



... Ihr fairer Weg zum Genossenschaftswohnen



AWG Wohnungsbaugenossenschaft  
"Rennsteig" eG

*Wohnen  
am Rennsteig*

## **Die WohnWertMiete 4.0 – 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.

Als Mitglied einer Genossenschaft ist man 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, der an andere verteilt wird. 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 Wohnungsgenossenschaft gebietet dabei, die Kosten des Wohnens möglichst gerecht auf die Nutzer der Dienstleistungen der Genossenschaft zu verteilen.

Mit dieser Broschüre stellen wir Ihnen unser System dieser Gleichbehandlung – die WohnWertMiete – in ihrer 4. weiterentwickelten Auflage 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 sich rasch entwickelnder Marktbedingungen.

Die früher 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, deren Aufgabe es wurde, ein neues System der genossenschaftlichen Nutzungsgebühr zu entwerfen- die WohnWert-Miete.

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 WohnWert-Miete turnusmäßig auf ihre Tauglichkeit zu prüfen und neuen Entwicklungen anzupassen. Nach umfassenden Prüfungen und Anpassung in den Jahren 2012 und 2015 gab die Weiterentwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete, sich ändernde Wohngewohnheiten sowie sich verändernde Rahmenbedingungen des Wohnens Anlass, die WohnWertMiete erneut zu überprüfen und anzupassen.

In bewährtem Arbeitsstil hat sich die Arbeitsgruppe aus Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand an die Aufgabe gemacht und eine Systemprüfung vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Grundsystem der WohnWertMiete weiterhin Bestand haben soll, jedoch Korrekturen aus den Entwicklungen erforderlich sind.

So zeigt sich, dass nach den großen Sanierungen der 90er Jahre zunehmend das Alter der Bauteile einen wachsenden Einfluss auf den Wohnwert einer Wohnung hat und das insbesondere Ausstattung, Größe und Belichtung des Bades für die Mitglieder wichtiger geworden ist. Aber auch das Parken oder die Nebenräume zum Wohnen spielen eine größere Rolle bei der Wohnungswahl. Andere Kriterien haben an Bedeutung verloren oder sind heute zur Unterscheidung des Wohnwertes innerhalb der Genossenschaft nicht mehr relevant. Bei all den Änderungen wurden auch Regularien geschaffen, um zukünftigen Entwicklungen besser Rechnung tragen zu können.

Die Ergebnisse der Beratungen der Arbeitsgruppe sind in die nun vorliegende WohnWertMiete 4.0 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 allen 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 Bundesbürger 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 laufend umfassenden Prüfungen unterzogen. Es wurde dabei stets als weitgehend zutreffend und dem Gleichheitsgebot entsprechend beurteilt, jedoch auch immer wieder weiterentwickelt und den sich ändernden Gegebenheiten angepasst. In seiner aktuellen Version 4.0 ist es noch komplexer, aber auch wieder ein Stückchen „gerechter“ geworden, indem es das Alter von Bauteilen berücksichtigt.

Das hier vorliegende System stellt damit die Grundlage für Neuverträge oder die Anpassung der Nutzungsgebühren für Bestandsverträge ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung (01.01.2022) 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 von Serviceleistungen. Zudem sind Nutzungsentgelte für seit 2010 neu errichtete Wohnungen nicht nach diesem System ermittelbar. Für die vorstehenden Sonderheiten gelten die nachfolgenden Regelungen.

## **Sonderregelungen**

### **für Ausstattungen / Neubau / Neuvermietung / Mietanpassungen / Servicedienste**

#### **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 nach diesem System 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) 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. Durch die enormen Preissteigerungen der letzten Jahre müssen für ab 2010 neu gebaute Wohnungen grundsätzlich höhere Preise kalkuliert werden, als für die davor bestehenden Bestandswohnungen.

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.

#### **d) Servicedienste**

Die Genossenschaft bietet in einzelnen Wohnanlagen neben ihrer eigentlichen Vermietungsleistung in Kooperation mit Partnern Servicedienste wie z.B. Concierge, Gemeinschaftstreffs, Hausnotruf, Einkaufsdienste u.v.a.m. an. Zur Deckung der Kosten zur Vorhaltung der Leistung kann die Genossenschaft unabhängig von der WohnWertMiete einen am jeweiligen Aufwand bemessenen Servicezuschlag verlangen, der bei der Mietkalkulation zu berücksichtigen und der nach diesem System ermittelten WohnWertMiete hinzuzurechnen ist. Über die Höhe des Zuschlags entscheidet der Vorstand.

