



BAD HOMBURG
VOR DER HÖHE

2024

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

Bad Homburg v. d. Höhe

www.bad-homburg.de

Verantwortlich:

Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

Mieterbund Bad Homburg und Umgebung e. V.

Haus & Grund Hochtaunus e. V.

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen

Hochtaunus Baugenossenschaft eG

Datenanalyse und Auswertung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15

20095 Hamburg

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Interessenvertretungen der Vermieter/-innen und Mieter/-innen sowie durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.

Gültig ab 01.01.2024

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,



durch das Mietspiegelreformgesetz des Bundes wurden alle Städte die über 50.000 Einwohner haben, gesetzlich verpflichtet einen Mietspiegel zu erstellen. Der Mietspiegel bestimmt die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab des rechtlich zulässigen Mietniveaus und ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete).

Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Den Städten wurde die Möglichkeit eröffnet einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. In Bad Homburg wurde die Verwaltung am 21.07.2022 durch einen Stadtverordnetenbeschluss beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Er bietet eindeutig mehr Rechtssicherheit für beide Seiten als ein einfacher Mietspiegel. Mieter und Vermieter haben damit ein Instrument welches nach objektiven Grundsätzen erstellt wurde.

Ihnen liegt nun der erste Mietspiegel der Stadt Bad Homburg vor. Der Mietspiegel wurde erstellt von dem ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, eine GmbH, die auch schon für andere Städte in Deutschland und in Hessen tätig war und daher erfahren ist im Erstellen eines Mietspiegels. Wichtig war uns von Beginn an, dass wir in guter Zusammenarbeit den Vertretern und Vertreterinnen der Wohnungswirtschaft und der Interessenvertretung der Mieter (Mieterbund Bad Homburg und Umgebung e. V.) und der Vermieter (Haus & Grund Hochtaunus e. V.) in die Erstellung des Mietspiegels einbinden konnten.

In ausführlichen Beratungen, Befragung von Vermietern und Mietern, Ausarbeitung und Auswertung der erhobenen Daten kamen alle Beteiligten der Arbeitsgruppe zu einer einstimmigen Anerkennung des erarbeiteten Mietspiegels.

Nachdem nun schlussendlich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg den Mietspiegel am 14.12.2023 beschlossen hat, können Vermieter und Mieter nun ohne großen Aufwand und rechtssicher die ortsübliche Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung ermitteln.

Ich danke allen Bürgerinnen und Bürger die an der Umfrage für den Mietspiegel teilgenommen haben.

Außerdem bedanke ich mich ausdrücklich bei den Vertretern des Mieterbundes e.V. und von Haus & Grund e.V. sowie den Vertretern und Vertreterinnen der Hochtaunusbau und der Gemeinnützigen Wohnungsbau für die gute und konstruktive Zusammenarbeit bei der Erstellung und das einstimmige Votum für den vorliegenden Mietspiegel. Auch dem für die Mietpreisspiegelerstellung beauftragten ALP-Institut möchte ich meinen Dank aussprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Lucia Lewalter-Schoor
Stadträtin

1. Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 200 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter/-in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter/-in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter/-in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter/-in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (z. B. zählen Praxis-/Gewerberäume dazu; Arbeitszimmer und Homeoffice zählen nicht dazu);

- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnungen in Wohnheimen (z. B. Pflegeheim, »Betreutes Wohnen«)

2. Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hausmeisters/der Hausmeisterin sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

3. Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der/die Vermieter/-in die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 %¹ erhöht.

¹ Siehe § 1 der Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mietvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 18. November 2020.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.²

Der/die Vermieter/-in muss das Mieterhöhungsverlangen dem/der Mieter/-in gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretungen von Vermieter/-innen und Mieter/-innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der/die Vermieter/-in, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er/sie dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der/die Mieter/-in hat zur Prüfung, ob er/sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der/die Mieter/-in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er/sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der/die Vermieter/-in auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Nach der Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) gilt dies auch für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Bad Homburg v. d. Höhe nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung in § 556d BGB sind gemäß §§ 556e und 556f BGB ausgenommen:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden bzw. werden.

² Siehe §§ 559 und 556 BGB.

- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem/der vorherigen Mieter:in innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

4. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel wurde auf Grundlage einer Befragung von Mieter/-innen und Vermieter/-innen erstellt. Der Stichtag der Befragung war der 1. März 2023. Die erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Details dazu sind der Dokumentation zum Mietspiegel Bad Homburg v. d. Höhe 2024 zu entnehmen. Die Dokumentation ist auf der Homepage der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe veröffentlicht.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, Wohnlage, Art und Ausstattung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf die Basismiete aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Alternativ steht auf der Homepage der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ein Mietspiegel-Rechner zur Verfügung, mit dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnen lässt.

4.1 Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 25 und 200 m² in €/m² und Monat wieder. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den folgenden Tabellen bestimmt.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt »Berechnungshilfen« angeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
25	10,95 €	58	9,17 €	91	8,68 €	124	8,87 €	152	9,07 €	182	8,87 €
26	10,87 €	59	9,14 €	92	8,68 €	125	8,88 €	153	9,07 €	183	8,85 €
27	10,80 €	60	9,11 €	93	8,68 €	126	8,89 €	154	9,08 €	184	8,83 €
28	10,72 €	61	9,08 €	94	8,68 €	127	8,90 €	152	9,07 €	185	8,81 €
29	10,65 €	62	9,05 €	95	8,68 €	128	8,90 €	153	9,07 €	186	8,79 €
30	10,57 €	63	9,03 €	96	8,69 €	124	8,87 €	154	9,08 €	187	8,76 €
31	10,50 €	64	9,00 €	97	8,69 €	125	8,88 €	155	9,08 €	188	8,74 €
32	10,43 €	65	8,98 €	98	8,69 €	126	8,89 €	156	9,08 €	189	8,71 €
33	10,37 €	66	8,96 €	99	8,69 €	127	8,90 €	157	9,08 €	190	8,69 €
34	10,30 €	67	8,93 €	100	8,70 €	128	8,90 €	158	9,08 €	191	8,66 €
35	10,24 €	68	8,91 €	101	8,70 €	129	8,91 €	159	9,08 €	192	8,63 €
36	10,17 €	69	8,89 €	102	8,70 €	130	8,92 €	160	9,08 €	193	8,60 €
37	10,11 €	70	8,87 €	103	8,71 €	131	8,93 €	161	9,08 €	194	8,57 €
38	10,05 €	71	8,86 €	104	8,71 €	132	8,94 €	162	9,08 €	195	8,53 €
39	10,00 €	72	8,84 €	105	8,72 €	133	8,95 €	163	9,07 €	196	8,50 €
40	9,94 €	73	8,82 €	106	8,72 €	134	8,96 €	164	9,07 €	197	8,46 €
41	9,89 €	74	8,81 €	107	8,73 €	135	8,97 €	165	9,06 €	198	8,43 €
42	9,83 €	75	8,80 €	108	8,74 €	136	8,98 €	166	9,06 €	199	8,39 €
43	9,78 €	76	8,78 €	109	8,74 €	137	8,98 €	167	9,05 €	200	8,35 €
44	9,73 €	77	8,77 €	110	8,75 €	138	8,99 €	168	9,05 €		
45	9,68 €	78	8,76 €	111	8,76 €	139	9,00 €	169	9,04 €		
46	9,63 €	79	8,75 €	112	8,76 €	140	9,01 €	170	9,03 €		
47	9,59 €	80	8,74 €	113	8,77 €	141	9,01 €	171	9,02 €		
48	9,54 €	81	8,73 €	114	8,78 €	142	9,02 €	172	9,01 €		
49	9,50 €	82	8,72 €	115	8,79 €	143	9,03 €	173	9,00 €		
50	9,46 €	83	8,72 €	116	8,80 €	144	9,03 €	174	8,99 €		
51	9,42 €	84	8,71 €	117	8,80 €	145	9,04 €	175	8,98 €		
52	9,38 €	85	8,70 €	118	8,81 €	146	9,05 €	176	8,97 €		
53	9,34 €	86	8,70 €	119	8,82 €	147	9,05 €	177	8,95 €		
54	9,30 €	87	8,70 €	120	8,83 €	148	9,06 €	178	8,94 €		
55	9,27 €	88	8,69 €	121	8,84 €	149	9,06 €	179	8,92 €		
56	9,23 €	89	8,69 €	122	8,85 €	150	9,06 €	180	8,91 €		
57	9,20 €	90	8,69 €	123	8,86 €	151	9,07 €	181	8,89 €		

4.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Lage des Hauses bzw. der Wohnung, der Ausstattung und der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 angerechnet.

