MIET SPIEGEL

STADT SUHL

Gültig ab 01.01.2019

layout / design-innenarchitektur.de

Foto: Winfried Gänßler

GEMEINSAM ERSTELLT UND ANERKANNT

VON DER ARBEITSGRUPPE „MIETSPIEGEL" UNTER MITWIRKUNG VON:

Stadtverwaltung Suhl, Sozialdezernat
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Turczynski

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Suhl
vertreten durch Herrn Heymel

AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig" eG
vertreten durch Herrn Brösicke

Deutscher Mieterbund, Mieterverein Suhl und Umgebung e.V.
vertreten durch Herrn Seidler

SWS -Wohnungsbau Suhl GbR
vertreten durch Herrn Schmidt

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung Herr Damrath

Das Immobilienhaus Fuhrmann
vertreten durch Frau Fuhrmann

KLS Wohnungsgesellschaft
vertreten durch Herrn Lenk

Erste Suhler Bewohnergenossenschaft e.G.
vertreten durch Herrn Fontanive und Herrn Ritschel

Wohnpark Friedberg GmbH & Co.KG
vertreten durch Herrn Thelen

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort zum Mietspiegel ____ 05

Anwendungsbereich des Mietspiegels ____ 06

Bewertungskriterien ____ 07

- *Lage* ____ 07
- *Baujahr* ____ 07
- *Größe* ____ 07
- *Ausstattung* ____ 07
- *Beschaffenheit* ____ 08

Definition Modernisierungsmaßnahmen ____ 09

Handhabung der Mietpreisspannen ____ 10

- *wohnwerterhöhende Merkmale* ____ 10
- *wohnwertreduzierende Merkmale* ____ 11

Tabellenmietspiegel der Stadt Suhl ____ 12

Straßenverzeichnis ____ 13

VORWORT ZUM MIETSPIEGEL

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (in der jeweils geltenden Fassung). Er stellt eine Übersicht über die in der Stadt Suhl gezahlte Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum dar.

Das BGB erlaubt in § 558 die Begründung von Mieterhöhungen unter Bezugnahme auf

- *einen Mietspiegel (§§ 558 c, 558 d BGB),*
- *eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e BGB)*
- *ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen*
- *entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen*

Hierbei ist der Mietspiegel besonders geeignet, unter Berücksichtigung sowohl der Interessen der Mieter als auch der Vermieter eine sinnvolle Einigung über die Miethöhe zu erzielen.

Der vorliegende Mietspiegel ist kein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d Abs. 1 BGB, sondern stellt nach § 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete dar.
Die Mitglieder der Arbeitsgruppe vertreten einvernehmlich die Auffassung, dass diese Form des Mietspiegels für die Stadt Suhl angemessen und ausreichend ist, um die zugedachte Einigungsfunktion zwischen Mietern und Vermietern zu befördern.

Der Mietspiegel soll überhöhte Mieten verhindern, aber auch dem Vermieter ermöglichen, berechtigte Mieterhöhungen ohne gerichtliche Auseinandersetzungen durchzusetzen. Ebenso ist er als Orientierungsrahmen für Neuvertragsabschlüsse geeignet.

Der Mietspiegel wurde entsprechend der in § 558 Abs. 2 BGB definierten Kriterien Art, Größe, Ausstattung Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit strukturiert, die Kriterien Ausstattung und Beschaffenheit wurden hierbei zusammengefasst und führen zu entsprechenden Differenzierungen innerhalb der jeweiligen Mietpreisspannen.
Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird an Hand eines Energieausweises beurteilt. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um einen Bedarfsausweis oder um einen Ausweis auf der Basis von Verbrauchsdaten handelt

Der vorliegende Mietspiegel wurde auf Grundlage des bis 31.12.2018 gültigen Mietspiegels unter Beachtung der Ergänzungen entsprechend dem am 01.05.2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit von der Arbeitsgruppe „Mietspiegel" aktualisiert und von allen Mitwirkenden einstimmig vorerst für 2 Jahre für verbindlich erklärt. Er tritt ab 01.01.2019 in Kraft.

ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

Der vorliegende Mietspiegel stellt die Spanne der ortsüblichen Miete für Wohnungen dar, die keiner Preisbindung unterliegen. Er soll damit als Orientierung für die Einordnung von Neuvertragsmieten, insbesondere zur Bewertung der üblichen Entgelte nach § 5 Abs. 2 Wirtschaftsstrafgesetz, und für Mieterhöhungen dienen. Der Mietspiegel gilt nicht für

- *Ein- und Zweifamilienhäuser,*
- *Dienst- oder Werkswohnungen,*
- *durch den Eigentümer selbst genutzten Wohnraum,*
- *gewerblich genutzten Wohnraum,*
- *Wohnraum in Heimen, Wohnheimen und Internaten,*
- *untervermietete Wohnungen,*
- *Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen*

Die Miete nach §§ 535 ff. BGB ist hier vorliegend auf die Nettokaltmiete bezogen, d.h. alle Angaben enthalten keinerlei Betriebskosten (nach § 27, Anlage 3, II. Berechnungsverordnung bzw. Betriebskostenverordnung vom 01.01.2004) und beinhaltet auch keinen Garagen- bzw. Pkw-Stellplatz oder Aufgelder für Möblierung, Dienstleistungen und Ähnliches.

Die angegebenen Mietpreise berücksichtigen zudem nicht die jeweiligen mietvertraglichen Regelungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Es wurden bei der Erfassung der Mietpreise nur Wohnungen zugrunde gelegt, deren Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist (von Erhöhungen der Vorauszahlung für Betriebskosten abgesehen).

BEWERTUNGSKRITERIEN

Die Bewertungskriterien werden wie folgt definiert:

I. Lage

Zur Einstufung der Lage sind folgende Kriterien zu beurteilen:

- *Image*
- *Bebauung*
- *Grünflächenangebot*
- *Schulen und Kitas fußläufig erreichbar*
- *Verkehrsbelastung*
- *Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar*
- *Parkplatzangebot für Pkw*

Die Lageeinstufung aller relevanten Mietstandorte wurde durch die Arbeitsgruppe vorgenommen. Im Straßenverzeichnis, ab Seite 13, wurden alle Wohnlagen in die genannten Bewertungsklassen eingruppiert. Für nicht aufgeführte Standorte ist die Lageeinstufung nach vorgenannten Kriterien eigenständig vorzunehmen.

II. Baujahr

- *Wohnungen, die bis 1990,*
- *Wohnungen, die nach 1990 bis 2009,*
- *Wohnungen, die nach 2009,*

neu errichtet wurden. Maßgeblich ist das Jahr der Bezugsfertigkeit.

III. Größe

- *Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche*
- *Wohnungen über 50 m² bis 70 m² Wohnfläche*
- *Wohnungen über 70 m² bis 90 m² Wohnfläche*
- *Wohnungen über 90 m² Wohnfläche*

IV. Ausstattung

Ausstattungsmerkmale wie gefliestes Bad, Zentralheizung oder Zusatzausstattungen werden im Punkt Beschaffenheitsmerkmale bzw. im Rahmen der Spanne berücksichtigt.

V. Beschaffenheit

teilsaniert

Wohnungen, in denen innerhalb der letzten 25 Jahre bis zu 4 Modernisierungsmaßnahmen i.S. der Definition durchgeführt wurden.

saniert

Wohnungen, in denen innerhalb der letzten 25 Jahre mindestens 5 Modernisierungsmaßnahmen i.S. der Definition durchgeführt wurden.

vollständig saniert

Wohnungen, in denen innerhalb der letzten 25 Jahre alle Modernisierungsmaßnahmen i.S. der Definition (Aufzüge soweit vorhanden) durchgeführt wurden.