### **Ermächtigung bei Änderungen des Mietspiegels – Anpassung von Bestandsmieten**

Der Vorstand wird ermächtigt, das System der WohnWertMiete bei Änderungen der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel Suhl) auf Anpassungsbedarf (Ober- und Untergrenze der WohnWertMiete) hin zu prüfen und ggfs. in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und der Arbeitsgruppe WohnWertMiete anzupassen. Die sich hieraus ergebenden Änderungen der WohnWertMiete gelten jeweils ab Inkrafttreten der geänderten ortsüblichen Vergleichsmieten.

Mieterhöhungen für Bestandsverträge sind frühestens mit Wirkung zum 01.01.2022 und mit maximal 10 % jährlich der jeweils geltenden Nutzungsgebühr auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmen. Reduzierungen von Nutzungsgebühren sind nicht vorzunehmen.

## Kriterienkatalog WohnWertMiete 4.0 - Dimension Standort / Soziales Umfeld

Dimension I - Standort / soziales Umfeld	Punktwert	Wichtung
<b>Kriterium 1 - Nachfrage</b>		
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	10
über 15 % bis 30 % des Wohnungsbestandes p.a.	2	10
über 30 % bis 45 % des Wohnungsbestandes p.a.	3	10
über 45 % des Wohnungsbestandes p.a.	4	10
<b>Kriterium 2 - Infrastruktur</b>		
in 750 m Fußweg erreichbare 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
<b>Kriterium 3 - Regenerations- und Entspannungsmöglichkeiten</b>		
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
<b>Kriterium 4 - Parkmöglichkeiten</b>		
maßgeblich sind AWG-eigene Parkmöglichkeiten zuzüglich öffentlicher Parkmöglichkeiten im Verhältnis der Wohnungen der anliegenden Eigentümer		
erschwerter Suche im Umfeld (auch größer ca. 300 m Radius) erforderlich	1	6
Parkmöglichkeit für mindestens die Hälfte der Wohnungen im nahen Umfeld (ca. 300 m Radius)	2	6
je Wohnung mindestens 1 Parkmöglichkeit im nahen Umfeld (ca. 300 m Radius)	3	6
je Wohnung mindestens 1 kostenfreie Parkmöglichkeit im nahen Umfeld (ca. 300 m Radius)	4	6
<b>Kriterium 5 - Gemeinschaftseinrichtungen</b>		
allgemein zugängliche 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 = Bankfiliale mit Schalterbetrieb oder vergleichbaren elektronischen Einrichtungen für Bankgeschäfte wie Überweisungen / Abhebungen

Post = Postschalter mit üblichen Dienstleistungen, der auch in eine Einrichtung (z.B. Supermarkt / DL-Zentrum) integriert sein kann

Kultur = eine Kultureinrichtung mit öffentlichem Publikumsverkehr

Sport = eine öffentlich zugängliche Sporteinrichtung, die auch für Vereins- oder Individualsport nutzbar ist

