



MIETSPIEGEL 2024 der Stadt Halle (Saale)

Gültig vom 01.01.2024 bis 31.12.2025



Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT	3
MIETSPIEGELERSTELLUNG.....	3
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	4
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	4
MIETBEGRIFF	5
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT	5
 BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	 6
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES BASISWERTES	7
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN	8
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	12
SPANNBREITE	13
 BERECHNUNGSHILFE	 15
ANWENDUNGSBEISPIEL	15
ONLINE: BROSCHÜRE, MIETSPIEGELRECHNER, ADRESSVERZEICHNIS	16
 ANLAGE	 17
WOHNLAGENKARTE	17

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel Halle (Saale) 2024 wurde auf der Grundlage einer **repräsentativen Stichprobe** nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Halle (Saale) erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von März 2023 bis Mai 2023 bei 12.184 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietenden und Mietenden durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der **Regressionsmethode** errechnet. Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren berechnet. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz. Anwendung für die Regressionsanalyse findet das "Regensburger Modell". Bei diesem wird die Netto-Kaltmiete eines Mietobjekts über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren berechnet. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein projektbegleitender **Arbeitskreis** mitgewirkt. Die Projektleitung lag beim Fachbereich Städtebau und Bauordnung des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Halle (Saale). Im Arbeitskreis vertreten waren weiterhin:

- Deutscher Mieterbund Halle e.V.
- Haus & Grund Halle e.V.
- Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH (GWG)
- Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG)
- Hallesche Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG (HWF)
- FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG
- Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle - Merseburg e.G. (BWG)
- Bauverein Halle & Leuna eG
- Amtsgericht Halle (Saale)
- in beratender Funktion der Mietspiegelexperte des Deutschen Städtetags

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Gemäß **Beschluss des Stadtrates** der Stadt Halle (Saale) vom 22.11.2023 wurde der Mietspiegel als qualifiziert anerkannt und tritt zum 01. Januar 2024 für die Dauer von 2 Jahren in Kraft. Der Mietspiegel wurde ebenfalls von den **Interessenvertretungen** der Mietenden Deutscher Mieterbund Halle e.V. sowie der Vermietenden Haus & Grund Halle e.V., dem Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. (VdW) und dem Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. (VdWg) als **qualifizierter Mietspiegel** anerkannt.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Halle (Saale) gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich - entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 150 m² in Mehrfamilienhäusern. Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z. B. Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studierenden- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: 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 und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermietende die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermietende muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mietenden gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Neben einfachen Mietspiegeln gibt es das Instrument des „**qualifizierten Mietspiegels**“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass dieser

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist,
- von der Stadt Halle (Saale) als zuständiger Behörde (gemäß Mietspiegelzuständigkeitsgesetz Sachsen-Anhalt vom 5. Juli 2023) oder den Interessenvertretungen von Vermietenden und Mietenden anerkannt wurde,

- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermietende, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mietende hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mietende der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens zahlen. Bei Nichtzustimmung kann der Vermietende auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

1. Im **Schritt 1** wird das Mietniveau (Basiswert) in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf den Basiswert insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Schritt 1: Ermittlung des Basiswertes

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das Mietniveau (Basiswert) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

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

Tabelle 1: Monatlicher Basiswert in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹

Wohnfläche	Basiswert	Wohnfläche	Basiswert	Wohnfläche	Basiswert	Wohnfläche	Basiswert
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
20 - 21	7,53	54 - 55	5,71	88 - 89	5,89	122 - 123	6,40
22 - 23	7,21	56 - 57	5,70	90 - 91	5,91	124 - 125	6,43
24 - 25	6,94	58 - 59	5,70	92 - 93	5,94	126 - 127	6,47
26 - 27	6,73	60 - 61	5,69	94 - 95	5,96	128 - 129	6,50
28 - 29	6,54	62 - 63	5,69	96 - 97	5,99	130 - 131	6,54
30 - 31	6,39	64 - 65	5,70	98 - 99	6,02	132 - 133	6,57
32 - 33	6,27	66 - 67	5,70	100 - 101	6,05	134 - 135	6,61
34 - 35	6,16	68 - 69	5,71	102 - 103	6,08	136 - 137	6,65
36 - 37	6,07	70 - 71	5,72	104 - 105	6,11	138 - 139	6,68
38 - 39	6,00	72 - 73	5,73	106 - 107	6,14	140 - 141	6,72
40 - 41	5,93	74 - 75	5,75	108 - 109	6,17	142 - 143	6,76
42 - 43	5,88	76 - 77	5,76	110 - 111	6,20	144 - 145	6,79
44 - 45	5,88	78 - 79	5,78	112 - 113	6,23	146 - 147	6,83
46 - 47	5,80	80 - 81	5,80	114 - 115	6,26	148 - 150	6,88
48 - 49	5,77	82 - 83	5,82	116 - 117	6,30		
50 - 51	5,74	84 - 85	5,84	118 - 119	6,33		
52 - 53	5,72	86 - 87	5,86	120 - 121	6,36		

