

Mietspiegel

für Hanau, Bruckköbel, 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 30.09.2028 beschlossen. Dabei wurden Neuabschlüsse und Änderungen von Nettomieten der letzten 6 Jahre durch Verwendung von statistischem Datenmaterial berücksichtigt. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel im Sinne von § 558c Abs. 1 BGB.

Der Mietspiegel soll dazu dienen, ein ausgewogenes Verhältnis auf dem Mietsektor zu erreichen und Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten zu erleichtern. Die verantwortlichen Vertreter der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Organisationen erwarten, dass dieser Mietpreisspiegel der Partnerschaft von Vermietern und Mietern dienlich ist. Der Mietspiegel gilt für sämtliche Stadt- und Ortsteile der genannten Kommunen und ist in den Geschäftsstellen der Vereine sowie über die Homepages von Haus & Grund Hanau e.V. (www.haus-und-grund-hanau.de) und des Mieterbundes Hanau e.V. (www.mieterbund-hanau.de) im Download erhältlich.

Hanau, den 15.09.2026

Haus & Grund Hanau e.V., Andreas Angert, Vorsitzender

Haus & Grund Großauheim e.V., Marion Breidenbach-König, Vorsitzende

Mieterbund Hanau e.V., Ute Schwarzenberger, Vorsitzende

Anwendungsbereich:

Der Mietspiegel ist nur auf freifinanzierte Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern bzw. auf Einfamilienhäuser und Reihenhäuser anwendbar, die mit Bad und/oder Dusche und mit Sammel- oder Etagenheizung ausgestattet sind.

Allgemeines:

1. Bad:

Als Bad ist ein separater Raum anzusehen, der mindestens eine Badewanne und/oder Dusche sowie mindestens ein Waschbecken und – soweit nicht getrennt – ein WC besitzt und genügend Platz zum An- und Ausziehen bietet.

2. Sammelheizungen, Etagenheizungen:

Sammelheizungen sind alle Heizungseinrichtungen, bei denen die Wärmeversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Dazu gehört auch die Versorgung mit Fernwärme.

Etagenheizungen und Einzelöfen sind den Sammelheizungen gleichzusetzen, wenn die Versorgung der Öfen mit Brennstoff oder Strom automatisch, d. h. nicht von Hand, erfolgt (z.B. Gas Einzelöfen, Elektro-Nachtspeicheröfen).

Bei Sammel- und Etagenheizungen in vorbeschriebenem Sinn ist erforderlich, dass außer dem Flur und einem etwaigen außerhalb der Wohnung liegenden WC alle Räume einschließlich Bad und Küche vollwertig beheizt werden können.

3. Baualter:

Für die Einordnung einer Wohnung in eine bestimmte Baualtersklasse ist das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes maßgebend. Beim Wiederaufbau gilt für das Baualter der Zeitpunkt der wieder eingetretenen Bezugsfertigkeit des Gebäudes.

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 (in der Regel ca. 1/3 der Aufwendungen für einen vergleichbaren Neubau) auf einen neuzeitlichen Stand gebracht wurde und insbesondere die Ausstattung, die Installationen, der Wohnungsabschluss sowie weitere Wertverbesserungen und außerdem auch der Gesamteindruck des Hauses einschließlich Treppenhaus und Außenfassade einem vergleichbaren Neubau entsprechen.

4. Wohnungsgröße:

Für die Einordnung in die Tabelle 1 des Mietspiegels ist die Wohnfläche der Mietsache maßgebend.

Tabelle 1:

Die Werte in der Tabelle 1 des Mietspiegels sind Durchschnittswerte des Mietzinses pro Quadratmeter für nicht preisgebundene Wohnungen. Die Werte der Tabelle geben Nettokaltmieten (= das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung und den Erhalt der vertragsgemäßen Nutzungsmöglichkeit ohne die anteiligen Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 in der derzeit gültigen Fassung (BetrKV)) für Wohnungen ohne Berücksichtigung von Mieten für sonstige Flächen und Räume (z.B. Stellplätze oder Garagen) wieder. In den Tabellenwerten nicht enthalten sind ebenfalls etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge.

