



**STADT
ASCHAFFENBURG**

Mietspiegel von Aschaffenburg 2019

Informationen für Mieter und Vermieter

Herausgegeben
vom
Bauordnungsamt

2019

Inhaltsverzeichnis

I. Vorwort.....	1
II. Mietspiegelerstellung 2019	1
III. Informationen zum Mietspiegel und zum Mietrecht.....	2
III.1. Verwendungszweck des Mietspiegels	2
III.2. Anwendungsbereich des Mietspiegels	2
III.3. Mietbegriff	3
III.4. Mieterhöhungen nach dem Mietrecht	4
IV. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	5
IV.1. Übersicht: Wie kann man mit dem Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen?	5
IV.2. Schritt 1: Die durchschnittliche Basismiete nach Wohnungsgröße und Baujahr	5
IV.3. Schritt 2: Zuschläge und Abschläge auf die Basismiete	8
IV.4. Schritt 3: Ermittlung der Spannen im Mietspiegel	11
Anlage 1: Erläuterung zur Mietspiegeltabelle	12
Anlage 2: Wohnlagen.....	13
Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	15
Impressum	15

I. Vorwort

Seit Inkrafttreten des ersten Aschaffener Mietspiegels im Jahre 1995 haben dieser und die folgenden Mietspiegel aus den Jahren 2002, 2008 und 2014 durch ihre wissenschaftlich anerkannte Berechnungsgrundlage und die Einbindung der unterschiedlichen Interessenvertreter bei der Erstellung zu einem gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern beigetragen. Der Mietspiegel 2014 wurde im Jahr 2016 fortgeschrieben und hat bis Ende 2018 seine Funktion als qualifizierter Mietspiegel beibehalten. Seit diesem Zeitpunkt gilt er als einfacher Mietspiegel fort. Um die befriedende Funktion des Mietspiegels in der Stadt Aschaffenburg weiterhin zu gewährleisten, hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg am 14.01.2019 den Auftrag erteilt, einen neuen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Der Auftrag hierfür wurde im Frühjahr 2019 an das Unternehmen Analyse & Konzepte immo.consult GmbH vergeben, um sowohl eine fachlich fundierte Erhebung, wie auch Auswertung der Daten, nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden sicherzustellen.

II. Mietspiegelerstellung 2019

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Aschaffenburg und in Abstimmung mit dem "Arbeitskreis Mietspiegel" erstellt. Er basiert auf einer umfangreichen Datenerhebung von Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet.

Im "Arbeitskreis Mietspiegel" waren an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt:

- Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt und Bauordnungsamt
- Deutscher Mieterbund Aschaffenburg und Umgebung e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Aschaffenburg und Umgebung e.V.
- Amtsgericht Aschaffenburg
- Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Im Zeitraum von Juli 2019 bis Oktober 2019 sind Wohnungseigentümer mit einem standardisierten Fragebogen zur Miethöhe und Ausstattung von 8.000 Mietwohnungen schriftlich-postalisch befragt worden. Zeitgleich zur Datenerhebung hat die Stadt Aschaffenburg über die Befragung informiert und um Auskunftserteilung gebeten.

Die Datenerhebung erfolgte durch das Unternehmen Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Aschaffenburg. Die Stichprobenziehung, Datenerfassung, Aufbereitung und Auswertung der Daten sowie die Berechnung des Mietspiegels erfolgte mit der wissenschaftlich anerkannten Regressionsmethode.

Der Mietspiegel ist gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Aschaffenburg vom 02.12.2019 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und gilt ab dem 03.12.2019 als qualifizierter Mietspiegel zunächst für zwei Jahre.

III. Informationen zum Mietspiegel und zum Mietrecht

III.1. Verwendungszweck des Mietspiegels

Rechtliche Grundlagen des Mietspiegels stellen die §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar. Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§ 558d BGB). Dieser qualifizierte Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Aschaffenburg im freifinanzierten Wohnungsbau gezahlten Nettokaltmieten, wobei nach Größe, Art, Ausstattung (einschließlich der energetischen Ausstattung), Lage und Beschaffenheit der Wohnungen differenziert wird. Da bei der Erstellung des Mietspiegels die Vorschriften des § 558 d Abs. 1 und § 558 d Abs. 2 BGB eingehalten wurden, gibt der qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete an.

Der Mietspiegel wird erstellt, um für alle Interessierten die Übersicht über die Lage auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt zu verbessern. Der Mietspiegel kann folglich dazu genutzt werden, die Angemessenheit der gezahlten Mieten zu überprüfen oder um ein Erhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen. Die Markttransparenz durch den Mietspiegel ermöglicht auch den Gerichten im Streitfall eine kostengünstige Informationsbeschaffung.

