

Impressum

Herausgeber: Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Verantwortlich: Gerhard Lips,
Leiter des Amtes für Bodenmanagement
Marburg

Bearbeitung: Peter Moos,
Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für die Landkreise Gießen und Marburg-Biedenkopf
(ohne die Städte Gießen und Marburg),
für den Lahn-Dill-Kreis und für die Stadt Wetzlar

Kontakte: Amt für Bodenmanagement Marburg
Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Herr Moos Fon 06421 616 - 331
 Fax 06421 616 - 373
 Mail: peter.moos@hvbq.hessen.de

Frau Schneider Fon 06421 616 - 123
 Fax 06421 616 - 373
 Mail: anette.schneider@hvbq.hessen.de

Internet: www.hvbq.hessen.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Überblick über die erfassten Wohnungsmieten.....	4
1.3	Qualifizierung der erfassten Mieten.....	6
1.4	Hinweise zur Anwendung der Mietwertübersicht.....	6
2	Mietstufen der Orte	7
2.1	Landkreis Gießen (<u>ohne</u> Stadt Gießen).....	7
2.2	Lahn-Dill-Kreis (<u>mit</u> Stadt Wetzlar)	9
2.3	Landkreis Marburg-Biedenkopf (<u>ohne</u> Stadt Marburg)	11
2.4	Übersicht der Mietstufen in den Landkreisen	13
3	Wohnwertbestimmung.....	14
4	<u>Mietwertübersicht</u>	15
5	Umrechnungstabelle und Anwendungsbeispiele.....	16
5.1	Umrechnungsfaktoren „Wohnungsgröße“	16
5.2	Anwendungsbeispiele	16
Anlage	Hinweise, Empfehlungen.....	17-18

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Zielsetzung

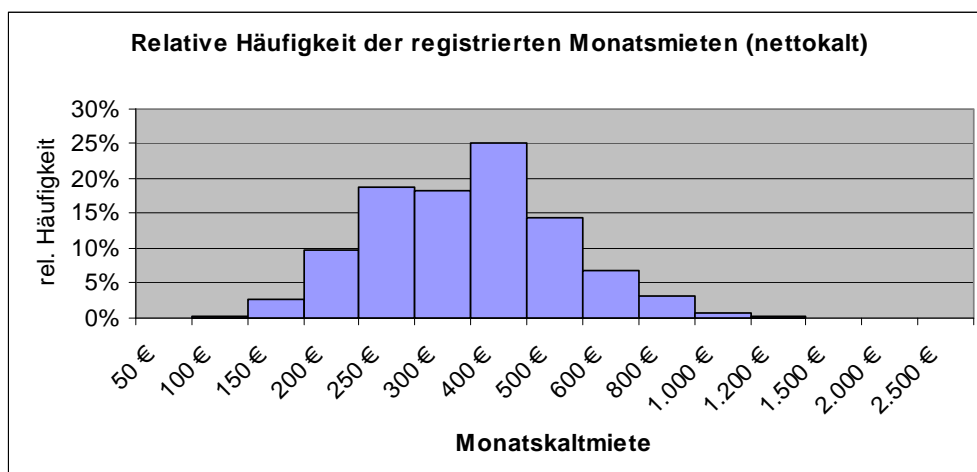
Für die Gebiete der Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstelle beim Amt für Bodenmanagement Marburg eingerichtet ist, wurden in den vergangenen Jahren Mietwertübersichten erstellt und veröffentlicht – zuletzt für den Bereich des Lahn-Dill-Kreises mit Stand 2008. Die in diesen Berichten enthaltenen Übersichten dienten vielen Interessenten als brauchbare Orientierungshilfe – zumal bisher weder die Interessenverbände der Mieter/Vermieter noch irgend eine Gemeinde im Untersuchungsgebiet einen Mietspiegel nach § 558 c oder § 558 d BGB aufgestellt haben.

