

Mietspiegel für die Stadt Saalfeld/Saale

gültig ab 01.03.2026

1. Erstellung / Gesetzliche Grundlagen

Der vorliegende Mietspiegel stellt einen einfachen Mietspiegel im Sinne § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar.

Der Mietspiegel setzt keine Mietpreise fest, sondern dient nach § 558 a Abs. 2 BGB als mögliche Grundlage für die Vereinbarung der Miethöhe bei Neuvermietung. Er gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt Saalfeld/Saale für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gemäß § 558 Abs. 2 BGB.

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

- Beck Immobilien GmbH,
- CHW Hausverwaltung GmbH,
- Gesellschaft für Immobilienentwicklung und -vertrieb mbH,
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG „Selbsthilfe“,
- Handwerksbau AG Thüringen, Wohnungsgesellschaft Weimar,
- Mieterschutzgemeinschaft Ostthüringen e.V.,
- Wohnungsgenossenschaft Maxhütte eG,
- Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG,
- Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Saalfeld,
- Wohnungsvermietungsgenossenschaft eG und
- Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH.

Im Zeitraum von Januar 2020 bis Juni 2025 (Betrachtungszeitraum) wurden 3.153 Datensätze über Neuvermietungen und Mietanpassungen erhoben, die vom Arbeitskreis ausgewertet wurden und die Grundlage für den neuen Mietspiegel bilden.

Es handelt sich um einen einfachen (nicht qualifizierten) Mietspiegel im Sinne § 558 c BGB.

Der Mietspiegel wurde von allen Mitgliedern des Arbeitskreises anerkannt und tritt am 01.03.2026 in Kraft.

2. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt grundsätzlich für die Stadt Saalfeld/Saale. Ausgenommen sind die in den Jahren 2018/2019 eingemeindeten Ortsteile und Arnsgereuth, da für diese keine relevanten Daten vorlagen.

Der vorliegende 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) und
- Einzelzimmer, die Teil einer Wohnung sind.

3. Begriffsbestimmungen

Grundmiete

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die Grundmiete (Nettokaltmiete) 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

Für das Vergleichsmerkmal „Größe“ ist die Quadratmeterzahl der Räume, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, am aussagefähigsten.

Zur Wohnflächenberechnung wird die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) herangezogen. Von den an der Erstellung des Mietspiegels Beteiligten wurden Daten zur Verfügung gestellt, in deren Auswertung die Einordnung erfolgte.

Lage / Gebiete

Die Einteilung der Gebiete orientiert sich am Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2019. Gegenüber dem Mietspiegel 2022 wurden die einzelnen Gebiete so erweitert, dass benachbarte Gebiete aneinandergrenzen.

Ausstattungsmerkmale / Zu- und Abschläge nach Wohnwert

Die Lage der Wohnung ist entscheidend für einen Zuschlag zum Wohnwert.

Der Ausstattungszustand der Wohnung kann Zu- oder Abschläge begründen.

Bei den in der Spalte „Wohnwerterhöhendes Merkmal“ genannten Ausstattungsmerkmalen (Anlage 2) ist zu beachten, dass diese vom Vermieter gestellt sein müssen. Ausstattungen, die vom Mieter selbst erbracht wurden, bleiben hier unberücksichtigt.