III.2. Anwendungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt nur für nicht preisgebundenen Wohnraum mit einer Wohnungsgröße zwischen 30 qm und 130 qm. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind darüber hinaus folgende Flächen nicht im Mietspiegel enthalten:

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, das heißt selbst genutzte oder leer stehende Wohnungen;
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist – maximal 12 Monate;
- Wohnraum in Studenten-, Jugend- sowie sonstigen Heimen;
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend möbliert ist, und der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist;

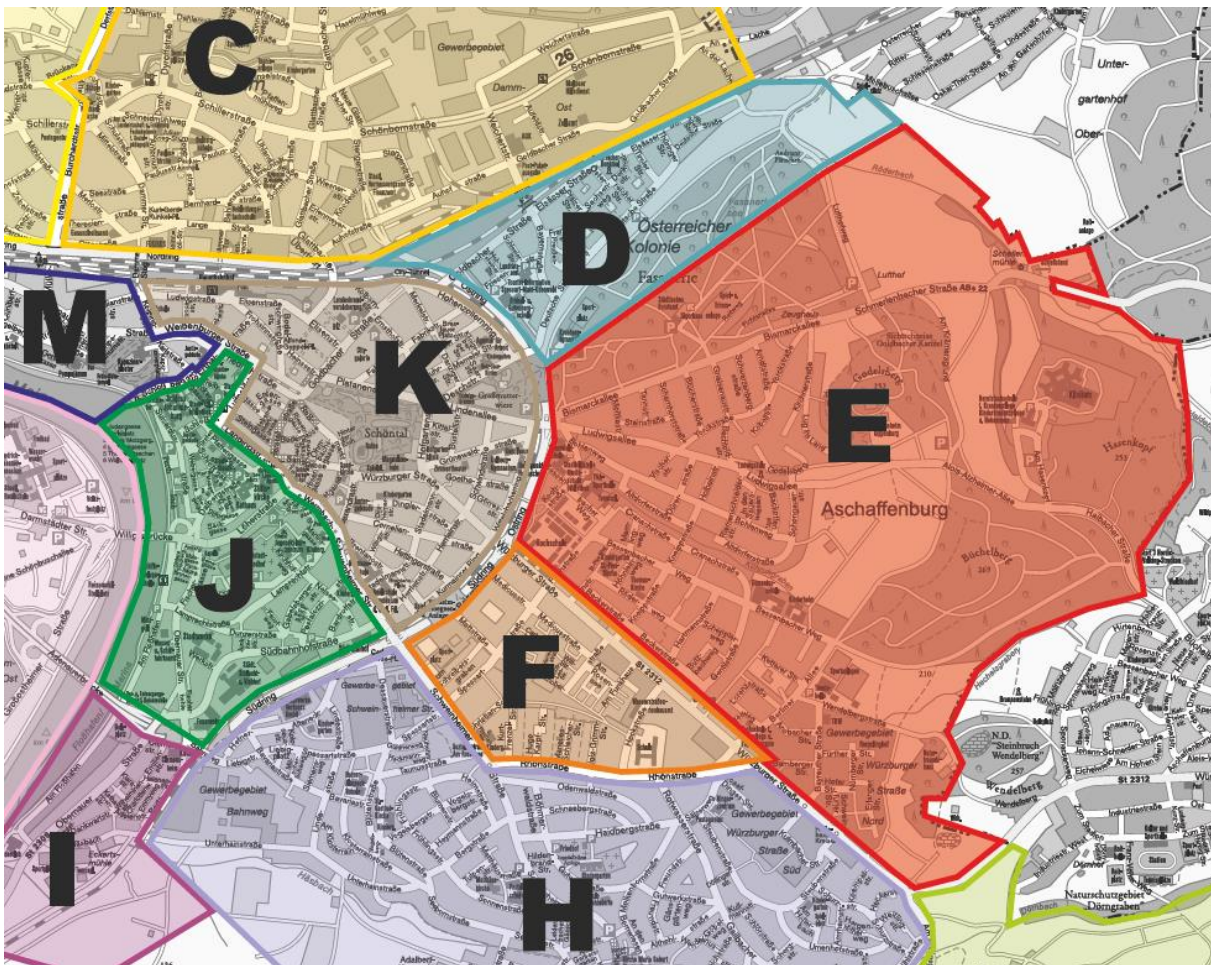
Außerdem wurde zwischen den unter II. genannten Parteien vereinbart, folgende Wohnungstypen und Mietvertragsverhältnisse nicht zu berücksichtigen:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wohnraum, der an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist (Dienst- oder Werkswohnungen)
- Untermietwohnverhältnisse
- Wohnraum, der mietfrei oder von einem nahen Verwandten gemietet wird

III.3. Mietbegriff

Die in diesem Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise sind Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro. Betriebskosten und Strom- und Heizkosten sind damit nicht berücksichtigt. Zu den Betriebskosten zählen beispielsweise die Grundsteuer, die Müllgebühren, die Wasserversorgung, die Entwässerung, Stromkosten für Gemeinschaftsanlagen, Hausmeisterkosten, Gebäudeversicherung, Kosten für den Betrieb eines Aufzugs, Kosten für die Pflege gemeinschaftlicher Grünanlagen, Wartungskosten der Heizanlage und auch Kosten für den Kabelanschluss.

In den Netto-Kaltmieten der Wohnung sind Kosten für eine Garage oder einen PKW-Stellplatz nicht enthalten. Bekommen Sie eine Garage oder einen Stellplatz vom Vermieter zur Verfügung gestellt, dann sollten Sie nur die Wohnungsmiete mit dem Mietspiegelwert vergleichen. Dazu müssen Sie eventuell die gezahlte Miete um den im Mietvertrag ausgewiesenen Mietpreis für die Parkmöglichkeiten korrigieren. Benennt der Mietvertrag keine Garagen- oder Stellplatzmiete, dann können Sie als Orientierungsgrößen die in der Mietspiegelerhebung ermittelte durchschnittliche Garagenmiete und Stellplatzmiete anwenden. Dabei weisen die Wohnlagen D, E, F, K höhere Garagenmieten und Stellplatzmieten als die umliegenden Wohnlagen auf (eine detaillierte Karte finden Sie in der Anlage 2).



