Wert Wohn Miete

... Ihr fairer Weg zum Genossenschaftswohnen

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG

Wohnen am Rennsteig

Die WohnWertMiete 3.0 – Instrument und Ergebnis genossenschaftlichen Selbstverständnisses

Wohnen bei Genossenschaften ist mehr als ein Dach über dem Kopf.
Die genossenschaftliche Wohnform ist anderen Wohnformen überlegen, weil sie die Vorteile des Wohnens im Eigentum und des Wohnens zur Miete optimal verbindet.
Bei einer Genossenschaft ist man als Mieter Eigentümer und Kunde zugleich. Man entscheidet also selber mit über den Wert seines Unternehmens und den Preis für die Dienstleistungen, die das Unternehmen erbringt.
Dabei ist eine Wohnungsgenossenschaft ein Wirtschaftsunternehmen wie andere auch und muss nach entsprechenden Grundätzen geführt werden.
Allerdings gibt es einen großen Unterschied: Genossenschaften müssen keinen Gewinn machen, den sich andere einstecken.
Genossenschaften müssen nach ihrer Satzung die Kosten und Preise so gestalten, dass die Genossenschaft dauerhaft wirtschaftlich geführt werden kann und angemessene Rücklagen gebildet werden können.
Der Gleichbehandlungsgrundsatz in einer Genossenschaft gebietet dabei, die Kosten möglichst gerecht auf die Nutzer der Dienstleistungen der Genossenschaft zu verteilen.
Mit dieser Broschüre stellen wir Ihnen unser System dieser Gleichbehandlung – die Wohnwertmiete – vor und geben Ihnen so eine hoffentlich sinnvolle Unterstützung zum besseren Verständnis einer guten Sache.
Für Anregungen zu Verbesserung sind wir natürlich ebenso dankbar wie für eventuelle Anfragen.

Editorial

Sehr geehrte Mitglieder, geneigte Leser,

Wohnen hat seinen Preis – aber welcher Preis ist angemessen?
Vor dieser Frage standen auch die Vertreter, Aufsichtsräte und Vorstände unserer Genossenschaft im Zuge der sich rasch entwickelnden Marktbedingungen.
Die in unserer Genossenschaft existierende Richtlinie, die stark am örtlichen Mietspiegel orientiert war, erfüllte nach breiter Ansicht der Mitglieder nicht mehr die Erwartungen, war zu ungenau und zu ungerecht. Mitglieder fühlten sich benachteiligt, sahen andere im Vorteil.

Die Vertreter haben deshalb im Jahr 2006 entschieden, eine Arbeitsgruppe zu bilden, die zur Aufgabe hatte, ein neues System der genossenschaftlichen Nutzungsgebühr zu entwerfen- die WohnWertMiete.
Nach intensiver Diskussion in den Gremien und nach Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung wurde die WohnWertMiete 2008 eingeführt und mit über 5.000 Mietanpassungen – Erhöhungen und Absenkungen – innerhalb von 4 Jahren in nahezu allen Wohnungen der Genossenschaft vollständig umgesetzt.
Die Vertreterversammlung erteilte bei der Beschlussfassung 2008 auch den Auftrag, die WohnWertMiete turnusmäßig auf ihre Tauglichkeit zu prüfen und neuen Entwicklungen anzupassen. Nach einer ersten umfassenden Prüfung und Anpassung im Jahr 2012 gab die Aktualisierung des Mietspiegels der Stadt Suhl, der zum 01.01.2015 in Kraft getreten ist, Anlass, auch die WohnWertMiete an den geänderten Mietspiegel anzupassen.

In bewährtem Arbeitsstil hat sich eine Arbeitsgruppe aus Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand an die Aufgabe gemacht und eine Systemprüfung unter Berücksichtigung des neuen Mietspiegels vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Grundsystem der WohnWertMiete weiterhin Bestand haben soll, jedoch Korrekturen aus dem Mietspiegel erforderlich sind. Insbesondere die sich im Mietspiegel darstellenden veränderten Spannen der Mieten in unserem Wirkungsbereich geben Anlass, auch unsere Nutzungsgebühren entsprechend anzupassen. Zudem werden auch Regularien geschaffen, um zukünftigen Entwicklungen Rechnung tragen zu können. Die Ergebnisse der Beratungen der Arbeitsgruppe sind in die hier vorliegende Ausgabe WohnWertMiete 3.0 eingeflossen und tragen so noch umfassender zur Wahrung des genossenschaftlichen Gleichheitsgrundsatzes bei.
Die WohnWertMiete wird aufgrund der Änderungen des Marktes und der Wohnungsangebote der Genossenschaft ein dynamisches System bleiben. Es wird immer wieder Überprüfungs- und Anpassungsbedarf geben, der von den Mitgliedern zu leisten sein wird. Aber die WohnWertMiete ist und bleibt eine vorbildliche Grundlage zur Umsetzung des Gleichheitsgrundsatzes für Wohnungsgenossenschaften.