DEFINITION MODERNISIERUNGS-MASSNAHMEN

- *Einbau von Fenstern, die mindestens den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) vom 01.01.1995 genügen*
- *Wärmedämmverbundsystem, welches mindestens den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) vom 01.01.1995 genügt,*
- *Erneuerung bzw. Erweiterung der Elektroinstallation in der gesamten Wohnung nach VDE Vorschrift*
- *Ausstattung des Bades mit Fliesen oder vergleichbar und Erneuerung der Badinstallation*
- *Neuinstallation einer zentralen Heizungsanlage, dem steht die vollständige Modernisierung einer bestehenden Heizungsanlage gleich*
- *Erneuerung Hauseingangstüren/Wohnungseingangstüren inkl. Türöffner/ Wechselsprechanlage*
- *Neueinbau oder Erneuerung der Aufzugsanlage*
- *Energetischer Zustand des Gebäudes nach durchgeführten baulichen Maßnahmen, der mindestens den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2002 entspricht*

Maßstab für die qualitative Beurteilung aller Modernisierungen sind die jeweils dafür geltenden baugesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie DIN-Normen und technischen Regelwerke, welche im Zeitpunkt der Modernisierung gültig waren.

HANDHABUNG DER MIETPREISSPANNEN

Es handelt sich bei vorliegendem Mietpreisspiegel um einen Tabellenmietspiegel, der für den jeweiligen Wohnungstyp zutreffende Mietpreisspannen ausweist. Hierbei wurden die üblichen Entgelte berücksichtigt, wobei vom Durchschnitt abweichende Extremwerte sowohl nach oben als auch nach unten nicht berücksichtigt wurden. Eine individuelle, im Rahmen eines Mietspiegelfeldes gut ausgestattete Wohnung soll im oberen, eine weniger gut ausgestattete bzw. weniger gut beschaffene Wohnung im unteren Bereich der Spanne eingeordnet werden. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen dienen der grundsätzlichen Einordnung in den unteren, den mittleren oder oberen Bereich der Spanne.

Darüber hinaus sind die Spannen notwendig, weil Wohnungen über die gemeinsamen Merkmale, wie Größe, Lage, Alter, Beschaffenheit und Ausstattung hinaus weitere individuelle Besonderheiten oder besondere Vor- und Nachteile aufweisen, die im Rahmen der Spannen des jeweiligen Tabellenfeldes berücksichtigt werden können.

Insbesondere sollen dabei die Ausstattung einer Wohnung mit Balkon und die Lage innerhalb des Hauses (Mikrolage) sowie der Zeitpunkt der Sanierungsmaßnahme Berücksichtigung finden.

Des Weiteren können solche Merkmale wie Zuschnitt der Wohnung, Belichtung und Belüftung, Schallschutz, Funktionsabläufe in der Wohnung und Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt, Ausstattung mit modernen Kommunikationsmedien Anhaltspunkte für die Einordnung innerhalb der Spannen sein.

wohnwerterhöhende Merkmale sind zum Beispiel:

- *Aufgelockerte Bebauung*
- *Aufzug*
- *großzügig geschnittenes Bad / hochwertige Ausstattung*
- *hochwertiger großzügig geschnittener Balkon*
- *2 Bäder*
- *hochwertige Fußböden*
- *Rollläden / Markisen*
- *Einbaumöbel / insbes. Einbauküchen*
- *Altersgerechtes barrierefreies Wohnen*
- *Individuell hochwertiger Wohnungszuschnitt*
- *Wenige Wohnungen im Gebäude*
- *ein nach Energieausweis ausgewiesener Heizenergieverbrauch von unter 90 kWh/qm p.a.*
- *Modernisierungsmaßnahmen im Wesentlichen innerhalb der letzten 10 Jahre ausgeführt*

wohnwertreduzierende Merkmale sind zum Beispiel:

