



Mietspiegel für Darmstadt 2008

*Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für
nicht preisgebundenen Wohnraum*

Qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB



Wir beraten Sie rund ums Haus !

- Mietspiegel • Mietanpassung • Betriebskosten



Werden Sie Mitglied bei uns.
Kommen Sie rechtzeitig, Sie werden sofort beraten.

Haus und Grund – Ihre Fachleute

Haus und Grund Darmstadt e.V. • Landwehrstraße 1 • 64293 Darmstadt
Tel.: (061 51) 17935 • Fax (061 51) 295042
www.haus-und-grund-darmstadt.de • info@haus-und-grund-darmstadt.de



Mieterverein
Darmstadt und Umgebung e.V.

Wir machen uns stark
für Ihre Interessen!



Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt

Telefon: 06151/49799-0
Telefax: 06151/49799-50

info@mieterverein-darmstadt.de
www.mieterverein-darmstadt.de



Liebe Darmstädterinnen und Darmstädter,

einen Mietspiegel zu erstellen ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Sie gelingt nur in einer guten Ko-Produktion und intensiven Zusammenarbeit.

Nach den Vorschriften des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch besteht für die Kommunen keine unmittelbare gesetzliche Pflicht zur Herausgabe eines Mietspiegels. Dennoch lässt die Wissenschaftsstadt Darmstadt seit mittlerweile drei Jahrzehnten Mietspiegel für ihre Bürgerinnen und Bürger erstellen.

Ich freue mich daher über die Neuauflage des Mietspiegels 2008. Daran mitgearbeitet haben in erster Linie das Institut Wohnen und Umwelt in Darmstadt (IWU), das wieder die wissenschaftliche Untersuchung durchgeführt hat, der Mieterverein Darmstadt und Umgebung e.V., Haus und Grund Darmstadt e.V., das Amtsgericht Darmstadt, die bauverein AG sowie das Amt für Wohnungswesen der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Ihnen Allen sei an dieser Stelle für die konstruktive Zusammenarbeit bei dem Projekt gedankt.

Ein besonderer Dank geht natürlich an all diejenigen, die sich die Zeit genommen und sich an den ausführlichen schriftlichen Befragungen und Interviews beteiligt haben.

Der Erstellung des Mietspiegels gingen eingehende Untersuchungen des Darmstädter Wohnungsmarktes durch das IWU sowie im Anschluss daran konstruktive Diskussionen zwischen den Vertreterinnen und Vertretern der unterschiedlichen Interessensgruppen voraus. Das Ergebnis ist eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, die zum sozialen Frieden auf dem Wohnungsmarkt beiträgt.

Gerade mir, als Wohnungs- und Sozialdezernent, ist es ein wichtiges Anliegen, ein Instrument zur Verfügung zu stellen, aus dem sich Mietwerte abbilden und mit dem sich Streitigkeiten vermeiden lassen.

Unser Mietspiegel erfüllt die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel, wie § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches dies vorschreibt, und trägt damit zur Rechtssicherheit bei.

Die Untersuchung und Einarbeitung des Merkmals der wärmetechnischen Gebäudebeschaffenheit in den Darmstädter Mietspiegel 2003 hatte bereits damals eine deutschlandweit viel beachtete innovative Signalwirkung. Es zeigt sich seitdem, dass die energetischen Rahmenbedingungen sich immer stärker im Wohnungs- und Gebäudebestand auswir-

ken. Darum war es nahe liegend, dieses Merkmal auch im aktuellen Mietspiegel wieder untersuchen zu lassen. Die Ergebnisse haben den Wandel gesellschaftlicher Vorstellungen von Wohnwert hin zu ökologischen Wohnungs- und Gebäudemerkmalen bestätigt.

Durch die wissenschaftliche Untersuchung und die Anwendung objektiver Kriterien wurde versucht, das Mietengefüge in Darmstadt möglichst detailgetreu abzubilden.

Ich hoffe, Sie liebe Leserinnen und Leser, finden in dem Mietspiegel 2008 für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt ein für Sie akzeptables Ergebnis.

Jochen Partsch
Stadtrat

Rechtslage, Anwendungsbereich, Mietbegriff

Vorbemerkungen

Im Auftrag der Stadt Darmstadt wurde in Zusammenarbeit mit

- dem Mieterverein Darmstadt und Umgebung e.V.,
- dem Haus & Grund Darmstadt e.V.
- der bauverein AG Darmstadt
- und dem Amtsgericht Darmstadt

der nachfolgende **qualifizierte Mietspiegel** nach § 558 d BGB auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Darmstadt erstellt.

Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Darmstadt. Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. Basis für den neuen Mietspiegel ist das Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

Rechtslage

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

1. die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll – von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenerhöhungen (§559 – 560 BGB) abgesehen – **seit 15 Monaten unverändert** ist. Die Mieterhöhung kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
2. die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der betreffenden Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum ver-

gleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den **letzten vier Jahren** vereinbart oder – von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen – geändert worden sind, **und**

3. die Miete innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren – auch hier von Erhöhungen aufgrund einer durchgeführten Modernisierung oder der Nebenkosten abgesehen – nicht um **mehr als 20 Prozent erhöht** wurde (sog. Kappungsgrenze).

Nr. 3 ist nicht anzuwenden,

- a) wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
- b) soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Mieter hat dem Vermieter auf dessen Verlangen innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Dies kann jedoch frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangt werden.

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu,

- solange und soweit eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder
- der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere durch die Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit fester Miete oder
- wenn mit dem Mieter ein sogenann-

ter Staffelmietvertrag abgeschlossen wurde.

Solange die Vereinbarung über eine „Staffelmiete“ gilt, sind auch Mieterhöhungen aufgrund einer Modernisierung ausgeschlossen.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

Eine Erhöhung der Miete bis zu einem vergleichbaren Entgelt muss der Vermieter unter Beachtung der Kappungsgrenze **begründen**. Dies kann er wahlweise tun

- a) anhand von Mietspiegeln, das neue Mietrecht unterscheidet zwischen dem „normalen“ und dem „qualifizierten“ Mietspiegel,
- b) durch ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen
- c) durch Benennung von drei Vergleichswohnungen oder
- d) durch eine Mietdatenbank

Dabei hat der Mieter eine **Überlegungsfrist von zwei Monaten**. Sie beginnt mit dem Ablauf des Monats, in dem ihm das Verlangen nach einer Mieterhöhung zugegangen ist. Stimmt der Mieter innerhalb dieser Frist zu, hat er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen. Ist der Klage kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, kann der Vermieter dieses Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen. Aber auch in diesem Fall bleibt dem Mieter die zweimonatige Zustimmungsfrist erhalten.

Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für alle freifinanzierten Mietwohnungen, soweit sie bei seiner Erstellung nicht ausgeschlossen wurden.

Gleichwohl kann der Mietspiegel auch für diese Wohnungen als Entscheidungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

Für die Erstellung des Mietspiegels bleiben die nachfolgend aufgeführten Wohnungstypen unberücksichtigt, d.h. der Mietspiegel ist für sie nur mittelbar anwendbar:

- Gewerblich genutzter Wohnraum
- Keine Mietverhältnisse
- Durch den Eigentümer selbst genutzter Wohnraum
- Mietsfrei überlassener Wohnraum
- Wohnraum, bei dem die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen des Vermieters, z. B. Verpflegung oder Betreuung, abdeckt
- Preisgebundener Wohnraum, insbesondere Sozialwohnungen
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (Laufzeit bis einschließlich 6 Monate)
- Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung
- Studenten- und Jugendwohnheime
- Möblierter Wohnraum
- Untermietverhältnisse. Nicht ausgeschlossen werden Untermietverträge mit gewerblichen Zwischenvermietern (z. B. Bauherrenmodell).
- Wohnraum in Wohnheimen oder sonstigen Heimen, Anstalten, Internaten/ Seminaren und Verbindungshäusern der Studentenschaft
- Durch behördliche Auflagen mietpreisgebundener Wohnraum
- Wohnungen, deren Küche/Kochgelegenheit und/oder Bad von anderen Hauptmietern mitbenutzt wird
- Wohnungen, deren Küche/Kochgele-

genheit und/oder Bad außerhalb der Wohnung jenseits eines Treppenhauses oder eines öffentlichen Flures liegt

- Wohnraum mit einer Wohnfläche unter 25m² und über 130m²
- Penthouse-Wohnungen
- Splitlevel-Wohnungen
- Wohnungen in hervorragenden Wohnlagen¹
- Einfamilienhäuser

Die Anzahl der Einfamilienhäuser in der Stichprobe war zu gering, um eine gesicherte Aussage über deren üblichen Entgelte zu treffen. Deshalb wurden sie in der Mietspiegeltabelle nicht mehr berücksichtigt.

Der Mietspiegel kann auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen herangezogen werden.

Mietbegriff

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten². Soweit Betriebskosten anteilig auf den Mieter umgelegt werden, sind sie zusätzlich zu dem im Vertrag als Miete bezeichneten Entgeltanteil (vertraglich vereinbarte Miete, Vertragsmiete) an den Vermieter zu entrichten. Nicht umgelegte, aber anfallende Betriebskosten sind anteilig in der vertraglich vereinbarten Miete enthalten.