Vorstand und Aufsichtsrat danken all den Mitgliedern, die sich bereit erklärt und geholfen haben, dieses schwierige und aufwendige Thema aufzuarbeiten und in ein gutes Ergebnis zu führen. Ihr Engagement, ihre Zeit und ihre Bereitschaft zur intensiven Auseinandersetzung verdient allen Respekt!

Wir sind der Überzeugung, dass mit der Wohnwertmiete ein System geschaffen wurde, welches unserer Genossenschaft die Kraft gibt, zuversichtlich in die Zukunft zu schauen.

WohnWertMiete - Vorwort

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Seit dem Entstehen der ersten Genossenschaften Mitte des 19. Jahrhunderts erfüllen mehr und mehr Menschen das Bedürfnis nach einem sicheren Zuhause in einer dieser heute fast 2.000 Wohnungsgenossenschaften Deutschlands. Über 2,8 Millionen Mitglieder und rund 6 Millionen Bürger leben heute in einer Genossenschaftswohnung.

Das Genossenschaftsgesetz, das in seinen Grundfesten seit 1889 das Wesen und die innere Funktion der Rechtsform Genossenschaft bestimmt, schreibt in seinem § 1 die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft der Mitglieder als Grundlage einer Genossenschaft fest. Damit ist der Zweck der Genossenschaft nur auf die Belange ihrer Mitglieder, auf deren Förderung gerichtet. Die Genossenschaft ist eine Selbsthilfeeinrichtung ihrer Mitglieder. Die Mitglieder haben eine Doppelnatur als Anteilseigner und Kunde gleichzeitig. Aus dieser Doppelnatur ergibt sich die zwingende relative Gleichbehandlung der Mitglieder in ihrer doppelten Beziehung zur Genossenschaft, dies heißt sowohl als Anteilseigner wie auch als Kunde. (§ 18 GenG)
Diese relative Gleichbehandlung ist hinsichtlich der Rechte als Mitglied und damit als Anteilseigner in der Satzung abschließend geregelt. Hinsichtlich der Gleichbehandlung als Kunde (bei uns Nutzer einer Wohnung) ist dies nicht so deutlich formuliert. Damit bedarf dies einer konkreten Ausgestaltung bei den zwischen der Genossenschaft und den Mitgliedern zu schließenden Verträgen im Rahmen der Kundenbeziehungen.
Die Gleichbehandlung in dieser Kundenbeziehung bezieht sich dabei zum einen auf die Inhalte (Rechte und Pflichten) der Verträge, allgemeine Vertragsbeziehungen, Hausordnung u.a.m., die keine grobe Ungleichbehandlung der Mitglieder beinhalten darf. Dies ist in unserer Genossenschaft durch die Verwendung standardisierter Verträge mit gleichen oder sehr ähnlichen Regelungsinhalten gesichert.
Die Gleichbehandlung der Mitglieder soll aber auch in der Nutzungsgebühr gewährleistet werden, indem das Nutzungsentgelt nach objektivierbaren Kriterien entsprechend des Wohnwertes der Wohnung ermittelt wird.
Diesem Grundgedanken entsprachen auch bereits in Ansätzen die seit 1999 in der Genossenschaft angewendeten Kriterien zur Ermittlung der Nutzungsgebühr. Allerdings waren diese nach Auffassung der Mitglieder nicht umfassend und ausreichend definiert. Deshalb beauftragte die Vertreterversammlung eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern, Aufsichtsräten und Vorstand ein die Wohnwerte der einzelnen Wohnungen besser berücksichtigendes System zu entwickeln. Mit dem im Jahr 2008 von der Vertreterversammlung beschlossenen und auch praktisch umgesetzten System der WohnWertMiete hat die Genossenschaft ein bislang einzigartiges Modell zur Ermittlung des Wohnwertes aller Wohnungen der Genossenschaft und der entsprechenden Nutzungsgebühr anhand von 18 verschiedenen Kriterien mit über 50 Merkmalen entwickelt. Dieses System passt sich zudem vollständig in die ortsübliche Vergleichsmiete ein und erfüllt damit auch die Anforderungen des BGB.

Nach vielen Jahren Praxiserfahrung, die eine hohe Akzeptanz des Systems durch die Mitglieder nachwies, wurde das System in 2012 / 2013 einer umfassenden Prüfung unterzogen. Es wurde als weitgehend zutreffend und dem Gleichheitsgebot entsprechend beurteilt und in einigen wenigen Feinheiten weiterentwickelt. Im Jahr 2015 wurde es dem aktualisierten Mietspiegel der Stadt Suhl angepasst und dabei insbesondere die energetischen Eigenschaften entsprechend der Mietspiegeldefinition nachjustiert. Zudem wurden auch die Möglichkeiten zur besseren Marktreflektion bei Neuvermietungen geschaffen.
Das hier vorliegende System stellt damit die Grundlage für Neuverträge oder die Anpassung der Nutzungsgebühren für Bestandsverträge ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung (01.07.2015) dar.
Alle Wohnungen der Genossenschaft sind nach diesem objektiven und eindeutigen System zu bewerten und der sich hieraus ergebende Wohnwert und damit die Nutzungsgebühr der Wohnung zu ermitteln.
Nicht Bestandteil der WohnWertMiete sind diverse Sonderausstattungen, die auch nicht Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete sind. Dies sind Ausstattungen von Küchen, Bäder oder mit sonstigen Einbaumöbeln, die Gestaltung als behindertengerechte Wohnung und die Kosten einer malermäßigen Renovierung von Wohnungen. Ebenso sind Nutzungsentgelte für neu errichtete Wohnungen nicht nach diesem System ermittelbar. Für die vorstehenden Sonderheiten gelten die nachfolgenden Regelungen a) bis d).

