

Mietspiegel für die Stadt Saalfeld/Saale

gültig ab 01.01.2022

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

- Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH,
- Wohnungsgenossenschaft Maxhütte eG,
- WVG Wohnungsvermietungsgenossenschaft Saalfeld eG,
- GIV mbH, Gesellschaft f. Immobilienentwicklung u.-Vertrieb mbH,
- Handwerksbau AG Thüringen, Wohnungsgesellschaft Weimar,
- Beck Immobilien GmbH,
- CHW Hausverwaltung GmbH,
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Saalfeld e.V.,
- Mieterschutzgemeinschaft Ostthüringen e.V.,
- GWG Wohnungsbaugenossenschaft "Selbsthilfe" eG.

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 sechs 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 örtlichen Vergleichsmiete (§ 558 a Abs. 2 BGB).

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt grundsätzlich für die Stadt Saalfeld/Saale. Ausgenommen sind die 2018/2019 eingemeindeten Ortsteile und Arnsgereuth, da für diese keine 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),
- 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
4,87	4,51	4,60

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 Einordnung in die Mietspiegeltabelle nach Wohnungsgrößen wird davon ausgegangen, dass die Berechnung der Wohnflächen auf Grundlage 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 2017 wurden Lagekriterien neu eingeführt. Die Einteilung der Gebiete orientiert sich am Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2019.

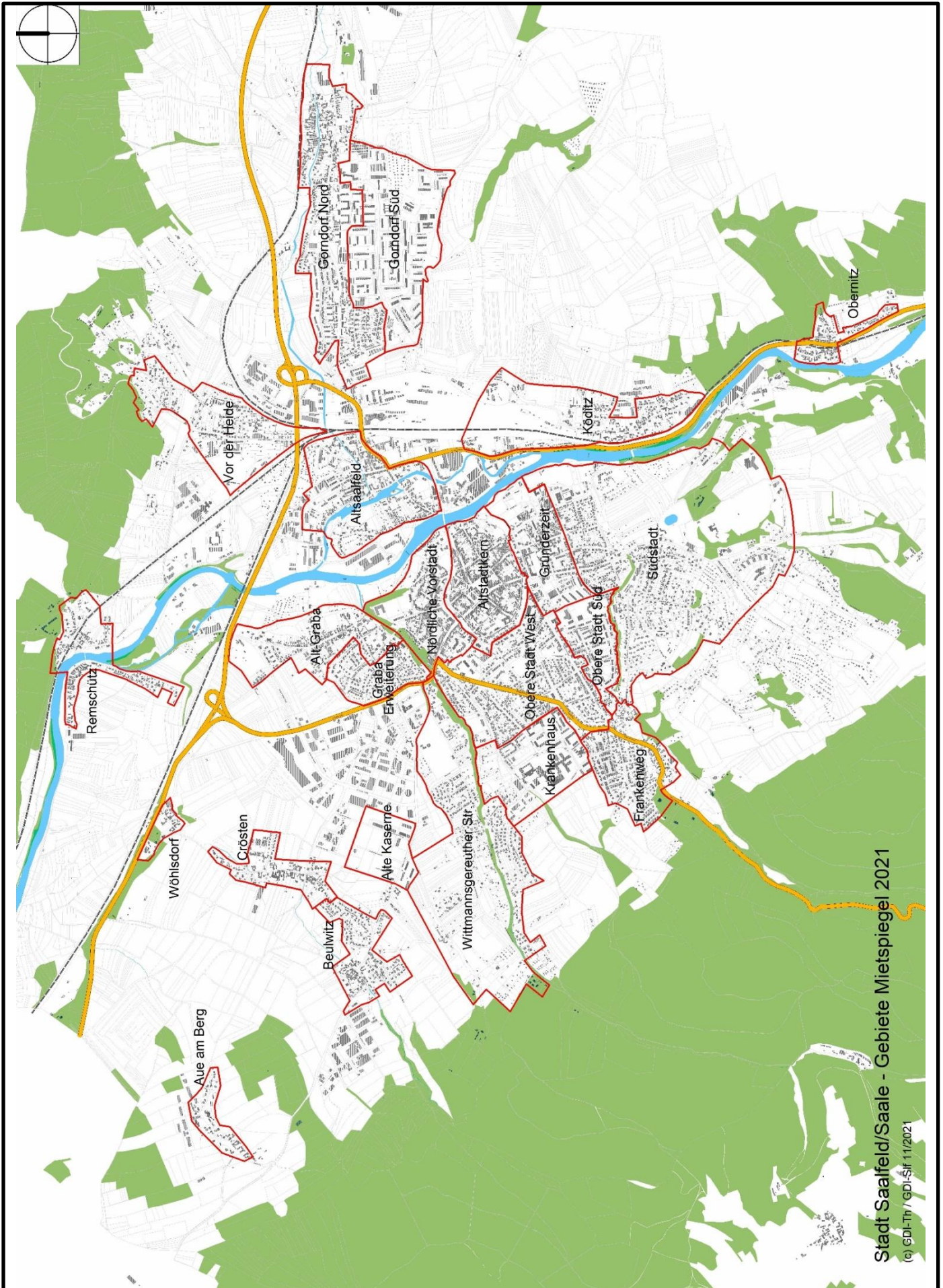
Die ausgewiesenen Werte können bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht isoliert, sondern immer nur im Zusammenhang mit den möglichen Zu- und Abschlägen und den Lagekriterien betrachtet werden.