Um die **Wohnlage** im Mietspiegel zu berücksichtigen, wurde das Bad Homburger Stadtgebiet in drei Wohnlagen eingestuft. Die Einstufung kann dem Adressverzeichnis in Abschnitt 7 entnommen werden. Wählen Sie die Wohnlage aus, in der Ihre Wohnung liegt und übertragen Sie diese in Tabelle 2.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von dem/der Vermieter/-in gestellt werden. Hat ein/eine Mieter/-in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem/der Vermieter/-in erstattet wurden – so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um absolute Zu-/Abschläge in Euro auf die monatliche Basis-Miete pro m².

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Zu- oder Abschläge in die weißen Felder der Spalte »Konkrete Wohnung« am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Zu- und Abschläge in der Spalte »Konkrete Wohnung«.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Baujahr*			
Baujahr bis 1948		- 0,41 €	
Baujahr 1949 bis 1983	± 0,00 €		
Baujahr 1984 bis 2001	+ 0,28 €		
Baujahr 2002 bis 2009	+ 0,64 €		
Baujahr 2010 bis 2015	+ 1,77 €		
Baujahr 2016 bis 2022	+ 2,13 €		
Wohnlage (bitte entnehmen Sie die Wohnlage der Karte auf S. 16 bzw. dem Adressverzeichnis auf Seite 17f.)			
Wohnlage 1	± 0,00 €		
Wohnlage 2	+ 1,06 €		
Wohnlage 3		-1,01 €	
Starke Begrünung in der näheren Umgebung**	+ 0,39 €		
Bildungseinrichtung (z. B. Schule) bis unter 300m fußläufig erreichbar	+ 0,28 €		
Bahnhof Bad Homburg bis unter 1.000m fußläufig erreichbar	+ 0,46 €		
Wohnungstyp			
Einliegerwohnung***		- 1,99 €	
Penthouse	+ 1,40 €		
Sanitärausstattung			
Bodengleiche/ebenerdige Dusche	+ 0,38 €		
Zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,35 €		
Modernisierung der Sanitäreinrichtungen****	+ 0,57 €		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

** Hinweis des Arbeitskreises Mietspiegel: z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen

***Vom Hauseingang aus sind weniger als 4 Wohnungen erreichbar, und die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d. h. in der Regel kleiner.

**** Seit dem 1.1.2010 vom Vermietenden durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten. Mindestens Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken). Gebäude mit Baujahr 2010-2022 fallen nicht hierunter.

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Übertrag von der vorigen Seite			
Ausstattung der Wohnung			
Komplette Einbauküche (Herd, Backofen, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	+ 0,51 €		
Fußbodenheizung (in mindestens der Hälfte der Räume)	+ 0,76 €		
Kein(e) Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia vorhanden (mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle)		- 0,51 €	
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 1,29 €		
Fenster überwiegend mit Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)		- 0,78 €	
Summe der Zu- und Abschläge =			

4.3 Spannweite

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Spanne, die auf Grundlage der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete berechnet wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten befinden. Diese 2/3-Spanne liegt für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe bei **-13 %** und **+ 12 %**.

Um von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden (*bspw. kann eine Einstufung im unteren Bereich der Spanne stattfinden, wenn sich die Wohnung an einer Hauptstraße mit starkem Verkehrsaufkommen befindet; dazu zählen: Hessenring, Hindenburgring, Urseler Str., Dietigheimer Str., Saalburgstraße in 1. Reihe Bebauung*) und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

4.4 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Summe der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile C: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit dem Zu- bzw. Abschlagsbetrag (Ergebnis Zeile B) summieren.

Zeile D: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in €**, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis Zeile C) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zeile E: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in €**, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € (Ergebnis Zeile D) mit 0,87 multiplizieren.

Zeile F: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in €**, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € (Ergebnis Zeile D) mit 1,12 multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu-/Abschläge in €/m ²	
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m ²	
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	
E	D x 0,87	Unterer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	
F	D x 1,12	Oberer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	

5. Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 65 m² groß, Baujahr 1990 (+ 0,28 €), in der Wohnlage 1 (+/- 0,00 €), mit Einbauküche (+ 0,51 €), hat keinen Balkon bzw. keine (Dach-)Terrasse oder Loggia (- 0,51 €) und das Badezimmer wurde 2020 saniert (+ 0,57 €).