Da die Vertragsmiete je nach Vertragsgestaltung mehr oder minder viele Betriebskostenarten enthält, ist sie als Vergleichsmaßstab ungeeignet. Andererseits dürfen die vertraglich vereinbarten umgelegten beziehungsweise nicht umgelegten Betriebskostenarten eines zu bewertenden Mietvertrages nicht verändert werden. Demnach muss die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur hinsichtlich der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung

Vergleichbarkeit gewährleisten, sondern auch der jeweils vertraglich vereinbarten Mietdefinition (Vertragsmiete) bezüglich der Struktur der umgelegten bzw. **nicht umgelegten Betriebskosten** entsprechen.

Um den statistischen und den juristischen Anforderungen zu genügen, ist es notwendig, die individuelle Vertragsmiete in zwei Teile zu gliedern; und zwar in einen **Nettomietteil**, der keine Betriebskosten enthält, sowie in einen Teil, der die **nicht umgelegten, anteiligen Betriebskosten** der jeweils vertraglich vereinbarten Miete enthält.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag müssen die durchschnittlichen nicht umgelegten, aber zutreffenden Betriebskosten (siehe Tab. 1) zur durchschnittlichen Nettomiete (siehe Tab. 2 bis 4) wieder hinzugezählt werden. Diese vertragsorientierte Vergleichsmiete entspricht in ihrer Struktur dem jeweils zu überprüfenden individuellen Mietzins.

¹ Mathildenhöhe, Seitersweg, Seiterswiesenweg, Römheldweg, Zeyherweg, Steinbergweg, Fichtestraße, Hölderlinweg, Claudiusweg

² vgl. hierzu § 2 BetrKV Betriebskostenverordnung

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Grundlage für die Berechnung der Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 5 (Seiten 8 – 14). Mit ihrer Hilfe kann im Einzelfall je nach Größe, Baualter, Lage, Wohnungstyp und Wohnungsausstattung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Die Berechnung der Vergleichsmiete erfolgt in **vier Arbeitsschritten**:

1. Berechnung der nicht umgelegten, aber zutreffenden Betriebskosten nach **Tabelle 1 (Seite 8)**
2. Feststellung der Basis-Nettomiete nach **Tabelle 2 (Seite 9)**
3. Berechnung der Zuschläge nach **Tabelle 3 (Seiten 10, 11)** und/oder Berechnung der Abschläge nach **Tabelle 4 (Seiten 12, 13)**
4. Übertrag der Zwischensummen aus den Tabellen 1 – 4 in die **Tabelle 5 (Seite 14)** zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Arbeitsschritt 1: Ermittlung nicht umgelegter, aber zutreffender Betriebskosten

Tabelle 1 enthält die durchschnittlichen monatlichen Beträge derjenigen Betriebskosten in Euro/m² und Euro/Wohnung, die nach den Vorschriften der Betriebskostenverordnung umgelegt werden können. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Kaminkehrer, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne/Satellitenschüssel, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung sowie die Gebühren für Kabelfernsehen.

Mit Hilfe der letzten Nebenkosten-/Heizkostenabrechnung oder anhand des Mietvertrages sind in der Nebenkostentabelle zunächst alle Nebenkosten zu streichen, die neben dem vertraglich vereinbarten Mietzins, also gesondert, an den Vermieter oder das entsprechende Versorgungsunternehmen zu zahlen sind. Zu streichen sind auch Nebenkosten, die bei der konkreten Wohnung gar nicht erst entstehen. Nunmehr sind bei den nicht gestrichenen Nebenkostenarten die jeweils angegebenen Durchschnittswerte in die rechte freie Spalte zu übertragen.

Die Werte für Gemeinschaftsantenne, Kabel und Satellitenschüssel sind je Wohnung angegeben. Diese Werte sind durch die Wohnfläche zu teilen und dann in die

gleiche Spalte einzusetzen wie die übrigen Nebenkostenwerte. Schließlich sind sämtliche angefallenen (also übertragenen) Werte zusammenzuzählen und in die Zeile „Summe der nicht umgelegten zutreffenden Nebenkosten“ einzusetzen.

Dieser Arbeitsschritt wird abgeschlossen, indem die Summe in die entsprechende Zeile der Tabelle 5 eingetragen wird.

Arbeitsschritt 2: Feststellung der Basis-Nettomiete

Tabelle 2 enthält die durchschnittliche Basis-Nettomiete in Euro/m² nach Wohnfläche und Baualter. Zur Ermittlung der Basis-Nettomiete wählt man die Tabellen-Zeile aus, die der zutreffenden Wohnfläche entspricht. Anschließend wird in der Kopf-Zeile die zutreffende Baualtersklassen-Spalte herausgesucht. Im Schnittpunkt der gewählten „Wohnflächen-Zeile“ und „Baualters-Spalte“ kann man die Basis-Nettomiete ablesen. Dieser Wert wird ebenfalls in die Tabelle 5 eingetragen.

Anwendungshinweise zur Tabelle 2: Liegt die Wohnfläche zwischen zwei in der Tabelle ausgewiesenen Wohnflächen-Werten, ist die Basis-Nettomiete durch Interpolation der entsprechenden Tabellen-Werte zu ermitteln (siehe Seite 22).

Eine Wohnung ist in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. in dem die Wohnung erstmals bezugsfertig wurde. Modernisierungen blei-

ben grundsätzlich unberücksichtigt. Die Einordnung in eine jüngere Baualterklasse kommt nur dann in Betracht, wenn mit wesentlichem Bauaufwand (mindestens ein Drittel des für den Bau einer vergleichbaren Neubauwohnung erforderlichen Betrages) ein Umbau mit wesentlicher Veränderung des Wohnungsgrundrisses zur besseren Raumaufteilung stattgefunden hat und die Wohnung hierdurch geänderten Wohngewohnheiten angepasst wurde.

Begriffsbestimmungen zur Tabelle 2:

Wohnfläche:

Zur Wohnfläche zählen alle Wohnräume, Küche, Toilette, Bad, Flur (bei abgeschlossenen Wohnungen), Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie jeweils mit maximal halber Fläche (bei entsprechendem Wohnwert) Balkon, Loggia und Wintergarten. Nicht mitgerechnet werden Kellerräume, Waschküchen, Dachböden, Abstellräume außerhalb der Wohnung, das Treppenhaus und Garagen.

Außerdem muss die Raumhöhe berücksichtigt werden. Wohnflächen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern rechnen voll. Bei einer Höhe von ein bis zwei Metern gilt die Hälfte der Fläche. Die Fläche unter einer Raumhöhe von weniger als einem Meter wird nicht gezählt.

Basis-Nettomiete:

Die Basis-Nettomiete ist die durchschnittliche monatliche Nettomiete in Euro/m², d.h. sie enthält keine (umgelegten wie auch nicht umgelegten) Betriebskosten.

Arbeitsschritt 3: Berechnung der Zu- und/oder Abschläge zur Basis-Nettomiete

Die **Tabelle 3** beinhaltet die Zuschläge in Euro/m² zur Basis-Nettomiete der Tabelle 2. Zutreffende Werte sind in die Spalte „Übertrag“ zu übernehmen und zusammenzuzählen. Das Ergebnis ist wieder in der Tabelle 5 in die entsprechende gleichlautende Zeile einzutragen.

Tabelle 4 enthält die Abschläge in Euro/m² zur Basis-Nettomiete der Tabelle 2. Tabelle 4 wird wie Tabelle 3 angewandt.

Anwendungshinweise zu den Tabellen 3 und 4:

Zuschläge sind nur dann gerechtfertigt, wenn sich die Wohnung **insgesamt** in einem guten Zustand befindet.

Die Zu- und Abschläge werden durch „**Leit-Merkmale**“ definiert, die den einzelnen Zu- und Abschlägen – in den sich anschließenden **Begriffsbestimmungen** – unmittelbar folgen.

Bei der Anwendung der Tabellen 3 und 4 ist zu beachten, dass einige Zu- und Abschläge nicht gemeinsam auftreten dürfen. Nicht gemeinsam auftreten dürfen Zu- und Abschläge für Haus- und Wohnungstypen, die in der repräsentativen Stichprobe nicht oder in sehr geringem Umfang enthalten sind. Solche auch auf dem Wohnungsmarkt sehr selten zu findende Haus- und Wohnungstypen sind beispielsweise Wohnungen mit fehlender Zentralheizung in Gebäuden mit Baualter 1969 und später.

Repräsentativer Altbau – nicht modernisierter Altbau

Es ist durchaus möglich, dass es einen Zuschlag für „Repräsentativer Altbau“ und gleichzeitig einen Abschlag für „nicht modernisierter Altbau“ gibt. In dem einen Teil ist es zuschlagsrelevant, weil das Gebäude äußerlich den Vorgaben des Zuschlags entspricht (z. B. Stilfassade) und der Abschlag ist gleichfalls gültig, weil das Gebäude im Inneren nach den heutigen Maßgaben noch nicht modernisiert wurde (z. B. nicht alle Wohnräume beheizbar oder freistehend aufgestellte Geräte zur Warmwasserbereitung in der Wohnung).

