



Qualifizierter Mietspiegel 2020 der Universitätsstadt **FREIBERG**

gültig vom 01.11.2020 bis 31.10.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Oberbürgermeisters	4
2	Allgemeine Informationen	6
2.1	Mietspiegelerstellung	6
2.2	Funktion des Mietspiegels	7
2.3	Nettomiete und Nebenkosten	8
2.4	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	9
3	Anwendung des Mietspiegels	10
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	10
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	12
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	16
3.4	Mietpreisspannen	18
4	Anwendungsbeispiel	20
5	Information und Beratung	21



Vorwort

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Freiburg,
sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

mit dem neuen Mietspiegel ist ein Dokument geschaffen, das für Mieter und Vermieter von Wohnraum Markttransparenz über das aktuelle Mietpreisgefüge im Wohnungsbestand von Freiburg vermittelt. Möge es dadurch gelingen, eine höhere Rechtssicherheit und gegenseitige Akzeptanz von Mietern und Vermietern bei der Mietpreisfestlegung zu erlangen. Damit leistet der Qualifizierte Mietspiegel 2020 einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens in der Universitätsstadt Freiburg in den kommenden Jahren.

In der letzten Novemberwoche 2019 wurden 10.000 Fragebögen zur Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels an die Mieter und Vermieter in Freiburg verschickt. Die Bürgerinnen und Bürger wurden durch eine Zufallsstichprobe aus dem Melderegister der Stadt ermittelt und um portofreie Rücksendung des ausgefüllten Fragebogens gebeten. Vielleicht haben auch Sie einen solchen Fragebogen für die Neuerstellung des Freiburger Mietspiegels erhalten und ausgefüllt.



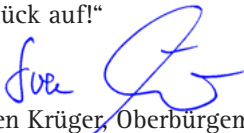
Hierfür und für Ihre Mitarbeit insgesamt darf ich mich ganz herzlich bei Ihnen bedanken.

Die stattliche Anzahl von 2.285 Fragebögen, einschließlich der Daten der großen Wohnungsgesellschaften, gelangte so zurück an die Stadtverwaltung Freiberg bzw. an das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzig in Bayern. Dieses erhielt den Zuschlag für die wissenschaftliche Begleitung des Arbeitskreises Mietspiegel der Stadt Freiberg, welcher federführend für die Erarbeitung des qualifizierten Mietspiegels zuständig ist. Das Institut nahm die erforderlichen Auswertungen und Berechnungen nach anerkannt wissenschaftlichen Methoden der Statistik für den Arbeitskreis Mietspiegel vor.

Letztlich konnten die Daten von 1.335 Fragebögen mit in die Erstellung des neuen Mietspiegels einfließen. Im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen in der Stadt Freiberg ist damit eine breite und repräsentativ aussagefähige Datenbasis für den nun vorliegenden neuen Qualifizierten Mietspiegel 2020 gegeben.

Für die konstruktive und engagierte Mitarbeit im Arbeitskreis möchte ich mich an dieser Stelle bei allen Mitgliedern bedanken. Ebenso gebührt mein Dank den Mitarbeitern des EMA-Instituts für die geleistete Arbeit. Umfangreiche statistische Auswertungen und mehrere Rechenmodelle des Instituts haben die Grundlage für den nunmehr vorliegenden Qualifizierten Mietspiegel 2020 geschaffen.

Es grüßt Sie mit einem herzlichen Freiburger
„Glück auf!“



Sven Krüger, Oberbürgermeister



2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Qualifizierte Mietspiegel 2020 wurde im Auftrag der Stadt Freiberg auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Es wurden insgesamt rund 2.900 Fragebögen von Mietern und Vermietern in Freiberg vollständig ausgefüllt und zurückgesandt. Die bei der Befragung gewonnenen Daten wurden im Zeitraum November 2019 bis Januar 2020 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten in der Stadt Freiberg schriftlich erhoben. Hiervon konnten 1.334 Datensätze mit in die endgültige Mietspiegelberechnung einfließen.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing in Bayern durchgeführt.

