

Mietspiegel

für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg,
Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau

Der Mieterbund Hanau e.V., Haus & Grund Hanau e.V. und Haus & Grund Großauheim e.V. haben den Mietspiegel mit einer Geltungsdauer bis zum 30.04.2026 beschlossen. Dabei wurden Neuabschlüsse und Änderungen von Nettomieten der letzten sechs Jahre durch Verwendung von statistischen Daten berücksichtigt. Die Tabellenwerte sind Durchschnittswerte und sehen Mietpreisspannen mit Zu- und Abschlägen vor.

Der Mietspiegel soll dazu dienen, ein ausgewogenes Verhältnis auf dem Mietsektor zu erreichen und Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten zu erleichtern. Die verantwortlichen Vertreter der Organisation erwarten, dass dieser Mietpreisspiegel der Partnerschaft von Vermieter und Mieter dienlich ist. Der Mietspiegel gilt für sämtliche Stadt- und Ortsteile, er ist bei den Geschäftsstellen der Vereine erhältlich.

Hanau, den 01.05.2024

Haus & Grund Hanau e.V., Andreas Angert, Vorsitzender
Haus & Grund Großauheim e.V., Marion Breidenbach, Vorsitzende
Mieterbund Hanau e.V., Ute Schwarzenberger, Vorsitzende

1.

Baualter des Gebäudes	Wohnungsgröße	Ausstattung mit Bad/Dusche, und mit Sammel-/Etagenheizung
bis 1948	über 105 m ²	5,79 €
	über 85 - 105 m ²	6,02 €
	über 65 - 85 m ²	6,20 €
	über 45 - 65 m ²	6,54 €
	25 - 45 m ²	6,89 €
1949 bis 1964	über 105 m ²	6,37 €
	über 85 - 105 m ²	6,66 €
	über 65 - 85 m ²	6,95 €
	über 45 - 65 m ²	7,36 €
	25 - 45 m ²	7,65 €
1965 bis 1980	über 105 m ²	6,49 €
	über 85 - 105 m ²	6,77 €
	über 65 - 85 m ²	7,41 €
	über 45 - 65 m ²	7,82 €
	25 - 45 m ²	8,40 €
1981 bis 1990	über 105 m ²	7,48 €
	über 85 - 105 m ²	7,82 €
	über 65 - 85 m ²	8,57 €
	über 45 - 65 m ²	9,15 €
	25 - 45 m ²	9,67 €
1991 bis 2005	über 105 m ²	7,93 €
	über 85 - 105 m ²	8,52 €
	über 65 - 85 m ²	9,15 €
	über 45 - 65 m ²	9,61 €
	25 - 45 m ²	10,13 €
2006 bis 2015	über 105 m ²	8,00 €
	über 85 - 105 m ²	8,69 €
	über 65 - 85 m ²	9,39 €
	über 45 - 65 m ²	9,91 €
	25 - 45 m ²	10,36 €
ab 2016	über 105 m ²	8,54 €
	über 85 - 105 m ²	9,28 €
	über 65 - 85 m ²	10,01 €
	über 45 - 65 m ²	10,58 €
	25 - 45 m ²	11,06 €

Die Tabellenwerte sind Durchschnittswerte des Mietzinses für nichtpreisgebundene Wohnungen der jeweiligen Kategorie. Durch Zu- und Abschläge vom Tabellenwert werden besondere Wohnungsmerkmale berücksichtigt; siehe dazu Punkt 2.

2. Zu- und Abschläge zur Tabelle

a) Zuschläge

Folgende prozentuale Abweichung vom Durchschnittswert der entsprechenden Tabellenfelder sind bei den nachstehend aufgeführten Merkmalen gerechtfertigt und werden hinzugerechnet, wobei nur vom Vermieter gestellte Einrichtungen zu berücksichtigen sind:

für Besonderheiten der Wohnungsart, d. h. wenn eines der folgenden Kriterien zutrifft:

aa) Einfamilienhaus: 25 %; weitere Zuschläge sind unter bb) aufgeführt, maximal jedoch weitere 25 %

bb) Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Eigentumswohnanlagen.

Für das Vorhandensein der nachfolgenden Merkmale ist der jeweilige Tabellenwert gem. Ziffer 1. des Mietspiegels prozentual wie folgt zu erhöhen:

- hochwertiger Fußbodenbelag: 5 %
- Isolierverglasung: 5 %; bei Dreifach-Wärmeschutzverglasung: 10 %
- erhöhte Wärmedämmung von Außenwänden oder Dach bzw. oberster Geschossdecke: 5 %; erhöhte Wärmedämmung von Außenwänden und Dach bzw. oberster Geschossdecke: 10 %;
- voll eingerichtete Küche (Einbauküche), Einbauschränke (nicht gerechtfertigt, wenn sie als Ersatz für Abstellräume dienen): 5 %;
- zweites Bad/Dusche oder zweites WC mit Handwaschbecken: 5 %;
- Balkon/Terrasse: 10 % (nur bei Wohnungen in 1948 und früher errichteten Gebäuden).