Die mittleren Garagenmieten und Stellplatzmieten können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Tabelle III-1: Mittelwerte für Stellplätze und Garagen (in €/Monat)

Wohnlage	Parkplatz außen oder Carport	Parkplatz in der Tiefgarage oder Garage
D, E, F, K	34,58	51,25
Alle anderen Wohnlagen	22,76	44,47
Quelle: Mietspiegel Stadt Aschaffenburg 2019		

III.4. Mieterhöhungen nach dem Mietrecht

Die Möglichkeiten von Mieterhöhungen für Wohnraum sind im § 558 BGB geregelt. Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist. Nebenkostenerhöhungen sind hierbei ebenso wenig relevant wie Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Die Stadt Aschaffenburg ist in der aktuellen Mieterschutzverordnung (MiSchuV) aufgeführt. Es gilt in Aschaffenburg eine abgesenkte Kappungsgrenze. Dies bedeutet: Der Vermieter darf die Miete innerhalb von drei Jahren grundsätzlich nicht um mehr als 15 Prozent (statt 20 Prozent) und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöhen. Abgesehen von den gesetzlichen Sonderregelungen in den §§ 559 und 560 BGB ist eine Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren von über 15 Prozent nicht zulässig.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Von besonderer Bedeutung für die Begründung ist dabei der qualifizierte Mietspiegel, da gesetzlich vermutet wird, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt.

IV. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

IV.1. Übersicht: Wie kann man mit dem Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen?

Sie können die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung anhand dieser Broschüre leicht selbst ermitteln. Hilfreich wären ein Stift und ein Taschenrechner. Wir geben Ihnen hier zunächst einen Überblick über die Schritte, die Sie zum Ziel führen.

1. Im ersten Schritt ermitteln Sie die sogenannte Basismiete einer durch bestimmte Eigenschaften definierten Referenzwohnung. Diese Basismiete berücksichtigt nur die beiden wichtigsten Merkmale für den Mietpreis einer Wohnung: die Wohnungsgröße und das Baujahr.
2. Im zweiten Schritt betrachten Sie die Eigenschaften der Wohnung genauer. Für bestimmte Merkmale erhält die Wohnung einen Zuschlag auf die Basismiete, für andere Eigenschaften bekommt sie Abschläge gegenüber der Basismiete.
3. Nach diesen beiden Schritten kennen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete für die betrachtete Wohnung. Ermitteln Sie nun die Spanne, in der die Mieten üblicherweise liegen werden.

IV.2. Schritt 1: Die durchschnittliche Basismiete nach Wohnungsgröße und Baujahr

Sie benötigen nun die Wohnfläche der Wohnung und das Jahr, in dem das Gebäude ursprünglich fertiggestellt wurde. Dazu ist es hilfreich, wenn Sie Ihren Mietvertrag zur Hand haben. Bitte beachten Sie, dass der vorliegende Mietspiegel nicht für Wohnungen von weniger als 30 qm und nicht für über 130 qm große Wohnungen gilt.

Tabelle IV-1: Basisdaten der Wohnung

Wohnfläche	Baujahr/ Fertigstellungsjahr

Ermitteln Sie nun mit diesen Angaben die Basismiete der betrachteten Wohnung aus der Mietspiegeltabelle. In der Tabelle IV-3 auf Seite 7 sind in der Kopfzeile Gebäudebaujahre in verschiedenen Altersklassen zusammengefasst. Ordnen Sie das Gebäude, in dem die betrachtete Wohnung liegt, einer dieser Gruppen zu. Suchen Sie nun in der ersten Spalte der Tabelle die Wohnfläche in qm für die betrachtete Wohnung. Der Tabellenwert aus dem Schnittpunkt der Spalte der Baujahresklasse und der Zeile der Wohnungsgröße ist die Basismiete der Wohnung pro qm der Wohnfläche und pro Monat (zur Erläuterung siehe Anlage 1, Seite 12).

Mietspiegel für die Stadt Aschaffenburg

Bitte beachten Sie, dass für sich genommen die Werte der Quadratmetermieten in dieser Tabelle keine Aussagen beispielsweise über das „durchschnittliche“ Mietniveau in der Stadt Aschaffenburg oder einen Vergleich zu anderen Städten zulassen. Dies liegt daran, dass die festgelegten Eigenschaften der Referenzwohnung (z. B. hat diese eine Einbauküche) in diesem Mietspiegel nicht unbedingt dem entsprechen, was im „Durchschnitt“ der Stadt tatsächlich oder in den Vergleichsorten gegeben ist.