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	8,98 €
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu-/Abschläge in €/m ²	+ 0,85 €
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m ²	9,83 €
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	638,95 €
E	D x 0,87	Unterer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	555,89 €
F	D x 1,12	Oberer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	715,62 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 555,89 € und 715,62 € im Monat, mit einem Mittelwert von 638,95 €.

6. Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden, soweit nichts anderes vereinbart.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) *Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]*
- (2) *Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von*
 - 1.) *Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie*
 - 2.) *Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.*
- (3) *Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:*
 1. *Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,*
 2. *Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
 3. *Geschäftsräume.*

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) *Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.*
- (2) *Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von*
 1. *Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
 2. *Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
 3. *fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
 4. *freiliegenden Installationen,*
 5. *Einbaumöbeln und*
 6. *nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*

- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.
- Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

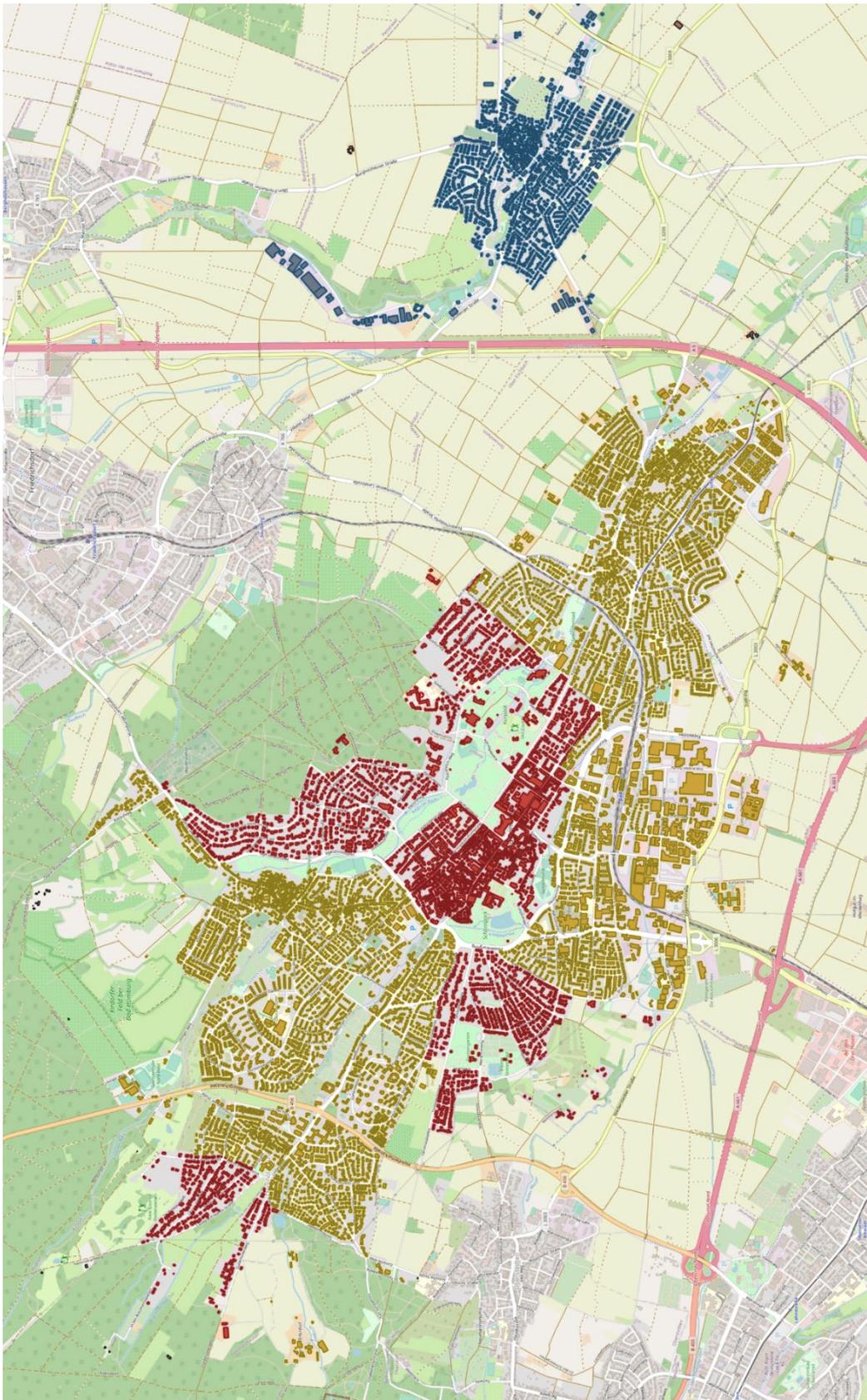
1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

