



## Mietspiegel Weimar 2009





## Inhaltsverzeichnis

### Teil I

Mietspiegel .....	3
Miete .....	4
Die Preisspannen .....	4
Bewertung einer Wohnung .....	5
Wohnungsgröße: .....	5
Beschaffenheit und Wohnungsausstattung: .....	5
Baualterklasse: .....	6
Wohnlage: .....	6

### Teil II

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten .....	7
Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung .....	7
Wohnwert erhöhende Merkmale .....	8
Zuschlag Immission .....	8
Einordnung in die Mietpreisspanne .....	9
Vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale .....	9

# Mietspiegel

Mit Wirkung vom 01.05.2009 tritt der neue Mietspiegel in Kraft.

Er ist gemäß § 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Weimar und dient als Orientierungsrahmen. Es werden jedoch **keine Mietpreise** festgelegt.

Der Mietspiegel gilt **nicht** für:

- **kohlebeheizte Wohnungen**
- **Wohnungen mit Außen-WC**
- **Wohnungen ohne Dusche oder Bad**
- **Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**
- **Verwandtschaftsverhältnisse Mieter – Vermieter**
- **Sozialwohnungen/mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnraum**
- **Städtische Unterkünfte, wie Obdachlosenheime oder Asylbewerberheime,**
- **Jugend- und Studentenwohnheime,**
- **Sonstige Heime, Dienst- oder Werkwohnungen**

Im Arbeitskreis Mietspiegel wirkten mit:

- Christiani-Immobilien
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G.
- Gutachterbüro Dr. Vettermann
- Handwerksbau AG Thüringen
- Haus,-Wohnungs- und Grundeigentümergevereinigung e.V.
- Immobilienbüro Dietz
- Mieterverein Weimar e.V.
- Quartiermanager Weimar-West
- Stadtverwaltung Weimar
- Weimarer Wohnstätte GmbH

Über das vorliegende Ergebnis konnte mit dem Mieterverein Weimar e.V. kein Konsens erzielt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nach § 558 Abs. 2 BGB die Miete, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden ist. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Erhöhungen wegen Modernisierung und Erhöhungen bezüglich der Betriebskosten werden hierbei nicht berücksichtigt.

Zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB kann nach § 558a BGB insbesondere Bezug genommen werden auf:

- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB)
- ein Sachverständigengutachten
- Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen
- Mietdatenbank (für Weimar nicht existent)

Der vorliegende Mietspiegel stellt einen Mietspiegel nach § 558c BGB dar. Er setzt keine Mietpreise fest, sondern dient lediglich als Orientierungsrahmen für Mieter und Vermieter.

Für die Ermittlung der ortsüblichen Mieten wurde in der Zeit von 01.08. – 30.10.2007 eine Datenerfassung vorgenommen.

Die Erhebung und Verarbeitung der zum Mietspiegel erforderlichen Daten erfolgte in anonymisierter Form unter Beachtung des Thüringer Datenschutzgesetzes. Nicht mietspiegelrelevante Daten wie:

- Mieten, die seit mehr als vier Jahren unverändert sind (Erhöhungen nach § 560 BGB nicht mitgerechnet)
- vom Eigentümer selbst genutzter Wohnraum

wurden bei der Befragung ausgefiltert.

## Miete

Grundlage für die Ausweisung der Mietpreisspannen in den Tabellenfeldern ist die monatlich pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlte **Nettokaltmiete**. Nicht enthalten sind Entgelte für Betriebs –und Heizkosten, Untermiet- und Möblierungszuschläge. Ebenfalls nicht enthalten sind z.B. Kosten einer Garage/eines Abstellplatzes.

Extrem hohe oder auch niedrige Werte entsprechen nicht der Ortsüblichkeit und wurden bei der Bestimmung der Bandbreite ausgesondert.

## Die Preisspannen

In der Stadt Weimar kommt weiterhin ein Tabellenmietspiegel zum Einsatz.

Die angegebenen Mietpreisspannen ergeben sich auf der Grundlage des Median aller einzelnen erhobenen Mieten. Der Median ist der mittlere Wert, bei dem die Hälfte der Fälle unterhalb und die andere Hälfte der Fälle oberhalb des Wertes liegt. Ausgeschlossen wurden ca. 10 Prozent der ermittelten Extremwerte.

Die Tabelle enthält Unterwerte - und Oberwerte sowie Mittelwerte (Mediane), von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann. Dieser Mittelwert (Median) stellt eine Orientierung für die Höhe aller erhobenen Mieten dar.