Arbeitsschritt 4: Zusammenfassung der Einzel ergebnisse und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

In **Tabelle 5** werden – soweit sie für den Einzelfall zutreffen – die einzelnen Summen der Tabellen 1, 2, 3 und 4 eingetragen und zusammengezählt. Als Ergebnis erhält man die ortsübliche Vergleichsmiete in Euro/m². Multipliziert man diesen Wert mit der Wohnfläche, so erhält man die Vergleichsmiete in Euro/Wohnung.

Tabellen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 1:

Durchschnittliche monatliche Betriebskosten in €/m² bzw. € (Stand August 2007)

BETRIEBSKOSTEN		€/m ²	Übertrag
Wasser/Abwasser		0,37	+
Straßenreinigung		0,05	+
Müllabfuhr		0,17	+
Grundsteuer		0,15	+
Gebäudeversicherung		0,11	+
Kaminkehrer		0,04	+
Hausbeleuchtung		0,03	+
Aufzug/Lift		0,10	+
Hausmeister		0,14	+
Gartenpflege		0,08	+
Hausreinigung		0,13	+
Schneebeseitigung		0,03	+
Wartung von Etagenheizung/Einzelöfen/Warmwassergeräten		0,09	+
Heizung/Warmwasser		1,05	+
Gemeinschaftsantenne 3,41 € pro Wohnung	geteilt durch	m ² Wohnfläche =	+
Kabelanschluss 7,08 € pro Wohnung	geteilt durch	m ² Wohnfläche =	+
Satellitenschüssel 4,80 € pro Wohneinheit	geteilt durch	m ² Wohnfläche =	+
Summe der nicht umgelegten, aber zutreffenden Betriebskosten			

Tabelle 2:Durchschnittliche Basis-Nettomieten in €/m² und Monat nach Wohnfläche und Baualter

DURCHSCHNITTLICHE BASIS-NETTOMIETEN in €/m ²				
Wohnfläche in m ²	Baualter			
	bis 1918	1919–1948	1949–1977	1978–2007
25	8,88	8,58	8,88	9,31
30	8,42	8,12	8,42	8,84
35	8,03	7,73	8,03	8,45
40	7,68	7,39	7,68	8,11
45	7,37	7,07	7,37	7,79
50	7,07	6,78	7,07	7,50
55	6,79	6,50	6,79	7,22
60	6,53	6,23	6,53	6,95
65	6,27	5,97	6,27	6,69
70	6,02	5,72	6,02	6,44
75	5,77	5,47	5,77	6,19
80	5,53	5,23	5,53	5,95
85	5,29	4,99	5,29	5,71
90	5,05	4,76	5,05	5,48
95	4,82	4,52	4,82	5,25
100	4,59	4,29	4,59	5,02
105	4,37	4,07	4,37	4,80
110	4,17	3,88	4,17	4,60
115	3,99	3,69	3,99	4,42
120	3,82	3,53	3,82	4,25
125	3,67	3,37	3,67	4,10
130	3,53	3,23	3,53	3,96



Für Wohnungsgrößen, die zwischen den 5 m²-Schritten bzw. unter 25 m² oder über 130 m² liegen, beachten Sie bitte die Hinweise zur „Inter- und Extrapolation der Basisnettomieten“ auf Seite 22.

Tabellen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 3:
Durchschnittliche Zuschläge in €/m² und Monat zur Basis-Nettomiete

DURCHSCHNITTLICHE ZUSCHLÄGE	€/m ²	Übertrag
Wohnungstypen		
4-Zimmer-Etagenwohnung mit Küche (Koch-/Wohnküche oder integrierte Küche)	0,68	
5 oder mehr Zimmer-Etagenwohnung mit Küche (Koch-/Wohnküche oder integrierte Küche)	1,15	
Dachwohnung mit Freifläche (z.B. Balkon/Dachterrasse) mit einer Tiefe (kürzere Seite) von mindestens 1,50 m	0,60	
Grundriss		
Größter Wohnraum in einer 2- und Mehrzimmerwohnung ist 25 m² und mehr Wenn in einer Wohnung mit 2 oder mehr Wohn/Schlafräumen ein Raum größer als 25 m ² ist, kann ein Zuschlag erhoben werden. Unabhängig davon kann für den Wohnungstyp ein zutreffender weiterer Zuschlag verlangt werden.	0,48	
Balkon, Terrasse, Wintergarten oder Loggia mit einer Tiefe (kürzere Seite) von mindestens 2,50 m	0,47	
Ausstattung		
Integrierte Küche bei 3 oder mehr Wohn-/Schlafräumen Separater – zu einem Zimmer offener – Küchenraum (keine Kochnische). Der als Küche definierte Bereich des Zimmers entspricht in der Größe und Funktionalität der einer separaten Küche. Der Küchenbereich ist eindeutig als „Küchenraum“ vom übrigen Wohnbereich abgegrenzt (z. B. durch Fliesenspiegel, Bodenbelag, Esstheke, Mauerbrüstung, Mauervorlage oder fest eingebautem Raumteiler).	0,76	
Zweites oder weitere Badezimmer innerhalb der Wohnung vorhanden Ein Badezimmer ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit Badewanne oder Dusche.	0,67	
Hochwertiger Fußboden Echtholzparkett (u. a. keine Massivholzdielen, kein Laminat), keramische Bodenfliesen bzw. -platten, Marmor oder gleichwertige Natursteine in der überwiegenden Zahl der Räume einschließlich Küche und Bad	0,83	
Summe der Zuschläge		

Fortsetzung Zuschläge auf der nächsten Seite

Gebäudefeatures	€/m ²	Übertrag
Übertrag Summe der Zuschläge		
Repräsentativer Altbau Gebäude, die überwiegend bis 1918 errichtet wurden und mit einer besonders gestalteten Fassade (Stilfassade) oder besonders gestalteten Fenstern (z. B. Rundbogen- oder Sprossenfenster) und mit mindestens einem der folgenden Merkmale in der Wohnung: <ul style="list-style-type: none"> ■ Stuck an Wand und/oder Decke ■ Überwiegende Wohnraumhöhe 3,00m oder höher ■ Verbindung zwischen 2 oder mehr Wohn-/Schlafräumen mit 2-teiligen Schiebe- oder Flügeltüren ■ Echtholzparkett in der überwiegenden Anzahl der Wohn-/Schlafräume 	0,91	
Aufzug in Gebäuden mit bis zu 4 Geschossen (einschließlich Erdgeschoss)	0,91	
Zwei oder mehr Radabstellplätze pro Wohnung innerhalb des Wohngebäudes oder eines sonstigen Gebäudes bzw. einer überdeckten baulichen Anlage (jeweils maximal 30m entfernt), diebstahl- und vor Witterungseinfluss geschützt, Zugang ebenerdig, über Rampe oder maximal 3 Treppenstufen (ausgenommen Abstellplätze in mitgemieteten Garagen / Carports)	0,52	
Wärmetechnische Beschaffenheit Die wärmetechnische Beschaffenheit eines Gebäudes wird über den Primärenergiekennwert bewertet. Ein geringer Primärenergiekennwert entspricht einer guten wärmetechnischen Beschaffenheit und damit in der Regel geringeren Heizkosten. Informationen zur Ermittlung des Primärenergiekennwerts werden auf den Seiten 23 bis 25 gegeben.		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Mittlere wärmetechnische Beschaffenheit (Primärenergiekennwert unter 250 bis 175 kWh/(m²a)) 	0,37	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Verbesserte wärmetechnische Beschaffenheit (Primärenergiekennwert unter 175 kWh/(m²a)) 	0,49	
Wohnlage		
Gute Wohnlage Die Gebiete mit guten und einfachen Wohnlagen sind im Anhang in dem dort abgedruckten Stadtplan markiert. Die gekennzeichneten Lagen sind eine generalisierende Darstellung der Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Ermittlungen, dessen Geschäftsstelle beim Vermessungsamt der Stadt Darmstadt angesiedelt ist. Die Wohnlagequalität eines Gebietes hängt vornehmlich von den folgenden Faktoren ab: Städtebauliches Erscheinungsbild, Wohnumfeld, Wohndichte, Infrastruktur, Sozialstruktur. Gute Wohnlagen zeichnen sich aus durch aufgelockerte Bebauung, in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser, mit ansprechender Durchgrünung des gesamten Wohngebiets und ein gehobenes Wohnumfeld.	1,31	
Summe der Zuschläge		

Tabellen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 4:
Durchschnittliche Abschläge in €/m² und Monat zur Basis-Nettomiete