Baualter	Größe (m²)	Betrag pro m²	
bis 1948	über 105	6,18 €	
	über 85 - 105	6,43 €	
	über 65 - 85	6,62 €	
	über 45 - 65	6,98 €	
	25 - 45	7,36 €	
1949 - 1964	über 105	6,80 €	
	über 85 - 105	7,11 €	
	über 65 - 85	7,42 €	
	über 45 - 65	7,86 €	
	25 - 45	8,17 €	
1965 - 1980	über 105	6,93 €	
	über 85 - 105	7,23 €	
	über 65 - 85	7,91 €	
	über 45 - 65	8,35 €	
	25 - 45	8,97 €	
1981 - 1990	über 105	7,99 €	
	über 85 - 105	8,35 €	
	über 65 - 85	9,15 €	
	über 45 - 65	9,77 €	
	25 - 45	10,33 €	
1991 - 2005	über 105	8,47 €	
	über 85 - 105	9,10 €	
	über 65 - 85	9,77 €	
	über 45 - 65	10,26 €	
	25 - 45	10,82 €	
2006 - 2015	über 105	8,54 €	
	über 85 - 105	9,28 €	
	über 65 - 85	10,03 €	
	über 45 - 65	10,58 €	
	25 - 45	11,06 €	
2016 - 2021	über 105	9,12 €	
	über 85 - 105	9,91 €	
	über 65 - 85	10,69 €	
	über 45 - 65	11,30 €	
	25 - 45	11,81 €	
ab 2022	über 105	10,08 €	
	über 85 - 105	10,90 €	
	über 65 - 85	11,76 €	
	über 45 - 65	12,37 €	
	25 - 45	12,99 €	

Zutreffendes Tabellenfeld ankreuzen!

Ergebnis Tabelle 1:

Baualter: _____ **Wohnfläche:** _____ m² **Betrag/m²:** _____ €

Tabelle 2:

Nach der Tabelle 2 sind die Quadratmeternettomieten aus der Tabelle 1 um Zu- bzw. Abschläge zu erhöhen bzw. zu ermäßigen. Dabei ist bei den jeweiligen Merkmalen definiert, in welchen Fällen ein Zu- bzw. Abschlag vorzunehmen ist. Zuschläge sind nur dann gerechtfertigt, wenn sie auf einer Investition der Vermieterseite beruhen.

Andere, nachfolgend nicht aufgeführte Merkmale haben keinen nennenswerten Einfluss auf die ortsübliche Miete und rechtfertigen keinen Zu- oder Abschlag.

Soweit im nachfolgenden Text der Begriff „Wohnung“ verwendet wird, meint dies ausschließlich eine Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus.

1. Gebäudetyp

- a. Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppel-/Reihenhaus Zuschlag: +2,20€ ☐
- b. Wohnung in Zwei- oder Mehrfamilienhaus Zuschlag: +0,00€ ☐

2. Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten

- a. Balkon/Loggia/Terrasse/Freisitz Zuschlag: +0,40€ ☐

Der Zuschlag entfällt bei Einfamilienhäusern und Doppel-/Reihenhäusern.

Verfügt die Wohnung über mehrere Balkone/Loggien/Terrassen oder Freisitze, ist der Zuschlag nur einmal zu berücksichtigen. Erforderlich ist, dass die Balkone/Loggien bzw. Terrassen mindestens eine Tiefe von 1 m zwischen Hauswand und Balkonbrüstung bzw. Terrassenkante besitzen. Bei einem Freisitz ist der Zuschlag nur zu berücksichtigen, wenn er mindestens eine Fläche von 4 m² hat.

- b. Wintergarten Zuschlag: +0,60€ ☐

Dieser Zuschlag ist auch bei Einfamilienhäusern und Doppel-/Reihenhäusern anzuwenden.

Der Zuschlag ist bei Wohnungen (nicht bei Einfamilienhäusern und Doppel-/Reihenhäusern) auch mit dem Zuschlag zu Ziff. 2.a. kombinierbar, sofern die Wohnung neben dem Wintergarten über eine/n separaten Balkon/Loggia/Terrasse/Freisitz verfügt.

- c. Garten Zuschlag: +0,60€ ☐

Für Einfamilienhäuser und Doppel-/Reihenhäuser ist dieser Zuschlag nicht anwendbar.

Bei Wohnungen ist der Zuschlag gerechtfertigt, sofern der Garten oder eine Gartenteilfläche der Mietpartei zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht und eine Größe von mindestens 30 m² besitzt.