Sonderregelungen für Ausstattungen / Neubau / Neuvermietung / Mietanpassungen

a) Küche, Bad- und sonstige Einbaumöbel

Küchen- und sonstige Einbaumöbel gehören nicht zur regelmäßigen Ausstattung der Wohnungen der Genossenschaft. Der Umfang und die Güte der Ausstattung können erheblich variieren, weshalb die Definition eines Standardpreises wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Insoweit Einbaumöbel dennoch durch die Genossenschaft zur Verfügung gestellt werden, sind die Anschaffungskosten (inkl. Montage) mit einem Anteil von 1% der Kosten inklusive Einbau der ermittelten WohnWertMiete als monatlicher Aufschlag hinzuzurechnen.

b) Behindertengerechte Wohnung

Für die Herstellung einer behindertengerechten Wohnung gelten Standards, die umfänglich einzuhalten sind, um die Bezeichnung zu rechtfertigen (DIN 18025). Zudem stellen unterschiedliche Behinderungen auch jeweils unterschiedliche Anforderungen an den Anpassungsbedarf von Wohnungen. Die hierbei entstehenden Aufwendungen und unterschiedliche Finanzierungsvarianten sind abhängig von Bautyp, Lage der Wohnung, konkreten Anforderungen des Behinderten und kofinanzierenden Stellen. Eine Entscheidung zum Aufschlag auf die WohnWertMiete ist deshalb jeweils im Einzelfall durch den Vorstand auch unter Würdigung der Dauer der Nutzungsfähigkeit der Zusatzinvestitionen zu treffen.

c) Malermäßige Renovierung

Die Wohnungen der Genossenschaft werden im Regelfall untapeziert an den Nutzer übergeben. Nach dem Dauernutzungsvertrag obliegt die malermäßige Instandhaltung der Wohnung während der Nutzungsdauer dem Nutzer. Für die Durchführung von Renovierungsarbeiten sind Fristen vorgegeben, die jedoch hinsichtlich der tatsächlichen Einhaltung vom tatsächlichen Zustand der Wohnung / Räume abhängig sind.
Übergibt die Genossenschaft an einen neuen Wohnungsnutzer eine vollständig neu renovierte Wohnung, ist auf die ermittelte WohnWertMiete ein Zuschlag von 0,40 €/qm Wohnfläche aufzuschlagen. Besteht die Renovierung lediglich in einem Überstreichen vorhandenen Wandbelags (z.B. Raufasertapete) beträgt der Zuschlag 0,20 €/qm).

d) Neubau

Grundsätzlich gilt in der Genossenschaft für alle Objekte und Geschäftsbereiche das Prinzip der Kostendeckung. Damit müssen sich auch neu errichtete Wohnanlagen grundsätzlich aus den Mieterträgen selbst finanzieren.
Der Suhler Wohnungsmarkt bietet derzeit nicht genügend neu errichtete Wohnungen, um diese signifikant im Mietspiegel der Stadt abbilden zu können. Da das System der WohnWertMiete jedoch in die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des BGB eingebunden ist, kann das Segment neu zu errichtender Wohnungen auch keine Berücksichtigung im System der WohnWertMiete finden.
Deshalb sind die Nutzungsgebühren für ab 2010 neu errichtete Wohnungen grundsätzlich nicht nach dem System der WohnWertMiete zu ermitteln, sondern nach einer objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsberechnung festzulegen, die sichert, dass der vorgenannte Grundsatz der Kostendeckung eingehalten wird. Dies ist bereits bei Projektentwicklung, Projektentscheidung und Projektumsetzung zu beachten.
Vorstand und Aufsichtsrat legen diese Nutzungsgebühren in gemeinsamer Sitzung fest.

Ermächtigung bei Neuvermietung – Anpassung von Bestandsmieten

Der Vorstand wird ermächtigt, bei Neuvermietung von Wohnungen die nach diesem System definierte WohnWertMiete um bis zu 10 % zu übersteigen. Hierdurch sollen Anpassungen an sich ergebende Marktentwicklungen genutzt werden können.
Bei Anpassungen von Bestandsmieten sind Absenkungen nicht vorzunehmen, insoweit sie 10 % der WohnWertMiete nicht überschreiten.