DURCHSCHNITTLICHE ABSCHLÄGE	€/m ²	Übertrag
Wohnungstypen		
1-Zimmer-Etagenwohnung mit Küche (Koch-/Wohnküche)	-1,17	
2-Zimmer-Etagenwohnung mit Küche (Koch-/Wohnküche oder integrierte Küche)	-0,46	
Grundriss		
Etagenwohnung mit einer Wohnfläche bis einschließlich 85 m² und mit 4 und mehr Wohn-/Schlafräumen	-0,40	
Ausstattung		
Kein Badezimmer vom Vermieter gestellt Ein Badezimmer ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit Badewanne oder Dusche.	-0,66	
Überhaupt keine Heizung oder überwiegend nur Einzelöfen für Holz/Kohle/Öl/Gas (ohne zentrale Gas-Versorgung) vom Vermieter gestellt	-0,53	
Heizung vom Vermieter gestellt, aber keine Beheizung in mindestens einem der Wohn-/Schlafräume	-0,70	
Wohnlage		
Einfache Wohnlage oder Industrie-/Gewerbegebiet Die Gebiete mit guten und einfachen Wohnlagen sind im Anhang in dem dort abgedruckten Stadtplan markiert. Die gekennzeichneten Lagen sind eine generalisierende Darstellung der Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Ermittlungen, dessen Geschäftsstelle beim Vermessungsamt der Stadt Darmstadt angesiedelt ist. Die Wohnlagequalität eines Gebietes hängt vornehmlich von den folgenden Faktoren ab: Städtebauliches Erscheinungsbild, Wohnumfeld, Wohndichte, Infrastruktur, Sozialstruktur. Bei einfachen Wohngebieten handelt es sich sehr oft um Bereiche mit schlechter Wohnqualität, die häufig störenden Immissionen aus der Umgebung ausgesetzt sind. Vielfach sind es auch Gegenden mit hoher Wohndichte und schmucklosen, einheitlichen Fassaden. Meistens fehlen ausreichende Frei- und Grünflächen. Sind Wohnungen in mittleren oder guten Lagen besonderen Immissionen ausgesetzt (z. B. Verkehrsbelastungen), die für die Wohnlage, zu der sie eingeordnet sind, atypisch sind, ist ein Abschlag vorzunehmen.	-0,51	
Summe der Abschläge		

Fortsetzung Abschläge auf der nächsten Seite

Gebäudemerkmale	€/m ²	Übertrag
Übertrag Summe der Abschläge		
<p>Nicht modernisierter Altbau Baualter bis 1968 und mit mindestens vier der folgenden Merkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nicht ausgebauter Speicher oder Dachboden ■ Toilette außerhalb der Wohnung ■ Kein Wohnungsabschluss zum Treppenhaus hin ■ Unverkleidete Elektroleitungen, -installationen auf Putz in mindestens einem der Räume (einschließlich Küche und Bad) ■ Verkleidete Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsleitungen auf Putz in mindestens einem der Räume (einschließlich Küche und Bad) ■ Unverkleidete Wasser-, Gas-, Heizungsleitungen in mindestens einem der Wohn-/Schlaf-räume auf Putz ■ Maximale Anzahl der Elektrodosen in Wohn-/Schlafräumen: höchstens eine Steckdose in Wohn-/Schlafräumen bis unter 12 m² Wohnfläche oder höchstens zwei Steckdosen in Wohn-/Schlafräumen ab 12 m² Wohnfläche (Zwei-, Drei- oder Mehrfachsteckdosen zählen als eine Steckdose. An einer Wand in geringem Abstand zueinander liegende Steckdosen zählen als eine Steckdose, wenn sie unter Berücksichtigung einer nutzungsgerechten Verteilung zusammengehören.) ■ Vom Vermieter gestellte Heizung, aber fehlende Heizung in Küche ■ Vom Vermieter gestellte Heizung, aber fehlende Heizung im Bad ■ Vom Vermieter gestellte Heizung, aber fehlende Heizung in mindestens 1 Wohn-/Schlaf-raum ■ Fenster mit Einfachverglasung in mindestens einem der Räume (einschließlich Küche und Bad) ■ Zugang zum Bad nur über Küche und nicht über den Flur ■ Von der Küche/Kochnische zugängliche Speisekammer bei einer Wohnfläche bis unter 70 m² ■ Sichtbar an der Wand angebrachter großer (z. B. 80 Liter-) Boiler ■ Sichtbar im Raum freistehend aufgestellter (Kohle-) Badeofen oder großer (z. B. 80 Liter-) Boiler 	-0,76	
Summe der Abschläge		

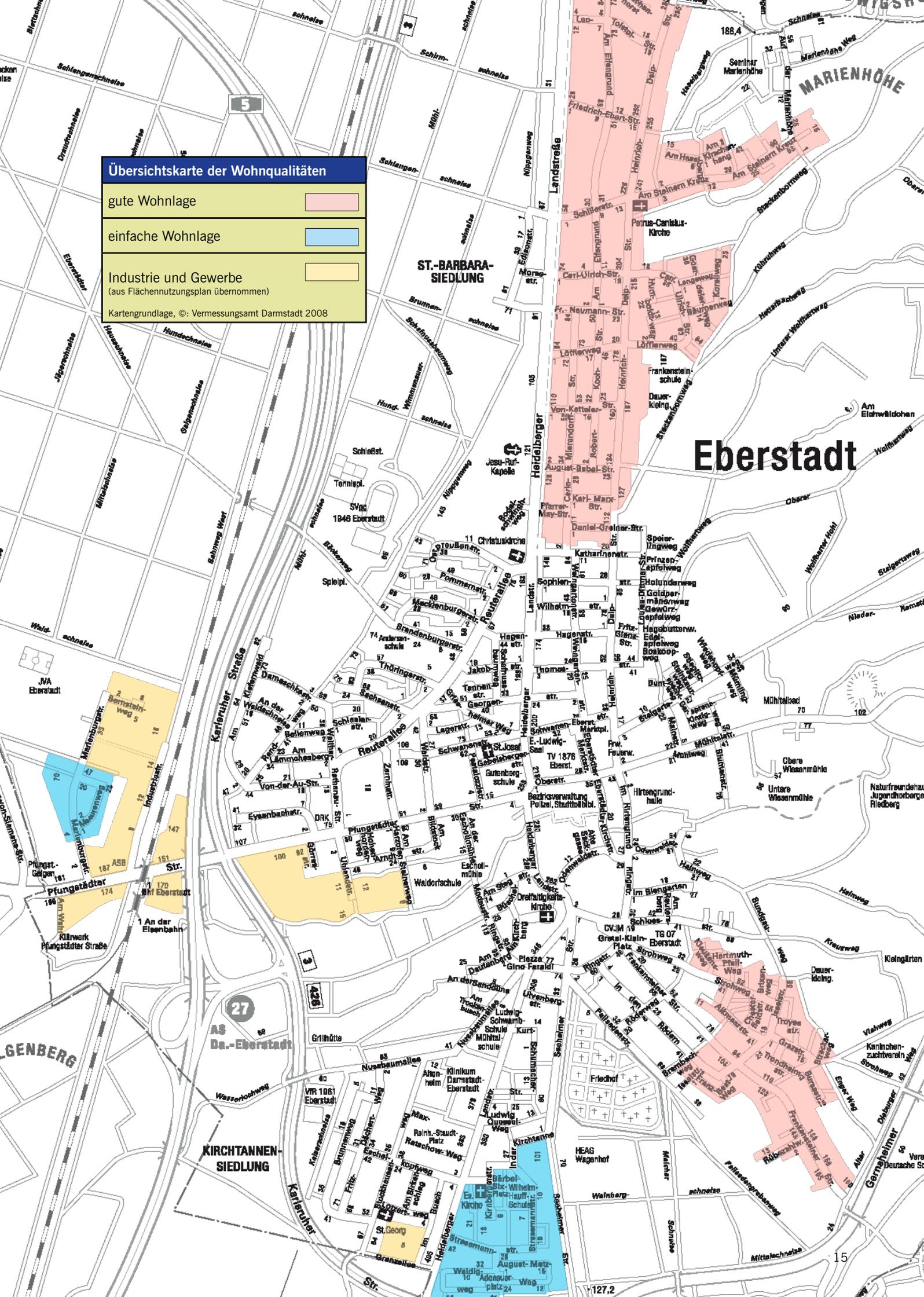
Übersichtskarte der Wohnqualitäten

gute Wohnlage

einfache Wohnlage

Industrie und Gewerbe
(aus Flächennutzungsplan übernommen)

Kartengrundlage, ©: Vermessungsamt Darmstadt 2008



Eberstadt

ST.-BARBARA-SIEDLUNG

MARIENHÖHE

AS De.-Eberstadt

KIRCHTANNEN-SIEDLUNG

127,2

15



Übersichtskarte der Wohnqualitäten

- gute Wohnlage
- einfache Wohnlage
- Industrie und Gewerbe
(aus Flächennutzungsplan übernommen)