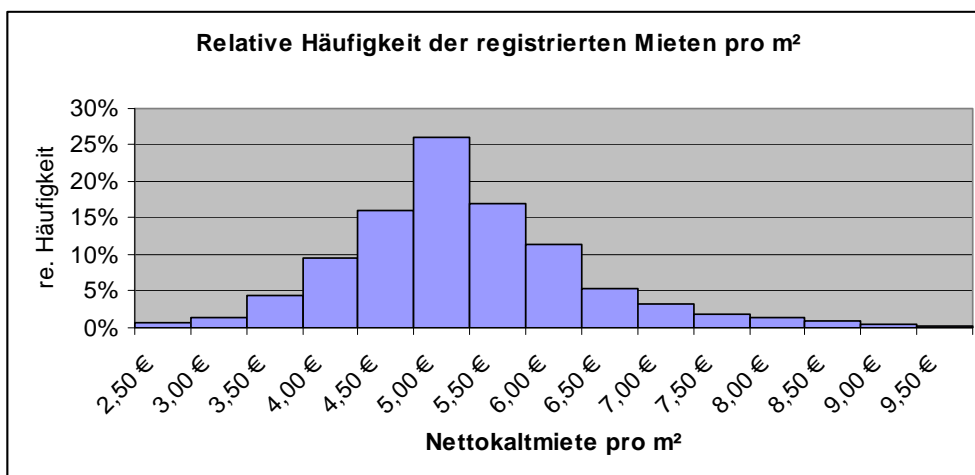
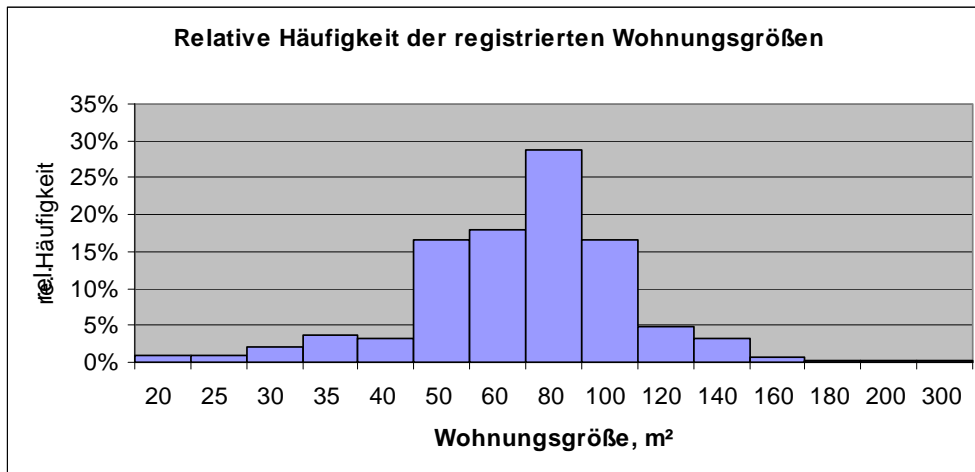
Die bisherigen Übersichten unterscheiden sich in Aufbau und Aktualität. Diese Situation ist Anlass, eine für den gesamten Bereich aktuelle und einheitliche Mietwertübersicht zu erstellen.

Die Mietwertübersicht 2010 liegt hiermit vor. Sie wurde aus dem Datenbestand der gesammelten Wohnungsmieten abgeleitet. Zielsetzung ist die Bereitstellung einer brauchbaren Orientierungshilfe. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass ein formgerechter Mietspiegel dadurch nicht ersetzt wird.

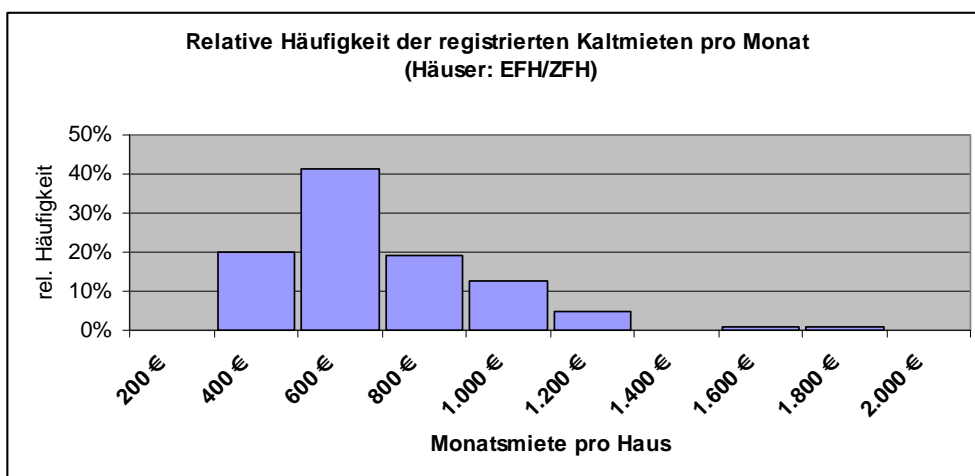
1.2 Überblick über die erfassten Wohnungsmieten

Etwa 1500 qualifiziert erfasste Wohnungsmieten des freifinanzierten Wohnungsbaus sind in die Auswertung eingeflossen. Die registrierten Mieten für „**Normalwohnungen**“ in Zwei- und Mehrfamilienhäusern verteilen sich wie folgt:





Neben den „Normalwohnungen“ wurden auch ca. 100 komplett vermietete Ein-/Zweifamilienhäuser erfasst und gesondert untersucht, um das Verhältnis der „Hausmieten“ zu denen der „Normalwohnungen“ feststellen zu können.



1.3 Qualifizierung der erfassten Mieten

Die wichtigsten Kriterien für die Erfassung und Auswertung von Wohnungsmieten sind:

- **Art** der Wohnung: z.B. Wohnung im Mehrfamilienhaus oder gemietetes Ein-familienhaus (nicht dargestellt werden z.B. Dienstwohnungen o.ä.),
- **Wohnungsgröße** (Wohnfläche, m²),
- **Alter**, Modernisierungsstand (Baujahr oder Jahr der Modernisierung),
- **Ausstattung** (einfach, mittel, gehoben),
- **Lage** innerhalb des Ortes (mäßig, mittel, gut),
- **Mietstufe** des Ortes (1 bis 9)

} **Wohnwert**

Auswertung und Darstellung der Mieten in der tabellarischen Mietwertübersicht unter Nr. 4 auf Seite 15 beziehen sich auf **Normalwohnungen** (sog. Familienwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern).

Angegeben wird der relative Mietwert ohne Nebenkosten, d.h. die monatliche **Netto-Kaltmiete** bezogen auf 1 m² Wohnfläche.

