

Mietspiegel

Nachfolgend haben wir die zur Ermittlung der Mietwerte für die Stadt Grünberg erforderlichen Auszüge aus der „Mietwertübersicht für die Landkreise Gießen und Marburg-Biedenkopf (ohne die Städte Gießen und Marburg) und für den Lahn-Dill-Kreis mit der Stadt Wetzlar, Stand 2015“, aufgestellt vom Amt für Bodenmanagement Marburg, zusammengefasst. Die komplette Mietwertübersicht ist kostenpflichtig beim Amt für Bodenmanagement in Marburg zu beziehen.

1. Hinweise zur Anwendung der Mietwertübersicht

Zuerst ist die **Mietstufe des Ortes** aus der Tabelle unter Nr. 2 zu entnehmen. Dann ist der **Wohnwert** nach Nr. 3 zu bestimmen.

Aus der tabellarischen Mietwertübersicht Nr. 4 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 unter Nr. 5.1 zu finden. Diese Tabelle ermöglicht auch eine Beziehung zwischen Mieten von „Normalwohnungen“ und „Hausmieten“. **Beispiele** zur Anwendung sind unter Nr. 5.2 angegeben.

Unter Nr. 6 werden noch weitere Hinweise und Empfehlungen gegeben.

2. Mietstufen

Stadt	Stadtteil	Mietstufe des Ortes
Grünberg	Beltershain	2
Grünberg	Göbelnrod	2
Grünberg	Grünberg	5
Grünberg	Harbach	2
Grünberg	Klein-Eichen	2
Grünberg	Lardenbach	2
Grünberg	Lehnheim	3
Grünberg	Lumda	2
Grünberg	Queckborn	3
Grünberg	Reinhardshain	2
Grünberg	Stangenrod	2
Grünberg	Stockhausen	1
Grünberg	Stockh. Hof	2
Grünberg	Weickartshain	2
Grünberg	Weitershain	2

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.

Merkmal	Beschreibung	Klassenpunkte	Punkte für Wohnung
Alter	Klasse 1: Alter/Modernisierungsstand: älter als 45 Jahre, Baujahr bis 1969;	1
	Klasse 2: Alter/Modernisierungsstand: älter als 25 bis 45 Jahre, Baujahr bis 1989;	2	
	Klasse 3: Alter/Modernisierungsstand: von 5 bis 25 Jahren, Baujahr bis 2009;	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 bebauten 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	3,55 €		4,45 €		5,35 €	
	3,25 €	3,85 €	4,15 €	4,75 €	5,05 €	5,65 €
2	3,70 €		4,60 €		5,50 €	
	3,40 €	4,00 €	4,30 €	4,90 €	5,20 €	5,80 €
3	3,95 €		4,95 €		5,95 €	
	3,65 €	4,30 €	4,60 €	5,30 €	5,60 €	6,25 €
4	4,15 €		5,20 €		6,25 €	
	3,80 €	4,50 €	4,85 €	5,55 €	5,90 €	6,60 €
5	4,20 €		5,25 €		6,30 €	
	3,85 €	4,55 €	4,90 €	5,60 €	5,95 €	6,65 €
6	4,40 €		5,50 €		6,60 €	
	4,05 €	4,75 €	5,15 €	5,85 €	6,25 €	6,95 €
7	4,70 €		5,85 €		7,00 €	
	4,30 €	5,05 €	5,45 €	6,25 €	6,65 €	7,40 €

5. Umrechnungstabelle und Anwendungsbeispiele

5.1 Umrechnungsfaktoren „Wohnungsgröße“

Wohnfläche m ²	Zu-/Abschlag für Normalwohnung	Umrechnungsfaktor für Normalwohnung
25	24%	1,24
30	19%	1,19
35	17%	1,17
40	12%	1,12
45	10%	1,10
50	7%	1,07
55	5%	1,05
60	3%	1,03
65	2%	1,02
70	+/- 0	1,00
75	- 1%	0,99
80	- 3%	0,97
90	- 5%	0,95
100	- 7%	0,93
120	- 11%	0,89
150	- 15%	0,85
200	- 20%	0,80

5.2 Anwendungsbeispiele

Beispiel 1:

Ort:	Grünberg-Lehnheim (Mietstufe 3)	
Wohnwert:	7 Punkte (mittel)	
Mietwertübersicht:	bei Mietstufe 3 und 7 Wohnwertpunkten ergibt sich ein Tabellenwert von	4,95 €/m ²
Wohnung:	Normalwohnung mit 120 m ² Wohnfläche	x 0,89
Mietwert:		4,41 €/m²

Beispiel 2:

Ort:	Grünberg Kernstadt (Mietstufe 5)	
Wohnwert:	4 Punkte (einfach)	
Mietwertübersicht:	bei Mietstufe 5 und 4 Wohnwertpunkten ergibt sich ein Tabellenwert von	4,20 €/m ²
Wohnung:	Normalwohnung mit 40 m ² Wohnfläche	x 1,12
Mietwert:		4,70 €/m²

6. Hinweise und Empfehlungen

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 50,-- €