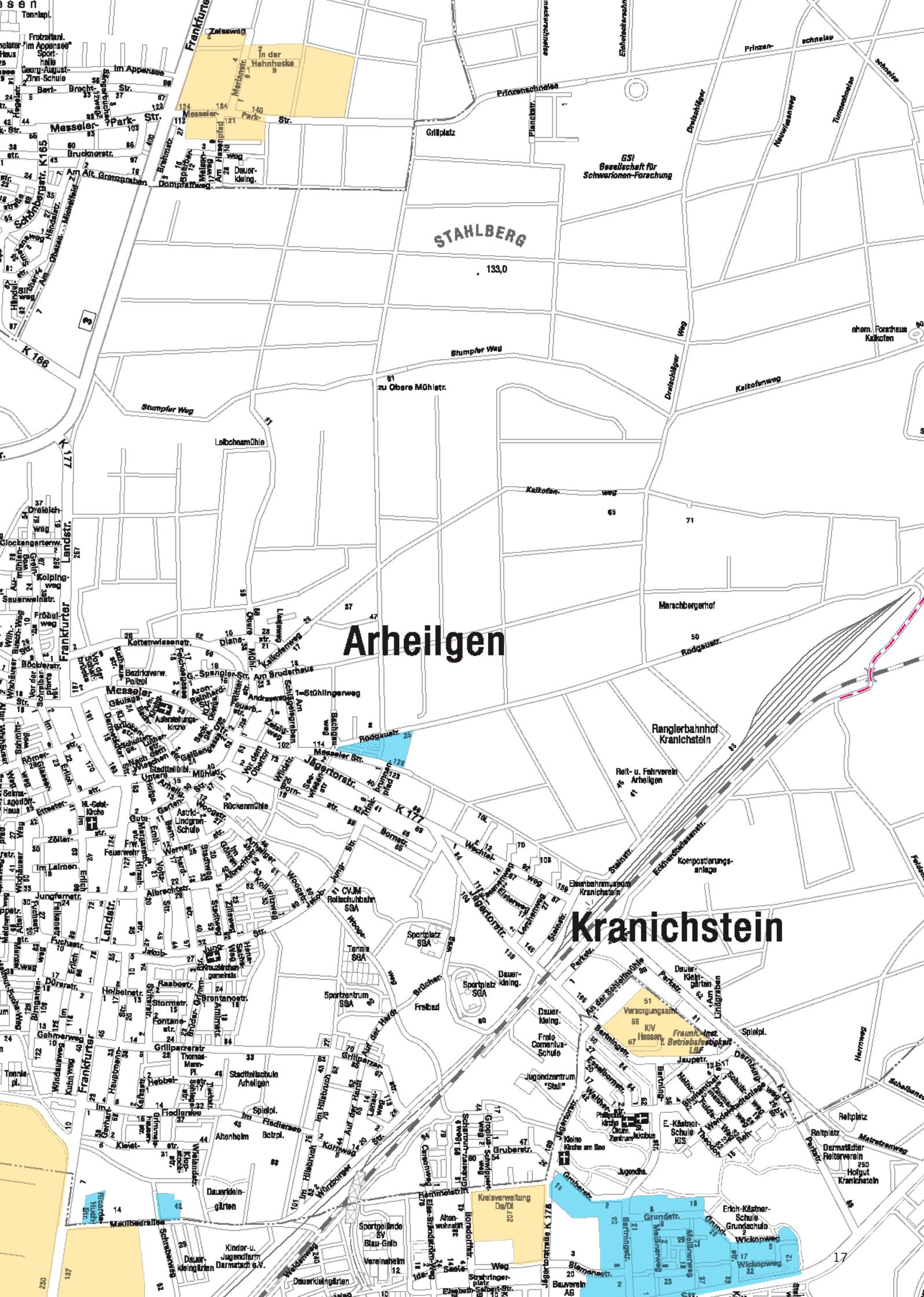
Kartengrundlage, ©: Vermessungsamt Darmstadt 2008

GEWERBEGEBIET ROTBÖLL

Im Brückenfeld

Wixhausen

**INDUSTRIEGEBIET
WEITERSTADT-NORD**



STAHLBERG

133,0

Arheilgen

Kranichstein

GS1
Gesellschaft für
Schwerionenforschung

Ranglerbahnhof
Kranichstein

Reit- u. Fahrverein
Arheilgen

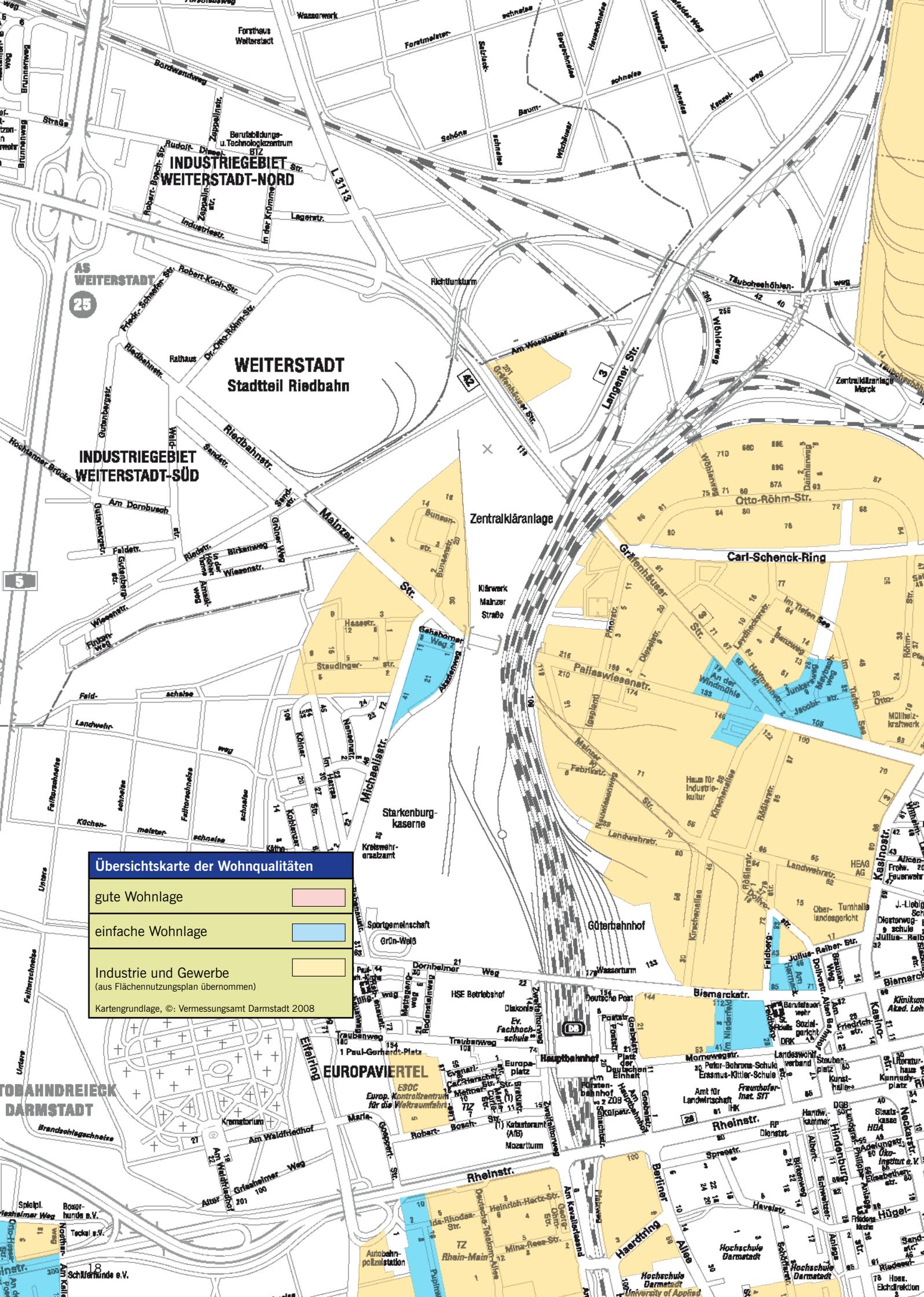
Kompostierungs-
anlage

Verzweigungsamt
Kranichstein

E-Käster-
Schule
KGS

Erich-Käster-
Schule
Grundschule

Wickopweg



Übersichtskarte der Wohnqualitäten

gute Wohnlage	
einfache Wohnlage	
Industrie und Gewerbe (aus Flächennutzungsplan übernommen)	

Kartengrundlage, ©: Vermessungsamt Darmstadt 2008

**TOBAHNDREIECK
DARMSTADT**

EUROPARTTEL

Güterbahnhof

Bismarckstr.

Rheinstr.