7. Wohnlagenverzeichnis



gelb: Wohnlage 1, rot: Wohnlage 2, blau: Wohnlage 3

Quellen: Stadt Bad Homburg vor der Höhe (Adresspunkte),
OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA (Hintergrundkarte)

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Ackerstraße	1	Am Plätzenberg	2
Adelhartstraße	1	Am Rabenstein	2
Adolf-Rüdiger-Straße	1	Am Rodheimer Weg	3
Ahlweg	3	Am Römerkastell	1
Ahornweg	1	Am Römischen Hof	1
Akazienstraße	3	Am Sauereck	1
Alemannenweg	1	Am Schützbrett	1
Alolfstraße	1	Am Schwesternhaus	1
Alt Gonzenheim	1	Am Seeberg	1
Alte Mauergasse	2	Am Sitzergraben	2
Alte Sattelfabrik	1	Am Stadtgraben	2
Alte Weinstraße	1	Am Steingritz	1
Altes Sonnenbad	2	Am Taunengraben	1
Altgasse	2	Am Walde	1
Altheider Weg	1	Am Weidenring	1
Altkönigstraße	1	Am Wingertsberg	2
Am Alten Bach	1	Am Winterstein	3
Am Alten Rathaus	3	Am Zollstock 1-29a	2
Am Alten Wehr	1	Am Zollstock 4-12	2
Am Amburger Berg	2	Am Zollstock 16-20	1
Am Bahnhof	1	Am Zollstock 22	2
Am Baumgarten	2	Am Zollstock 24-36	1
Am Elisabethenbrunnen	2	Am Zollstock 31-49	1
Am Grünen Weg	1	Amalienschneise	2
Am Hang	1	Amselweg	1
Am Heuchelbach	1	An den Brunnengärten	1
Am Hirschsprung	1	An der Flurscheid	1
Am Hohen Feld	3	An der Gedächtniskirche	1
Am Hohlebrunnen 1	2	An der Hohlen Eiche	2
Am Hohlebrunnen 2-12	1	An der Jupitersäule	1
Am Hohlebrunnen 3	1	An der Karlsbrücke	1
Am Holderstauden	3	An der Leimenkaut	1
Am Hühnerstein	3	An der Riedhohl	3
Am Kirchberg	1	An der Weed	2
Am Kirschgarten	3	Anemonenweg	1
Am Kitzenhof	1	Anspacher Straße	1
Am Krämersrain	1	Asternweg	1
Am Linsenberg	1	Audenstraße	2
Am Mühlberg	2	Auf dem Gleichen	1
Am Nussgrund	3	Auf dem Teich	3
Am Pfädchen	1	Auf den Waldweg	1
Am Pflingstbrunnen	2	Auf der Nachtweide	3
Am Pilgerrain	2	Auf der Platte	1

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Auf der Schanze	1	Dieselweg	1
Auf der Steinkaut	1	Dietigheimer Straße 1-23	2
Augustaallee	2	Dietigheimer Straße 2a-30	1
Aurikelweg	1	Dietrich-Bonhoeffer-Straße	1
Bachstraße	1	Döllesweg	2
Bahnhofstraße	1	Dorfweiler Straße	1
Baierstraße	1	Dornbachstraße	1
Basler Straße	1	Dornholzhäuser Straße	1
Beerenpfad	1	Dorotheenstraße	2
Bei den Hainweiden	1	Eichenstraße	3
Bejaiaweg	1	Elisabethenschneise	1
Benzstraße	1	Elisabethenstraße	2
Berliner Straße	1	Ellerhöhweg	2
Bertha-von-Suttner-Straße	1	Eise-Kröner-Straße	1
Beudeweg	3	Emmerichshohl	3
Bienäcker	1	Engelsgasse	1
Bleichstraße	3	Erlenweg	1
Blumenweg	1	Ernst-Georg-Steinmetz-Straße	2
Blütenweg	1	Ernst-Moritz-Arndt-Straße	2
Bommersheimer Weg 1-101	2	Eschbacher Weg	1
Bommersheimer Weg 4-120a	1	Exeterweg	1
Bornstraße	3	Fabriciusring	1
Brandenburger Straße	1	Falkensteiner Straße	1
Brüningstraße 1-31	1	Fasanenstraße	3
Brüningstraße 2-34	1	Feldbergstraße	1
Brüningstraße 33-35	2	Feldstraße	1
Brüningstraße 36-38a	2	Ferdinandstraße	2
Brunnenweg	1	Fichtestraße	2
Buchenweg	3	Finkenweg	1
Buchhölzer Weg	2	Fischbacher Straße	1
Burggasse	2	Fliederweg	3
Burgholzhäuser Straße	3	Flurstraße	1
Buschwiesen	1	Foellerweg	1
Cabourgweg	1	Förster-Lotz-Weg	2
Carl-Goerdeler-Straße	1	Forsthausstraße	1
Carolinestraße	2	Frankenstraße	1
Castillostraße	2	Frankfurter Landstraße	1
Chattenweg	1	Friedberger Straße 1-107	1
Churer Weg	1	Friedberger Straße 2-26	1
Daimlerstraße	1	Friedberger Straße 32-70	2
Die Alte Römerstraße	1	Friedensstraße	1
Die Rappenwiesen	1	Friedrich-Rolle-Straße	1
Die Steinwiesen	1	Friedrichsdorfer Straße	1

