



Mietspiegel für die Stadt Rudolstadt

Stand: Juni 2010 / Herausgeber: Stadtverwaltung Rudolstadt

Der vorliegende Rudolstädter Mietspiegel wurde erstellt von:

- Mieterschutzgemeinschaft Ostthüringen e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümerverband Rudolstadt e.V.
- Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH (RUWO)
- Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt e.G.
- Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt-Cumbach e.G.
- Wiegand - Hausverwaltung, Mitglied im ivd
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse, zuständig hier für den Gutachterausschuss Saalfeld-Rudolstadt
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen bebauter und unbebauter Grundstücke, Herr Romeike

Erläuterungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die im Stadtgebiet von Rudolstadt im Mai 2010 gezahlten ortsüblichen Vergleichsmieten für freifinanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit.

In diesem Mietspiegel werden die Grundmieten ohne Betriebskosten ausgewiesen. Der Mietspiegel besteht aus einer Tabelle und Erläuterungen. Die Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen berücksichtigt werden.

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Er gilt nicht für Wohnheime, möblierte Zimmer und kurzfristige Mietverhältnisse (unter einem Jahr).

Der Mietenbegriff im Mietspiegel: „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 enthalten, wie z. B. die Kosten von Wasser, Müllabfuhr, Heizung, Hausmeister, Gartenpflege usw.. In der Grundmiete (Netto-Kaltmiete) sind auch keine Möblierungszuschläge (z. B. Herd, Spüle, Einbauküche) enthalten.

Die Gliederung des Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit aus. Er umfasst als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von zwei Drittel der zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete erhobenen Mieten je Wohnungstyp. Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle tatsächlich erhobenen Mieten erfasst. Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Werte stellen einen repräsentativen Durchschnitt dar. Die Mietbeträge wurden auf 0,05 Euro gerundet.

Die Gliederung des Mietspiegels erfolgt unter folgenden Gesichtspunkten zu den Vergleichsmerkmalen:

– Art

Das Vergleichsmerkmal Art bezieht sich auf die Gebäudeart sowie den Wohnungstyp. Dieser Mietspiegel gilt nur für alle Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen, und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern. Er gilt nicht für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften. Die Abgeschlossenheit einer Wohnung ist eine weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieses Mietspiegels.

– Größe

Zur Bestimmung der Größe ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche entsprechend den Vorschriften der Wohnflächenverordnung ermittelt worden ist.

– Ausstattung

Die Ausstattung einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Der Rudolstädter Mietspiegel geht von 2 Ausstattungsklassen aus:

- mit Einzelöfen, Bad und WC in der Wohnung
- mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung

Der Ausstattungsgrad des Wohnungsbestandes in Rudolstadt hat sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Wohnungen ohne Bad und WC in der Wohnung werden in der Regel nicht mehr vermietet. Deshalb werden diese im Mietspiegel auch nicht mehr berücksichtigt. Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der außer einer funktionsfähigen Waschegelegenheit mit einer Badewanne oder Dusche ausgestattet ist. Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärmeerzeugung von einer zentralen Stelle (auch Fernwärme) aus erfolgt. Eine Etagen- oder Wohnungsheizung (Gas- oder Ölheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

– Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, da die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise, technischen Entwicklungen oder veränderten gesetzlichen Vorgaben charakterisiert wird. Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden wurde folgende Unterscheidung der Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- Altbauwohnungen: vor 1948
- Neubauwohnungen: 1949 bis 1969
- Neubauwohnungen: 1970 bis 1989
- Neubauwohnungen: nach 1990

– Lage

Die Wohnlage ist im Rudolstädter Mietspiegel nicht separat ausgewiesen. Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung enthält Wohnlagekriterien, welche sich durch angemessene Bewertung in der entsprechenden Mietspiegelspanne niederschlagen.

Anwendung der Mietspiegeltabelle

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen. Das für die Wohnung in Frage kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen. Größe, Ausstattung und Bezugsfertigkeit der Wohnung werden Sie kennen oder feststellen können. Aus diesen Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspannen und den Mittelwert aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können.

Mittels der „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ können in den meisten Fällen die besonderen Vorteile und auch Nachteile einer Wohnung berücksichtigt werden. Für nicht aufgeführte Wohnwertmindernde und Wohnwerterhöhende Merkmale können die Rubriken „sonstige negative Merkmale“ und „sonstige positive Merkmale“ herangezogen werden.

Die Feststellung, ob eine Wohnung im unteren, mittleren oder oberen Bereich der Spanne einzuordnen ist, kann mit Hilfe der Bewertungstabelle getroffen werden. Dabei sind die zutreffenden, zu den genannten Merkmalen gehörige Zahlen zusammenzuzählen.

Nur vom Vermieter gestellte Ausstattungsmerkmale sind einbeziehen!

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)		Wohnwerterhöhende Merkmale (+)	
keine Warmwasserbereitung	-1	Badewanne und separate Dusche	1
Bad/Küche ohne Fenster	-1	Bad und WC getrennt bzw. zweites WC	1
veraltete Ver- und Entsorgungsleitungen	-1	Wohnküche (größer als 12m ²)	1
Treppenhaus renovierungsbedürftig	-1	Fußbodenheizung in allen Wohnräumen	1
Energieverbrauch > 180 kWh/m ² a (laut Energieausweis)	-1	Balkon / Loggia oder Terrasse vorhanden (über 4 m ² Grundfläche)	1
Energieverbrauch > 240 kWh/m ² a (laut Energieausweis)	-2	Aufzug	1
Wohnung ab 4.OG ohne Personenaufzug	-1	2 bis 4 Familienhaus	1
		hochwertige Fußböden in der Wohnung (z.B. Bad/WC, Küche gefliest, sonst Laminat oder Parkett bzw. guter Teppichbelag)	1
		Energieverbrauch < 180 kWh/m ² a (laut Energieausweis)	2
		Energieverbrauch < 240 kWh/m ² a (laut Energieausweis)	1
		Fahrrad- und Wäschetrockenraum im Haus	1

Nach 1990 modernisiert (Neubau nach 1990 ausgenommen):

Heizung und Warmwasserversorgung	1
Bad und Sanitärbereich	1
Wasserinstallation	1
Elektroinstallation	1
Fenster	1
Wärmedämmung	2
Hausflure/Treppenräume	1
Sprechanlage mit Türöffnung	1
Aufzug nachgerüstet	2

Wohnlage

Wohnwertmindernde Merkmale (-)		Wohnwerterhöhende Merkmale (+)	
Lage an stark befahrener Straße mit dauerhaftem Lärm oder in industriell geprägtem Umfeld (starke Lärmimmission bei fehlenden Schallschutzfunktionen)	-1	Offene Bebauung mit Vorgärten oder Mietergärten	1
Sonstige negative Merkmale	-1 bis -3	Lage an einer ruhigen Straße	1
		Sonstige positive Merkmale	+1 bis +3

Punktebewertung (Neubau nach 1990 ausgeschlossen):

untere Grenze der Mietpreisspanne	-12
Mittelwert	8
obere Grenze der Mietpreisspanne	28

Zwischenwerte sollten adäquat umgerechnet werden.