Multiplizieren Sie nun den aus der Tabelle IV-3 abgelesenen Wert für die Basismiete pro qm mit der Wohnfläche der Wohnung, um die durchschnittliche Basismiete für die Wohnung pro Monat zu erhalten:

Tabelle IV-2: Rechentabelle für die Basismiete

Ermittlung der durchschnittlichen Basismiete pro Monat		
Basismiete pro qm [€/Monat]	X	Wohnfläche [qm]
	=	Durchschnittliche Basismiete € pro Monat
	X	
	=	

Mietspiegel für die Stadt Aschaffenburg

Tabelle IV-3: Tabelle der Basismieten nach Wohnungsgröße und Baujahr (in €/Monat)

Wohnfläche ¹⁾ in m ²	Baujahr											
	Vor 1919	1919- 1929	1930- 1939	1940- 1950	1951- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2010	2011- 2015	Ab 2016
30	8,38	9,08	8,48	8,35	8,57	8,47	7,75	8,48	8,97	9,35	9,86	12,26
31	8,26	8,95	8,36	8,23	8,45	8,35	7,64	8,36	8,84	9,22	9,72	12,08
32	8,15	8,83	8,25	8,12	8,33	8,24	7,54	8,25	8,73	9,09	9,59	11,92
33	8,05	8,72	8,15	8,02	8,23	8,14	7,44	8,15	8,62	8,98	9,47	11,78
34	7,96	8,62	8,06	7,93	8,14	8,05	7,36	8,06	8,52	8,88	9,37	11,64
35	7,87	8,52	7,97	7,84	8,05	7,96	7,28	7,97	8,43	8,78	9,26	11,51
36	7,79	8,44	7,88	7,76	7,96	7,87	7,20	7,89	8,34	8,69	9,17	11,40
37	7,71	8,35	7,80	7,68	7,88	7,79	7,13	7,81	8,26	8,60	9,07	11,28
38	7,64	8,27	7,73	7,61	7,81	7,72	7,07	7,73	8,18	8,52	8,99	11,18
39	7,57	8,20	7,66	7,54	7,74	7,65	7,00	7,66	8,11	8,45	8,91	11,07
40	7,51	8,13	7,60	7,48	7,68	7,59	6,95	7,60	8,04	8,38	8,84	10,99
41-42	7,43	8,04	7,51	7,40	7,59	7,51	6,87	7,52	7,95	8,28	8,74	10,86
43-44	7,33	7,93	7,41	7,30	7,49	7,40	6,77	7,42	7,84	8,17	8,62	10,72
45-46	7,24	7,84	7,33	7,21	7,40	7,32	6,70	7,33	7,75	8,08	8,52	10,59
47-48	7,17	7,76	7,25	7,14	7,33	7,24	6,63	7,25	7,67	7,99	8,43	10,48
49-50	7,10	7,68	7,18	7,07	7,25	7,17	6,56	7,18	7,60	7,92	8,35	10,38
51-52	7,04	7,62	7,13	7,01	7,20	7,12	6,51	7,13	7,54	7,85	8,28	10,30
53-54	6,99	7,57	7,07	6,96	7,15	7,07	6,46	7,08	7,48	7,80	8,22	10,23
55-56	6,95	7,53	7,03	6,92	7,11	7,03	6,43	7,04	7,44	7,75	8,18	10,17
57-58	6,91	7,48	6,99	6,88	7,07	6,98	6,39	7,00	7,40	7,71	8,13	10,11
59-60	6,88	7,45	6,96	6,85	7,03	6,95	6,36	6,96	7,36	7,67	8,09	10,06
61-63	6,84	7,41	6,93	6,82	7,00	6,92	6,33	6,93	7,33	7,63	8,05	10,01
64-66	6,81	7,38	6,90	6,79	6,97	6,89	6,30	6,90	7,30	7,60	8,02	9,97
67-69	6,79	7,36	6,88	6,77	6,95	6,87	6,28	6,88	7,27	7,58	7,99	9,94
70-72	6,78	7,34	6,86	6,75	6,93	6,85	6,27	6,86	7,26	7,56	7,98	9,92
73-75	6,77	7,33	6,85	6,74	6,92	6,84	6,26	6,85	7,25	7,55	7,97	9,90
76-78	6,77	7,33	6,85	6,74	6,92	6,84	6,26	6,85	7,25	7,55	7,97	9,90
79-81	6,78	7,34	6,86	6,75	6,93	6,85	6,27	6,86	7,26	7,56	7,97	9,91
82-84	6,78	7,35	6,87	6,76	6,94	6,86	6,27	6,87	7,26	7,57	7,98	9,92
85-87	6,80	7,36	6,88	6,77	6,95	6,87	6,29	6,88	7,28	7,58	8,00	9,94
88-90	6,81	7,38	6,90	6,79	6,97	6,89	6,30	6,90	7,30	7,60	8,02	9,97
91-93	6,83	7,40	6,92	6,81	6,99	6,91	6,32	6,92	7,32	7,62	8,04	10,00
94-96	6,86	7,43	6,94	6,83	7,01	6,93	6,34	6,94	7,34	7,65	8,07	10,03
97-99	6,88	7,45	6,96	6,85	7,03	6,95	6,36	6,97	7,37	7,68	8,09	10,06
100-102	6,91	7,48	6,99	6,88	7,07	6,98	6,39	7,00	7,40	7,71	8,13	10,11
103-105	6,94	7,52	7,02	6,91	7,10	7,02	6,42	7,03	7,43	7,74	8,17	10,15
106-108	6,97	7,55	7,05	6,94	7,13	7,05	6,45	7,06	7,46	7,78	8,20	10,20
109-111	7,01	7,59	7,09	6,98	7,17	7,09	6,48	7,10	7,51	7,82	8,25	10,25
112-114	7,04	7,63	7,13	7,02	7,20	7,12	6,51	7,13	7,54	7,86	8,29	10,30
115-117	7,08	7,67	7,17	7,05	7,24	7,16	6,55	7,17	7,58	7,90	8,33	10,36
118-120	7,12	7,71	7,21	7,09	7,28	7,20	6,58	7,21	7,62	7,94	8,38	10,42
121-123	7,16	7,76	7,25	7,14	7,32	7,24	6,62	7,25	7,67	7,99	8,43	10,48
124-126	7,20	7,80	7,29	7,18	7,37	7,28	6,66	7,29	7,71	8,04	8,48	10,54
127-130	7,26	7,86	7,34	7,23	7,42	7,33	6,71	7,34	7,77	8,09	8,54	10,61