4. Mietspiegel und Anwendung

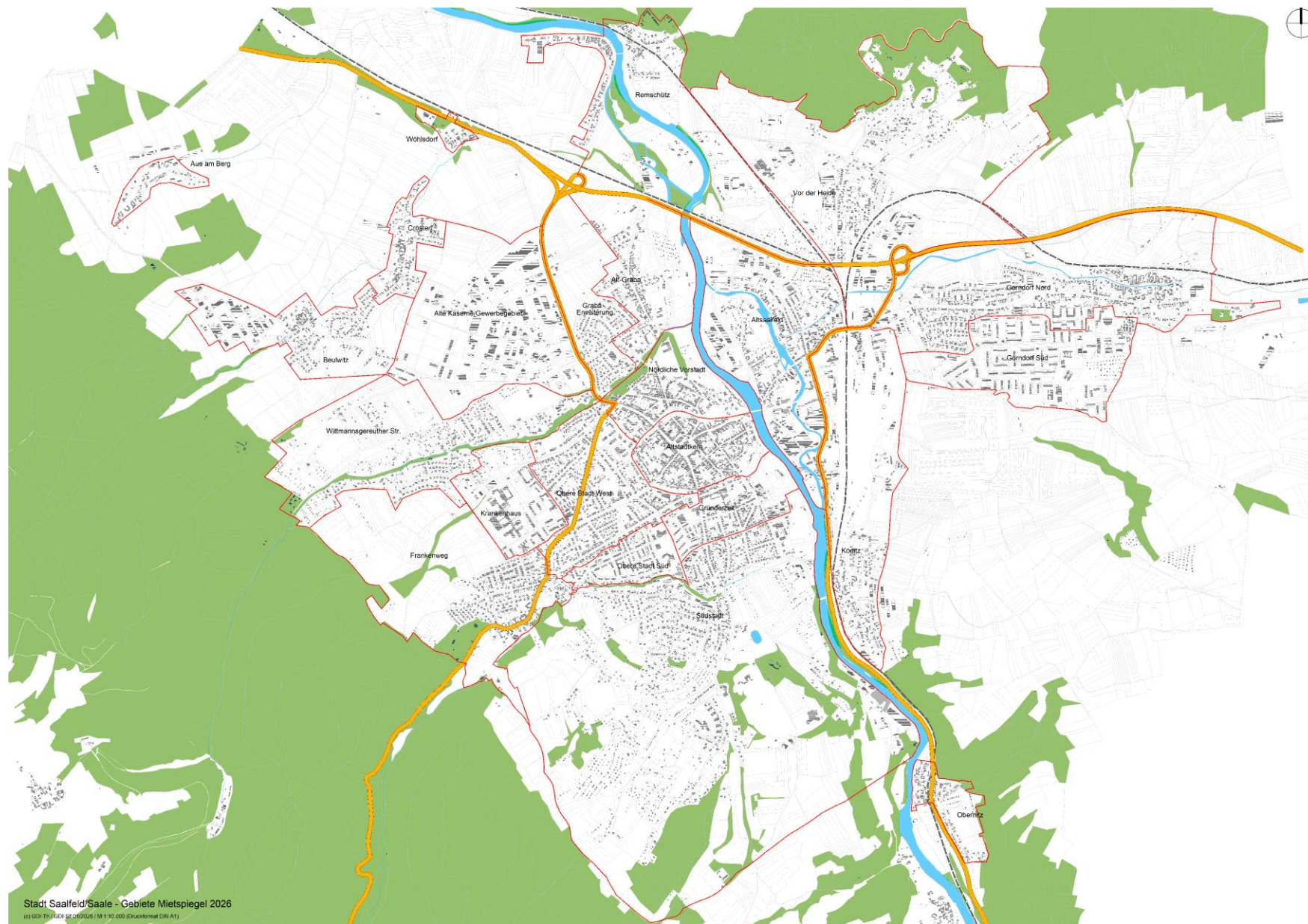
Grundmiete je Quadratmeter Wohnfläche		
Wohnfläche bis 44,99 m ²	Wohnfläche 45,00 – 89,99 m ²	Wohnfläche ab 90,00 m ²
4,94 €	4,51 €	5,12 €

Erläuterungen zur Anwendung

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung zu ermitteln, ist wie folgt vorzugehen:

1. Einordnung nach Größe der Wohnung in Mietspiegeltabelle und Ermittlung der Grundmiete,
2. Ermittlung des Zuschlages entsprechend der Wohnlage (Anlage 1) und
3. Zuschläge für den Wohnwert (Anlage 2) werden addiert, Abschläge (Anlage 3) werden subtrahiert.