- *Kein Fenster in Bad/WC und Küche*
- *Keine Zubehörräume / keine Gemeinschaftsräume*
- *Kein Aufzug ab der 5. Etage (4.OG)*
- *Ungünstige Parkplatzsituation*
- *Ungünstiger Wohnungszuschnitt / Durchgangszimmer*
- *Wohnung ohne Balkon*
- *Beeinträchtigungen durch Geräusche / ungünstiges Wohnumfeld*
- *Ungünstige Mikrolage des Balkons*
- *ein nach Energieausweis ausgewiesener Heizenergieverbrauch von über 140 kWh/qm p.a.*
- *Modernisierungsmaßnahmen im Wesentlichen älter als 15 Jahre*

Die Arbeitsgruppe „Mietspiegel" dankt der Stadt Suhl sowie den anderen beteiligten Wohnungsunternehmen, Eigentümern, Immobilienmaklern, Sachverständigen und Verwaltern für die konstruktive Arbeit im Interesse der Mieter und Vermieter der Stadt und für die Bereitstellung der betreffenden Daten.

TABELLENMIETSPIEGEL DER STADT SUHL

GÜLTIG AB 01.01.2019

		Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)				
		bis 1990			nach 1990 bis 2009	nach 2009
Größe	Lage	teilsaniert	saniert	vollständig saniert	neu errichtet	neu errichtet
bis 50m²	einfach	3,90 - 4,75	4,30 - 5,10	4,60 - 5,25	**	**
	mittel	3,80 - 5,80	4,50 - 6,20	5,00 - 6,20	4,70 - 6,50	**
	gut	4,10 - 5,70	4,90 - 6,70	5,20 - 6,70	5,40 - 6,30*	**
über 50 m² bis 70 m²	einfach	3,70 - 4,85	4,00 - 5,50	4,40 - 5,30	4,50 - 5,60*	**
	mittel	3,70 - 5,70	4,25 - 6,25	4,75 - 6,20	5,10 - 6,30	**
	gut	4,00 - 6,00	4,30 - 6,20	5,00 - 6,70	5,50 - 6,50	8,50 - 9,10
über 70 m² bis 90 m²	einfach	3,70 - 4,40	4,10 - 5,50	4,35 - 5,00	**	**
	mittel	3,80 - 5,70	4,60 - 5,90	4,75 - 5,75	5,00 - 6,60	**
	gut	4,20 - 5,90	4,80 - 6,20	5,00 - 6,60	5,70 - 7,00	8,50 - 9,50
über 90 m²	einfach	**	**	**	**	**
	mittel	3,90 - 4,60*	3,75 - 4,80*	4,30 - 4,80*	**	**
	gut	**	5,00 - 6,00*	5,20 - 6,50	5,80 - 6,50*	7,50 - 9,00*

* geringe Datenmenge (5-10 Datensätze) ** keine ausreichende Datenmenge

STRASSENVERZEICHNIS

Straße	Hausnummern	Wohnlage
Adam-Riese-Straße	1-9	gut
Albert-Lortzing-Straße	1-15	gut
Albert-Schweitzer-Straße	1-24	mittel
Albrechtser Berg	1-64	gut
Alexander-Gerbig-Straße	2-40 gerade	mittel
Alexander-Gerbig-Straße	7-47 ungerade	einfach
Alte Schmiedefelder Straße	3-65	mittel
Am Bahnhof	1-2	einfach
Am Bahnhof	3-40	mittel
Am Bock	1-17	mittel
Am Burghof	8-10	mittel
Am Himmelreich Hsnr.	2-100 gerade, 41-119	einfach
Am Himmelreich Hsnr.	1-39	mittel
Am Hoheloh	1-17	gut
Am Holunderbusch	3-12	gut
Am Lautenbach	1-44	gut
Am Lautenberg	1-21	gut
Am Rasen	1-15	mittel
Am Roten Stein	1-21A	mittel
Am Schönen Hügel	1-21	mittel
Am Silberbrunnen	3-15	mittel
Amtmannsweg	3-33	gut
An der Fahrt	2-15	gut
An der Hasel	1-97,2-80	gut
An der Hasel	82-210,99-243	einfach
An der Kirche	1-7	mittel
An der Kunst	1-9	gut
An der Stirn	2-80	mittel
Anton-Bruckner-Straße	1-19	gut
Aschenhofer Weg	1-14	mittel
Aschenhofweg	1-11	mittel
Auenstraße	1-86	mittel
August-Bebel-Straße	1-20	mittel
Auhammerweg	1	gut
Backstraße	1-6	gut
Bahnhofstraße	1-30	gut
Beerbergstraße	1-31A	mittel
Beethovenstraße	1-69	gut
Benshäuser Straße	1-21	mittel
Blücherstraße	5-21	mittel