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

1. Einordnung in obige Mietspiegeltabelle und Ermittlung der Grundmiete,
2. an Hand der Karte (Anlage 1) erfolgt nun die Ermittlung des Zuschlages entsprechend der Wohnlage (Anlage 2),
3. Zu- und Abschläge für den Wohnwert (Anlage 3) werden addiert bzw. subtrahiert.

Die Karte zur Ermittlung der Wohnlage wird auf der Internetseite der Stadt Saalfeld/Saale eingestellt. Die Einstellung eines Straßenverzeichnisses soll zeitnah erfolgen. Sollte es Unklarheiten bei der Zuordnung einzelner Straßen geben, empfiehlt sich eine Nachfrage im Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung Saalfeld/Saale.

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



Anlage 2

Zuschläge nach Wohnlage in €/m²

Altstadtkern	1,10 €
Nördliche Vorstadt	0,60 €
Obere Stadt-West	0,90 €
Obere Stadt-Süd	0,70 €
Krankenhaus	0,40 €
Frankenweg	0,60 €
Südstadt	1,10 €
Gründerzeit	0,40 €
Altsaalfeld	0,40 €
Gorndorf-Nord	0,40 €
Gorndorf-Süd	0,30 €
Vor der Heide	0,30 €
Alt-Graba	1,00 €
Graba-Erweiterung	0,50 €
Alte Kaserne	0,00 €
Wittmannsgereuther Straße	0,40 €
Aue am Berg	0,40 €
Beulwitz	0,40 €
Crösten	0,40 €
Wöhlsdorf	0,40 €
Remschütz	0,40 €
Köditz	0,40 €
Obernitz	0,40 €

Anlage 3

Zuschläge nach Wohnwert

Wohnwerterhöhendes Merkmal	Zuschlag in € pro m ²	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	0,20	
Garten zur alleinigen, kostenfreien Nutzung	0,60	
Gegensprechanlage mit Türöffner	0,10	
kostenfreier PKW-Stellplatz	0,40	für jede 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 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 fußläufiger Entfernung, gute Anbindung an öffentl. Nahverkehr

Abschläge nach Wohnwert

Wohnwertminderndes Merkmal	Abschlag in € 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	
überwiegend kein Bodenbelag	0,30	mehr als 50% bezogen auf die Wohnfläche
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