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG

Suhl, den 02.03.2015

Kriterienkatalog WohnWertMiete 3.0 - Dimension Standort / Soziales Umfeld

Dimension I - Standort /soziales Umfeld	Punktwert	Wichtung
Kriterium 1- Nachfrage		
jährlich ankommende Nachfrage von Interessenten Durchschnitt der letzten 4 Jahren im Verhältnis zum dauerhaften AWG-Wohnungsbestand am Standort		
bis 15 % des Wohnungsbestandes p.a.	1	20
über 15 % bis 30 % des Wohnungsbestandes p.a.	2	20
über 30 % bis 45 % des Wohnungsbestandes p.a.	3	20
über 45 % des Wohnungsbestandes p.a.	4	20
Kriterium 2 - Infrastruktur		
in 750 m Fußweg erreicbare Einrichtungen von ÖPNV, Einkaufen, Allgemeinarzt, Apotheke, Bank, Post, Kultur, Sport, Gastronomie		
bis zu drei der Einrichtungen vorhanden	1	8
vier bis fünf vorhanden	2	8
sechs bis sieben vorhanden	3	8
mehr als sieben vorhanden	4	8
Kriterium 3 - Regenerations- und Entspannungsmöglichkeiten		
gestaltete Grünanlage, Naturnähe, zeitgemäßer Sport- oder Spielplatz		
keine im Umkreis von ca. 500 m	0	4
mindestens 1 im Umkreis von ca. 500 m	2	4
mindestens 1 im Umkreis von ca. 100 m des Hauses	3	4
mindestens 1 direkt am Haus	4	4
Kriterium 4 - Parkmöglichkeiten		
erschwerte Suche im Umfeld (auch größer ca. 300 m Radius) erforderlich	1	4
Parkmöglichkeit für mindestens die Hälfte der Wohnungen im nahen Umfeld (ca. 300 m Radius)	2	4
je Wohnung mindestens 1 Parkmöglichkeit im nahen Umfeld (ca. 300 m Radius)	3	4
je Wohnung mindestens 1 kostenfreie Parkmöglichkeit im nahen Umfeld (ca. 300 m Radius)	4	4
Kriterium 5 - Gemeinschaftseinrichtungen		
Begegnungsstätte, Grund- und Regelschule, Kita jeweils bis zu ca. 2,5 km Entfernung		
keine vorhanden	0	2
1 vorhanden	2	2
2 vorhanden	3	2
alles vorhanden	4	2

Hinweise zur Definition einzelner Kriterien:
ÖPNV = öffentliche Buslinie, die mehrfach täglich verkehrt
Einkaufen = mindestens 1 Vollsortimentermarkt oder Discountermarkt
Bank = Bankfliliale mit Schaltervetrieb oder vergleichbaren elektronischen Einrichtungen für Bankgeschäfte wie Überweisungen / Abhebungen
Post = Postschalter mit üblichen Dienstleistungen, der auch in eine Einrichtung integriert sein kann
Kultur = eine Kultureinrichtung mit öffentlichem Publikumsverkehr
Sport = eine öffentlich zugängliche Sporteinrichtung, die auch für Vereins- oder Individualsport nutzbar ist
Gstastätte = eine öffentliche Gaststätte mit Siotzmöglichkeit und Speiseangebot

Suhl, den 02.03.2015

Kriterienkatalog WohnWertMiete 3.0 - Dimension Objekt

Dimension II - Objekt	Punktwert	Wichtung
Kriterium 6 - Wärmebedarf gemäß Energiepass		
Wärmebedarf über 140 kWh/qm	1	10
Wärmebedarf über 115 kWh/qm bis 140 kWh/qm	2	10
Wärmebedarf von 90 kWh/qm bis 115 kWh/qm	3	10
Wärmebedarf unter 90 kWh/qm	4	10
Kriterium 7 - Wohnungsdichte je Objekt (zusammenhängender Baukörper)		
über 100 Wohnungen	1	10
mehr als 60 bis 100 Wohnungen	2	10
mehr als 20 bis 60 Wohnungen	3	10
bis 20 Wohnungen	4	10
Kriterium 8 - Heizung		
Zentralheizung (Gas / Fernwärme) …		
als Einrohrheizung mit ungedämmten Steigeleitungen in der Wohnung	1	5
als Zweirohrheizung mit ungedämmten Steigeleitungen in der Wohnung	2	5
als Zweirohrheizung mit gedämmten Steigeleitungen in der Wohnung oder Etagenheizung	3	5
wie Zeile darüber, jedoch zusätzlich Lüftung mit Wärmerückgewinnung	4	5
Kriterium 9 - Fenster		
Fenster mit geringem Dämmwert - K-Wert Scheibe größer 3,0 W/qm*K	1	3
Isolierglasfenster - k-Wert Scheibe über 1,9 W/qm*K bis 3,0 W/qm*K	2	3
Wärmeschutzglasfenster - k-Wert Scheibe über 1,0 W/qm*K bis 1,9 W/qm*K	3	3
Wärmeschutzglasfenster - k-Wert Scheibe bis 1,0 W/qm*K	4	3
Kriterium 10 - Sockel/Keller		
Sockel / Keller …		
mit Putzschäden /Fußbodenschäden (Einzelfläche über 1 qm) und permanente Durchfeuchtung	1	1
ohne Putzschäden / Fußbodenschäden (Einzelffläche über 1 qm) jedoch permanente Durchfeuchtung	2	1
mit Putzschäden / Fußbodenschäden (Einzelfläche über 1 qm) ohne permanente Durchfeuchtung	3	1
ohne wesentliche Schäden	4	1