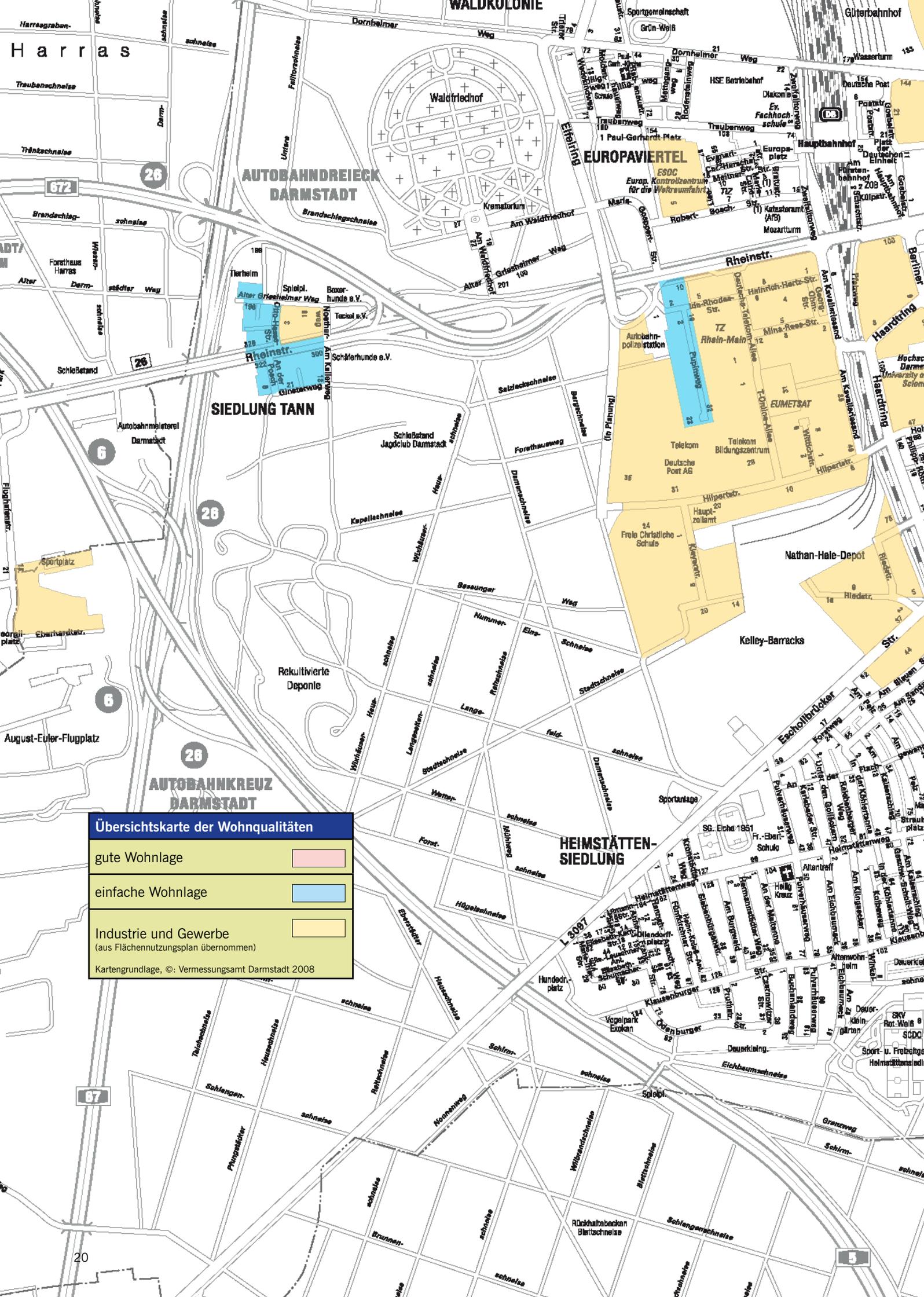
Rheinstr.

Hauptbahnhof

Hochschule Darmstadt

Hochschule Darmstadt

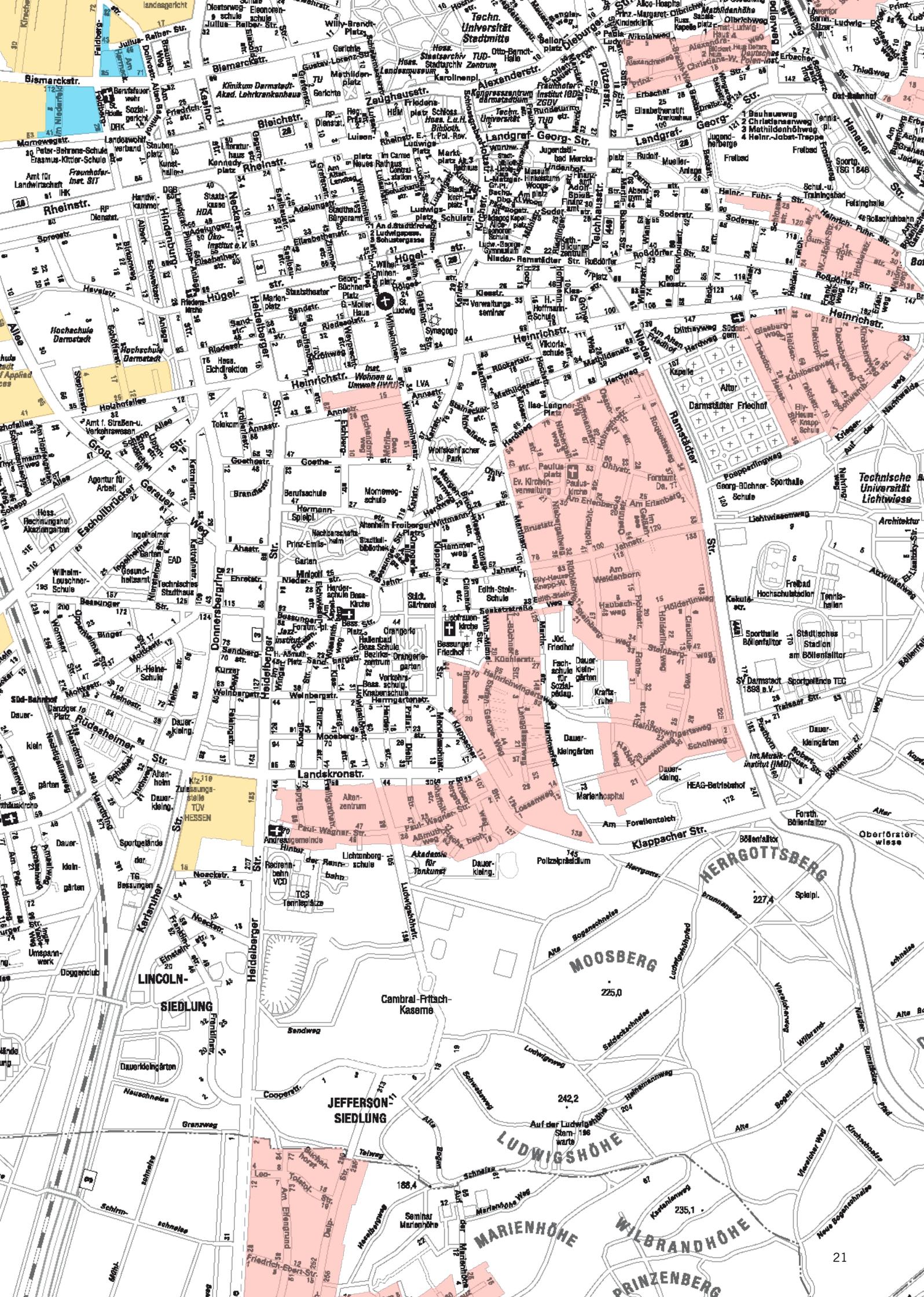
Hochschule Darmstadt



Übersichtskarte der Wohnqualitäten

gute Wohnlage	
einfache Wohnlage	
Industrie und Gewerbe (aus Flächennutzungsplan übernommen)	

Kartengrundlage, ©: Vermessungsamt Darmstadt 2008



Inter- und Extrapolation der Basisnettomieten

Interpolation bei Wohnflächen innerhalb der 5m²-Schritte

Die Wohnungsgrößen des Basis-Nettomieten (Tabelle 2) sind in 5 m² Schritten aufgeführt. Die meisten Wohnungen liegen jedoch irgendwo dazwischen. Aus diesem Grund sind die dort aufgeführten Mietwerte auf die jeweiligen Quadratmeter umzurechnen (interpolieren).

Beispiel:

Ermittlung von Zwischenwerten der Basisnettomieten (Interpolation), z. B. für eine Wohnung mit

- einer Wohnfläche von 68 m²
- einem Baualter bis 1918

Tabellenwerte:	65 m ²	6,40	EUR/m ²
Tabellenwerte:	70 m ²	6,16	EUR/m ²
Differenz =		0,240	EUR/m ² für 5 m ²
		0,048	EUR/m ² für 1 m ²

Die Differenz von 65 m² bis 68 m² beträgt 3 m².
 $3 \times 0,048 \text{ EUR/m}^2 = 0,14 \text{ EUR/m}^2$

Dieser Wert wird von 6,40 EUR abgezogen. Die Basis-Nettomiete für 68 m² beträgt demnach 6,26 EUR.

Extrapolation bei Wohnflächen unterhalb 25 m² oder über 130 m²

Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m² kommen nur in sehr geringem Umfang in Darmstadt vor. Deshalb berücksichtigt die Tabelle der Basis-Nettomieten nur Wohnflächen bis 25 m². Um die Basis-Nettomieten auch für Etagenmietwohnungen mit einer Wohnfläche unter 25 m² **hilfsweise** zu ermitteln, wird das folgende Vorgehen empfohlen:

$$\frac{458,98 - 0,042 \times (100 - \text{Ihre Wohnfläche})^2}{\text{Wohnfläche}}$$

Beispiel:

- bei einer Wohnfläche von 20 m²
- einem Baualter bis 1918

Zuerst den Klammerwert berechnen (100 minus 20) zum Quadrat (= $80 \times 80 = 6400$) $\times 0,042$ (= 268,80). Diesen Wert von 458,98 subtrahieren (= 190,18) geteilt durch Ihre Wohnfläche (20 m²) = 9,509 EUR Basisnettomiete/m².

