

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus Nastätter Straße 31-33 56346 Sankt Goarshausen	 Rheinland-Pfalz GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH WESTERWALD-TAUNUS
Az.: 3.1/26 556 Ableitungen	Datum: 04.06.2025

Ableitung und Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB

hier: Mieltabelle (Stand 05/2025) für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäuser im Bereich Westerwald-Taunus

Der Gutachterausschuss beschließt per Umlaufbeschluss die Mieltabelle (Stand 05/2025) für den Bereich Westerwald-Taunus für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäuser im Bereich Westerwald-Taunus.

Die Beschlussfassung erfolgt durch eine Auswahl von ehrenamtlichen Mitgliedern des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus, vorwiegend die Mitglieder gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 GAVO (Gutachter mit betriebswirtschaftlichen Kenntnissen wie Makler und Immobiliensachverständige). Diese werden per E-Mail über die Ergebnisse der Auswertung informiert. Auf eine Verteilung über den gesamten Amtsbezirk (3 Gutachter je Kreis) wurde geachtet. Die jeweiligen Antworten der GutachterInnen werden im Beschluss dokumentiert.

Inhalt

1. Modellbeschreibung und Referenzdaten..... 2
2. Ergebnis: Mieltabelle für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäuser 3
3. Mietansätze für Parkplatzflächen in Verbindung mit der Wohnungsmiete..... 4

1. Modellbeschreibung und Referenzdaten

Im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 wurden 405 Angebotsmieten für den Bereich Westerwald-Taunus erfasst. Nach Plausibilisierung und Ausreißerelimination wurden 336 Mieten für die Auswertung herangezogen. Die Verteilung der Daten beschreibt sich wie folgt:

Datenverteilung

Gebietsaufteilung in % (kreisweise)		Verteilung nach der Ausstattung der Wohnungen	
Altenkirchen	11 %	Stufe 2	1 %
Neuwied	33 %	Stufe 3	47 %
Rhein-Lahn	29 %	Stufe 4	47 %
Westerwald	27 %	Stufe 5	5 %
Verteilung nach Bodenwertniveau		Verteilung nach Wohnfläche	
40 €/m ²	4 %	25 m ²	0 %
60 €/m ²	12 %	40 m ²	9 %
90 €/m ²	21 %	60 m ²	25 %
120 €/m ²	14 %	80 m ²	29 %
150 €/m ²	15 %	100 m ²	21 %
200 €/m ²	18 %	120 m ²	8 %
250 €/m ²	7 %	150 m ²	5 %
350 €/m ²	9 %	250 m ²	3 %

Tab. 1: Verteilung der Datensätze untergliedert nach Gebietsaufteilung, Ausstattung, Bodenwertniveau und Wohnfläche

Aus dieser Datenverteilung lässt sich eine gesicherte Datengrundlage für

- die Wohnflächen von 40 m² bis 150 m²
- das Bodenwertniveau von 40 €/m² bis 350 €/m²
- die Ausstattung in Stufen von 2,5 bis 4,5

ableiten.

Gemäß dieser Datenverteilung ergeben sich folgende Referenzdaten für die Auswertung:

Merkmal	Minimum	Maximum	Anzahl / Median
Anzahl geeignete Mieten			336
tats. Nettokaltmiete	4,38 €/m ²	17,52 €/m ²	8,39 €/m ²
Ausstattung, Standardstufe	2,2	5,0	3,5
Wohnfläche	29 m ²	290 m ²	80 m ²
Baujahr (fiktiv)	1974	2022	2004