Es besteht eine Abhängigkeit zwischen dem Mietwert (pro m²) und der **Wohnfläche**. Je größer die Wohnfläche, desto eher geht der Quadratmeterpreis zurück. Je kleiner die Wohnung, desto mehr erhöht sich der Quadratmeterpreis. Die Mieten in der Übersicht sind alle auf eine **70 m² große Wohnung** bezogen. Ist die zu beurteilende Wohnung größer oder kleiner als 70 m², so muss der Tabellenwert mit einem Faktor multipliziert werden (siehe Nr. 5.1 auf Seite 16).

Sodann sind neben dem „**Alter**“ auch „**Ausstattung**“ und „**Lage**“ wichtige Kriterien für die Miethöhe. Diese drei genannten Merkmale werden in dem Begriff „**Wohnwert**“ zusammengefasst:

guter Wohnwert	=	neuere Wohnung (z.B. 15 Jahre alt), gehobene Ausstattung, gute Wohnlage;
mittlerer Wohnwert	=	mittlere Wohnung (z.B. 35 Jahre alt), mittlere Ausstattung, mittlere Wohnlage;
einfacher Wohnwert	=	ältere Wohnung (z.B. 55 Jahre alt), einfache Ausstattung, mäßige Wohnlage;

Jedem Ort im Untersuchungsgebiet ist eine „**Mietstufe**“ zugeordnet.

1.4 Hinweise zur Anwendung der Mietwertübersicht

Zuerst ist die **Mietstufe des Ortes** aus den Listen unter **Nr. 2.1 bis 2.3** (ab Seite 7) zu entnehmen. Dann ist der **Wohnwert** nach **Nr. 3** zu bestimmen (Seite 14).

Aus der tabellarischen Mietwertübersicht (**Nr. 4**, Seite 15) wird für die jeweilige Mietstufe unter Berücksichtigung der **Wohnwertklasse** (Punktzahl) die Vergleichsmiete für eine 70 m² große Wohnung entnommen.

Umrechnungsfaktoren für Wohnungen, die von der Normgröße 70 m² abweichen sind auf Seite 16 unter **Nr. 5.1** zu finden. Die Tabelle unter Nr. 5.1 ermöglicht auch eine Beziehung zwischen Mieten von „Normalwohnungen“ und „Hausmieten“. **Beispiele** zur Anwendung sind unter **Nr. 5.2** abgedruckt. In der **Anlage** werden noch weitere **Hinweise und Empfehlungen** gegeben.

2 Mietstufen der Orte

2.1 Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Allendorf/Lda.	Allendorf/Lda.	5
Allendorf/Lda.	Climbach	3
Allendorf/Lda.	Nordeck	4
Allendorf/Lda.	Winnen	4
Biebertal	Fellingshausen	6
Biebertal	Frankenbach	3
Biebertal	Königsberg	5
Biebertal	Krumbach	3
Biebertal	Rodheim-Bieber	9
Biebertal	Vetzberg	7
Buseck	Alten-Buseck	9
Buseck	Beuern	5
Buseck	Großen-Buseck	7
Buseck	Oppenrod	4
Buseck	Trohe	5
Fernwald	Albach	6
Fernwald	Annerod	7
Fernwald	Steinbach	7
Grünberg	Beltershain	2
Grünberg	Göbelnrod	3
Grünberg	Grünberg	6
Grünberg	Harbach	3
Grünberg	Klein-Eichen	3
Grünberg	Lardenbach	3
Grünberg	Lehnheim	3
Grünberg	Lumda	2
Grünberg	Queckborn	3
Grünberg	Reinhardshain	3
Grünberg	Stangenrod	2
Grünberg	Stockh. Hof	2
Grünberg	Weickartshain	2
Grünberg	Weitershain	2
Heuchelheim	Heuchelheim	9
Heuchelheim	Kinzenbach	8
Hungen	Bellersheim	4
Hungen	Hungen	6

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Hungen	Inheiden	6
Hungen	Langd	4
Hungen	Nonnenroth	4
Hungen	Obbornhofen	4
Hungen	Rabertshausen	1
Hungen	Rodheim-Horloff	4
Hungen	Steinheim	4
Hungen	Trais/Horloff	5
Hungen	Utphe	5
Hungen	Villingen	4
Langgöns	Cleeberg	5
Langgöns	Dornholzhausen	5
Langgöns	Espa	4
Langgöns	Lang-Göns	8
Langgöns	Niederkleen	5
Langgöns	Oberkleen	5
Laubach	Altenhain	1
Laubach	Freienseen	3
Laubach	Gonterskirchen	2
Laubach	Laubach	5
Laubach	Lauter	3
Laubach	Münster	3
Laubach	Röthges	2
Laubach	Ruppertsburg	2
Laubach	Wetterfeld	5
Lich	Bettenhausen	4
Lich	Birklar	4
Lich	Eberstadt	5
Lich	Langsdorf	5
Lich	Lich	9
Lich	Muschenheim	5
Lich	Nieder-Bessingen	4
Lich	Ober-Bessingen	4
Linden	Großen-Linden	9
Linden	Leihgestern	9
Lollar	Lollar	7

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Lollar	Odenhausen	6
Lollar	Ruttershausen	6
Lollar	Salzböden	4
Pohlheim	Dorf-Güll	5
Pohlheim	Garbenteich	6
Pohlheim	Grüningen	5
Pohlheim	Hausen	6
Pohlheim	Holzheim	5
Pohlheim	Watzenborn-Steinbg.	9
Rabenu	Allertshausen	3
Rabenu	Geilshausen	3
Rabenu	Kesselbach	3
Rabenu	Londorf	3
Rabenu	Odenhausen	3
Rabenu	Rüddingshausen	2