¹⁾ Beispiel zur Bestimmung der Wohnfläche: Wohnungen mit Wohnflächen von 30,00 m² bis 30,99 m² sind in der Zeile 30 m² einzuordnen. Wohnungen mit Wohnflächen von 31,00 m² bis 31,99 m² sind in der Zeile 31 m² einzuordnen. Es erfolgt keine mathematische Rundung. Dies gilt für die gesamte Spalte „Wohnfläche in m²“ (30 m² bis 130 m²).

Quelle: Mietspiegel Stadt Aschaffenburg 2019

IV.3. Schritt 2: Zuschläge und Abschläge auf die Basismiete

Nach der Ermittlung der Basismiete beachten Sie nun die Unterschiede in Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung im Vergleich zur Referenzwohnung. In diesem Abschnitt wird folglich berücksichtigt, dass bei gleicher Größe und gleichem Alter für eine beispielsweise besser ausgestattete Wohnung in der Regel eine höhere Miete zu zahlen ist.

In der nachstehenden Tabelle IV-4 ist jeweils angegeben, um wie viel Prozent sich die Miete gegenüber der Basismiete verändert, wenn für die Wohnung ein bestimmtes Merkmal zutrifft. Dieser Prozentwert kann auch negativ sein. Tragen Sie in die dunkel unterlegten Felder die entsprechende Prozentzahl ein, wenn die betrachtete Wohnung das Merkmal aufweist. Hat die Wohnung beispielsweise einen Abstellraum innerhalb der Wohnung, so tragen Sie in der Spalte „Prozentpunkte der Wohnung“ -4,8% ein. Grundsätzlich ist es möglich, dass eine Wohnung mehrere der genannten Merkmale aufweist (zum Beispiel einen Abstellraum innerhalb der Wohnung und eine Einbauküche). Übernehmen Sie dann bitte für alle diese Merkmale die entsprechenden Prozentwerte in die dunkle Spalte.

Anschließend addieren Sie die Prozentwerte und tragen die (möglicherweise auch negative) Summe in dem dafür vorgesehenen Feld in Tabelle IV-4 - blaues Feld ein (Seite 9 unter „Summe aller Prozentpunkte“). Sie erhalten damit einen Wert, der angibt, um wie viel Prozent die ortsübliche Vergleichsmiete für diesen Wohnungstyp teurer oder günstiger ist als die Basismiete.

Tabelle IV-4: Tabelle der Mietzuschläge und Mietabschläge

Wohnwertmerkmal	Mietzuschlag / Mietabschlag	Prozentpunkte der Wohnung
Wohnungseigenschaften		
Die Wohnung hat vier oder mehr Zimmer (ohne Küche und Bad).	- 4,1 %	
Zur Wohnung gehört mindestens ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage oder Garage.	+ 8,0 %	
Vom Vermieter gestellte Einbauküche mit mindestens 4 der nachstehenden Merkmale: Herd; Ofen; Spüle; Gefrierschrank oder Gefriertruhe; Geschirrspüler; Mikrowelle; Dunstabzug; Kühlschrank; Dampfgerar.	+ 6,4 %	
Es gibt einen Abstellraum innerhalb der Wohnung.	- 4,8 %	
Besondere Ausstattungsmerkmale		
Es gibt eine Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume.	+ 8,6 %	
Es gibt Parkett-, Laminat-, Kork- oder Vinylböden im Wohn- und/oder im Schlafzimmer. ¹	+ 11,2 %	
Es gibt PVC-Böden im Wohn- und/oder im Schlafzimmer. ¹	- 6,5 %	
Hochwertige Türen (z. B. Flügeltüren oder Stuckverzierungen). ²	+ 12,9 %	
Modernisierungsmaßnahmen		
Die Außendämmung wurde 2005 oder später umfassend modernisiert.	+ 4,0 %	
Eine umfassende Modernisierung von mindestens zwei der nachfolgenden drei Elementen wurde 2005 oder später durchgeführt: Komplette Erneuerung der Sanitärprodukte; Fußbodenbeläge; Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstür.	+ 6,1 %	
Wohnlage		
Die Wohnung liegt in der Wohnlage J	+ 11,8 %	
Die Wohnung liegt in der Wohnlage D, E, F oder K	+ 7,1 %	
Summe aller Prozentpunkte		
¹ Gibt es im Wohnzimmer Parkettböden und im Schlafzimmer PVC-Böden (oder umgekehrt im Wohnzimmer PVC-Böden und im Schlafzimmer Parkettböden), ergibt sich ein Aufschlag in Höhe von 4,7 %. ² Die Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs „hochwertige Türen“ bedarf einer inhaltlichen Auslegung im Einzelfall. Die Interessenvertreter (Mieterbund und Haus & Grund) und die Stadt Aschaffenburg haben sich darauf verständigt, dass insbesondere (aber nicht ausschließlich) in folgenden Fällen hochwertige Türen vorliegen: a.) Türen sind feuchtigkeitsresistent b.) Türen verfügen über Glasapplikationen, insbesondere Bleiverglasung oder sind vollständig aus Glas c.) Türen verfügen über Echtholzfurnier, oder Resopalbeschichtung anstatt eines gedruckten Dekors d.) Tür besteht aus einer Vollspanplatte oder Massivholzkern e.) Tür bietet erhöhten Schall-, Brand- oder Einbruchschutz. Quelle: Mietspiegel Stadt Aschaffenburg 2019		