Hinweise zur Definition einzelner Kriterien:
Wärmebedarf = der im Energieausweis des Gebäudes ausgewiesene Wärmebedarf (beachte Neuberechnung für Theodor-Körner-Straße 7 nach Wärmedämmung 2013)
k-Wert Fenster = der auf Seite 12 ausgewiesene k-Wert der Fenster Ihrer Wohnanlage
Putz- oder Fußbodenschäden = zusammenhängende Schäden von über 1 qm Ausmaß
permanente Durchfeuchtung = regelmäßige Feuchtigkeit bei normalen Niederschlag, die geeignet ist, Schäden am Eigentum hervorzurufen

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG

Suhl, den 02.03.2015

Kriterienkatalog WohnWertMiete 3.0 - Dimension Wohnung

Dimension Wohnung III	Punktwert	Wichtung
Kriterium 11- Bad		
Sanierung nach 1989, innerhalb der letzten 25 Jahre		
unsaniert (frei stehende Wanne, Tapete) ohne Fenster oder teilsaniert (Sanitärkeramik oder Fliesen) ohne Fenster	1	10
teilsaniert (Sanitärkeramik oder Fliesen) mit Fenster oder saniert (Sanitärkeramik und Fliesen) ohne Fenster	2	10
saniert (Sanitärkeramik und Fliesen) mit Fenster oder neu (Sanitärkeramik und Fliesen) mit Fenster	3	10
saniert oder neu (Sanitärkeramik und Fliesen) mit Fetnster, Wanne und Dusche	4	10
Kriterium 12 - Modernisierungsgrad		
Erneuerung nach 1989; Wohnungseingangstür, alle Innentüren, Elektrik, Fußbodenbelag jeweils in den letzten 25 Jahren		
keines erneuert	0	10
eins erneuert	2	10
zwei erneuert	3	10
mehr als zwei erneuert	4	10
Kriterium 13 - Sonderausstattung		
hochwertiger Fußbodenbelag in Wohnräumen (Parkett/Laminat/Textilbelag), Fußbodenheizg., barrierearme Wohnung, Rollläden alle Fenstern ab 2. Etage		
keins vorhanden	0	10
eins vorhanden	2	10
zwei vorhanden	3	10
mehr als zwei vorhanden	4	10
Kriterium 14 - Servicedienste		
direkter Hausruf zu einer Zentrale, Concierge- und vergleichbare Dienstleistungen, Gemeinschaftsräume im Objekt, Sozialdienste im Objekt		
keins vorhanden	0	20
eins vorhanden	2	20
zwei vorhanden	3	20
mehr als zwei vorhanden	4	20

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG

Suhl, den 02.03.2015

Kriterienkatalog WohnWertMiete 3.0 - Dimension Wohnung

Dimension Wohnung III	Punktwert	Wichtung
Kriterium 15 - Erreichbarkeit im Haus		
ab 5. Etage ohne Aufzug	1	9
4. Etage ohne Aufzug	2	9
3. Etage ohne Aufzug oder Gebäude mit Aufzug, der jedoch nicht in der Wohnetage hält	3	9
1. Etage (Erdgeschoss) oder 2. Etage oder Gebäude mit Aufzug, der auf jeder Wohnetage hält	4	9
Kriterium 16 - Balkon/Terrasse		
Fläche und Ausrichtung		
ohne Balkon/Terrasse	0	5
Gesamtfläche < 4qm und Nord-Richtung (NNW-NNO)	2	5
Gesamtfläche > 4qm und Nord-Richtung (NNW - NNO) oder Gesamtfläche < 4 qm und nicht Nordrichtung (NNW-NNO)	3	5
Gesamtfläche > 4 qm und nicht Nordrichtung (NNW-NNO)	4	5
Kriterium 17 - Sicherheit		
Gegensprechanlage, Schließsystem für Allgemeintüren, Türspion, Rollläden an Fenster mit BH bis 2,5 m über Oberkante Gelände		
keine vorhanden	0	3
eine vorhanden	2	3
zwei vorhanden	3	3
mehr als zwei vorhanden	4	3
Kriterium 18 - Lage im Haus		
1. Etage und Wohnzimmerfenster nur nach Norden ausgerichtet oder nur direkt zu einem bis 12m entferntem Gebäude oder Giebellage Bautyp Q6	1	3
1. Etage	2	3
ab 2. Etage und Wohnzimmerfenster nur nach Norden ausgerichtet oder nur direkt zu einem bis 12m entferntem Gebäude oder Giebellage Bautyp Q6	3	3
ab 2. Etage	4	3