Der vorliegende neue Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern der Mieter und Vermieter, Vertretern der großen Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltern in der Stadt Freiberg, Vertretern des Stadtrates und der Stadtverwaltung Freiberg gemeinsam mit EMA-Institut im „Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Freiberg“ einvernehmlich erarbeitet.

Im Einzelnen wirkten im Arbeitskreis Mietspiegel folgende Vertreter mit:

- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Leipzig e.V., Beratungszentrum Freiberg (Interessensvertreter der Mieter),
- Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer Freiberg/Brand-Erbisdorf und Umgebung e.V. (Interessensvertreter der Vermieter),
- Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. AG
- Wohnungsgenossenschaft Freiberg e.G.,
- TAG Wohnen & Service GmbH,
- Gesine Richter Immobilien/ Hausverwaltung, Inh. Uwe Richter e. K.,
- zwei Mitglieder des Freiburger Stadtrates und
- Mitarbeiter der Stadtverwaltung Freiberg einschließlich der Statistikstelle der Stadt Freiberg

Die wissenschaftliche Begleitung des Arbeitskreises erfolgte ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen. Der neue Qualifizierte Mietspiegel 2020 der Universitätsstadt Freiberg wurde gemäß den Bestimmungen des

§ 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nach anerkannt wissenschaftlichen Grundsätzen der Statistik vom EMA-Institut berechnet und aufgestellt. Die Koordinierung der Aufgaben des Arbeitskreises erfolgte durch die Stadtverwaltung Freiberg - Amt Bürgerbüro.

Der Mietspiegel wurde von der Stadt Freiberg durch Beschluss des Stadtrates am 08.10.2020 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 01.11.2020 in Kraft und gilt bis zum 31.10.2022.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Freiberg gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 130 m².

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preisgebundene Wohnungen und Sozialmietwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist

- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflegeheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung)
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen)
- Notunterkünfte für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf.

Nicht **unmittelbar anwendbar** ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- überwiegend möbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und/oder Einbauschränken)
- Dienst- oder Werkswohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind
- nicht abgeschlossener Wohnraum.

2.3 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.



3 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= Basis-Nettomiete)) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei dem Baujahr, der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1:

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m² und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²	Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²	Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²
30	6,39	54 -56	5,25	87	5,48
31	6,27	57-60	5,24	88	5,50
32	6,15	61-62	5,25	89	5,51
33	6,05	63-64	5,26	90	5,52
34	5,96	65-66	5,27	91	5,53
35	5,88	67	5,28	92	5,54
36	5,81	68	5,29	93	5,55
37	5,74	69	5,30	94	5,56
38	5,68	70-71	5,31	95-96	5,57
39	5,62	72	5,32	97	5,58
40	5,57	73	5,33	98	5,59
41	5,53	74	5,34	99	5,60
42	5,49	75	5,35	100	5,61
43	5,45	76	5,36	101-102	5,62
44	5,42	77	5,38	103	5,63
45	5,39	78	5,39	104-105	5,64
46	5,36	79	5,40	106	5,65
47	5,34	80	5,41	107-108	5,66
48	5,32	81	5,42	109-110	5,67
49	5,30	82	5,43	111-113	5,68
50	5,29	83	5,44	114-118	5,69
51	5,28	84	5,45	119-123	5,70
52	5,27	85	5,46	124-127	5,69
53	5,26	86	5,47	128-130	5,68

3.2 Schritt 2:

Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Baualter, Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche beeinflussen auch das Baualter sowie Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die blauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsomme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	% - Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Bewertung der Baujahresklassen				
bis 1918		4		
1919 - 1945		2		
1946 - 1989	0	0		
1990 - 2004	8			
2005 - 2019	16			