Die Karte zur Ermittlung der Wohnlage dient als Anwendungshilfe.



Stadt Saalfeld/Saale - Gebiete Mietspiegel 2026

(©) GZ - Th. PUCH SE 01/2026 / M 1:10.000 (Druckformat DIN A1)

Anlage 1

Zuschläge nach Wohnlage in €/m²

	Zone	Zuschlag
1	Altstadtkern	1,00
2	Nördliche Vorstadt	1,00
3	Obere Stadt-West	1,00
4	Obere Stadt-Süd	0,70
5	Krankenhaus	0,30
6	Frankenweg	0,60
7	Südstadt	1,20
8	Gründerzeit	0,60
9	Altsaalfeld	0,70
10	Gorndorf-Nord	0,40
11	Gorndorf-Süd	0,30
12	Vor der Heide	0,30
13	Alt-Graba	1,10
14	Graba-Erweiterung	0,90
15	Alte Kaserne / Gewerbegebiet	0,00
16	Wittmannsgereuther Straße	0,40
17	Aue am Berg	0,40
18	Beulwitz	0,40
19	Crösten	0,40
20	Wöhlsdorf	0,40
21	Remschütz	0,40
22	Köditz	0,40
23	Obernitz	0,40

Anlage 2

Zuschläge nach Wohnwert in €/m²

Wohnwerterhöhendes Merkmal	Zuschlag	Erläuterung
Wohnung in Haus bis max. 4 WE	0,30	
Gebäude mit Aufzug	0,45	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	0,20	
2. separates WC vorhanden	0,10	in der Wohnung, z.B. Gästetoilette
Außenrollläden an allen Fenstern/ schließbare Fensterläden	0,40	auch Sicht- und Sonnenschutz wie Jalousien, Sonnensegel o.ä.
überwiegend hochwertiger Bodenbelag in gutem Zustand	0,20	mehr als 50% bezogen auf die Wohnfläche
barrierearm	0,30	barrierearmer Zugang zum Haus, zur Wohnung, zur Dusche
Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Dachterrasse/ Veranda	0,30	
Garten zur alleinigen, kostenfreien Nutzung	0,50	
Gegensprechanlage mit Türöffner	0,20	
kostenfreier PKW-Stellplatz	0,40	für die betroffene Wohnung des Objektes stellt der Vermieter wohnungsnah einen kostenfreien Stellplatz zur Verfügung
Fahrradschuppen/ Stellplatz für Fahrrad, Kinderwagen, Rollator etc.	0,05	zur gemeinschaftlichen Nutzung, abschließbar
Energieverbrauchswert bis 49,9 kWh	0,30	gemäß Energieverbrauchsausweis
Energieverbrauchswert 50 kWh bis 99,9 kWh	0,20	gemäß Energieverbrauchsausweis
gehobene Wohnlage	0,15	z.B. begrüntes Wohnumfeld, aufgelockerte/ offene Bebauung, Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung, gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr

Anlage 3

Abschläge nach Wohnwert in €/m²

Wohnwertminderndes Merkmal	Abschlag	Erläuterung
ohne Aufzug	0,20	nur für Wohnungen ab dem 5.OG
Bad ohne Fenster	0,30	
Küche ohne Fenster	0,30	
überwiegend kein Bodenbelag	0,50	mehr als 50% bezogen auf die Wohnfläche
keine Heizung	1,00	
keine WW-Bereitung	0,30	
ungünstiger Grundriss	0,20	z.B. Durchgangszimmer, gefangener Raum
keine Abstellmöglichkeit außerhalb der Wohnung	0,10	z.B. Keller, Boden, Schuppen zur alleinigen Nutzung
Energieverbrauchswert 130 bis 199,9 kWh	0,20	gemäß Energieverbrauchsausweis
Energieverbrauchswert ab 200 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	0,20	dauerhafte Beeinträchtigung durch Straßen- und Industrielärm, Abgase und Gerüche