Gaststätte = eine öffentliche Gaststätte mit Sitzmöglichkeit und Speiseangebot

## Kriterienkatalog WohnWertMiete 4.0 - Dimension Objekt

Dimension II - Objekt (Fenster entfallen, Nebenglass Wichtung 3)	Punktwert	Wichtung
<b>Kriterium 6 - Wärmebedarf gemäß Energiepass</b> hierbei sind bedarfsorientierte und verbrauchsorientierte Energiepässe gleichwertig		
Wärmebedarf über 110 kWh/qm	1	10
Wärmebedarf über 100 kWh/qm bis 110 kWh/qm	2	10
Wärmebedarf von 90 kWh/qm bis 100 kWh/qm	3	10
Wärmebedarf unter 90 kWh/qm	4	10
<b>Kriterium 7 - Wohnungsichte je Objekt</b> Anzahl Wohnungen im zusammenhängenden Baukörper		
über 60 Wohnungen	1	10
mehr als 24 bis 60 Wohnungen	2	10
mehr als 12 bis 24 Wohnungen	3	10
bis 12 Wohnungen	4	10
<b>Kriterium 8 - Heizung</b> 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	3	5
wie Zeile darüber, jedoch zusätzlich Lüftung mit Wärmerückgewinnung	4	5
<b>Kriterium 9 - Nebenglass</b> Abstellräume		
mindestens 1 Verschlag/Abstellraum je Wohnung außerhalb der Wohnung	1	3
mindestens wie zuvor ergänzt um Wäschetrockenraum je Eingang	2	3
mindestens wie zuvor ergänzt um Fahrradabstellraum im / am Haus	3	3
mindestens wie zuvor ergänzt um Abstellraum in der Wohnung	4	3

## Kriterienkatalog WohnWertMiete 4.0 - Dimension Wohnung

Dimension Wohnung III - 1	Punktwert	Wichtung
<b>Kriterium 10 - Alter des Bades</b> Zeitpunkt der letzten Erneuerung von Oberflächen und Ausstattungsgegenständen vor 1990		
älter als 25 Jahr	1	4
älter als 15 bis 25 Jahr	2	4
bis 15 Jahre	3	4
	4	4
<b>Kriterium 11 - Badausstattung</b> Ausstattung der Bade- / Duschkmöglichkeiten Badewanne oder Dusche		
Badewanne mit Tür oder bodengleiche Dusche	1	6
Badewanne und Dusche oder behindertengerechte Dusche	2	6
Badewanne und bodengleiche oder behindertengerechte Dusche	3	6
	4	6
<b>Kriterium 12 - Badfenster</b> Ausstattung mit einem Badfenster ohne Fenster mit Fenster		
	0	10
	1	10
<b>Kriterium 13 - Badgröße</b> <b>Größe des Bades in qm</b> Kleiner 4 qm 4 qm bis unter 6 qm 6 qm bis unter 8 qm ab 8 qm		
	1	4
	2	4
	3	4
	4	4
<b>Kriterium 14 - Alter der Innentüren</b> Zeitpunkt der letzten Erneuerung der Innentüren vor 1990		
älter als 30 Jahre	1	5
älter als 20 Jahre	2	5
bis 20 Jahre	3	5
	4	5
<b>Kriterium 15 - Alter des Fußbodens</b> Zeitpunkt der letzten Erneuerung des Fußbodenbelages vor 1990		
älter als 25 Jahre	1	5
älter als 12 Jahre	2	5
bis 12 Jahre	3	5
	4	5
<b>Kriterium 16 - Alter Elektroinstallation</b> Zeitpunkt der letzten Erneuerung der Elektroinstallation (Unterverteilung / Steckdosen / Schalter) vor 1990		
älter als 30 Jahre	1	5
älter als 15 Jahre	2	5
bis 15 Jahre	3	5
	4	5