Wohnwertmiete 3.0 - Bewertungsübersicht Dimension I und II

Ort	Straße / Hausnummer	Dimension I - Standort					Dimension II - Objekt					Punkte
	Kriterium	1 Nach-frage	2 Infra-struk-tur	3 Ent-span-nung	4 Par-ken	5 Ge-mein-schaft	6 Wär-me-bedarf	7 Woh-nungs-dichte	8 Hei-zung	9 Fens-ter	10 So-ckel/ Keller	
	Wichtung	20	8	4	4	2	10	10	5	3	1	
Zella-Mehlis	Rodebachstraße 46-48	2	2	4	2	4	2	4	3	3	3	175
Zella-Mehlis	Rodebachstraße 50-52	2	2	4	2	4	3	4	3	3	3	185
Zella-Mehlis	Rodebachstraße 54-56	2	2	4	2	4	2	4	3	3	3	175
Zella-Mehlis	Rodebachstraße 58-60	2	2	4	2	4	3	4	3	3	3	185
Zella-Mehlis	Rodebachstraße 62-64	2	3	4	2	4	3	4	3	3	3	193
Zella-Mehlis	Rodebachstraße 66-68	2	4	4	2	4	3	4	3	3	3	201
Zella-Mehlis	Straße der Freundschaft 1-3	2	4	3	3	4	2	4	3	3	3	191
Zella-Mehlis	Straße der Freundschaft 5-11	2	4	3	3	4	3	4	3	3	3	201
Zella-Mehlis	Straße der Freundschaft 13-15	2	4	4	2	4	3	4	3	3	3	201
Zella-Mehlis	Straße der Freundschaft 17-19	2	4	4	2	4	3	4	3	3	3	201
Zella-Mehlis	Straße der Freundschaft 8-12	2	4	4	2	4	4	3	3	3	3	201
Zella-Mehlis	Straße der Freundschaft 14-18	2	4	4	2	4	3	3	3	3	3	191
Zella-Mehlis	Straße der Freundschaft 20-24	2	4	4	2	4	3	3	3	3	3	191
Zella-Mehlis	Straße der Freundschaft 26-30	2	4	4	2	4	4	3	3	3	3	201
Zella-Mehlis	Straße der Freundschaft 32-34	2	4	4	2	4	3	4	3	3	3	201
Zella-Mehlis	Carl-Reuß-Straße 5	2	3	4	4	4	3	4	3	3	3	201
Zella-Mehlis	Schönauer Straße 64	2	2	4	4	4	3	4	3	3	3	193
Zella-Mehlis	Schönauer Straße 66	2	2	4	4	4	1	4	3	3	3	173
Zella-Mehlis	Schönauer Straße 68	2	2	4	4	4	3	4	3	3	3	193
Oberhof	Gräfenrodaer Straße 14-22	2	4	2	2	3	4	3	3	3	4	192
Oberhof	Gräfenrodaer Straße 26-34	2	4	2	2	3	4	3	3	3	4	192
Suhl	Friedrich-König-Straße 11	3	4	4	3	3	4	2	4	3	4	219
Suhl	Friedrich-König-Straße 17	3	4	3	3	3	4	2	4	3	4	215
Suhl	Rimbachhügel 5-7	4	4	4	3	3	3	3	2	3	4	229
Suhl	Judithstraße 12-28	4	4	3	3	3	3	2	2	3	4	215
Suhl	Roschstraße 4-8	4	4	2	3	3	3	2	2	3	4	211
Suhl	Backstraße 4-6	4	4	2	3	3	3	2	2	3	4	211
Suhl	Stadelstraße 5-7	4	4	2	3	3	3	2	2	3	4	211
Suhl	Joseph-Haydn-Straße 1-3	3	3	4	3	4	3	4	3	3	3	217
Suhl	Joseph-Haydn-Straße 5-7	3	3	4	3	4	3	4	3	3	3	217
Suhl	Joseph-Haydn-Straße 9-11	3	3	4	3	4	2	4	3	3	3	207
Suhl	Joseph-Haydn-Straße 6-8	3	3	4	3	4	3	4	3	3	3	217
Suhl	Joseph-Haydn-Straße 10-12	3	3	4	3	4	3	4	3	3	3	217
Suhl	Joseph-Haydn-Straße 14-18	3	3	4	2	4	3	4	3	3	3	213
Suhl	Linsenhofer Straße 54	3	3	4	4	4	4	4	3	3	4	232
Suhl	Leonhard-Frank-Straße 90-96	3	4	4	3	4	3	3	3	3	3	215
Suhl	Leonhard-Frank-Straße 80-86	3	2	4	3	4	3	3	3	3	3	199
Suhl	Leonhard-Frank-Straße 34-40	3	2	4	3	4	3	3	3	3	3	199
Suhl	Leonhard-Frank-Straße 26-32	3	3	4	3	4	3	3	3	3	3	207
Suhl	Leonhard-Frank-Straße 18-24	3	3	4	3	4	3	3	3	3	3	207