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Reiskirchen	Bersrod	2
Reiskirchen	Burkhardsfelden	3
Reiskirchen	Ettingshausen	4
Reiskirchen	Hattenrod	4
Reiskirchen	Lindenstruth	3
Reiskirchen	Reiskirchen	6
Reiskirchen	Saasen	2
Staufenberg	Daubringen	6
Staufenberg	Mainzlar	7
Staufenberg	Staufenberg	7
Staufenberg	Treis/Lumda	5
Wettenberg	Krofdorf-Glbg.	8
Wettenberg	Launsbach	8
Wettenberg	Wißmar	8

2.2 Lahn-Dill-Kreis (mit Stadt Wetzlar)

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Aßlar	Aßlar	7
Aßlar	Bechlingen	3
Aßlar	Berghausen	4
Aßlar	Bermoll	3
Aßlar	Kleinaltenstädten	4
Aßlar	Oberlemp	3
Aßlar	Werdorf	5
Bischoffen	Bischoffen	4
Bischoffen	Niederweidbach	4
Bischoffen	Oberweidbach	2
Bischoffen	Roßbach	2
Bischoffen	Wilsbach	2
Braunfels	Altenkirchen	3
Braunfels	Bonbaden	4
Braunfels	Braunfels	6
Braunfels	Neukirchen	3
Braunfels	Philippstein	4
Braunfels	Tiefenbach	4
Breitscheid	Breitscheid	3
Breitscheid	Erdbach	1
Breitscheid	Gusternhain	1
Breitscheid	Medenbach	2
Breitscheid	Rabenscheid	1
Dietzhöhlztal	Bergebersbach	3
Dietzhöhlztal	Mandeln	2
Dietzhöhlztal	Rittershausen	2
Dietzhöhlztal	Steinbrücken	2
Dietzhöhlztal	Straßebersbach	3
Dillenburg	Dillenburg	5
Dillenburg	Donsbach	3
Dillenburg	Eibach	3
Dillenburg	Frohnhausen	4
Dillenburg	Manderbach	4
Dillenburg	Nanzenbach	2
Dillenburg	Niedersched	3
Dillenburg	Obersched	3
Driedorf	Driedorf	3
Driedorf	Heiligenborn	1

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Driedorf	Heisterberg	2
Driedorf	Hohenroth	1
Driedorf	Mademühlen	2
Driedorf	Münchhausen	1
Driedorf	Roth	2
Driedorf	Seilhofen	1
Driedorf	Waldaubach	1
Ehringshausen	Breitenbach	2
Ehringshausen	Daubhausen	3
Ehringshausen	Dillheim	6
Ehringshausen	Dreisbach	2
Ehringshausen	Ehringshausen	5
Ehringshausen	Greifenthal	3
Ehringshausen	Katzenfurt	4
Ehringshausen	Kölschhausen	4
Ehringshausen	Niederlemp	3
Eschenburg	Eibelshausen	4
Eschenburg	Eiershausen	3
Eschenburg	Hirzenhain	2
Eschenburg	Roth	2
Eschenburg	Simmersbach	2
Eschenburg	Wissenbach	4
Greifenstein	Allendorf	2
Greifenstein	Arborn	1
Greifenstein	Beilstein	1
Greifenstein	Greifenstein	2
Greifenstein	Haiern	1
Greifenstein	Holzhausen	1
Greifenstein	Nenderoth	1
Greifenstein	Odersberg	1
Greifenstein	Rodenberg	1
Greifenstein	Rodenroth	1
Greifenstein	Ulm	1
Haiger	Allendorf	4
Haiger	Dillbrecht	2
Haiger	Fellerdillin	3
Haiger	Flammersbach	3
Haiger	Haiger	5

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Haiger	Haigerseelbach	3
Haiger	Langenaubach	3
Haiger	Niederroßbach	2
Haiger	Oberroßbach	2
Haiger	Offdilln	1
Haiger	Rodenbach	2
Haiger	Sechshelden	3
Haiger	Steinbach	3
Haiger	Weidelbach	2
Herborn	Amdorf	1
Herborn	Burg	3
Herborn	Guntersdorf	1
Herborn	Herborn	6
Herborn	Herbornseelbach	3
Herborn	Hirschberg	2
Herborn	Hörbach	3
Herborn	Merkenbach	3
Herborn	Schönbach	3
Herborn	Uckersdorf	3
Hohenahr	Ahrdt	3
Hohenahr	Altenkirchen	2
Hohenahr	Erda	3
Hohenahr	Großaltenstädten	2
Hohenahr	Hohensolms	3
Hohenahr	Mudersbach	3
Hüttenberg	Großrechtenbach	7
Hüttenberg	Hochelheim	6
Hüttenberg	Hörnsheim	6
Hüttenberg	Kleinrechtenbach	6
Hüttenberg	Reiskirchen	5
Hüttenberg	Vollnkirchen	5
Hüttenberg	Volpertshausen	5
Hüttenberg	Weidenhausen	5
Lahnau	Atzbach	7
Lahnau	Dorlar	7
Lahnau	Waldgirmes	7
Leun	Biskirchen	3
Leun	Bissenberg	3
Leun	Leun	3
Leun	Stockhausen	3