Jetzt haben Sie alle Informationen aufbereitet, um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die betrachtete Wohnung zu ermitteln. Multiplizieren Sie nun die oben ermittelte durchschnittliche Basismiete pro Monat mit dem Prozentsatz aus der letzten Tabelle, um den monatlichen Mietzuschlag gegenüber der Basismiete zu ermitteln:

Tabelle IV-5: Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

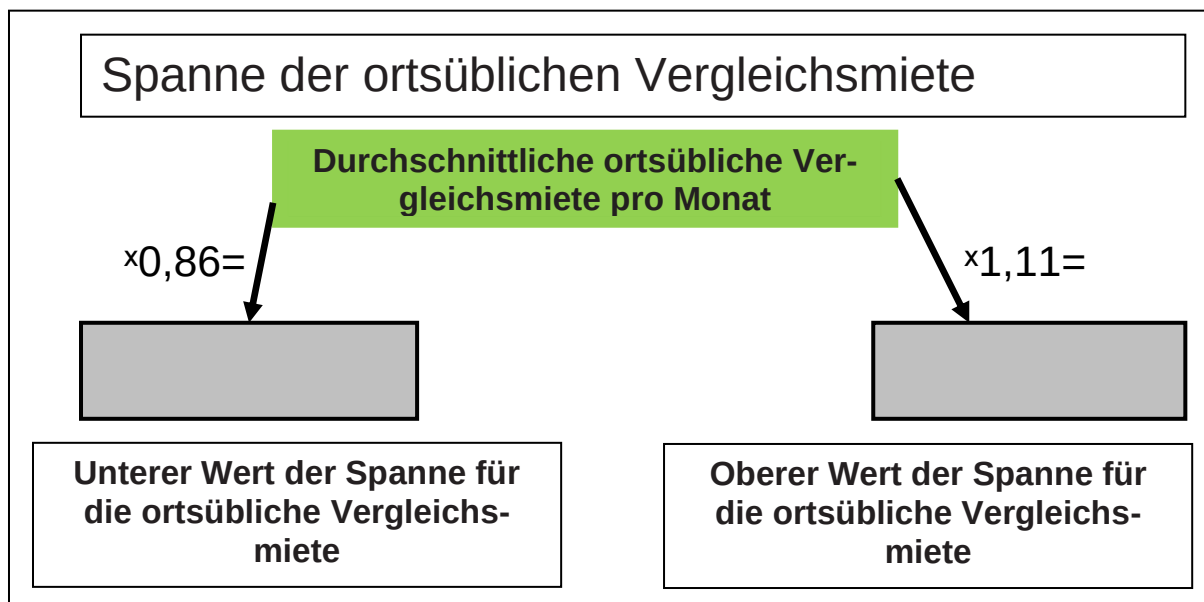
Durchschnittliche ortsübliche Miete pro Monat		
Durchschnittliche Basismiete € (aus Tabelle IV-3) + =	X =	Summe aller Zu- und Abschläge in % (aus Tabelle IV-4) Mietzu- / Mietabschlag ← Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat

IV.4. Schritt 3: Ermittlung der Spannen im Mietspiegel

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle IV-4) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel Terrassen, Balkone, Durchgangszimmer, etc.), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Spanne reicht in der Stadt Aschaffenburg von +11 % bis – 14 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete.