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Friedrichstraße	2	Hauptstraße	1
Friesenstraße 2a-16	2	Heidweg	1
Friesenstraße 5-11	1	Heinrich-von-Kleist-Straße	2
Fröbelstraße	1	Herderstraße	2
Frölingstraße	1	Herren-von-Eppstein-Straße	1
Fuchshohl	3	Herrnackerstraße	1
Fuchstanzweg	1	Herrngasse	2
Fußgasse	1	Herzbergstraße	1
Gartenfeldstraße	1	Herzbergturm	1
Gartenstraße	1	Hesselbergstraße	3
Georg-August-Zinn-Straße	1	Hessenring 60-158	1
Georgenfeld	2	Hessenring 63-99b	1
Georg-Schaeffler-Straße	1	Hessenring 99c	2
Georg-Schudt-Straße	1	Hessenring 103-123	1
Georg-Speyer-Straße	2	Hessenring 141	2
Georg-Viktor-Weber-Straße	3	Heuchelheimer Hohlweg	1
Gertrud-Bäumer-Straße	1	Heuchelheimer Straße 1-49	2
Gluckensteinweg	1	Heuchelheimer Straße 2-222	1
Goethestraße	2	Heuchelheimer Straße 53-155	1
Goldgrubenstraße	1	Hindenburgring 18	1
Gotenstraße	1	Hindenburgring 36-38	2
Gotische Allee	1	Hindenburgring 40-56	1
Götzenmühlweg	1	Hinter den Rahmen	2
Grabengasse	1	Hinterm Englischen Garten	1
Graf-Stauffenberg-Ring	1	Hinterm Hain	1
Grenzstraße	1	Hofheimer Straße	1
Grüner Weg	2	Hohemarkstraße	1
Güldensöllerweg 1-55b	1	Höhestraße 2-38	2
Güldensöllerweg 6-80	2	Höhestraße 5-33	2
Güldensöllerweg 57-79	2	Höhestraße 35-39	1
Gunzostraße	1	Höhestraße 44-48	1
Gymnasiumstraße	2	Hölderlinweg	2
Haardtwaldstraße	3	Hollerstraße	1
Haberweg	1	Höllsteinstraße	2
Haingärten	1	Holzesheimer Feld	1
Haingasse	2	Holzhäuser Straße	1
Haingrabenweg	1	Holzweg	3
Hamelstraße	1	Homburger Straße	3
Hammelhansweg	1	Homburger Weg	1
Hanauer Weg	1	Horexstraße	1
Hasenpfad	3	Hügelstraße	1
Hasselmannring	1	Hugenottenstraße	1
Hattersheimer Weg	1	Huserstraße	1