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Mittenaar	Ballersbach	3
Mittenaar	Bellersdorf	2
Mittenaar	Bicken	3
Mittenaar	Offenbach	2
Schöffengrund	Laufdorf	4
Schöffengrund	Niederquembach	3
Schöffengrund	Niederwetz	4
Schöffengrund	Oberquembach	3
Schöffengrund	Oberwetz	4
Schöffengrund	Schwalbach	4
Siegbach	Eisemroth	1
Siegbach	Oberndorf	1
Siegbach	Tringenstein	1
Siegbach	Übernthal	1
Sinn	Edingen	3
Sinn	Fleisbach	4
Sinn	Sinn	4
Solms	Albshausen	5
Solms	Altenberg	3
Solms	Burgsolms	5
Solms	Niederbiel	4
Solms	Oberbiel	5
Solms	Oberndorf	5
Waldsolms	Brandoberndorf	4
Waldsolms	Griedelbach	3
Waldsolms	Hasselborn	4
Waldsolms	Kraftsolms	3
Waldsolms	Kröffelbach	3
Waldsolms	Weiperfelden	4
Wetzlar	Blasbach	3
Wetzlar	Dutenhofen	7
Wetzlar	Garbenheim	6
Wetzlar	Hermannstein	6
Wetzlar	Münchholzhausen	6
Wetzlar	Nauborn	7
Wetzlar	Naunheim	7
Wetzlar	Niedergirmes	6
Wetzlar	Steindorf	6
Wetzlar	Wetzlar	9

2.3 Landkreis Marburg-Biedenkopf (ohne Stadt Marburg)

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes	Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Amöneburg	Amöneburg	4	Cölbe	Reddehausen	2
Amöneburg	Erfurtshausen	1	Cölbe	Schönstadt	4
Amöneburg	Mardorf	3	Cölbe	Schwarzenborn	1
Amöneburg	Roßdorf	3	Dautphetal	Dautphe	2
Amöneburg	Rüdigheim	2	Dautphetal	Allendorf	1
Angelburg	Gönnern	1	Dautphetal	Buchenau	1
Angelburg	Frechenhausen	1	Dautphetal	Damshausen	1
Angelburg	Lixfeld	1	Dautphetal	Elmshausen	1
Bad Endbach	Bad Endbach	2	Dautphetal	Friedensdorf	1
Bad Endbach	Bottenhorn	1	Dautphetal	Herzhäusen	1
Bad Endbach	Dernbach	1	Dautphetal	Holzhausen	1
Bad Endbach	Günterod	1	Dautphetal	Hommertshausen	1
Bad Endbach	Hartenrod	2	Dautphetal	Mornshausen	1
Bad Endbach	Hülsdorf	1	Dautphetal	Silberg	1
Bad Endbach	Schlierbach	1	Dautphetal	Wolfgruben	1
Bad Endbach	Wommelshausen	1	Ebsdorfergrund	Dreihausen	4
Biedenkopf	Biedenkopf	4	Ebsdorfergrund	Beltershausen	4
Biedenkopf	Breidenstein	2	Ebsdorfergrund	Ebsdorf	3
Biedenkopf	Dexbach	1	Ebsdorfergrund	Hachborn	3
Biedenkopf	Eckelshausen	1	Ebsdorfergrund	Heskem	4
Biedenkopf	Engelbach	1	Ebsdorfergrund	Ilshausen	1
Biedenkopf	Katzenbach	1	Ebsdorfergrund	Leidenhofen	3
Biedenkopf	Kombach	1	Ebsdorfergrund	Rauischholzhausen	4
Biedenkopf	Wallau	3	Ebsdorfergrund	Roßberg	3
Biedenkopf	Weifenbach	1	Ebsdorfergrund	Wittelsberg	4
Breidenbach	Breidenbach	2	Ebsdorfergrund	Wermertshausen	1
Breidenbach	Achenbach	1	Fronhausen	Fronhausen	4
Breidenbach	Kleingladenbach	1	Fronhausen	Bellnhausen	3
Breidenbach	Niederdieten	1	Fronhausen	Hassenhausen	3
Breidenbach	Oberdieten	1	Fronhausen	Holzhausen	1
Breidenbach	Wiesenbach	1	Fronhausen	Oberwalgern	2
Breidenbach	Wolzhausen	1	Fronhausen	Sichertshausen	2
Cölbe	Cölbe	5	Gladenbach	Gladenbach	4
Cölbe	Bernsdorf	1	Gladenbach	Bellnhausen	1
Cölbe	Bürgeln	4	Gladenbach	Dietenhausen	1