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%-Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Wohnung befindet sich im fünften Obergeschoss oder höher		3		
Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz		1		
mind. ein Durchgangszimmer (nicht über Flur erreichbar)		1		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum)		1		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Traditionelle Bauweise (Ziegelstein)	5			
Aufzug im Gebäude vorhanden	3			
überwiegend Laminat- oder Vinylboden vom Vermieter verbaut	3			
Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden	5			
stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür	1			
schwelligeminderter* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse	1			
schwelligeminderte* Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad)	1			
schwelligeminderter* Zugang zum Bad	1			
bodengleiche Dusche oder schwelligeminderter* Duscheinstieg	1			
Abstellraum innerhalb der Wohnung über 1 m ²	2			
besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch (z. B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)	2			

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	% - Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Rauchwarnmelder vorhanden	2			
gehobene Sanitärausstattung: mindestens sechs der aufgelisteten Sanitärausstattungskriterien: - Badewanne - separate Einzelduschkabine - Fußbodenheizung - Waschmaschinenanschluss - Handtuchheizkörper - Fenster im Bad - separater WC-Raum vorhanden - Gäste-WC vorhanden - Belüftung(sanlage), Ventilator - Fliesen im ganzen Nassbereich - zweites Waschbecken	4			
<i>* Schwelle bis max. 4 cm</i>				
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2012				
Mindestens zwei der genannten Modernisierungen/Sanierungen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1989, vorgenommen nach 2012: - Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken) modernisiert - Fußböden überwiegend erneuert - Barrieregeminderte** Ausstattungsmerkmale - Innen- und Wohnungstüren erneuert - Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert - Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster - Erneuerung der Heizungsanlage (z. B. Heizkessel, Gastherme etc.) - Elektroinstallation erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt) - Dämmung der Außenwand - Dämmung Dach/oberste Geschossdecke - Dämmung Kellerdecke - (Tritt-)Schallschutz eingebaut	3			
keine Modernisierung durchgeführt bei Wohnungen mit Baujahr zwischen 1960 und 1995		5		
<i>** siehe Modernisierungsmaßnahmen mit * unter „Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums“</i>				

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	% - Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Wohnlagekriterien				
unverbaute Weitsicht aus den Hauptwohnräumen	1			
Lage der Haupträume liegen in Richtung einer Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)	1			
Lage der Haupträume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)	1			
offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)	1			
fußläufige Erreichbarkeit einer Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf bis 400 m	1			
fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlage, Park, Wald bis 400 m	1			
fußläufige Erreichbarkeit einer medizinischen Versorgungseinrichtung bis 40 m	1			
Wohnung liegt in der Altstadt***	6			
Punktesumme der Zuschläge:				
Punktesumme der Abschläge:				
<p>*** Definition des Gebietes „Altstadt“</p> <p>Gemäß Beschluss des Stadtrates zur Festlegung der „Kleinräumigen Gliederung der Stadt Freiberg“ umfasst das Gebiet der Altstadt das Domviertel, das Petriviertel, das Nikolaiviertel und das Jakobiviertel - vereinfacht ausgedrückt: etwa das gesamte Gebiet, alle Straßen die innerhalb der Stadtmauer bzw. der ehemaligen Stadtmauer liegen.</p>				

3.3 Schritt 3:

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 3:

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktschuldsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktschuldsumme der Zuschläge die Punktschuldsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zeile F: Berechnung der Spanne wie in Kapitel 3.4 beschrieben.