## Kriterienkatalog WohnWertMiete 4.0 - Dimension Wohnung

Dimension Wohnung III - 2	Punktwert	Wichtung
<b>Kriterium 17 - Alter der letzten Renovierung</b> Zeitpunkt der letzten Erneuerung der Wand- und Deckenoberflächen durch die Genossenschaft vor über 10 Jahren vor über 6 bis 10 Jahren vor über 2 bis 6 Jahren bis 2 Jahre	1 2 3 4	6 6 6 6
<b>Kriterium 18 - Art der letzten Renovierung</b> Komplette Renovierung oder nur Erneuerung Anstrich Raufasertapete keine Renovierung Erneuerung des Anstriches inkl. Behebung kleiner Tapetenschäden Komplettrenovierung der Wand- und Deckenflächen	0 1 2	1 1 1
<b>Kriterium 19 - Sonderausstattung</b> hochwertiger Fußbodenbelag in Wohnräumen (Parkett/Laminat/Venylplanken ), Fußbodenheizung, barrierearme Wohnung, Rollläden ab 2. Etage keine vorhanden eine vorhanden zwei vorhanden mehr als zwei vorhanden	0 2 3 4	8 8 8 8
<b>Kriterium 20 - Erreichbarkeit im Haus</b> Berücksichtigung des Aufwandes zum Erreichen der Wohnung ab 5. Etage in einem Eingang ohne Aufzug in der 4. Etage in einem Eingang ohne Aufzug in der 3. Etage in einem Eingang ohne Aufzug bis zur 2. Etage in einem Eingang ohne Aufzug oder in einer höheren Etage in einem Eingang mit Aufzug	1 2 3 4	8 8 8 8
<b>Kriterium 21 - Balkon/Terrasse</b> Größe und Ausrichtung des Balkons / der Terrasse ohne Balkon/Terrasse Gesamtfläche < 4qm und Nord-Richtung (NNW-NNO) Gesamtfläche > 4qm und Nord-Richtung (NNW - NNO) oder Gesamtfläche < 4 qm und nicht Nordrichtung (NNW-NNO) Gesamtfläche > 4 qm und nicht Nordrichtung (NNW-NNO)	0 2 3 4	6 6 6 6
<b>Kriterium 22 - Lage im Haus</b> Berücksichtigung von Besonnung und Beinträchtigung durch Hauseingang (Schmutz, Türenschlagen) 1. Etage und Wohnzimmerfenster nur nach Norden ausgerichtet oder nur direkt zu einem bis 12m entferntem Gebäude oder Giebellage Bautyp O6 1. Etage ab 2. Etage und Wohnzimmerfenster nur nach Norden ausgerichtet oder nur direkt zu einem bis 12m entferntem Gebäude oder Giebellage Bautyp O6 ab 2. Etage	1 2 3 4	3 3 3 3

## WohnWertMiete 4.0 - Bewertungsübersicht Dimension Standort und Objekt

Wichtigkeit	Haustr.	10	8	4	6	2	WohnWertPunkt		10	10	5	3	WohnWertPunkte	
							Standort	Objekt					Wärmebedarf	Nebenglass
Straße der Freundschaft	1-3	3	4	2	3	4	96	74	1	4	3	3	74	
Straße der Freundschaft	5-7	3	4	2	3	4	96	84	2	4	3	3	84	
Straße der Freundschaft	9-11	3	4	2	3	4	96	94	3	4	3	3	94	
Straße der Freundschaft	13-15	3	4	2	3	4	96	84	3	3	3	3	84	
Straße der Freundschaft	17-19	3	4	2	3	4	96	74	2	3	3	3	74	
Straße der Freundschaft	8-12	3	4	2	3	4	96	84	4	2	3	3	84	
Straße der Freundschaft	14-18	3	4	2	3	4	96	74	2	3	3	3	74	
Straße der Freundschaft	20-24	3	4	2	3	4	96	74	2	3	3	3	74	
Straße der Freundschaft	26-30	3	4	2	3	4	96	94	4	3	3	3	94	
Straße der Freundschaft	32-34	3	4	2	3	4	96	94	3	4	3	3	94	
Gräfenrodaer Straße	14-22	4	4	2	3	2	102	84	4	2	3	3	84	
Gräfenrodaer Straße	26-34	4	4	2	3	2	102	84	4	2	3	3	84	
Friedrich-König-Straße	11	2	4	4	3	4	94	79	4	1	4	3	79	
Friedrich-König-Straße	17	2	4	3	3	4	90	79	4	1	4	3	79	
Rimbachhügel	5-7	4	4	3	3	4	110	84	3	3	3	3	84	
Judithstraße	12-28	4	4	3	3	4	110	59	3	1	2	3	59	
Roschstraße	4-8	4	4	3	3	4	110	59	3	1	2	3	59	
Backstraße	4-6	4	4	3	3	4	110	59	3	1	2	3	59	
Stadelstraße	5-7	4	4	3	3	4	110	59	3	1	2	3	59	
Joseph-Haydn-Straße	1-3	2	2	4	2	4	72	74	2	3	3	3	74	
Joseph-Haydn-Straße	5-7	2	2	4	2	4	72	74	2	3	3	3	74	
Joseph-Haydn-Straße	9-11	2	2	4	2	4	72	74	2	3	3	3	74	
Joseph-Haydn-Straße	6-8	2	2	4	2	4	72	94	3	4	3	3	94	
Joseph-Haydn-Straße	10-12	2	2	4	2	4	72	94	3	4	3	3	94	
Joseph-Haydn-Straße	14-18	2	2	4	2	4	72	84	3	3	3	3	84	
G.-Friedrich-Handel-Straße	22-26	2	2	4	2	4	72	84	3	3	3	3	84	
Leonhard-Frank-Straße	90-96	3	3	4	2	3	88	64	2	2	3	3	64	
Leonhard-Frank-Straße	80-86	3	3	4	2	3	88	74	3	2	3	3	74	
Leonhard-Frank-Straße	34-40	3	3	3	2	3	84	74	3	2	3	3	74	
Leonhard-Frank-Straße	26-32	3	3	3	2	3	84	74	3	2	3	3	74	
Leonhard-Frank-Straße	18-24	3	3	3	2	3	84	74	3	2	3	3	74	
Auhammerweg	1	3	3	4	4	4	102	94	4	3	3	3	94	
Auenstraße	34-44	2	4	4	2	4	88	74	4	1	3	3	74	
Auenstraße	46-54	2	4	4	2	4	88	74	4	1	3	3	74	
Auenstraße	56-66	2	4	4	2	4	88	74	4	1	3	3	74	
Auenstraße	68-76	2	4	4	2	4	88	74	4	1	3	3	74	