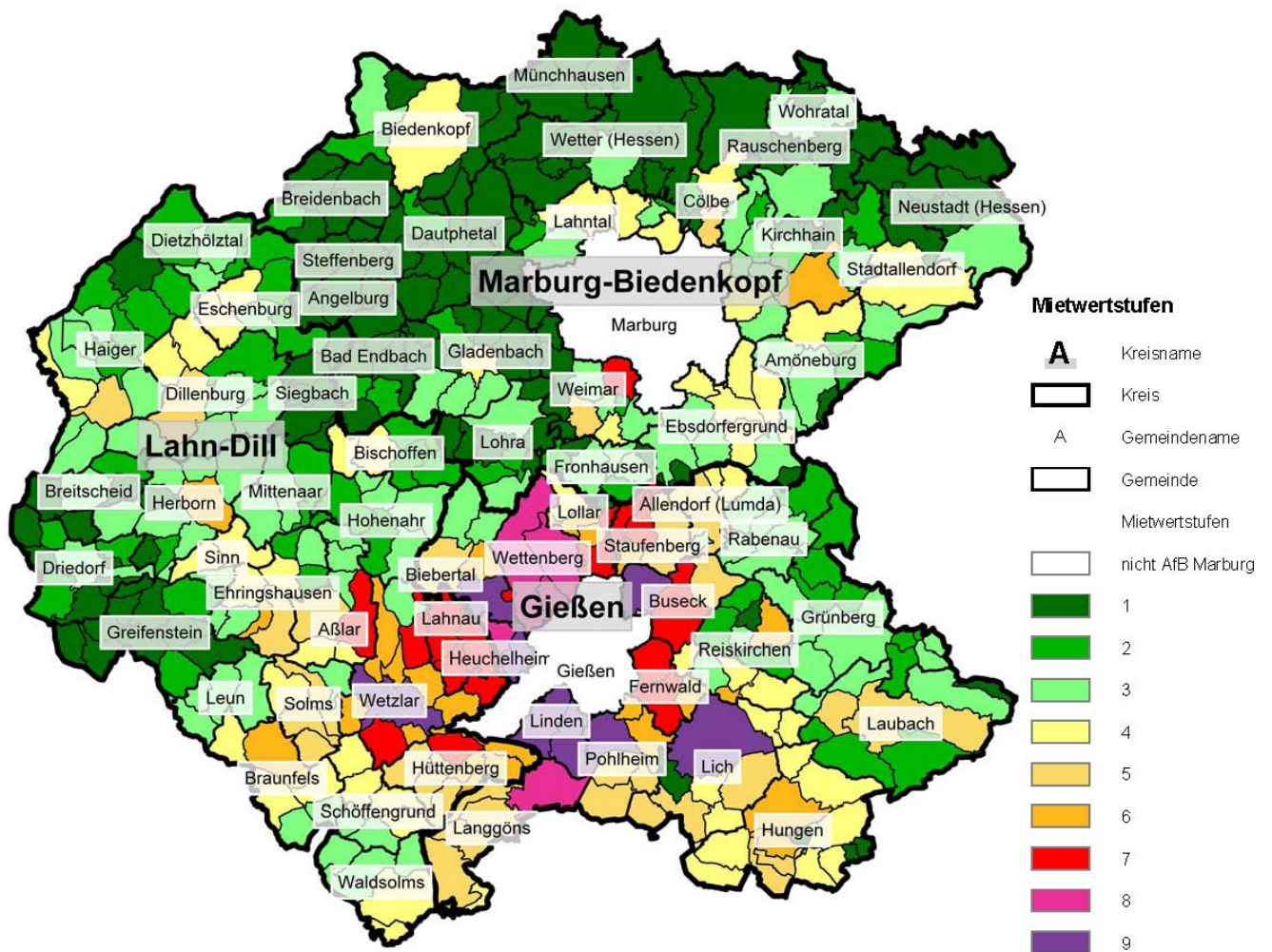
Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Gladenbach	Erdhausen	3
Gladenbach	Friebertshausen	1
Gladenbach	Frohnhausen	1
Gladenbach	Kehlnbach	1
Gladenbach	Mornshausen	3
Gladenbach	Rachelshausen	1
Gladenbach	Römershausen	1
Galdenbach	Rüchenbach	1
Gladenbach	Runzhausen	2
Gladenbach	Sinkershausen	1
Gladenbach	Weidenhausen	3
Gladenbach	Weitershausen	1
Kirchhain	Kirchhain	6
Kirchhain	Anzefahr	3
Kirchhain	Betziendorf	3
Kirchhain	Burgholz	1
Kirchhain	Emsdorf	2
Kirchhain	Großseelheim	4
Kirchhain	Himmelsberg	1
Kirchhain	Kleinseelheim	3
Kirchhain	Langenstein	3
Kirchhain	Niederwald	3
Kirchhain	Schönbach	3
Kirchhain	Sindersfeld	2
Kirchhain	Stausebach	3
Lahntal	Sterzhausen	4
Lahntal	Brungershausen	1
Lahntal	Caldern	3
Lahntal	Goßfelden	4
Lahntal	Göttingen	2
Lahntal	Kernbach	2
Lahntal	Sarnau	3
Lohra	Lohra	3
Lohra	Altenvers	2
Lohra	Damm	1
Lohra	Kirchvers	3
Lohra	Nanz-Willershausen	1

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Lohra	Reimershausen	1
Lohra	Rodenhausen	1
Lohra	Rollshausen	1
Lohra	Seelbach	1
Lohra	Weipoltshausen	2
Münchhausen	Münchhausen	1
Münchhausen	Niederasphe	1
Münchhausen	Oberasphe	1
Münchhausen	Simtshausen	1
Münchhausen	Wollmar	1
Neustadt	Neustadt	3
Neustadt	Mengsberg	1
Neustadt	Momberg	1
Neustadt	Speckswinkel	1
Rauschen- berg	Rauschenberg	3
Rauschenberg	Albshausen	1
Rauschenberg	Bracht	1
Rauschenberg	Ernsthausen	1
Rauschenberg	Josbach	1
Rauschenberg	Schwabendorf	1
Rauschenberg	Wolfskaute	1
Stadtallendorf	Stadtallendorf	4
Stadtallendorf	Erksdorf	1
Stadtallendorf	Hatzbach	1
Stadtallendorf	Niederklein	3
Stadtallendorf	Schweinsberg	2
Stadtallendorf	Wolferode	1
Steffenberg	Niedereisenhausen	1
Steffenberg	Niederhörle	1
Steffenberg	Obereisenhausen	1
Steffenberg	Oberhörle	1
Steffenberg	Quotshausen	1
Steffenberg	Steinperf	1
Weimar	Niederweimar	7
Weimar	Allna	1
Weimar	Argenstein	2
Weimar	Kehna	1