- Baualter ist „bis 1918“ oder „1949 – 1977“

Basisnettomiete in EUR/m² **lt. oben stehender Formel**

- Baualter ist „1919 – 1948“

lt. oben stehender Formel minus 0,30 = Basisnettomiete in EUR/m²

- Baualter ist „1978 – 2007“

lt. oben stehender Formel plus 0,43 = Basisnettomiete in EUR/m²

Wohnungen mit **Wohnflächen über 130 m²** kommen nur in sehr geringem Umfang in Darmstadt vor. Deshalb berücksichtigt die Tabelle der Basis-Nettomieten nur Wohnflächen bis 130 m². Um die Basis-Nettomieten auch für Etagenmietwohnungen mit einer Wohnfläche ab 131 m² **hilfsweise** zu ermitteln, wird das folgende Vorgehen empfohlen:

- Baualter ist „bis 1918“ oder „1949 – 1977“

458,98 geteilt Wohnfläche = Basisnettomiete in EUR/m²

- Baualter ist „1919 – 1948“

(458,98 geteilt Wohnfläche) **minus 0,30** = Basisnettomiete in EUR/m²

- Baualter ist „1978 – 2007“

(458,98 geteilt Wohnfläche) **plus 0,43** = Basisnettomiete in EUR/m²

Wärmetechnische Beschaffenheit

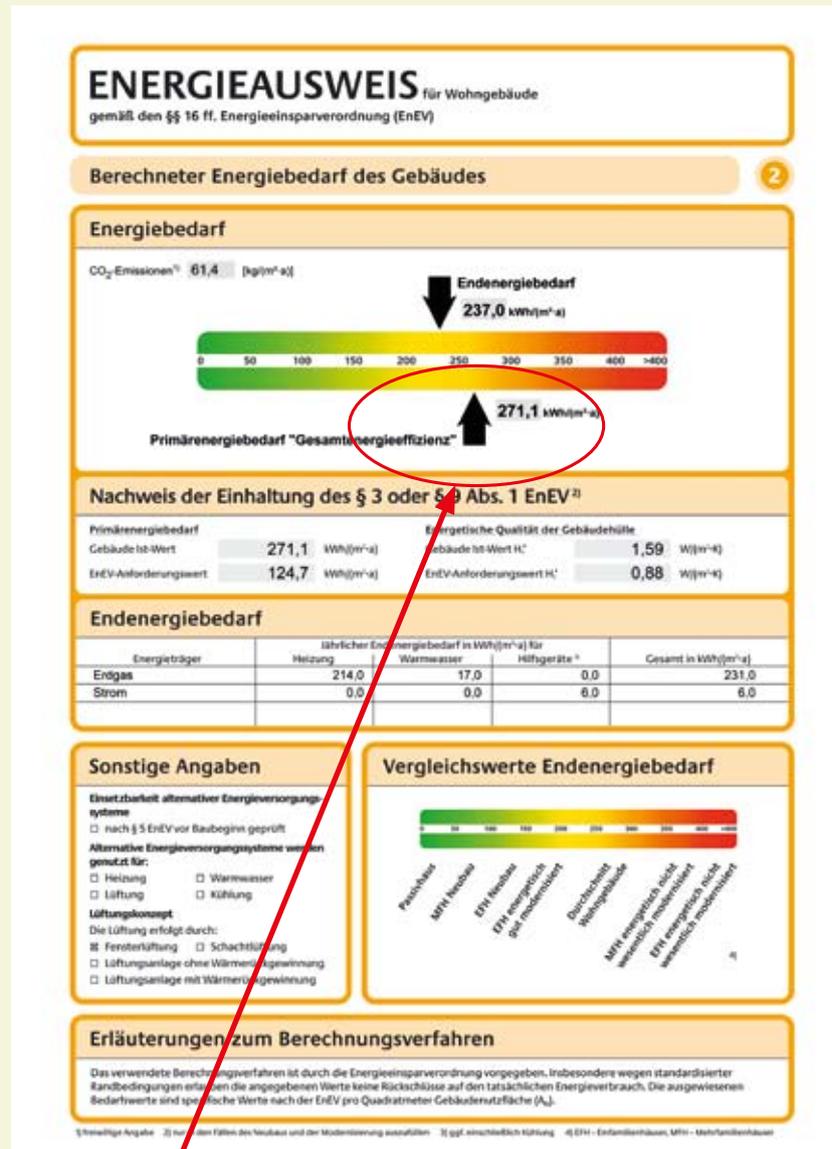
Der Begriff „wärmetechnische Beschaffenheit“ steht für den gesamten Energieaufwand eines Gebäudes für Heizung und Warmwasser. Sie ist abhängig vom Wärmeschutz des Gebäudes, der Energieeffizienz des Heizungssystems und dem eingesetzten Energieträger (Erdgas, Öl, Strom, Kohle ...). Bewertet wird die wärmetechnische Beschaffenheit über den Primärenergiekennwert. Ein geringer Primärenergiekennwert entspricht dabei einer guten wärmetechnischen Beschaffenheit und in der Regel geringen Heizkosten.

Vielen Vermietern dürfte der Primärenergiekennwert ihres Gebäudes nicht bekannt sein. Dieser kann aus den berechneten Energiekennwerten ermittelt und substantiiert nachgewiesen werden, die auf Seite 2 des Energieausweises nach Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 bzw. im Energiebedarfsausweis nach EnEV 2002 angegeben sind. Zu beachten ist, dass die auf Seite 3 des Energieausweises (EnEV 2007) angegebenen Energieverbrauchskennwerte für die hier vorliegende Fragestellung nicht geeignet sind.

Ermittlung des zur Bewertung der wärmetechnischen Beschaffenheit verwendeten Primärenergiekennwerts

Für Gebäude, bei denen nur **Erdgas, Öl** und/oder **Strom** für die Heizung und Warmwasserbereitung eingesetzt werden (ca. 90% aller Gebäude), kann der Primärenergiekennwert direkt von der Seite 2 des Energieausweises (EnEV 2007) abgelesen werden (siehe Kreis in Grafik). Er entspricht dem dort dargestellten Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“.

Für Erdgas, Öl, Strom



Für die Bewertung der wärmetechnischen Beschaffenheit zu verwenden

Fern-/Nahwärme, Flüssiggas, Holz, sonstige erneuerbare Brennstoffe, Kohle sowie Mischsysteme mit diesen Energieträgern

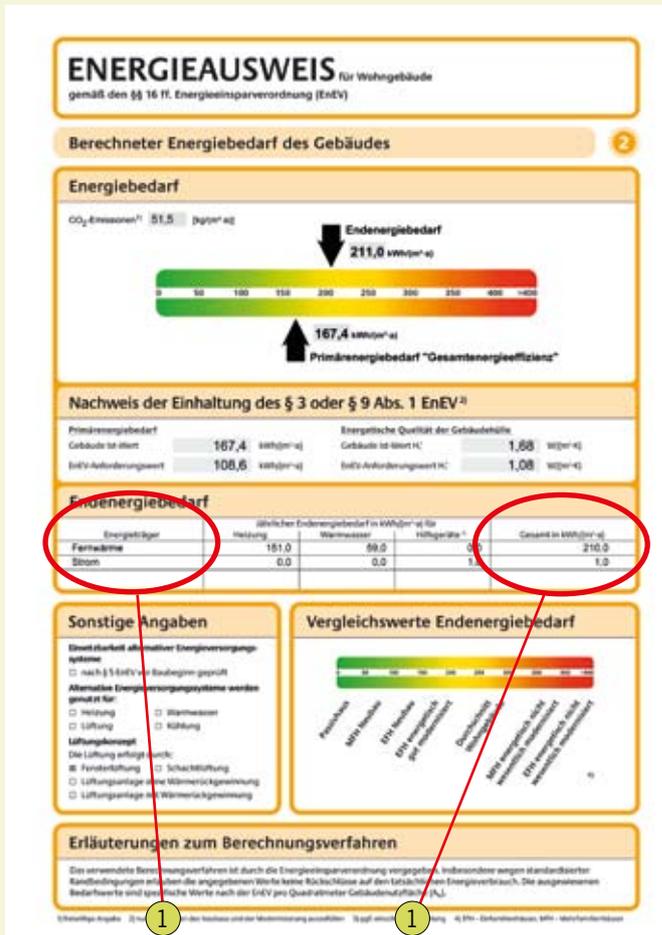


Tabelle 2: Gewichtungsfaktoren

Energieträger	Gewichtungsfaktor
Erdgas	1,10
Flüssiggas	1,32
Heizöl	1,10
Strom	2,70
Fern-/Nahwärme	1,43
Holz und sonstige erneuerbare Brennstoffe	0,77
Kohle (Briketts)	0,77

Tabelle 1: Beispiel

Bezeichnung	Endenergiebedarf „Gesamt“ in kWh/(m²a)	X Gewichtungsfaktor	= angepasster Primärenergiekennwert kWh/(m²a)
Fernwärme	210	1,43	300
Strom	1	2,70	3
-	-	-	-
		Summe	303

4
 ↓
 Z1
 + Z2
 + Z3
 <=

Für die Bewertung der wärmetechnischen Beschaffenheit zu verwenden

Tabelle 1: Ihre Berechnung des „angepassten Primärenergiekennwertes“

Bezeichnung	Endenergiebedarf „Gesamt in kWh/(m ² a)“	X Gewichtungsfaktor	= angepasster Primärenergiekennwert kWh/(m ² a)
		Summe	

Tabelle 2: Gewichtungsfaktoren

Energieträger	Gewichtungsfaktor
Erdgas	1,10
Flüssiggas	1,32
Heizöl	1,10
Strom	2,70
Fern-/Nahwärme	1,43
Holz und sonstige erneuerbare Brennstoffe	0,77
Kohle (Briketts)	0,77

Für Gebäude, bei denen **Fern-/Nahwärme, Flüssiggas, Holz, sonstige erneuerbare Brennstoffe** und/oder **Kohle** für die Heizung und Warmwasserbereitung eingesetzt werden oder bei Mischsystemen, in denen diese Energieträger vorkommen, erfolgt die Bewertung der wärmetechnischen Beschaffenheit über einen „angepassten Primärenergiekennwert“. Dieser berechnet sich in folgenden Schritten:

1. Bezeichnung des Energieträgers und Endenergiebedarf „Gesamt in kWh/(m²a)“ von der Seite 2 des Energieausweises (EnEV 2007) in Spalte 1 und 2 von Tabelle 1 eintragen. Dabei müssen alle Energieträger (auch Erdgas, Öl und Strom) berücksichtigt werden.
2. Für jeden Energieträger den entsprechenden Gewichtungsfaktor aus Tabelle 2 ablesen und in Spalte 3 von Tabelle 1 eintragen.
3. Endenergiebedarf „Gesamt“ und Gewichtungsfaktor miteinander multiplizieren und das Ergebnis in Spalte 4 „angepasster Primärenergiekennwert“ eintragen.