Ein Aufschlag von 5 % pro Merkmal (maximal bis zu 20 %) über den oberen Spannenwert ist bei Wohnungen möglich, deren überdurchschnittlicher Ausstattungsgrad in den Wohnwert bestimmenden Merkmalen keine Berücksichtigung findet.

Besonders Wohnwert erhöhende Merkmale liegen u. a. vor bei Vorhandensein von:

- Dachterrasse >10m<sup>2</sup>
- Maisonette-Wohnung
- Mietergarten bzw. Dachgarten >25 m<sup>2</sup> abgeschlossen zur alleinigen Nutzung
- Klassischer Kamin neben Primärheizung
- Wohnungsbezogene Sauna

Erst nach einer weiteren Erhöhung um mehr als 20 % ist dann der Tatbestand des Mietwuchers nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gegeben.

## Bewertung einer Wohnung

### Wohnungsgröße:

Es wurden Einteilungen in folgende Größen vorgenommen:

- bis 45 m<sup>2</sup>
- 45 bis unter 65m<sup>2</sup>
- 65 bis unter 85 m<sup>2</sup>
- 85 m<sup>2</sup> und größer

Die Wohnfläche einer Wohnung ist grundsätzlich die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören.

### Zur Wohnfläche gehören nicht:

- Geschäftsräume
- Zubehörräume, wie Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Garagen u.ä. Räume.

### **Beschaffenheit und Wohnungsausstattung:**

Zur Beschaffenheit zählen die Lage der Wohnung im Haus, die Bauweise, der Zuschnitt der Wohnung, der bauliche Zustand des Gebäudes und der Wohnung.

Zur Ausstattung zählen alle vom Vermieter eingebrachten Ausstattungsgegenstände, wie Bodenbeläge, Fliesen, Heizung etc.

Vom Mieter selbst geschaffene oder finanzierte Ausstattungen werden nicht berücksichtigt

Im Anhang sind wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale näher bezeichnet.

Diese beinhalten die Qualität und Beschaffenheit der Ausstattung sowie Ausstattungsmerkmale der Wohnungen.

Jeweils 1 Punkt in dieser Tabelle bedeutet 0,20 €/m<sup>2</sup> Zu- bzw. Abschlag vom Mittelwert(Median) der Mietpreisspanne.

### **Baualtersklasse:**

Der Baualtersklasse wurde keine Bedeutung beigemessen, da der Einfluss des Baualters als Mietpreis differenzierendes Merkmal gering ist. Der Modernisierungsstandard des Gebäudes ist entscheidend.

### **Wohnlage:**

Bei der Beurteilung wird zunächst davon ausgegangen, dass sich alle Wohnobjekte in einer mittleren Lage befinden. Zur besonderen Bewertung einzelner Objekte besteht die Möglichkeit

Zuschläge für

- Keine Immissionen (0,20 €/m<sup>2</sup>)
- Wohnumfeld (0,20 €/m<sup>2</sup>)
- Infrastruktur (0,20 €/m<sup>2</sup>)

bzw.

Abschläge für

- Immission (0,20 €/m<sup>2</sup>)
- Wohnumfeld (0,20 €/m<sup>2</sup>)
- Infrastruktur(0,20 €/m<sup>2</sup>)

anzusetzen.

Weitere Erläuterungen siehe Anhangtabelle (Teil II)

# Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten

(Grundmiete in €/ m<sup>2</sup>)

Angegeben sind die Mietpreisspannen und die hierzu errechneten Mittelwerte (Median).

WE-Größe	Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>		
	unterer Wert	mittlerer Wert	oberer Wert
bis 45 m <sup>2</sup>	3,30	4,60	6,55
45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	3,30	4,73	6,05
65 bis unter 85 m <sup>2</sup>	3,30	4,66	6,14
85 m <sup>2</sup> und größer	2,90	4,82	6,12

## Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung (1 Punkt = 0,20 €/m <sup>2</sup> )					
1.	Wohnwert erhöhende Merkmale	mögl. Punkte	Ist-Punkte	Zuschlag in €/m <sup>2</sup>	
a)	Balkon / Loggia / Terrasse	+ 2	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
b)	Bad und WC getrennt bzw. zweites WC in der Wohnung / Bad mit Dusche und Wanne (je 1 Punkt)	+ 2	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
c)	Parkett / hochwertiger Belag / Steinfliesen in allen Räumen	+ 1	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
d)	Stellplatz / Garage in unmittelbarer Nähe des Wohngebäudes bei Anmietung der Wohnung verfügbar	+ 1	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
e)	Fahrradraum und oder Wäschetrockenraum verfügbar	+ 1	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
f)	Außenjalousien oder verschließbare Fensterläden	+ 1	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
g)	Aufzug (bei Wohnungen ab 2. OG)	+ 2	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
h)	einbruchhemmende Wohnungstür ab 3 fach Verriegelung	+ 1	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
i)	zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung > 1 m <sup>2</sup> Grundfläche	+ 1	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
j)	Energieausweis: Energieverbrauch <= 60 kWh/m <sup>2</sup> *a	+ 2	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
	Energieausweis: Energieverbrauch <= 120 kWh/m <sup>2</sup> *a	+ 1	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
k)	Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit				
	- nicht mehr als 9 Wohnungen pro Treppenaufgang	+ 1	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
	- nicht mehr als 5 Wohnungen pro Treppenaufgang	+ 2	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
l)	Wohnung ist innenliegend (besitzt nur 2 Außenwände und ist nicht im EG oder letzten OG)	+ 1	+ <input type="checkbox"/>	0,00	
<b>Wohnwert erhöhender Zuschlag</b>			<b>+</b>	<b>0,00</b>	

2.	Wohnwertmindernde Merkmale	mögl. Punkte	Ist-Punkte	Abschlag in €/m <sup>2</sup>
a)	kein Fenster in der Küche	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
b)	ungünstiger Grundriss der Wohnung - Flur > 15 % der Wohnfläche - Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
		- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
c)	Wohnung im Erdgeschoss	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
d)	Wohnung ab dem 5. Obergeschoss ohne Aufzug	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
e)	keine grundlegende Sanierung an folgenden Gebäudebestandteilen nach 1990 in Gebäuden, die vor 1991 gebaut wurden:			
	- Elektroinstallation Steigleitung und Wohnungseinspeisung für Bad und Küche	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
	- Elektroinstallation in den anderen Wohnräumen	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
	- Sanitärinstallation, Steigleitungen, einschl. Schall- u. Wärmeisolierung	- 2	<input type="checkbox"/>	0,00
	- Sanitärausstattung	- 2	<input type="checkbox"/>	0,00
	- Fliesen (Fußboden und Nassstrecke mind. 1,60 m hoch)	- 2	<input type="checkbox"/>	0,00
	- Hausflur / Treppenhaus	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
	- Fassade (Putz- bzw. Fugensanierung)	- 2	<input type="checkbox"/>	0,00
f)	Energieausweis: Energieverbrauch >= 180 kWh/m <sup>2</sup> a	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
	Energieausweis: Energieverbrauch >= 240 kWh/m <sup>2</sup> a	- 2	<input type="checkbox"/>	0,00
g)	Fenster			
	- Einzelverglasung (bei mehr als 50 % der Außenverglasung) oder	- 2	<input type="checkbox"/>	0,00
	- Verbundfenster (bei mehr als 50 % der Außenverglasung) oder	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
	- Thermofenster vor 1990 (bei mehr als 50 % der Außenverglasung)	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
h)	Keller- oder Bodenraum < 1,5 m <sup>2</sup>	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
	kein Keller- oder Bodenraum	- 2	<input type="checkbox"/>	0,00
i)	Bad ohne Fenster und ohne elektro-mechanische Lüftung	- 1	<input type="checkbox"/>	0,00
j)	keine Wechselsprechanlage	- 2	<input type="checkbox"/>	0,00
<b>Wohnwert mindernder Abschlag</b>				<b>0,00</b>
<b>Wohnwertbetrag gesamt</b>				<b>- €/m<sup>2</sup></b>

<b>Zuschlag für besondere Ausstattung</b>	
Aufschlag von 5 % pro Merkmal (max. bis zu 20%) über den oberen Spannenwert bei Vorhandensein u.a. von:	
Dachterrasse > 10 m <sup>2</sup>	
Maisonette-Wohnung	
Mieter- bzw. Dachgarten > 25 m <sup>2</sup> (abgeschlossen zur alleinigen Nutzung)	
Klassischer Kamin neben Primärheizung	
Wohnungsbezogene Sauna	
<b>Der Zuschlag beträgt :</b>	
<input type="checkbox"/> %	= - €/m <sup>2</sup>