Wohnwertmiete 3.0 - Bewertungsübersicht Dimension I und II

Ort	Straße / Hausnummer	Dimension I - Standort					Dimension II - Objekt					Punkte
	Kriterium	1 Nach-frage	2 Infra-struk-tur	3 Ent-span-nung	4 Par-ken	5 Ge-mein-schaft	6 Wär-me-bedarf	7 Woh-nungs-dichte	8 Hei-zung	9 Fens-ter	10 So-ckel/ Keller	
	Wichtung	20	8	4	4	2	10	10	5	3	1	
Suhl	Auhammerweg 1	3	3	4	4	4	4	3	3	3	3	221
Suhl	Auenstraße 34-76	2	4	4	3	4	4	1	3	3	4	186
Suhl	Würzburger Straße 44-48	2	4	3	3	4	4	1	3	3	4	182
Suhl	Auenstraße 9-15	2	4	4	3	4	4	1	3	3	4	186
Suhl	Grüner Weg 2a	1	2	4	4	3	3	4	3	3	4	172
Suhl	Schleusinger Straße 29/29a	1	2	2	3	3	3	4	3	3	3	159
Suhl	August-Bebel-Straße 1	1	2	2	4	3	3	4	3	3	3	163
Suhl	August-Bebel-Straße 9-11a	1	3	3	4	3	3	4	3	3	3	175
Suhl	Hufelandstraße 1-7	4	3	3	2	3	3	3	3	3	4	218
Suhl	Hufelandstraße 18-24	4	3	3	3	3	4	3	3	3	4	232
Suhl	Rudolf-Virchow-Straße 7-11	4	3	4	4	3	4	3	3	3	4	240
Suhl	Theodor-Körner-Straße 7	4	1	4	3	4	4	4	3	3	4	232
Suhl	Theodor-Körner-Straße 6, 8-18	4	1	4	3	4	4	4	4	4	4	240
Suhl	Karl-Marx-Straße 4-12	2	2	2	3	4	3	3	3	3	3	171
Suhl	Karl-Marx-Straße 26-36	2	2	3	3	4	3	3	3	3	3	175
Suhl	Karl-Marx-Straße 50-60	2	3	3	3	4	3	3	3	3	3	183
Suhl	Karl-Marx-Straße 11-21	2	2	2	3	4	2	3	3	3	3	161
Suhl	Karl-Marx-Straße 35-45	2	3	2	3	4	3	3	3	3	3	179
Suhl	Am Himmerleich 1-11	2	3	2	3	4	3	3	3	3	3	179
Suhl	Am Himmelreich 25-35	2	3	2	3	4	2	3	3	3	3	169
Suhl	Friedrich-Wolf-Straße 7-11	3	4	3	2	4	4	3	3	3	4	218
Suhl	Friedrich-Wolf-Straße 13-17	3	4	3	2	4	4	3	3	3	4	218
Suhl	Friedrich-Wolf-Straße 14-18	3	4	4	2	4	4	3	3	3	4	222
Suhl	M.-A.-Nexö-Straße 6-8	4	4	2	4	4	1	4	3	3	3	221
Suhl	Am Himmelreich 34-62	1	4	2	3	4	3	1	3	3	3	147
Suhl	Am Himmelreich 72-84	1	4	2	3	4	3	2	3	3	3	157
Suhl	Otto-Bruchholz-Straße 17-31	1	4	2	3	4	3	1	3	3	3	147
Suhl	Alexander-Gerbig-Straße 7-19	2	4	3	2	4	3	2	3	3	3	177
Suhl	Alexander-Gerbig-Straße 35-47	2	4	3	2	4	3	2	3	3	3	177
Suhl	Alexander-Gerbig-Straße 2-8	2	4	4	2	4	3	1	3	3	3	171
Suhl	Alexander-Gerbig-Straße 10-24	2	4	4	2	4	3	1	3	3	3	171
Suhl	Alexander-Gerbig-Straße 26-40	2	4	4	2	4	3	1	3	3	3	171
Suhl	Carl-Fiedler-Straße 41-61	2	4	3	2	4	3	1	3	3	3	167
Suhl	Carl-Fiedler-Straße 52	2	4	3	4	4	4	3	2	3	3	200
Suhl	Carl-Fiedler-Straße 18-24	2	4	4	2	4	3	1	3	3	3	171
Suhl	Carl-Fiedler-Straße 26-32	2	4	4	2	4	3	1	3	3	3	171
Suhl	Kornbergstraße 10-20	1	3	2	4	3	3	2	1	3	3	141
Suhl	Kornbergstraße 40-60	1	3	2	4	3	3	1	1	3	3	131
Suhl	Lauterkopfstraße 1-25	1	3	3	4	3	3	1	1	3	3	135
Suhl	Ringbergstraße 1-21	1	3	2	4	3	3	1	1	3	3	131

Wie ermitteln Sie nun die Wohnwertmiete für Ihre Wohnung?