4. Einträge aus Spalte 4 zusammenzählen. Die Summe ist der gesuchte „angepasste Primärenergiekennwert“ zur Bestimmung der wärmetechnischen Beschaffenheit.

Grobe Einschätzung der wärmetechnischen Beschaffenheit

Die wärmetechnische Beschaffenheit kann über den Energiebedarfsausweis nach Energieeinsparverordnung substantiiert nachgewiesen werden. Um dennoch auch ohne vorliegenden Energieausweis eine Einschätzung zu ermöglichen, dienen die folgenden Anhaltspunkte.

Wird ein Gas- oder Öl-Niedertemperaturkessel als Heizsystem angenommen, ist eine Unterschreitung des Grenzwertes von 175 kWh/(m²a) üblicherweise bei vollständiger Dämmung von Außenwand, Dach und Kellerdecke/-fußboden entsprechend den Bauteilanforderungen der EnEV 2007 (Anlage 3, Tabelle 1) und beim Vorhandensein von wärmeschutzverglasten Fenstern möglich. Für die Unterschreitung des Grenzwertes von 250 kWh/(m²a) reicht üblicherweise eine teilweise Dämmung des Gebäudes. Lediglich bei sehr großen Gebäuden mit effizientem Heizsystem kann der Primärenergiegrenzwert von 250 kWh/(m²a) möglicherweise auch im ungedämmten Zustand unterschritten werden.

Für Gebäude, die mit Strom beheizt werden, können die Zuschläge in der Regel nicht erreicht werden (Ausnahme: Stromheizung mit Wärmepumpe; Neubauten).

Die Wahrscheinlichkeit, die Primärenergiegrenzwerte zu unterschreiten, wird grundsätzlich umso größer, je

- größer das Gebäude ist
- mehr Außenwände an ein Nachbargebäude grenzen.

Hinweise

Mit der Einführung des Energieausweises durch die Bundesregierung sind die nach dem alten Mietspiegel 2003 ausgestellten Primärenergienachweise als substantiiertes Nachweis für den Mietspiegel 2008 nicht mehr gültig. Als grober Anhaltswert können die alten Primärenergiekennwerte durch die Multiplikation mit dem Faktor 1,29 auf das neue Niveau umgerechnet werden. In der Regel kann der Energiebedarfsausweis nach EnEV 2007 mit geringem Aufwand auf der Grundlage der für den alten Primärenergienachweis erhobenen Gebäudedaten erstellt werden.

In der Energieeinsparverordnung 2009 soll alternativ zum bestehenden Berechnungsverfahren die Berechnung der Primärenergiekennwerte nach DIN V 18599 zugelassen werden. Die so berechneten Primärenergiekennwerte sind als substantiiertes Nachweis für den Mietspiegel Darmstadt 2008 nicht geeignet.

Der Kaminofen, Sinnbild für Wärme und Gemütlichkeit

Bei uns finden Sie Kaminöfen namenhafter
Hersteller ...

attika[®]
FEUERKULTUR

xeoos[®]
TIMFIRE

morsø
By appointment to the Royal Danish Court

storch
Kamine GmbH

SCAN **JØTUL**[®]

stuv
DAS FEUER IM MITTELPUNKT

... sowie Zubehör und Accessoires

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag

12.00 – 19.00 Uhr

Samstag
(Februar bis August)

10.00 – 13.00 Uhr

Samstag
(September bis Januar)

10.00 – 16.00 Uhr



**Haus
Comfort
Studio**

Haus Comfort Studio Darmstadt GmbH

Bad Nauheimer Str. 1 | 64289 Darmstadt

Telefon: 06151 - 9719945

Telefax: 06151 - 9719946

e-Mail: kaminofen-darmstadt@online.de

Internet: www.kaminofen-haus.de

„Immobilien-Verkauf? Nur über den Profi!“

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?
Zum bestmöglichen Preis? Und mit geringem Zeitaufwand?**

Unsere vielfältigen Kontakte sind der unschätzbare Vorteil, auf den Sie zählen können. Wir kennen den Markt und nutzen alle modernen Kommunikationsmittel für die Vermarktung. Unsere Unternehmensorganisation, die in der harten Praxis gereift und bewährt ist, steht Ihnen auch für Ihren ganz persönlichen Verkauf zur Verfügung. Lassen Sie sich unverbindlich beraten. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

 **ImmoSelect**
Ihr Immobilienpartner

Bad Nauheimer Straße 6
64289 Darmstadt
Tel.: (06151) 39779-0

ELEKTRO-KEIL
ELEKTRO-UND MESSEINSTALLATIONEN • STEIGERVERLEIH

- Kundendienst
- Reparaturwerkstatt
- Elektroinstallationen
- Messen und Ausstellungsinstallationen

Elektro Keil

Elektro- und Messeinstallationen
Steigerverleih

Marburger Str. 14
64289 Darmstadt

- Telefon: 06151/781178
- Telefax: 06151/781180

Amt für Wohnungswesen – ein Wort zu unserer Arbeit/Telefondurchwahlen

Das Amt für Wohnungswesen ist Ihr
beständiger Partner in allen
Wohnungsfragen

Wir sind für Sie da ...
in Fragen der Wohnungsbauförderung

Wir gewähren Ihnen ...

- Miet- und Lastenzuschuss
- Hilfe bei drohendem Wohnungsverlust

Wir vermitteln Ihnen ...
öffentlich geförderte Wohnungen

Und: Wir beraten Sie natürlich in allen
Fragen des Mietspiegels

Wir sind telefonisch zu erreichen:

montags bis donnerstags
von 8:00 Uhr – 12:00 Uhr;
13:30 Uhr – 15:15 Uhr
und freitags von
8:00 Uhr – 12:00 Uhr

Keine festen Sprechzeiten

Termine nur nach Vereinbarung

Mietspiegel Tel. 13-2796

Wohngeld und Fehlbelegung

A – Ba Tel. 13-2749

Be – EI Tel. 13-2792

Em – Hep Tel. 13-2748

Her – L Tel. 13-3252

M – Sah Tel. 13-2737

Sai – Schm Tel. 13-2791

Schn – Ya Tel. 13-3011

Ye – Z Tel. 13-3333

Lastenzuschuss Tel. 13-2747

Wohnungsvermittlung

Bewerber A – F Tel. 13-2751

Bewerber G – K Tel. 13-2750

Bewerber L – Z Tel. 13-2790

Wohnungssicherung

A – D Tel. 13-2868

E – L Tel. 13-2797

M – Z Tel. 13-3348

Sozialarbeiterin Tel. 13-3195

Bauförderung Tel. 13-2738

Weitere Kontaktadressen

Mieterverein Darmstadt und Umgebung e. V.

Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt

Telefon: (061 51) 497 99-0

Telefax: (061 51) 497 99 50

Haus & Grund Darmstadt e. V.

Landwehrstr. 1

64293 Darmstadt

Telefon: (061 51) 17935

Telefax: (061 51) 295042

www.haus-und-grund-darmstadt.de

Landestreuhandstelle Hessen

Hausadresse: MAIN TOWER

Neue Mainzer Straße 52-58

60311 Frankfurt am Main

Telefon: (069) 91 32-01

Telefax: (069) 91 32-24 83

www.lth.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau

Palmengartenstraße 5-9

60325 Frankfurt am Main

Telefon: (069) 7431-0

Telefax: (069) 7431-2944

www.kfw.de

Impressum

Herausgeber

Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Amt für Wohnungswesen

Frankfurter Str. 71

Telefon (061 51) 132796

E-Mail wohnungsamt@darmstadt.de

Internet www.darmstadt.de

Auflage: 5.000 Exemplare

in Zusammenarbeit mit

dem Mieterverein Darmstadt und

Umgebung e. V. und dem

Haus & Grund Darmstadt e. V.

Gestaltung und Produktion

Feedback Werbeagentur GmbH

Darmstadt

Druck

PHR Reinheimer GmbH

Darmstadt

www.phr.de

ENTE GA 



**Eigenbetrieb Abfallwirtschaft und
Stadtreinigung der Stadt Darmstadt**

Containerdienst

Tel. 0 61 51/13 31 00

Niersteiner Str. 6 · 64295 Darmstadt
Fax 0 61 51/13 39 55
e-mail: ead@darmstadt.de
Internet: www.ead.darmstadt.de