Straße	Hausnummern	Wohnlage
Brahmsstraße	1-17	gut
Breites Feld	1-59	gut
Carl-Fiedler-Straße	gerade	mittel
Carl-Fiedler-Straße	ungerade	einfach
Carl-Maria-von-Weber-Straße	1-75	gut
Carl-Orff-Straße	1-11	gut
Dorfwiese		mittel
Döllstraße	2-9	mittel
Dr.-Theodor-Neubauer-Straße	2-15	einfach
Dr.-Wilhelm-Külz-Straße	2-12	gut
Drusselstraße	2-16	einfach
Ellerweg	1-12	gut
Erhard-Schübel-Straße	1-43	mittel
Erich-Weinert-Straße	1-33	gut
Ernst-König-Straße	1-36	mittel
Finsterbergstraße	1-11	einfach
Franz-Liszt-Straße	2-52	gut
Franz-Mehring-Straße	1-21	gut
Freiligrathstraße	2-30	gut
Friedensstraße	1-12	gut
Friedrich-Engels-Straße	1-16	gut
Friedrich-König-Straße	9, 11, 13, 17, 20 und 60-64	gut
Friedrich-König-Straße	außer 9, 11, 13, 17, 20 und 60-64	einfach
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße	1-16	mittel
Friedrich-Wolf-Straße	1-18	gut
Friesenstraße	1-31	gut
Gartenstraße	1-21	gut
Georg-Friedrich-Händel-Straße	1-28	gut
Goldbachstraße	1-83	mittel
Gothaer Straße	1-85 ungerade, 2-58 gerade	mittel
Große Beerbergstraße	43-85	einfach
Grüner Weg	1-30	gut
Grünewaldstraße	3-28	mittel
Heidersbacher Straße	1-72	gut
Heiligenberg	1-10	mittel
Heinrich-Schütz-Straße	1-13	mittel
Heinrichser Straße	1-55	mittel
Hennebergstraße	4-8	gut
Herbert-Albrecht-Straße		gut
Herbert-Roth-Straße	2-50	mittel

Straße	Hausnummern	Wohnlage
Hohe Feldstraße	1-68	mittel
Hohe Röder	1-32	mittel
Hufelandstraße	1-26	mittel
Hügelstraße	1-14	mittel
Ilmenauer Straße	1-25	mittel
J.-Sebastian-Bach-Straße	1-112	gut
Joseph-Haydn-Straße	1-18	gut
Judithstraße	1-95	gut
Julius-Fucik-Straße	1-36	mittel
Juri-Gagarin-Straße	1-29	mittel
Karl-Liebknecht-Straße	1-12	gut
Karl-Marx-Straße	1-129	mittel
Karl-Wilhelm-Straße	1-12	gut
Kellerstraße	1-8	gut
Kirchberg	1-27	mittel
Kirchgasse	2-16	gut
Kleine Beerbergstraße	3-27	mittel
Kommerstraße	3-14	mittel
Kornbergstraße	2-60	einfach
Küttebahn	3-11	mittel
Lauter		mittel
Lauterkopfstraße	1-63	einfach
Lauwetter	3-41A	einfach
Lengberg	2-28	mittel
Leonhard-Frank-Straße	108-114	gut
Leonhard-Frank-Straße	alle Hausnummern außer 108-114	mittel
Lilliplatz	8-10	gut
Linsenhofer Berg	3-41	mittel
Linsenhofer Platz	1-12	mittel
Linsenhofer Straße	1- 55 , 2-32	einfach
Linsenhofer Straße	57-113,34-64	gut
Linsenhofer Straße	70-114,115-169	mittel
Marienstieg	1-3	gut
Marktplatz	1-14	gut
Martin-Andersen-Nexö-Straße	1-8	mittel
Maxim-Gorki-Straße	1-20	gut
Max-Reger-Straße	1-19	gut
Meininger Straße	40-86, 212a-280, 163 -185	einfach
Meininger Straße	88-200 ger., 45-151 unger.	mittel
Mozartstraße	2-12	gut