Insgesamt dürfen Zuschläge nicht mehr als 35 % betragen. Bei der Baualtersklasse ab 1981 sind Zuschläge für Isolierverglasung und Wärmedämmung nicht zulässig, mit Ausnahme des Zuschlags für das Vorhandensein einer Dreifach-Wärmeschutzverglasung, der ab der Baualtersklasse 1981 5 % beträgt und ab der Baualtersklasse ab 2016 entfällt.

b) Abschläge

Folgende prozentuale Abweichungen vom Durchschnittswert sind bei den nachfolgend genannten Merkmalen gerechtfertigt und können abgezogen werden:

20 % für fehlenden Wohnungsabschluss

10 % für Toilette außerhalb der Wohnung

5 - 10 % für fehlenden Ausstattungskomfort, d.h. ein Abschlag von 5 % ist zu berechnen, wenn eines der folgenden Merkmale vorhanden ist; 10 % sind anzusetzen, wenn beide dieser Merkmale zutreffend sind:

- Bad nicht umlaufend bis mindestens 1,30 m gekachelt

- Warmwasserversorgung nicht an allen Zapfstellen

5% für fehlenden Balkon/Terrasse (nur bei Wohnungen in 1965 bis 1980 errichteten Gebäuden).

Insgesamt dürfen die Abschläge nicht mehr als 25 % betragen, bei Einfamilienhäusern nicht mehr als 15 %.

3. Zusammensetzung der Miete (Euro/m²)

Die in der Tabelle aufgeführten Werte entsprechen der Nettomiete. Nicht enthalten sind darin: Die Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – Betrkv) vom 25.11.2003 in der derzeit gültigen Fassung.

4. Ausstattung

Die hier beschriebenen Ausstattungsgegenstände sind nur dann bei der Zuordnung einer Wohnung zu einem bestimmten Tabellenfeld zu berücksichtigen, wenn sie auf Kosten des Vermieters eingerichtet wurden. Als Bad wird bezeichnet:

ein separater Raum der Wohnung, der außer einer funktionsfähigen Badeeinrichtung, Waschbecken und -soweit nicht getrennt- WC, genügend Platz zum An- und Ausziehen hat. Eine Dusche, in der zuvor beschriebenen Art, ist einem Bad gleichzusetzen.

Sammelheizungen sind alle Heizungseinrichtungen, bei denen die Wärmeversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Etagenheizungen und Einzelöfen sind den Sammelheizungen gleichzusetzen, wenn die Versorgung der Öfen mit Brennstoff automatisch, d.h. nicht von Hand, erfolgt und alle Wohnräume, Küche und Bad vollwertig beheizt werden können.

5. Baualter

Für die Einordnung einer Wohnung in eine bestimmte Baualtersklasse ist das Baujahr bzw. die Bezugfertigkeit des Gebäudes maßgebend. Beim Wiederaufbau gilt das Jahr des erneuten Bezuges.

Auch für modernisierte Wohnungen gilt das Jahr der Errichtung, es sei denn, das Gebäude wurde von Grund auf erneuert und hat damit die Beschaffenheit eines neuwertigen Gebäudes erreicht.

Eine derartige Modernisierung ist dann gegeben, wenn die Wohnung mit wesentlichen Aufwendungen auf einen neuzeitlichen Stand gebracht wurde, insbesondere hinsichtlich der Ausstattung, der Installationen, des Wohnungsabschlusses im Vorraum und weiterer Wertverbesserungen und der Gesamteindruck des Hauses einem vergleichbaren Neubau entspricht.

6. Wohnungsgröße

Für die Einordnung ist die Quadratmeterzahl der Wohnfläche einer Wohnung maßgebend. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003. Dementsprechend gehören zur Wohnfläche einer Wohnung:

- alle Wohnräume
- Küche
- Toilette
- Bad/Duschraum
- Flur (nur bei abgeschlossenen Wohnungen)
- Abstellräume (nur innerhalb der Wohnung)
- Balkon/Loggia/Dachgarten und Terrassen (1/4-1/2 der Fläche angeben)
- Kellerräume, Waschküchen, Dachböden, Abstellräume, Geschäftsräume, Garagen, usw. außerhalb der Wohnung werden nicht mitgerechnet.
- Bei der Berechnung der Grundfläche werden Flächen unter Dachschrägen
- zur Hälfte angerechnet, soweit die Raumhöhe zwischen 1 m und 2 m beträgt, ebenso die Grundflächen von nicht beheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen,
- nicht angerechnet, soweit die Raumhöhe weniger als 1 m beträgt.

Der Mietspiegel ist gültig bis zum 30.04.2026