## WohnWertMiete 4.0 - Bewertungsübersicht Dimension Standort und Objekt

WohnWertPunkte Objekt	WohnWertPunkte		WohnWertPunkte Standort	10 Wärmebedarf	10 Wohnungsdicht	5 Heizung	3 Nebengelass	WohnWertPunkte	
	10 Wärmebedarf	10 Wohnungsdicht						10 Wärmebedarf	10 Wohnungsdicht
Würzburger Straße	44-48	2	4	4	4	4	4	2	4
Auenstraße	9-15	2	4	4	4	4	4	2	4
Schleusinger Straße	29, 29a	4	4	4	2	4	4	3	4
Hufelandstraße	1-7	3	3	3	4	4	4	3	4
Hufelandstraße	18-24	3	3	3	4	4	4	3	4
T.-Körner-Straße	7	3	2	2	3	4	4	3	4
T.-Körner-Straße	6	3	2	2	3	4	4	3	4
T.-Körner-Straße	8	3	2	2	3	4	4	3	4
T.-Körner-Straße	9	3	2	2	3	4	4	3	4
T.-Körner-Straße	10	3	2	2	3	4	4	3	4
T.-Körner-Straße	11	3	2	2	3	4	4	3	4
T.-Körner-Straße	13	3	2	2	3	4	4	3	4
T.-Körner-Straße	15	3	2	2	3	4	4	3	4
T.-Körner-Straße	18	3	2	2	3	4	4	3	4
Karl-Marx-Straße	4-12	1	3	2	2	4	4	3	4
Karl-Marx-Straße	26-36	1	3	3	3	4	4	3	4
Karl-Marx-Straße	50-60	1	3	3	3	4	4	3	4
Karl-Marx-Straße	11-21	1	3	2	2	4	4	3	4
Karl-Marx-Straße	35-45	1	3	2	2	4	4	3	4
Friedrich-Wolf-Straße	7-11	3	4	4	3	4	4	3	4
Friedrich-Wolf-Straße	13-17	3	4	4	3	4	4	3	4
Am Himmelreich	34-48	1	4	4	2	4	4	2	4
Am Himmelreich	50-62	1	4	4	2	4	4	2	4
Am Himmelreich	72-84	1	4	4	2	4	4	2	4
O.-Bruchholz-Straße	17-31	1	4	4	2	4	4	2	4
A.-Gerbig-Straße	7-19	1	4	4	3	4	4	3	4
A.-Gerbig-Straße	35-47	1	4	4	3	4	4	3	4
A.-Gerbig-Straße	2-8	1	4	4	4	4	4	3	4
A.-Gerbig-Straße	10-24	1	4	4	4	4	4	3	4
A.-Gerbig-Straße	26-40	1	4	4	4	4	4	3	4
Carl-Fiedler-Straße	116-122	1	4	4	3	4	4	3	4
Carl-Fiedler-Straße	124-136	1	4	4	3	4	4	3	4
Carl-Fiedler-Straße	89a	1	4	4	3	4	4	3	4
Carl-Fiedler-Straße	109-115	1	4	4	3	4	4	3	4
Carl-Fiedler-Straße	117-123	1	4	4	3	4	4	3	4