Straße	Hausnummern	Wohnlage
Mühlbergstraße	1-80	mittel
Mühltorstraße	4-56	einfach
Naumannstraße	1-16	gut
Neuer Friedberg	1-118	mittel
Otto-Bruchholz-Straße	1-47	mittel
Pfarrstraße	1-36	gut
Philosophenweg	8-49	gut
Platz der Deutschen Einheit	1-4	gut
Pochwerksgrund	1-86	einfach
Prießnitzstraße	2-33	gut
Puschkinstraße	2-13	gut
Reuetal	1-35	gut
Richard-Strauss-Straße	1-86	mittel
Richard-Wagner-Straße	1-91	gut
Riemenschneiderstraße	1-15	gut
Rimbachhügel	2-12	gut
Rimbachstraße	1-15	gut
Rimbachstraße	17-59	gut
Ringbergstraße	1-21	einfach
Robert-Koch-Straße	1-33	mittel
Robert-Schumann-Straße	1-21	gut
Roschstraße	1-9	gut
Rudolf-Harbig-Straße	1-13	gut
Rudolf-Virchow-Straße	1-43	mittel
Ruppbergstraße	3 und 12	einfach
Rückertstraße		gut
Rüssenstraße	1-19	einfach
Rüssestraße	1a-40	mittel
Schleusinger Straße	1-25a	gut
Schleusinger Straße	62-66 ger.	gut
Schleusinger Straße	ab 30-220, außer Hsnr. 62-66 ger.	einfach
Schleusinger Straße	27,27a,29,29a	mittel
Schillerstraße		gut
Schmückestraße	2-96	mittel
Schnakenhügel	1-9	mittel
Schneekopfstraße	25- 37 und 38-40	mittel
Schneekopfstraße	3-72	einfach
Schubertstraße	1-13	gut
Schwarzwasserweg	2-54	mittel
Seitenstraße	1-48	mittel

Straße	Hausnummern	Wohnlage
Senfte	3-15	mittel
Sibeliusstraße	1-3	mittel
Silbergrund	2-23	mittel
Stadelstraße	1-20	gut
Steinfelder Weg	2-53	mittel
Steinweg	1-39	gut
Straße der Opfer des Faschismus	1-46	gut
Suhler Straße	2-121	mittel
Talstraße	1-10	gut
Teichweg	1-23	mittel
Theodor-Körner-Straße	2-20	gut
Thomas-Mann-Straße	1-10B	gut
Thomas-Müntzer-Straße	1-10	gut
Topfmarkt	1-7	gut
Trübenbachstraße	1-12	gut
Tschaikowskistraße	11-126	mittel
Untere Kirchgasse	2-8	gut
Vivaldistraße	3-18	mittel
Von-Kleist-Straße	1-3	gut
Von-Kleist-Straße	5-7	mittel
Waldstraße	1-18	mittel
Wehnergasse	1-15	mittel
Werner-Seelenbinder-Straße	1-21	mittel
Wertherstraße	1-9	mittel
Windeweg	2-9b	mittel
Windmühlenweg		gut
Wolfsgasse	2-13	gut
Wolfsgrube	2-31	gut
Würzburger Straße	2-88	mittel
Zellaer Straße	1-119,2-112	gut
Zellaer Straße	125-151,114-152	mittel
Ziegenbergweg	9-17 ungerade	mittel
Zum Zimmergrund	2-129	mittel