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Im Atzelnest	1	Karl-Horn-Straße	1
Im Birkengrund	1	Kartäuserstraße	1
Im Birnbaumfeld	2	Kasernenstraße	2
Im Eschbachtal	1	Kastanienstraße	3
Im Gestüt Erlenhof	1	Kelkheimer Straße	1
Im Hasensprung	1	Keltenstraße	2
Im Heimgarten	1	Kettelerstraße	1
Im Langenfeld	1	Kiefernweg	3
Im Lech	1	Kinzigstraße	1
Im Lehmkaufsfeld	1	Kirchgasse	1
Im Nesselbornfeld	1	Kirchplatz	1
Im Oberen Stichel	1	Kirdorfer Straße	1
Im Prinzengarten	2	Kirschblütenweg	2
Im Rosengarten	2	Kisseleffstraße	2
Im Rosenthal	1	Kleine Brückenstraße	3
Im Unteren Stichel	1	Kolberger Weg	2
Im Vogelsang	3	Kolpingstraße	1
Im Weidengrund	1	Königsteiner Straße	1
Im Wiesengrund	3	Kösliner Weg	2
Im Winkel	1	Kreuzallee	2
Immanuel-Kant-Straße	2	Kronberger Straße	1
In den Auen	3	Lahnstraße	1
In den Braumannswiesen	2	Landgrafenstraße 2-56c	2
In den Brühlwiesen	1	Landgrafenstraße 13	2
In den Gärten	3	Landgrafenstraße 62-98	1
In den Hessengärten	1	Landgrafenstraße 65-95	1
In den Lichtgärten	1	Landgraf-Friedrich-Straße	2
In den Lindengärten	1	Landgraf-Gustav-Ring	2
In den Winkelwiesen	1	Landgraf-Philipp-Ring	2
In der Lach	1	Landwehrweg	1
Jacobistraße	1	Lange Meile	1
Jahnstraße	1	Langwiesenweg	1
Jakob-Lengfelder-Straße	1	Lechfeldstraße	1
Josef-Baumann-Straße	3	Leibnizstraße	2
Justus-von-Liebig-Straße	1	Leopoldsweg	2
Kaiser-Friedrich-Promenade 1-135	2	Lerchenweg	1
Kaiser-Friedrich-Promenade 2-108b	2	Lessingstraße	2
Kaiser-Friedrich-Promenade 110-150	1	Limesstraße	1
Kaiser-Friedrich-Promenade 139-181	1	Lindenallee	1
Kalbacher Straße	1	Lindenstraße	1
Kälberstücksweg	1	Lindenweg	2
Kapersburgweg	1	Lohrbachstraße	1
Kappesgasse	3	Lohweg	3

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Lorscher Straße	1	Ober-Eschbacher Straße	1
Louisenstraße 1-163	2	Obergasse	2
Louisenstraße 2-146	2	Oberhöchstädter Straße	1
Louisenstraße 148a-148g	1	Obernhainer Weg	1
Löwengasse	2	Oberste Gärten	1
Ludwig-Erhard-Anlage	1	Odenwaldstraße	3
Ludwigstraße	2	Oleanderweg	3
Magnolienweg	3	Orangeriegasse	2
Mainstraße	1	Ottilienstraße	2
Mainzer Straße	1	Paul-Andrich-Weg	2
Mammolshainer Straße	1	Paul-Ehrlich-Weg	2
Mariannenweg	2	Pestalozzistraße	1
Marienbader Platz 1	1	Peterhofer Straße	1
Marienbader Platz 8-18	1	Pfarrbornweg	1
Marienbader Platz 20-22	2	Pfarrer-Keutner-Straße	1
Marienstraße	2	Pfingstbornstraße	1
Martinskirchstraße	3	Philipp-Reis-Straße	1
Massenheimer Weg	1	Philosophenweg	2
Mayrhofener Weg	1	Piemonter Weg	1
Meiereiberg	2	Platanenring	3
Melibocusstraße	3	Potsdamer Weg	1
Mittelstedter Weg	2	Quellenweg	2
Mittlerer Reisberg	2	Querstraße	1
Mondorfer Weg	1	Quirinstraße	1
Moselstraße	1	Raabstraße	1
Mühlgasse	2	Raiffeisenstraße	1
Mühlweg	2	Rainweg	1
Münzenberger Straße	3	Rathausplatz 1	2
Mußbachstraße	2	Rathausplatz 3-7	1
Nassauer Straße	1	Rathausplatz 4-12	1
Neckarstraße	1	Rathausstraße	2
Nehringstraße	1	Rathgasse	1
Neue Fahrt	3	Rebenweg	2
Neue Mauerstraße	2	Reinerzer Weg	1
Neugasshohl	1	Rhönstraße	3
Niddastraße	1	Ricarda-Huch-Straße	1
Nieder-Erlenbacher Weg	3	Riedweg	3
Niederstedter Weg	1	Rind'sche-Stift-Straße	2
Obere Brendelstraße	1	Ringstraße	3
Obere Terrassenstraße	2	Ritter-von-Marx-Brücke	2
Oberer Mittelweg	1	Römerstraße	1
Oberer Reisberg	2	Rotkreuzweg	1
Ober-Erlenbacher Straße	3	Rotlaufweg	1

