

9.3. MIETWERTÜBERSICHT

Bei der nachfolgenden Übersicht für **2014 – 2016** handelt es sich nicht um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß BGB §558c und d, sondern um durchschnittliche Mietwerte (Nettokaltmieten), unabhängig vom Zeitpunkt der Vereinbarung, die im jeweiligen Jahr aus Kaufverträgen über Wohnimmobilien in die Mietsammlung übernommen wurden. Die Miete ist im Einzelfall von weiteren Faktoren abhängig, wie zum Beispiel: Ausstattung und Größe der Wohnung sowie Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes. Seit 2015 gibt es ein neues Produkt zur Ermittlung einer durchschnittlichen Miete. Der Mietwertkalkulator, kurz Mika, ermittelt aus den Angaben zu Lage, Wohnfläche, Baujahr und Ausstattung eine Nettokaltmiete. Mittels eines mathematisch-statistischen Verfahrens wurden Wohnraummieten überwiegend aus den Mietpreissammlungen der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ausgewertet. Der Mietwertkalkulator kann gegen Gebühr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden.

Stadtteil	2017	Mietsammlung Marburg 2014-2016			
	Mietwertkalkulator für Bestandsmieten im LK MR-BK	Anzahl Mietangaben	durchschnittliche Nettokaltmiete	Standard- abweichung*	durchschnittliche Wohnfläche
	€/m ² WF		€/m ² WF	€/m ² WF	m ²
Altstadt	7,20	27	8,55	1,80	60
Cappel	6,90	12	7,35	0,95	70
Grassenberg	7,35	5	9,45	1,10	70
Hansenhäuser	7,05	22	8,70	2,60	70
Südbahnhof	7,10	7	8,80	1,95	60
Klinikviertel	7,25	7	9,05	2,05	70
Nordviertel	7,05				
Marbach	7,05	7	8,70	0,90	95
oberer Richtsberg	6,95	8	6,50	1,45	75
unterer Richtsberg	6,75				
Ockershausen	6,90	2	**	**	**
Ortenberg	7,15	18	9,20	1,80	70
Stadtwald	6,45	1	**	**	**
Südviertel	7,35	29	8,95	2,60	65
Waldtal	6,50	1	**	**	**
Wehrda	6,65	10	8,80	2,10	60
Weidenhausen	7,20	1	**	**	**
Außenstadtteile	6,05	11	6,75	1,20	90



Folgende Einflußgrößen wurden für das Standardobjekt zugrunde gelegt:

- durchschnittliche Lage innerhalb des Stadtteils
- mittlere bis gehobene Ausstattung/ durchschnittlicher Unterhaltungszustand (Standardstufe 3 nach SWRL)
- Wohnfläche ca. 70m²
- Baujahr 1990

* Die Standardabweichung (STABW.N) ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

**Angabe aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle mit Angabe der Miete (weniger als 3) nicht möglich.