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Weimar	Nesselbrunn	1
Weimar	Niederwalgern	5
Weimar	Oberweimar	3
Weimar	Roth	4
Weimar	Stedebach	1
Weimar	Weiershausen	1
Weimar	Wenkbach	3
Weimar	Wolfshausen	3
Wetter	Wetter	3
Wetter	Amönau	1
Wetter	Mellnau	1
Wetter	Niederwetter	1

Stadt Gemeinde	Stadtteil Ortsteil	Mietstufe des Ortes
Wetter	Oberrosophe	1
Wetter	Todenhausen	1
Wetter	Treisbach	1
Wetter	Unterrosophe	1
Wetter	Warzenbach	1
Wohratal	Wohra	3
Wohratal	Halsdorf	3
Wohratal	Hertingshausen	1
Wohratal	Langendorf	1
Wohratal	Halsdorf	1
Wohratal	Hertingshausen	1
Wohratal	Langendorf	1

2.4 Übersicht der Mietstufen in den Landkreisen



3 Wohnwertbestimmung

In den Bereichen „Alter“, „Ausstattung“ und „Lage“ müssen für die zu beurteilende Wohnung Punkte vergeben werden. Beim Merkmal „Alter“ ist in der Regel vom Baujahr auszugehen. Bei **vollständig** modernisierten Wohnungen ist das Jahr der Modernisierung maßgebend. Nachfolgende Tabelle gibt den Rahmen für Einstufung und Punktvergabe der jeweils zu beurteilenden Wohnung. Die Punkte können rechts eingetragen werden.

Merkmal	Beschreibung	Klassenpunkte	Punkte für Wohnung
Alter	Klasse 1: Alter/Modernisierungsstand: älter als 45 Jahre, Baujahr bis 1963;	1
	Klasse 2: Alter/Modernisierungsstand: älter als 25 bis 45 Jahre, Baujahr bis 1983;	2	
	Klasse 3: Alter/Modernisierungsstand: von 5 bis 25 Jahren, Baujahr bis 2004;	3	
Ausstattung	einfache Ausstattung: Heizung: Einzelöfen (Öl-, Gas-, Elektrospeicheröfen), Warmwasser über Boiler oder Durchlauferhitzer, 1 Bad mit WC, Installation auf Putz, teils gefliest, Fenster mit Einfachverglasung, einfache Fassade mit geringer Wärmedämmung;	1
	mittlere Ausstattung: Heizung: Zentralheizung (Standardkessel) mit Warmwasserbereitung, 1 Bad mit Wanne oder Dusche, separates WC, Installationen unter Putz, gefliest, Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden, Fassade: mittlere Wärmedämmung;	3	
	gehobene Ausstattung: Heizung: Zentralheizung, sep. Warmwasserspeicher, gute Regeltechnik, 1 großzügiges Bad mit WC, Wanne, Dusche, zusätzlich Gäste-WC, bessere Fenster mit Isolierverglasung, Rollläden, Fenstertüren zum Balkon, bessere Fassade mit guter Wärmedämmung;	5	
Lage	mäßige Wohnlage: Wohnlage geprägt durch starken Verkehr, oder Nähe zu Gewerbe/Industrie/andere Störquellen, oder dicht bebauter Wohnquartier mit beeinträchtigter Belichtung/Besonnung, Wohnumfeld: z.B. Parkmöglichkeiten eingeschränkt;	1
	mittlere Wohnlage: durchschnittliche Wohnlage, geringe Beeinträchtigungen, mittleres Wohnumfeld;	2	
	gute Wohnlage: ruhige Lage, überwiegend nur Anliegerverkehr, aufgelockerte Bebauung, Freiflächen grün angelegt, gute Besonnung, gutes Wohnumfeld;	3	
Wohnwert	guter Wohnwert = 9 bis 11 Punkte mittlerer Wohnwert = 6 bis 8 Punkte einfacher Wohnwert = 3 bis 5 Punkte	Punkte Summe:

4 Mietwertübersicht

Mietstufe des Ortes	Miete pro m ² Wohnfläche für eine 70 m ² große Wohnung mit Wohnwert					
	einfach 3-5 Punkte Mittelwert pro m ²		mittel 6-8 Punkte Mittelwert pro m ²		gut 9-11 Punkte Mittelwert pro m ²	
	von	bis	von	bis	von	bis
1	3,47 €		4,01 €		4,56 €	
	3,29 €	3,65 €	3,83 €	4,20 €	4,38 €	4,74 €
2	3,68 €		4,28 €		4,88 €	
	3,48 €	3,88 €	4,08 €	4,48 €	4,68 €	5,08 €
3	3,92 €		4,60 €		5,27 €	
	3,70 €	4,15 €	4,37 €	4,82 €	5,04 €	5,49 €
4	3,97 €		4,75 €		5,52 €	
	3,72 €	4,23 €	4,49 €	5,01 €	5,26 €	5,78 €
5	3,99 €		4,81 €		5,65 €	
	3,71 €	4,27 €	4,52 €	5,09 €	5,37 €	5,93 €
6	4,00 €		4,81 €		5,71 €	
	3,69 €	4,31 €	4,50 €	5,12 €	5,40 €	6,02 €
7	4,01 €		4,90 €		5,84 €	
	3,70 €	4,32 €	4,59 €	5,21 €	5,52 €	6,15 €
8	4,12 €		5,06 €		6,01 €	
	3,80 €	4,43 €	4,75 €	5,38 €	5,69 €	6,32 €
9	4,33 €		5,28 €		6,22 €	
	4,01 €	4,64 €	4,96 €	5,59 €	5,91 €	6,54 €