3. Fehlender WohnungsabschlussAbschlag: -1,50€ ☐**4. energetischer Zustand, Heizung, Klima**

a. Isolierverglasung (Zweifachverglasung)

Zuschlag: +0,35€ ☐

Bei Wohnungen, Einfamilienhäusern und Doppel-/Reihenhäusern entfällt dieser Zuschlag ab der Baualtersklasse 1981.

Der Zuschlag ist nur gerechtfertigt, wenn alle Fenster der Wohnung, des Einfamilienhauses bzw. des Doppel-/Reihenhauses mit entsprechenden Fenstern ausgestattet sind.

b. 3-fach Wärmeschutzverglasung

Zuschlag: +0,45€ ☐

Bei Wohnungen, Einfamilienhäusern und Doppel-/Reihenhäusern entfällt dieser Zuschlag ab der Baualtersklasse 2016.

Der Zuschlag ist nur gerechtfertigt, wenn alle Fenster der Wohnung, des Einfamilienhauses bzw. des Doppel-/Reihenhauses mit entsprechenden Fenstern ausgestattet sind.

c. Erhöhte Wärmedämmung aller Außenwände oder Dach bzw. oberster GeschossdeckeZuschlag: +0,35€ ☐d. Erhöhte Wärmedämmung aller Außenwände und Dach bzw. oberster GeschossdeckeZuschlag: +0,45€ ☐

e. Wärmepumpe

Zuschlag: +0,50€ ☐

Bei Wohnungen, Einfamilienhäusern und Doppel-/Reihenhäusern entfällt dieser Zuschlag ab dem Baualter 2022.

f. Fußbodenheizung

Zuschlag: +0,25€ ☐

Der Zuschlag ist nur gerechtfertigt, wenn mindestens 50 % der Wohnfläche der Wohnung, des Einfamilienhauses bzw. des Doppel-/Reihenhauses Fußbodenheizung hat.

Bei Wohnungen, Einfamilienhäusern und Doppel-/Reihenhäusern entfällt dieser Zuschlag ab dem Baualter 2022.

g. Klimaanlage

Zuschlag: +0,20€ ☐

Als Klimaanlage gelten nur sog. (Multi-) Splitgeräte, die aus Außen- und Innengeräten bestehen.

Die Wohnung, das Einfamilienhauses bzw. das Doppel-/Reihenhaus muss mindestens in den Schlafzimmern und im Wohnzimmer eine entsprechende Klimatisierung haben.

5. Elektro-, Bad- und Sanitärausstattung

- a. Mehrere Badezimmer und/oder mehrere Toiletten Zuschlag: +0,35€ ☐
- b. Kein ausreichender Spritzschutz Abschlag: -0,35€ ☐

Im Bereich der Dusche bzw. der Badewanne ist an den Wänden der Fliesenbelag oder ein vergleichbarer Spritzschutz nicht mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 m vorhanden und/oder es fehlt eine Duschtrennung. Im Bereich des Waschbeckens ist ein Fliesenbelag oder ein vergleichbarer Spritzschutz nicht mindestens bis zu einer Höhe von 1,30 m vorhanden.

- c. Warmwasserversorgung nicht an allen Zapfstellen Abschlag: -0,15€ ☐
- d. Toilette außerhalb der Wohnung Abschlag: -0,35€ ☐
- e. Modernisiertes Bad und/oder modernisierte Installationen (Elektro- und/oder Wasser-/Abwasserleitungen) Zuschlag: +0,50€ ☐

Dieser Zuschlag ist nur anzuwenden, wenn die Modernisierungsmaßnahme nach dem 01.01.2011 erfolgt ist. Wenn mehrere der unter Ziff. 5e aufgeführte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, fällt der Zuschlag insgesamt nur einmal an.

- f. Leitungen auf Putz Abschlag: -0,25€ ☐

Leitungen auf Putz sind unverkleidete Wasser-, Heizungs-, oder Elektroleitungen, soweit deren Auf-Putz-Verlegung nicht vorgeschrieben ist. Leitungen in Versorgungsschächten, und kurze Zuleitungen, beispielsweise von Heizkörpern oder von Eckventilen zum Wasseranschluss, bleiben unberücksichtigt.

6. Einbauküche und/oder Einbauschränke

Zuschlag: +0,35€ ☐

Der Zuschlag fällt insgesamt nur einmal an, auch wenn mehrere Kriterien erfüllt sind. Einbauschränke rechtfertigen den Zuschlag nur, wenn sie nicht als Ersatz für Abstellräume dienen.