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

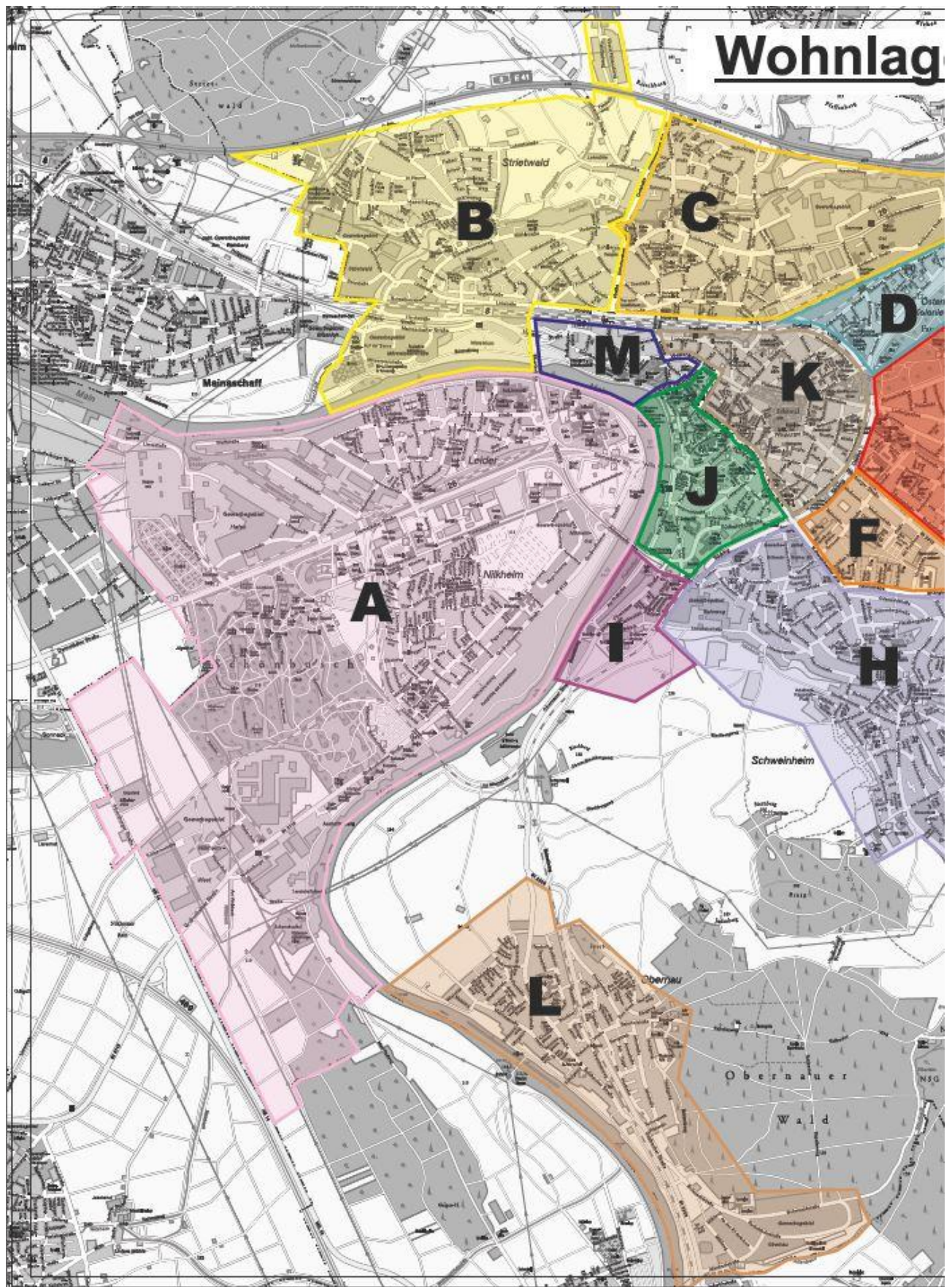
Anlage 1: Erläuterung zur Mietspiegeltabelle

Basismiete pro qm und Monat: Tabellenwert, der angibt wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete pro qm der Wohnfläche einer Wohnung bestimmter Größe in einem Gebäude aus einem bestimmten Baujahr ist. Ein Ablesebeispiel aus der Tabelle:

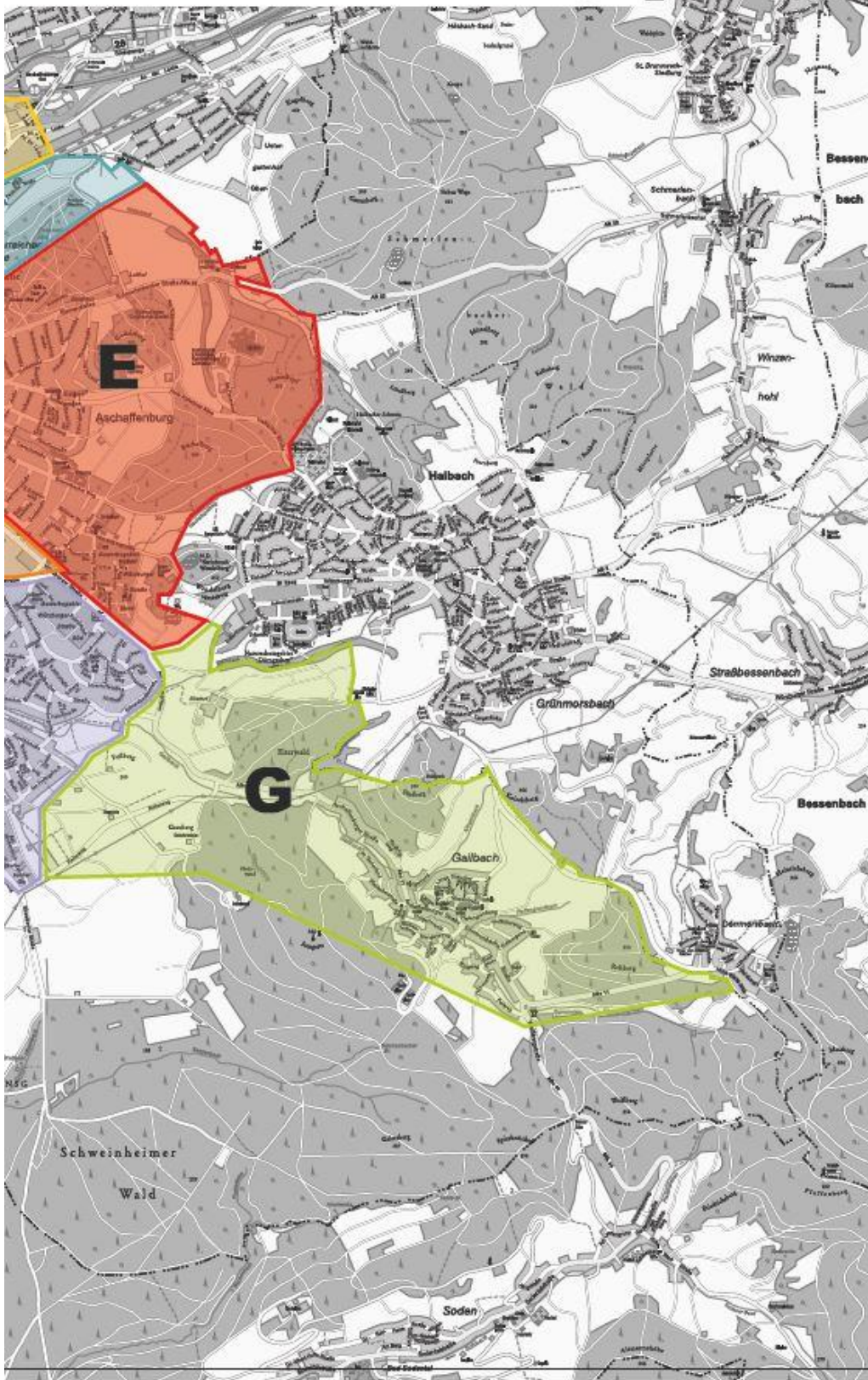
Ihre Wohnung hat eine Wohnfläche von 49 qm und das Gebäude wurde im Jahr 1959 fertiggestellt:

