

Mietspiegel für die Stadt Saalfeld/Saale Gültig ab 1. Januar 2017

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte durch die Stadt Saalfeld unter fachlicher Beteiligung von:

- Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH
- Wohnungsgenossenschaft Maxhütte eG
- Carl-Zeiss-Siedlung GmbH
- WVG Wohnungsvermietungsgenossenschaft Saalfeld eG
- GIV mbH, Gesellschaft f. Immobilienentwicklung u.-Vertrieb mbH
- Handwerksbau AG Thüringen, Wohnungsgesellschaft Weimar
- Gebäudemanagement Beck GmbH
- CHW Hausverwaltung GmbH
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Saalfeld e.V.
- Mieterschutzgemeinschaft Ostthüringen e.V.
- Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Für den aktuellen Mietspiegel wurde eine umfangreiche Datenerhebung durchgeführt. Berücksichtigung fanden die üblichen Entgelte, die in Saalfeld für freifinanzierten Wohnraum vergleichbarer Größe und Ausstattung in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

Bedeutung des Mietspiegels/Gesetzliche Grundlagen

Der vorliegende Mietspiegel stellt einen einfachen Mietspiegel im Sinne § 558 c BGB dar. Er setzt keine Mietpreise fest, sondern ist als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verstehen.

Der Mietspiegel dient als mögliche Grundlage für die Vereinbarung der Miethöhe bei Neuvermietung und als Begründungsmittel bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 a Abs. 2 BGB).

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Er gilt insbesondere **nicht** für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus,
- gewerblich und eigengenutzte Wohnungen,
- Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-/Pflege- oder sonstigen Heimes sind,
- Wohnungen, die lediglich kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (z. B. Ferienwohnungen),
- Einzelzimmer, die Teil einer Wohnung sind.

Mietspiegeltabelle

Grundmiete in € je Quadratmeter Wohnfläche		
Wohnfläche bis 44,99 m ²	Wohnfläche 45,00 - 69,99 m ²	Wohnfläche ab 70,00 m ²
5,50	5,30	5,10

Grundmiete

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die Grundmiete (Netto-Kaltmiete) dar. In diesen Beträgen sind keine Betriebskosten (z. B. Kosten für Wasser, Heizung, Müllabfuhr, Hausmeister, Gartenpflege, Stellplätze etc.) enthalten. In der Grundmiete sind auch keine Möblierungszuschläge (z. B. für Herd, Einbauküche etc.) enthalten.

Wohnfläche

Bei der Einteilung der Mietpreistabelle nach Wohnungsgröße wird davon ausgegangen, dass die Berechnung der Wohnflächen auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung, Teil IV Wohnflächenberechnung § 42 bzw. ab 1. Januar 2004 bei Neuberechnungen auf der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) erfolgt.

Erläuterungen zur Anwendung

Grundlage für die Berechnung ist die Mietspiegeltabelle, die eine Unterteilung nach der Größe des angemieteten Wohnraumes aufweist. Gegenüber dem Mietspiegel 2007 wurde auf die Einteilung nach Baujahr des Hauses verzichtet.

Die ausgewiesenen Werte können bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht isoliert, sondern immer nur im Zusammenhang mit den möglichen Zu- und Abschlägen betrachtet werden.

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

Ausgangspunkt für die Berechnung ist die Grundmiete aus obiger Mietspiegeltabelle.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Tabellen ist für die jeweilige Wohnung der Wohnwert zu ermitteln. Dazu ist es notwendig, dass zur Grundmiete entsprechende Zuschläge addiert bzw. Abschläge subtrahiert werden.

Es ist zu beachten, dass die in der Rubrik „wohnwerterhöhende Merkmale“ genannten Ausstattungsmerkmale vom Vermieter gestellt sein müssen. Ausstattungen, die vom Mieter selbst erbracht wurden bleiben hier unberücksichtigt.