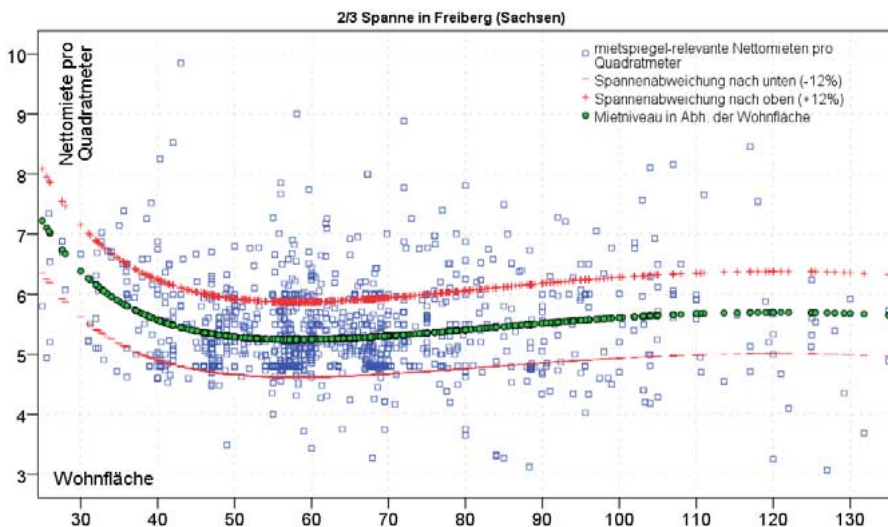
Zeile Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1 Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²					Ergebnis A
B	aus Tabelle 2 Punktsumme	Zuschläge	-	Abschläge	=	Ergebnis B
					=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:100 =	Ergebnis C
			x		:100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	+/-	Ergebnis C	=	Ergebnis D
			+/-		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	Ergebnis E
			x		=	
F	Spannenermittlung	Ergebnis E	±	12 Prozent	=	Ergebnis F
			+		=	
			-		=	



3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Freiberg im Schnitt auf maximal bzw. minimal 12 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).



Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig

nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel keinen signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Plattenbau-/Blockbauweise (Großblock)
- andere/alternative Bauweise (Holz, etc.)
- Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)
- Maisonette/Galerie (Whg. erstreckt sich über zwei Etagen)
- Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche- bzw. Kochnische)
- Anzahl der Wohnräume
- Vom Vermieter gestellte Grundheizung: zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral- oder Etagenheizung)
- Die Grundheizung wird betrieben mittels: Gas/Öl, Nah-/Fernwärme
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung
- Vom Vermieter gestellte Art der Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauf-Erhitzer, Boiler
- Überwiegend verbaute Fenster: 3-Scheiben- oder Wärme-/Lärmschutzfenster, 2-Scheiben-Isolierfenster, Doppelfenster/Kastenfenster/Verbundfenster
- Roll-/Fensterläden, Jalousien an allen Fenstern (außer Badfenster, vom Vermieter eingebaut), teilweise Roll/Fensterläden an den Fenstern
- Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschränk und mit Kücheneinbauschränken, Küche mit Fenster, Größe der Küche
- Im Rahmen Ihres Mietvertrags besteht eine Möglichkeit zur Anmietung einer Parkgelegenheit für Ihren PKW wie einzelner Garagenplatz, Stellplatz in Tiefgarage, überdachter Stellplatz (Carport), offener PKW-Stellplatz
- Mietvertrag schließt die Nutzung eines Gartens in folgender Form mit ein: ausschließlich eigener Gartennutzung, gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Hausparteien
- gemeinschaftliche Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden: Wäschetrockenraum und/oder -boden, Waschmaschinenraum, Fahrradraum

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit einer Zusatzbegründung verwendet werden.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwert	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	5,45 Euro/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1995	8	
	Art und Ausstattung der Wohnung	Wohnung befindet sich in einem Obergeschoss Traditionelle Bauweise (Ziegelstein) Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden	5	3
	Modernisierungsmaßnahmen	keine Modernisierung durchgeführt		5
	Wohnlagekriterien	Wohnung liegt in der Altstadt	6	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:			25	8