1. Nehmen Sie sich den Kriterienkatalog zur Hand und schlagen Sie dort die Seiten „Dimension III Wohnung“ auf.

2. Gehen Sie nun die Kriterien im Einzelnen durch und tragen Sie bei jedem Kriterium den Punktwert (0 – 4)ein, die der Bewertung in Ihrer Wohnung entspricht. (Spalte Punkte 0-4)

3. Multiplizieren Sie die Punkte mit der jeweiligen Wichtung und tragen sie die Gesamtpunkte in die Spalte ganz rechts ein. (Gesamtpunkte)

4. Tragen Sie in die Zeile „Summe Wohnanlage“ die Gesamtpunktzahl Ihrer Wohnanlage ein, die Sie in der Tabelle Seite 10-11 finden.

5. Addieren Sie die Gesamtpunkte und Sie erhalten die Wohnwertpunkte Ihrer Wohnung.

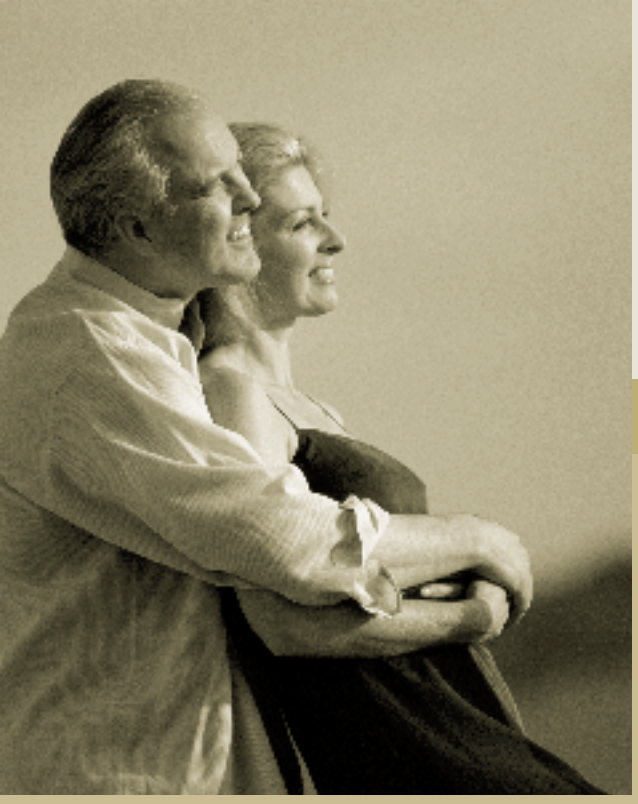
Dimension	**Kriterium**	**Punkte (0-4)**	**Wichtung**	**Gesamtpunkte (Punkte * Wichtung)**
Wohnung	Bad		10	
Wohnung	Modernisierung		10	
Wohnung	Sonderausstattung		10	
Wohnung	Servicedienste		20	
Wohnung	Erreichbarkeit		9	
Wohnung	Balkon /Terrasse		5	
Wohnung	Sicherheit		3	
Wohnung	Lage		3	
Summe Wohnanlage	siehe Anlage	----------	----------	
Wohnwertpunkte	----------	----------	----------	

6. Schauen Sie jetzt in der Tabelle rechts nach, welcher Wohnwertstufe und damit welcher WohnWertMiete je qm Ihre Wohnwertpunkte entsprechen.

7. Multiplizieren Sie die Wohnfläche Ihrer Wohnung mit der unter 6. herausgefundenen WohnWertMiete, um die Nutzungsgebühr Ihrer Wohnung zu erhalten. Es handelt sich hierbei um die Grundmiete, zu der Betriebskosten und Heizkosten hinzuzurechnen sind, um die Gesamtbruttowarmmiete zu erhalten.

Wohnfläche in qm		WohnWertMiete		Grundnutzungsgebühr Ihrer Wohnung
	x		=	€

Wohn-wert-stufe	Punkte Max. Min.	Wohn-Wert-Miete
0	0 195	3,95 €
1	196 205	4,05 €
2	206 215	4,15 €
3	216 225	4,24 €
4	226 235	4,34 €
5	236 245	4,44 €
6	246 255	4,54 €
7	256 265	4,64 €
8	266 275	4,73 €
9	276 285	4,83 €
10	286 295	4,93 €
11	296 305	5,03 €
12	306 315	5,13 €
13	316 325	5,22 €
14	326 335	5,32 €
15	336 345	5,42 €
16	346 355	5,52 €
17	356 365	5,62 €
18	366 375	5,71 €
19	376 385	5,81 €
20	386 395	5,91 €
21	396 405	6,01 €
22	406 415	6,11 €
23	416 425	6,20 €
24	426 435	6,30 €
25	436 445	6,40 €
26	446 455	6,50 €



AWG ... für eine gesicherte Zukunft

Herausgeber:

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG
Friedrich-König-Straße 11
98527 Suhl

Website: www.awg-rennsteig.de
eMail: info@awg-rennsteig.de

Telefon: 03681 / 39 19 -0
Telefax: 03681 / 39 19 99

Bildnachweis:

AWG "Rennsteig" eG - Redaktion
Dipl.-Designer Joern Greiser
Ingram Publishing, Cheshire UK