Mögliche Zuschläge

Wohnwerterhöhendes Merkmal	Zuschlag in EUR pro m ²	Erläuterung
Wohnung in Haus bis max. 4 WE	0,30	
Gebäude mit Aufzug	0,30	für Wohnungen im EG nur, wenn Aufzug bis Keller und Boden
Bad und WC getrennt (in der Wohnung)	0,10	
Bad mit Badewanne und separater Dusche	0,10	
2. separates WC vorhanden	0,10	in der Wohnung, z.B. Gästetoilette
Fenster überwiegend dreifachverglast	0,20	mehr als 50 % bezogen auf die Anzahl
Außenrollläden an allen Fenstern/schließbare Fensterläden	0,10	auch Sicht- und Sonnenschutz wie Jalousien, Sonnensegel o.ä.
überwiegend hochwertiger Bodenbelag in gutem Zustand	0,30	mehr als 50% bezogen auf die Wohnfläche
Kamin, Kaminofen oder Kachelofen	0,10	zusätzlich zur Sammelheizung
barrierearm	0,10	mindestens bodengleiche Dusche, rollstuhlbreite Türen und barrierefreier Zugang zur Wohnung
Balkon/Loggia	0,20	
Terrasse/Dachterrasse/Veranda	0,30	
Garten zur alleinigen, kostenfreien Nutzung	0,30	
Gegensprechanlage mit Türöffner	0,05	
Gegensprechanlage mit Türöffner und Video	0,10	
Schließanlage	0,05	
mind. 3-fachverriegelte Wohnungseingangstür	0,10	
kostenfreier PKW-Stellplatz	0,10	
Fahrradschuppen/Stellplatz für Fahrrad, Kinderwagen, Rollator etc.	0,05	zur gemeinschaftlichen Nutzung, abschließbar
Energieverbrauchswert bis 75 kWh	0,30	gemäß Energieverbrauchsausweis
Energieverbrauchswert 75 bis < 120 kWh	0,20	gemäß Energieverbrauchsausweis
gehobene Wohnlage	0,15	z. B. begrüntes Wohnumfeld, aufgelockerte/offene Bebauung, Versorgungseinrichtungen in fuß läufiger Entfernung, gute Anbindung an öffentl. Nahverkehr
geringe Umweltbeeinträchtigung	0,10	überwiegend Anliegerverkehr, keine Beeinträchtigung durch Straßen- und Industrielärm, Abgase und Gerüche

Mögliche Abschläge

Wohnwertminderndes Merkmal	Abschlag in EUR pro m ²	Erläuterung
ohne Aufzug	0,20	nur für Wohnungen ab dem 5.OG
Bad ohne Fenster	0,20	
Küche ohne Fenster	0,20	
kein zeitgemäßer Spritzschutz im Nassbereich Bad	0,10	
überwiegend Fenster mit Einfachverglasung	0,20	mehr als 50 % bezogen auf die Anzahl
überwiegend kein Bodenbelag	0,30	mehr als 50 % bezogen auf die Wohnfläche
Ofenheizung/Einzelöfen	0,50	
keine Heizung	1,00	
keine WW-Bereitung	0,30	
ungünstiger Grundriss	0,10	z. B. Durchgangszimmer, gefangener Raum
keine Abstellmöglichkeit außerhalb der Wohnung	0,10	z. B. Keller, Boden, Schuppen zur alleinigen Nutzung
Energieverbrauchswert > 240 bis 400 kWh	0,20	gemäß Energieverbrauchsausweis
Energieverbrauchswert > 400 kWh	0,30	gemäß Energieverbrauchsausweis
einfache Wohnlage	0,15	z. B. keine Begrünung, verdichtete Bebauung, Versorgungseinrichtungen schlecht erreichbar, schlechte Anbindung an öffentl. Nahverkehr
starke Umweltbeeinträchtigung	0,10	dauerhafte Beeinträchtigung durch Straßen- und Industrielärm, Abgase und Gerüche