5 Umrechnungstabelle und Anwendungsbeispiele

5.1 Umrechnungsfaktoren „Wohnungsgröße“

Wohnfläche m ²	Zu-/Abschlag für Normalwohnung	Umrechnungsfaktor für Normalwohnung	Umrechnungsfaktor für Hausmiete (EFH)
25	14%	1,14	
30	11%	1,11	
35	9%	1,09	
40	7%	1,07	
50	4%	1,04	
60	2%	1,02	
70	+/- 0	1,00	1,05
80	-2%	0,98	1,04
100	-4%	0,96	1,01
120	-6%	0,94	1,00
140	-8%	0,92	0,98
160	-10%	0,90	0,97
200	-12%	0,88	0,94
250			0,92

5.2 Anwendungsbeispiele

Beispiel 1: Kreis: Landkreis Gießen
 Ort: **Grünberg-Lehnheim** hat die Mietstufe 3 (Seite 7)
 Wohnwert: nach Nr. 3, Beispiel: 7 Punkte (mittel)
 Mietwertübersicht: bei Mietstufe 3 und 7 Wohnwertpunkten ergibt sich ein Tabellenwert (Seite 14) von 4,60 €/m²
 Wohnung: Normalwohnung mit 120 m² Wohnfläche (s.o.) x 0,94
 Mietwert = **4,32 €/m²**

Beispiel 2: Kreis: Lahn-Dill-Kreis
 Ort: **Wetzlar, Kernstadt** hat die Mietstufe 9 (Seite 10)
 Wohnwert: nach Nr. 3, Beispiel: 10 Punkte (gut)
 Mietwertübersicht: bei Mietstufe 9 und 10 Wohnwertpunkten ergibt sich ein Tabellenwert (Seite 14) von 6,22 €/m²
 Wohnung: Einfamilienhaus mit 100 m² Wohnfläche (s.o.) x 1,01
 Mietwert = **6,28 €/m²**

Beispiel 3: Kreis: Landkreis Marburg-Biedenkopf
 Ort: **Kirchhain, Kernstadt** hat die Mietstufe 6 (Seite 12)
 Wohnwert: nach Nr. 3, Beispiel: 4 Punkte (einfach)
 Mietwertübersicht: bei Mietstufe 6 und 4 Wohnwertpunkten ergibt sich ein Tabellenwert (Seite 14) von 4,00 €/m²
 Wohnung: Normalwohnung mit 40 m² Wohnfläche (s.o.) x 1,07
 Mietwert = **4,28 €/m²**

Ermittlung der Wohnflächen

Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 23.11.2003 bestimmt, wie die Wohnfläche für geförderte Wohnungen zu berechnen ist. Für frei finanzierte Wohnungen gibt es keine bindende Bestimmung. Dennoch wird die Wohnfläche auch in diesen Fällen regelmäßig in enger Anlehnung an die WoFIV ermittelt.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Dazu gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Balkonen, Loggien und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Trockenräumen, Speicher, Heizungsräumen und Garagen.

Die Grundflächen sind nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln (Beispiel: von Wand zu Wand – nicht von Fußleiste zu Fußleiste).

Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler o.dgl. werden dann nicht in die Wohnfläche einbezogen, wenn sie höher als 1,5 m sind und eine Grundfläche von mehr als 0,1 m² haben.

Auch Treppen mit über drei Steigungen und Türnischen bleiben außer Betracht.

Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen – oder bis zum Fußboden herunterreichen und 13 cm oder weniger tief sind – werden nicht berücksichtigt.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig anzurechnen. Raumteile von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern Höhe sind zur Hälfte anzurechnen.

Unbeheizbare Wintergärten und ähnliche (nach allen Seiten geschlossene Räume) sind zur Hälfte anzurechnen.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Besondere Umstände

Wohnung ist nicht abgeschlossen	Abschlag von monatlicher Gesamtmiete	10-50 %
Gefangener Raum oder Durchgangszimmer	Abschlag vom Miet- oder Flächenansatz des Raumes	10-50 %

Stellplatzmieten

Stellplatzmieten fallen dort an, wo eine entsprechende Nachfrage vorhanden ist. In Gebieten mit freien Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum oder auf benachbarten Freiflächen wird es kaum vermietete Stellplätze im Freien geben. In dichter bebauten Gebieten mit wenigen Parkplätzen ist der Bedarf und damit auch die Nachfrage deutlich höher. Die beobachteten Miethöhen für Stellplätze im Freien sind in dicht bebauten Altstadtlagen am höchsten.

Stellplätze im Freien	ländlicher Ort	monatlich pro Platz	10,- bis 20,- €
	zentraler Ort		15,- bis 25,- €
	Stadtgebiet		20,- bis 30,- €
	Altstadtgeschäftslage		25,- bis 50,- €
Garagenstellplätze	ländlicher Ort	monatlich pro Platz	15,- bis 25,- €
	zentraler Ort		25,- bis 35,- €
	Stadtgebiet		30,- bis 40,- €