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1 Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²					Ergebnis A 5,45
B	aus Tabelle 2 Punktsumme	Zuschläge 24	-	Abschläge 8	=	Ergebnis B 16
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A 5,45	x	Ergebnis B 16	:100 =	Ergebnis C 0,87
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A 5,45	+/-	Ergebnis C 0,87	=	Ergebnis D 6,32
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D 6,32	x	Wohnfläche 84	=	Ergebnis E 530,88
F	Spannenermittlung	Ergebnis E 530,88	±	12 Prozent +	=	Ergebnis F 594,59
		530,88	-	63,71	=	467,17

5 Information und Beratung

Einsichtnahme in den Qualifizierten Mietspiegel 2020 und den Methodenbericht zu seiner Erstellung

Stadtverwaltung Freiberg
Wohngeldbehörde
Obermarkt 21 (Bürgerhaus)
09599 Freiberg

Bitte melden Sie sich an der Infothek im Eingangsbereich des Bürgerhauses kurz an. Es muss kein Ticket gezogen werden.

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Verkauf des Qualifizierten Mietspiegels 2020

- persönliche Abholung der Broschüre an der Infothek im Eingangsbereich des Bürgerhauses, Obermarkt 21, 09599 Freiberg, während der Öffnungszeiten des Bürgerbüros (5 €),
- Versand der Broschüre als Druckexemplar (7 € zzgl. Versandkosten) oder als PDF-Dokument (7 €).

Hinweise für den Versand

benötigte Angaben: Angabe, ob Versand als Druckexemplar oder als PDF-Dokument gewünscht
postalische Versandanschrift bzw. E-Mail-Adress
postalische Rechnungsanschrift (wird immer benötigt)

Mit dem Versand der Broschüre erfolgt gleichzeitig die Rechnungslegung.

Ansprechpartner: Sachgebiet Wohnungswesen/Wohngeldbehörde, Frau Schm

Kontakt: Tel. 03731/273-720, 03731/273-701

Fax 03731/273-73-720

E-Mail wohngeldstelle@freiberg.de

Öffnungszeiten: Montag 09.00 - 12.30 Uhr

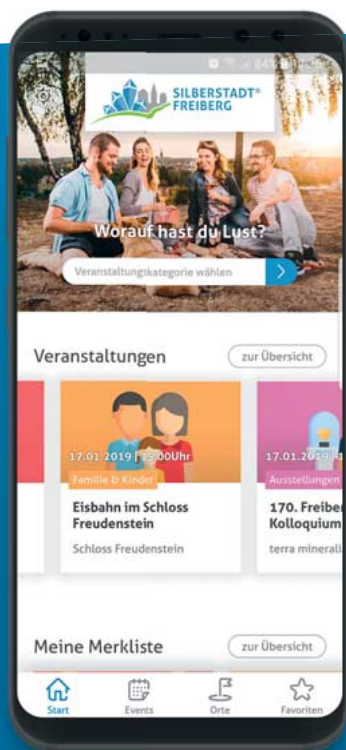
Dienstag 09.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr

Donnerstag 09.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr

Freitag 09.00 - 12.30 Uhr



DIE SILBERSTADT®-APP



UND WAS
MACHST DU
HEUTE?



FÜR iOS & ANDROID

als kostenfreier Download
in App Stores

www.freiberg.de

**Wer in in der Silberstadt Freiberg
wohnt, will hier auch leben**

Impressum

Herausgeberin:

Universitätsstadt Freiberg,
Bürgeramt,
Obermarkt 21, 09599 Freiberg



Fotos:

SVF/Wegelt, SWG Freiberg, René Jungnickel, 599media/Paul Schmidt

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen,
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing
Internet: www.ema-institut.de



Dr. Bernhard Schmidt
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung
Tel: +49 941 38 07 00
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: schmidt@ema-institut.de

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Mathematiker, Projektleiter
Tel: +49 176 66 60 79 11
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

1. Auflage Oktober 2020, 500 Stück

Das Urheberrecht liegt bei der Universitätsstadt Freiberg. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