7. Böden

- a. Hochwertiger Fußbodenbelag Zuschlag: +0,35€ ☐

Alle Wohn-/Schlafräume müssen mit Massivholzparkett, Vollholzdielen, Fliesen oder Marmor bzw. mit vergleichbarem Natursteinboden versehen sein. In Bädern und Toiletten müssen außerdem feuchtraumgeeignete Beläge in der

vorstehenden Qualität verlegt sein. Laminat- oder Vinylböden bzw. Teppichböden sind nicht als hochwertig anzusehen.

- b. Kein Fußbodenbelag

Abschlag: -0,35€ ☐

Vom Vermieter ist kein Fußbodenbelag gestellt worden bzw. nicht in allen Räumen ein Fußbodenbelag eingebracht worden.

8. Besondere Ausstattungen

- a. Barrierearme oder barrierefreie Wohnung

Zuschlag: +0,30€ ☐

Das Kriterium „barrierearm“ setzt voraus, dass mindestens eine bodengleiche Dusche und rollstuhlgeeignete breitere Türen vorhanden sind. Ferner muss die Mietsache barrierefrei erreichbar sein.

- b. Überwiegend elektrische Rollläden

Zuschlag: +0,30€ ☐

Mehr als 50 % der Fenster in der Mietsache besitzen elektrisch betriebene Rollläden oder elektrisch betriebene Außenjalousien

- c. Videogegensprechanlage

Zuschlag: +0,15€ ☐

- d. Erhöhter Einbruchschutz

Zuschlag: +0,10€ ☐

Außenfenster und Außentüren besitzen mindestens Pilzkopfbeschläge inklusive abschließbarer Griffoliven (Widerstandsklasse RC2 N) und/oder eine Alarmanlage ist vorhanden.

- e. Massivholztüren

Zuschlag: +0,15€ ☐

Die Innentüren und Zargen bestehen durchgehend aus echtem Holz ohne Pressspan oder MDF.

- f. Wallbox zum Laden elektrisch betriebener Kfz

Zuschlag: +0,20€ ☐

- g. Kaminofen oder offener Kamin

Zuschlag: +0,15€ ☐

Saldo der Zu- und Abschläge:

_____ €

Tabelle 3:

Nach der Tabelle 3 erfolgt die Einordnung der Mietsache in Wohnlagen:

1. Einfache WohnlageAbschlag: -1,00€ ☐

Die Mietobjekte befinden sich in einem überdurchschnittlich dicht bebauten Gebiet mit überwiegend geschlossener Bebauung und das durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Es gibt Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe, von denen außergewöhnliche Geräusch- oder Geruchsbelästigungen ausgehen und/oder die Mietobjekte liegen an verkehrsreichen Durchgangsstraßen oder Bahnlinien. In dem Wohngebiet fehlt es an Grün- und Freiflächen.

2. Mittlere WohnlageZuschlag: +0,00€ ☐

Die Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser, Doppel-/Reihenhäuser befinden sich in einem Gebiet ohne besondere Vor- oder Nachteile mit überwiegend dichter Bebauung, jedoch mit durchschnittlicher Verkehrs- und Geruchsbelastung und wenig Durchgrünung. Es gibt Gastronomie und Ladengeschäfte.

3. Gute WohnlageZuschlag: +1,00€ ☐

Das Wohngebiet ist ruhig und besitzt eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern oder Einfamilienreihenhäusern. Es gibt wenig Verkehrsbelastung und ausreichend Grün- und Freiflächen.

Tabelle 4:

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

- | | | |
|--|---|---------|
| 1. Übertrag aus Tabelle 1: | | _____ € |
| 2. Übertrag aus Tabelle 2 (Saldo der Zu- und Abschläge): | | _____ € |
| 3. Übertrag aus Tabelle 3: | | _____ € |
| 4. Summe (ortsübliche Vergleichsmiete pro m²): | = | ===== € |

Ortsübliche Vergleichsmiete für das Mietobjekt:

$$\frac{\text{Summe (Tab. 4 Nr. 4)}}{\text{Wohnfläche}} \times \text{m}^2 = \frac{\text{Ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat}}{\text{m}^2} \times \text{m}^2$$