<b>Lagebeurteilung</b>	mögl. Wert €/m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag Immission</b>	<b>0,20</b>	<b>0,00</b> Keine Belastung/Beeinträchtigung durch Lärm, ruhige Wohnlage
<b>Zuschlag Wohnumfeld</b>	<b>0,20</b>	<b>0,00</b> Begehbare Grünflächen am Haus mit Erholungs- u. Freizeitwert in gepflegter Umgebung
<b>Zuschlag für Infrastruktur</b>	<b>0,20</b>	<b>0,00</b> Zuschlag für günstige Verkehrsanbindung und Versorgungsleistungen
<b>Abschlag Immission</b>	<b>0,20</b>	<b>0,00</b> Starke Belastung durch dauerhaften und erheblichen Lärm
<b>Abschlag Wohnumfeld</b>	<b>0,20</b>	<b>0,00</b> Erhebliche negative optische Einflüsse (z.B. Industriebrachen, ungepflegte Plätze)
<b>Abschlag Infrastruktur</b>	<b>0,20</b>	<b>0,00</b> Ungünstige Verkehrsanbindung; keine Versorgungseinrichtungen
<b>Lagewert gesamt</b>		<b>- €/m<sup>2</sup></b>



Proberechnung anhand einer Beispielwohnung

<b>Eigentümer</b>	Immobilienbüro Mustermann			
<b>Postleitzahl</b>	99425	<b>Datum der Erfassung</b>		14.10.2008
<b>Straße</b>	Musterstraße	<b>Einordnung der Wohnung nach Größenklasse</b>		
<b>Hausnummer</b>	3	<b>bis</b>	45 m <sup>2</sup>	
<b>Etage (EG, 1. OG, 2. OG...DG)</b>	EG	<b>über</b>	45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	
<b>Größe der Wohnungen</b>	96 m <sup>2</sup>		65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	
			85 m <sup>2</sup> und größer	x

Einordnung in die Mietpreisspanne

WE-Größe	Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>		
	unterer Wert	mittlerer Wert	oberer Wert
85 m <sup>2</sup> und größer	2,90	4,82	6,12

Vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung (1 Punkt = 0,20 €/m <sup>2</sup> )						
1.	Wohnwert erhöhende Merkmale	mögl. Punkte	Ist-Punkte		Zuschlag in €/m <sup>2</sup>	
b)	Bad und WC getrennt bzw. zweites WC in der Wohnung / Bad mit Dusche und Wanne (je 1 Punkt)	+ 2	+	1		0,20
h)	einbruchhemmende Wohnungstür ab 3 fach Verriegelung	+ 1	+	1		0,20
i)	zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung > 1 m <sup>2</sup> Grundfläche	+ 1	+	1		0,20
k)	Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit - nicht mehr als 5 Wohnungen pro Treppenaufgang	+ 2	+	2		0,40
<b>Wohnwert erhöhender Zuschlag</b>				<b>+</b>		<b>1,00</b>

2.	Wohnwert mindernde Merkmale	mögl. Punkte	Ist-Punkte		Abschlag in €/m <sup>2</sup>
c)	Wohnung im Erdgeschoss	- 1	-	1	0,20
<b>Wohnwert mindernder Abschlag</b>				<b>-</b>	<b>0,20</b>

<b>Wohnwert erhöhender Zuschlag</b>	<b>+1,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnwert mindernder Abschlag</b>	<b>-0,20 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnwertbetrag gesamt</b>	<b>0,80 €/m<sup>2</sup></b>

Zuschlag für besondere Ausstattung und vorhandene Kriterien der Wohnlage

<b>Zuschlag für besondere Ausstattung</b>	
Aufschlag von 5 % pro Merkmal (max. bis zu 20%) über den oberen Spannenwert bei Vorhandensein u.a. von:	
Dachterrasse > 10 m <sup>2</sup>	
Maisonette-Wohnung	
Mieter- bzw. Dachgarten > 25 m <sup>2</sup> (abgeschlossen zur alleinigen Nutzung)	
Klassischer Kamin neben Primärheizung	
Wohnungsbezogene Sauna	<b>X</b>
<b>Der Zuschlag beträgt :</b>	
<b>5 % = 0,31 €/m<sup>2</sup></b>	

Lagebeurteilung

<b>Lagebeurteilung</b>	mögl. Wert €/m <sup>2</sup>	
<b>Abschlag Wohnumfeld</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20 €</b> Erhebliche negative optische Einflüsse (z.B. Industriebrachen, ungepflegte Plätze)
<b>Lagewert gesamt</b>		<b>0,20 €</b>

Einordnung der Wohnung in die Mietspiegeltabelle

<b>Berechnung der Miete</b>	
Mittelwert	+ 4,82 €/m <sup>2</sup>
Wohnwertbetrag gesamt	+ 0,80 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für besondere Ausstattung	+ 0,31 €/m <sup>2</sup>
Lagebeurteilung	- 0,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Mögliche Miete</b>	<b>5,73 €/m<sup>2</sup></b>