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Saalburgstraße	1	Stichelfeldstraße	1
Saarstraße	1	Stierstädter Straße	1
Sackgasse	2	Stift-Tepl-Straße	1
Salzbrunner Weg	1	Stolper Weg	2
Sanddornweg	3	Sudetenstraße	1
Schaberweg	1	Tannenwaldallee 2-86	2
Schellbach	1	Tannenwaldallee 5-53	2
Schellingstraße	2	Tannenwaldallee 61-67	1
Schillerstraße	2	Tannenwaldweg 2-6	2
Schlehenweg	3	Tannenwaldweg 3-49	1
Schleußnerstraße	1	Tannenwaldweg 10-120	1
Schmaler Weg	3	Taubenweg	2
Schmidtgasse	2	Taunusblick	3
Schneidhainer Straße	1	Taunusstraße	1
Schönberger Straße	1	Tempelhofer Weg	1
Schöne Aussicht	2	Terracinaweg	1
Schopenhauerstraße	2	Theodor-Storm-Straße	2
Schulberg	2	Thomasstraße	2
Schulstraße	1	Tiefenbachwiesen	1
Schwalbacher Straße	1	Töpferweg	2
Schwedenpfad	2	Trappstraße	2
Seedammweg 3-51	1	Triftstraße	1
Seedammweg 10-58	2	Ulmenweg	1
Seedammweg 55	2	Untere Brendelstraße	2
Seifengasse	2	Untere Terrassenstraße	2
Seifgrundstraße	1	Unterer Mittelweg	1
Seulberger Straße	3	Unterer Rotlaufweg	1
Siemensstraße	1	Untergasse	2
Silberweg	2	Urseler Straße	1
Sinclairstraße	1	Usinger Weg	1
Sindlinger Weg	1	Valkenierstraße 2a-20	1
Sodener Straße	1	Valkenierstraße 3-19	1
Spandauer Weg	1	Valkenierstraße 22	2
Spessartstraße	3	Victor-Achard-Straße	2
Stedter Weg	1	Viktoriaweg	2
Steigweg	1	Vilbeler Straße	3
Steinbacher Weg	1	Vor dem Obertor	3
Steingasse	1	Vor dem Untertor	2
Steingassgärten	1	Vor der Kuppe	1
Steinhohlstraße	3	Waisenhausstraße	2
Steinkleeweg	3	Waldenserstraße	1
Steinmühlstraße	3	Wallstraße	2
Stettiner Straße	2	Weberstraße	1

Straße	Wohn- lage	
Wehrheimer Straße	1	
Weidebornweg	2	
Weilburger Straße	1	
Weinbergsweg	2	
Weingartenstraße	3	
Weinmühlstraße	1	
Weißdornweg	3	
Weißkirchener Weg	1	
Weißkreuzweg	1	
Wendelfeldstraße	1	
Werner-Reimers-Straße	1	
Wetterauer Straße	3	
Wiesbadener Straße	1	
Wiesenbornstraße	1	
Wiesenstraße	1	
Wilhelm-Meister-Straße	2	
Wingertsbergweg	2	
Zehntgasse	1	
Zeilsheimer Weg	1	
Zeisigweg	1	
Zeppelinstraße	1	
Zum Bornberg	1	
Zum Dornbach	1	
Zum Forstgarten	1	
Zum Lohwald	3	
Zum Wingert	3	

8. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Haus & Grund Hochtaunus e. V.

Max-Planck-Straße 16
61381 Friedrichsdorf
Tel: 06172 592080
E-Mail: thomas.schaumloeffel@hug-hochtaunus.de
Internet: www.hug-hochtaunus.de

Mieterbund Bad Homburg und Umgebung e. V.

Schöne Aussicht 24
61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel: 06172 685446
E-Mail: info@mieterbund-badhomburg.de
Internet: www.mieterbund-badhomburg.de

Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Fachbereich Jugend, Soziales und Wohnen
Fachdienst 50.1 – Wohnen
Rathausplatz 1
61343 Bad Homburg v. d. Höhe
Tel: 06172 100-5080
E-Mail: wohnungsamt@bad-homburg.de
Internet: www.bad-homburg.de

Bitte beachten Sie:

Die Stadtverwaltung Bad Homburg v. d. Höhe darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.