Tab. 2: Referenzdaten für die Auswertung

2. Ergebnis: Miettable für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäuser

Miettable (Stand 05/2025) für den Bereich Westerwald-Taunus (WWT)										
<p>Die Basis für die Ertragswerte bildet die Mietsammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses WWT. Zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten wurden in der Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 insgesamt 405 Angebotsmieten untersucht und plausibilisiert. Durch die Eliminierung der Ausreisser flossen noch 336 Mieten in die Auswertung und Ableitung der Miettable ein. Die durchschnittlichen Mieten in der Stichprobe für den Bereich Westerwald-Taunus sind in der nachfolgenden Table abgedruckt.</p>										
Lage / Bodenrichtwert	~ marktübliche (=nachhaltig) erzielbare Nettokaltmiete (2025) im Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für eine Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhäuser aus dem Baujahr ~2004 mit einem guten energetischen Standard und mittlerer bis gehobener Ausstattung (~ 3,5) . Das zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zugrunde gelegte Modell ist im LGMB 2023 unter Punkt 4.3.2 ab Seite 158 definiert.									
WFL BRW	60 m²		80 m²		100 m²		120 m²		150 m²	
≤ 40 €/m²	~ 7,70 €/m ²	460 €	~ 7,60 €/m ²	610 €	~ 7,50 €/m ²	750 €	~ 7,40 €/m ²	890 €	~ 7,20 €/m ²	1.080 €
60,- €/m²	~ 7,90 €/m ²	470 €	~ 7,80 €/m ²	620 €	~ 7,70 €/m ²	770 €	~ 7,60 €/m ²	910 €	~ 7,40 €/m ²	1.110 €
90,- €/m²	~ 8,20 €/m ²	490 €	~ 8,10 €/m ²	650 €	~ 8,00 €/m ²	800 €	~ 7,90 €/m ²	950 €	~ 7,70 €/m ²	1.160 €
120,- €/m²	~ 8,50 €/m ²	510 €	~ 8,40 €/m ²	670 €	~ 8,30 €/m ²	830 €	~ 8,20 €/m ²	980 €	~ 8,00 €/m ²	1.200 €
150,- €/m²	~ 8,80 €/m ²	530 €	~ 8,70 €/m ²	700 €	~ 8,60 €/m ²	860 €	~ 8,50 €/m ²	1.020 €	~ 8,30 €/m ²	1.250 €
200,- €/m²	~ 9,30 €/m ²	560 €	~ 9,20 €/m ²	740 €	~ 9,10 €/m ²	910 €	~ 8,90 €/m ²	1.070 €	~ 8,70 €/m ²	1.310 €
250,- €/m²	~ 9,80 €/m ²	590 €	~ 9,70 €/m ²	780 €	~ 9,60 €/m ²	960 €	~ 9,40 €/m ²	1.130 €	~ 9,20 €/m ²	1.380 €
Die Mietansätze für Einfamilienwohnhäuser (EFH, DHH o.ä.) sind entsprechend der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten um ca. 6% bis zu 12% zu erhöhen. Mieten im Penthaus sind um ca. 5% zu erhöhen.										

Tab. 3: Miettable im Überblick

3. Mietansätze für Parkplatzflächen in Verbindung mit der Wohnungsmiete

Bei der Erfassung der Nettokaltmieten für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern wurden die Mietpreise für PKW-Stellplätze, für Carports, Einzelgaragen und Tiefgaragenstellplätze miterfasst.

Hier ergibt sich folgende Datenzusammenstellung:

PKW-Stellplätze	Anzahl: 177 Min: 10 €, Max: 90 € BRW Min: 34 €/m ² , Max: 620 €/m ²
Carports	Anzahl: 19 Min: 30 €, Max: 90 € BRW Min: 50 €/m ² , Max: 500 €/m ²
Einzelgaragen	Anzahl: 36 Min: 20 €, Max: 120 € BRW Min: 25 €/m ² , Max: 220 €/m ²
Tiefgaragenstellplätze	Anzahl: 28 Min: 20 €, Max: 100 € BRW Min: 60 €/m ² , Max: 340 €/m ²

Mietansätze für Parkplatzflächen in Verbindung mit Wohnungsmiete				
BRW	Stellplatz	überd. Stellplatz; Carport	Garage	Tiefgarage
≤ 50,- €/m ²	25 €	40 €	50 €	
100,- €/m ²	30 €	45 €	50 €	50 €
150,- €/m ²	35 €	50 €	50 €	60 €
200,- €/m ²	40 €	55 €	55 €	60 €
≥ 250,- €/m ²	50 €	60 €	60 €	70 €

Tab. 4: Mietansätze für Parkplatzflächen