

# **Mietspiegel der Stadt Suhl**

**Gültig ab 01.01.2015**

Gemeinsam erstellt und anerkannt von der Arbeitsgruppe  
„Mietspiegel“ unter Mitwirkung von:

Stadtverwaltung Suhl, Sozialdezernat  
vertreten durch Bürgermeister Herrn Lamprecht

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

Immobilienhaus Fuhrmann  
vertreten durch Frau Fuhrmann

KLS Wohnungsgesellschaft  
vertreten durch Herrn Lenk

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

Wohnpark Friedberg GmbH und Co. KG  
vertreten durch Herrn Thelen

## **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.

Der Mietspiegel soll überhöhte Mieten verhindern, aber auch dem Vermieter ermöglichen, berechnete Mieterhöhungen ohne gerichtliche Auseinandersetzungen durchzusetzen. Ebenso ist er als Anhaltspunkt und Rahmen für Neuvertragsabschlüsse bestens 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 zum 31.12.2014 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 **01.01.2015** 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 Werkwohnungen,
- 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
- Schulen und Kitas
- Verkehrsbelastung
- Infrastruktureinrichtungen
- Parkplatzangebot für Pkw

Die Lageeinstufung aller relevanten Mietstandorte wurde durch die Arbeitsgruppe vorgenommen. Im Straßenverzeichnis wurden alle Wohnlagen in die genannten Bewertungsklassen eingruppiert. Das Straßenverzeichnis liegt zur Einsicht bei den Mitgliedern der Arbeitsgruppe vor. Für nicht aufgeführte Standorte ist die Lageeinstufung nach vorgenannten Kriterien eigenständig vorzunehmen.

### **II. Baujahr**

- Wohnungen, die vor 1990 erbaut wurden
- Wohnungen, die nach 1990 erbaut wurden
- Wohnungen, die nach 2002 neu errichtet wurden

### **III. Größe**

- Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## **IV. Ausstattung**

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

## **V. Beschaffenheit**

### wenig saniert

Wohnungen, in denen nach 03.10.1990 bis zu 2 Modernisierungsmaßnahmen i.S. der Definition durchgeführt wurden.

### teilsaniert

Wohnungen, in denen nach dem 03.10.1990 mindestens drei Modernisierungsmaßnahmen i.S. der Definition durchgeführt wurden.

### saniert

Wohnungen, in denen nach dem 03.10.1990 mindestens 5 Modernisierungsmaßnahmen i.S. der Definition durchgeführt wurden.

## **Definition Modernisierungsmaßnahmen**

- 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 und Erneuerung der Badinstallation
- Neuinstallation einer zentralen Heizungsanlage, dem steht die vollständige Modernisierung einer bestehenden Heizungsanlage gleich
- Erneuerung Hauseingangstüren/Wohnungseingangstüren inkl. Türöffner/Wechselsprechanlage oder 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) 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 Ausstattungen 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.

#### 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.

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 01.01.2015)

		Baujahr				
		vor 3.10.1990			nach 3.10.1990	nach 1.1.2002
Größe	Lage	wenig saniert	teilsaniert	saniert		
bis 50m <sup>2</sup>	einfach	3,80-4,40	3,70-4,80	4,40-5,40		
	mittel	3,80-4,80	3,70-5,60	4,40-6,50*	5,00-5,70	
	gut	3,75-4,50	4,00-4,60	4,95-5,60	5,40-6,20	
über 50 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>	einfach	3,65-4,20	3,45-4,40	3,80-5,00		5,70-6,20
	mittel	3,50-4,80	3,50-5,50	4,25-6,50*	4,70-5,80	
	gut	3,40-4,50	4,30-5,10	4,50-6,20	5,20-6,20	6,00-6,20
über 70 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	einfach	3,50-4,10	3,60-4,25	4,80-5,30		6,20
	mittel	3,50-4,50	3,70-5,40	4,40-6,20	5,00-6,00	
	gut			4,90-5,80	5,40-6,15	6,00-6,50
über 90 m <sup>2</sup>	einfach			3,85-4,60		
	mittel		3,50-4,70	4,00-5,00	4,60-6,00	
	gut			4,80-6,20		

5910 Datensätze

\* Obergrenze incl. Concierge Service

bei nicht belegten Datenfeldern standen keine ausreichenden Datensätze zur Verfügung

Straße	Hausnummern	Einstufung
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	mittel
Bahnhofstraße	1-30	gut
Beerbergstraße	1-31A	mittel
Beethovenstraße	1-69	gut
Benshäuser Straße	1-21	mittel
Blücherstraße	5-21	mittel
Böhmerbergstraße	1-15	einfach
Brahmsstraße	1-17	gut
Breites Feld	1-59	gut
Carl-Fiedler-Straße	18-48 gerade	mittel
Carl-Fiedler-Straße	außer 18-48 gerade	einfach
Carl-Maria-von-Weber-Straße	1-75	gut
Carl-Orff-Straße	1-11	gut
Döllstraße	2-9	mittel
Dörrenbachstraße	1-32	einfach
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-Heß-Straße	1-24	mittel
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	mittel
Friedrich-König-Straße	außer 9, 11, 13, 17, 20	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
Herbert-Albrecht-Straße		gut
Herbert-Roth-Straße	2-50	mittel
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	mittel
Joseph-Haydn-Straße	1-18	gut
Judithstraße	1-95	mittel
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	mittel
Kleine Beerbergstraße	3-27	mittel
Kommerstraße	3-14	mittel
Kornbergstraße	2-121	einfach
Küttebahn	3-11	mittel
Lauterkopfstraße	1-63	einfach
Lauwetter	3-41A	einfach
Lengberg	2-28	mittel
Leonhard-Frank-Straße	alle Hausnummern	mittel

Lilliplatz	8-10	mittel
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
Marienstiege	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
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	mittel
Rimbachstraße	1-15	mittel
Rimbachstraße	17-59	gut
Ringbergstraße	1-21	einfach
Robert-Koch-Straße	1-33	mittel
Robert-Schumann-Straße	1-21	gut
Roschstraße	1-9	mittel
Rudolf-Harbig-Straße	1-13	gut
Rudolf-Virchow-Straße	1-43	mittel
Ruppbergstraße	3 und 12	einfach
Rüssenstraße	1-19	einfach
Rüssestraße	1a-40	mittel
Schleusinger Straße	1-25a	gut
Schleusinger Straße	62-66 ger.	gut
Schleusinger Straße	27-220, außer Hsnr. 62-66 ger.	einfach
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
Senfte	3-15	mittel
Sibeliussstraße	1-3	mittel

Silbergrund	2-23	mittel
Stadelstraße	1-20	mittel
Steinfelder Weg	2-53	mittel
Steinweg	1-39	mittel
Straße der Einheit	1-30	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	mittel
Topfmarkt	1-7	mittel
Trübenbachstraße	1-12	gut
Tschaikowskistraße	11-126	mittel
Untere Kirchgasse	2-8	mittel
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
Wolfsgasse	2-13	gut
Wolfgrube	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