### Wie ermitteln Sie nun die WohnWertMiete 4.0?

- Suchen Sie bitte auf den Seiten 10 und 11 dieser Broschüre Ihre Wohnanlage und übertragen Sie die dort in den Spalten „Dimension Standort“ und „Dimension Objekt“ für Ihre Wohnanlage angegebenen Punktzahlen in das Schema auf der rechten Seite in den ersten beiden Zeilen in die Spalte ganz rechts.
- Nehmen Sie sich nun den Kriterienkatalog zur Hand und schlagen Sie dort die Seiten 8 und 9 mit der „Dimension III Wohnung“ auf. Gehen Sie die 13 Kriterien im Einzelnen durch und tragen Sie bei jedem Kriterium den Punktwert (0 – 4) ein, die der Bewertung in Ihrer Wohnung entspricht. (Spalte „Punkte je Kriterium 0-4“)
- Multiplizieren Sie die Punkte mit der jeweiligen Wichtigkeit und tragen sie die Gesamtpunkte in die Spalte rechts daneben ein. (gewichtete Punkte). Summieren Sie die Punkte und tragen Sie diese in die Zeile „Summe Dimension Wohnung“ ganz rechts ein.
- Addieren Sie die Punkte von Standort, Objekt und Wohnung und Sie erhalten die WohnWertPunkte Ihrer Wohnung.
- Ermitteln Sie mit der Formel in der folgenden Zeile die WohnWertMiete Ihrer Wohnung.
- Multiplizieren Sie die Wohnfläche Ihrer Wohnung mit der unter 6. herausgefundenen WohnWertMiete, um die WohnWertMiete Ihrer Wohnung zu erhalten.
- Dieser sind ggfs. Zuschläge für Einbaumöbel oder Servicedienste hinzuzurechnen, um die Grundmiete zu ermitteln.
- Ergänzt um Betriebskosten und Heizkosten erhalten Sie die Gesamtbruttowarmmiete Ihrer Wohnung

### 11 Ermittlung der WohnWertMiete 4.0 der Wohnung

Ort	Straße und Hausnummer	Wohnungsnummer
<b>Dimension Standort</b>		<b>Punkte gem. Tabelle</b>
<b>Dimension Objekt</b>		<b>Punkte gem. Tabelle</b>
<b>Dimension Wohnung</b>		
<b>Kriterium</b>	<b>Punkte je Kriterium (0-4)</b>	<b>Wichtung des Kriteriums</b>
Alter des Bades		4
Badausstattung		6
Badfenster		10
Badgröße		4
Alter der Innentüren		5
Alter des Fußbodens		5
Alter der Elektroinstallation		5
Alter der Renovierung (AWG)		6
Art der Renovierung (AWG)		1
Sonderausstattung		8
Erreichbarkeit im Haus		8
Balkon/Terrasse		6
Lage im Haus		3
<b>Summe Dimension Wohnung</b>		
<b>Summe WohnWertPunkte der Dimensionen Standort + Objekt + Wohnung</b>		
<b>WohnWertMiete in € je qm = 4,20 + 0,1162 x (Summe WohnWertPunkte -175)</b>		
<b>Wohnfläche Ihrer Wohnung in qm =</b>		
<b>WohnWertMiete der Wohnung in € = WohnWertMiete je qm * Wohnfläche der Wohnung</b>		
<b>Zuschläge für Möbel / Serviceleistungen in €</b>		
<b>Grundmiete der Wohnung in € = WohnWertMiete der Wohnung plus Zuschläge</b>		
<b>Betriebskosten in € =</b>		
<b>Heizkosten in € =</b>		
<b>Gesamtmiete der Wohnung in € =</b>		



## AWG ... für eine gesicherte Zukunft

### Herausgeber:

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

Website: [www.awg-rennsteig.de](http://www.awg-rennsteig.de)  
eMail: [info@awg-rennsteig.de](mailto: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