Wohnfläche in m ²	Baujahr							
	vor 1919	1919- 1929	1930- 1939	1940- 1950	1951- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990
30	8,38	9,08	8,48	8,35	8,57	8,47	7,75	8,48
31	8,26	8,95	8,36	8,23	8,45	8,35	7,64	8,36
32	8,15	8,83	8,25	8,12	8,33	8,24	7,54	8,25
33	8,05	8,72	8,15	8,02	8,23	8,14	7,44	8,15
34	7,96	8,62	8,06	7,93	8,14	8,05	7,36	8,06
35	7,87	8,52	7,97	7,84	8,05	7,96	7,28	7,97
36	7,79	8,44	7,88	7,76	7,96	7,87	7,20	7,89
37	7,71	8,35	7,80	7,68	7,88	7,79	7,13	7,81
38	7,64	8,27	7,73	7,61	7,81	7,72	7,07	7,73
39	7,57	8,20	7,66	7,54	7,74	7,65	7,00	7,66
40	7,51	8,13	7,60	7,48	7,68	7,59	6,95	7,60
41-42	7,43	8,04	7,51	7,40	7,59	7,51	6,87	7,52
43-44	7,33	7,93	7,41	7,30	7,49	7,40	6,77	7,42
45-46	7,24	7,84	7,33	7,21	7,40	7,32	6,70	7,33
47-48	7,17	7,76	7,25	7,14	7,33	7,24	6,63	7,25
49-50	7,10	7,68	7,18	7,07	7,25	7,17	6,56	7,18
51-52	7,04	7,62	7,13	7,01	7,20	7,12	6,51	7,13
53-54	6,99	7,57	7,07	6,96	7,15	7,07	6,46	7,08
55-55	6,95	7,53	7,03	6,92	7,11	7,03	6,43	7,04

Baujahr des Gebäudes: Dies ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes in dem die Wohnung liegt. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum im Rahmen einer Gesamtanierung des Gebäudes geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Gleiches gilt bei einer umfassenden Modernisierung, bei der die Modernisierungskosten mindestens 2/3 der Neuerrichtungskosten betragen.



Wohnlagen in Aschaffenburg



LEGENDE

- A Nikheim und Leider
- B Strietwald und Damm West
- C Damm Ost
- D Österreicher Kolonie
- E Aschaffenburg Ost
- F Rosensee und Spessart Gärten
- G Gailbach
- H Schweinheim und Hefner Alteneck
- I Oberrauer Kolonie
- J Mainbogen und Oberstadt
- K Innenstadt Ost
- L Oberrau
- M Pompejanum

Stadt Aschaffenburg Stadtplanungsamt
erstellt für die Hochschule in Aschaffenburg

Wohnlagen in Aschaffenburg

Sachbearbeiter Datum Maßstab
Keller/Lingk April 2019 ohne

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Stadt Aschaffenburg, Bauordnungsamt
Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg
Tel. 0 60 21 / 330 1250
Fax: 0 60 21 / 330 720 oder 330 629
Homepage: www.aschaffenburg.de
E-Mail-Adresse: bauordnungsamt@aschaffenburg.de

Für ihre Mitglieder:

- Haus- und Grundbesitzerverein Aschaffenburg und Umgebung e. V.
Dalbergstraße 9 – 11
63739 Aschaffenburg
Tel. 0 60 21 / 2 26 83
Homepage: www.hug-aschaffenburg.de
E-Mail-Adresse: verein@hug-aschaffenburg.de
- Deutscher Mieterbund Aschaffenburg und Umgebung e.V.
Frohsinnstraße 29
63739 Aschaffenburg
Tel. 0 60 21 / 4 38 40 – 0
Homepage: www.mieterbund-aschaffenburg.de
E-Mail-Adresse: info@mieterbund-aschaffenburg.de

Impressum

Herausgeber:

Stadt Aschaffenburg
Bauordnungsamt
Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg

Datenerhebung und Auswertung Mietspiegel 2019:

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2019 Stadt Aschaffenburg

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.