¹Hinweis: Wohnungen von 20,00 m² bis 21,99 m² sind in das Feld 20 - 21 m² einzuordnen bzw. von 92,00 m² bis 93,99 m² sind in das Feld 92 - 93 m².

Hinweise zu Tabelle 1

Im Wohnraummietrecht wird die **Wohnfläche** grundsätzlich anhand der Bestimmungen für den preisgebundenen Wohnraum ermittelt, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses gelten. Dies war bis zum 31.12.2003 die II. Berechnungsverordnung (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz). Ab dem 01.01.2004 ist die maßgebliche Berechnungsgrundlage die Wohnflächenverordnung. Wenn jedoch die Parteien ausdrücklich etwas anderes im Mietvertrag geregelt haben (z.B. die Anwendung der DIN 277 oder die DIN 283), so kommt diesem der Vorrang zu.

Nach der ab dem 01.01.2004 geltenden Wohnflächenverordnung sind bei der Berechnung der Wohnfläche folgende Flächen zu berücksichtigen:

- Die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.
- Die Grundflächen von zugehörigen Räumen wie Wintergärten, Schwimmbäder, nach allen Seiten geschlossene Räume werden - sofern diese beheizt sind- zu 100%, wenn diese unbeheizt sind, zur Hälfte in Ansatz gebracht.
- Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern werden vollständig, die mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern werden nur zu $\frac{1}{2}$ berücksichtigt.
- Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten, Terrassen werden in der Regel zu $\frac{1}{4}$, bei hohem Nutzwert bis zu maximal $\frac{1}{2}$ berücksichtigt.
- Außer Ansatz bleiben: Treppen und Treppenabsätze mit mehr als 3 Steigungen, Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,10 m² Grundfläche und mehr als 1,5 m hoch sowie nicht zur Wohnfläche gehörende Zubehörräume und Räume, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts an ihre Nutzung entsprechen, wie Keller, Wasch- und Heizräume.

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Der in Tabelle 1 ermittelte Basiswert gibt das Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die **Tabelle 2** weist **Zu- oder Abschläge zum Basiswert** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermietenden gestellt werden. Hat ein Mietender einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten vom Vermietenden erstattet wurden - so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge auf den Basiswert für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)		
Baujahre bis 1918	+ 5 %	
Baujahre 1919 – 1948	+ 6 %	
Baujahre 1949 – 1960	+ 10 %	
Baujahre 1961 – 1972	± 0 %	
Baujahre 1973 – 1989	- 7 %	
Baujahre 1990 – 2002	+ 11 %	
Baujahre 2003 – 2015	+ 25 %	
Baujahre 2016 und später	+ 50 %	
Kategorie 2) Wohnungsausstattung		
Badezimmer: Minus- und Pluspunkte für Ausstattung: - Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich (-1) - Kein Fenster (-1) - Zweites Waschbecken (+1) - Handtuchtrockner-Heizkörper (+1) - Fußbodenheizung im Bad (+1) - Badewanne und separate Einzeldusche (+1) - Bodengleiche Dusche (+1)		
Einfache Badausstattung (-1 bis -2 Punkte)	- 4 %	
Mittlere Badausstattung (0 bis +1 Punkte)	± 0 %	
Gute Badausstattung (+2 Punkte und mehr)	+ 5 %	
Die Wohnung ist stufenlos erreichbar bzw. es gibt einen Aufzug.	+ 2 %	
Die Wohnung verfügt über eine (Dach-)Terrasse oder einen Wintergarten.	+ 4 %	
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 7 %	
Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z. B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards).	+ 5 %	
Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.	+ 8 %	
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon.	- 3 %	
Kategorie 3) Kernsanierung/Modernisierung		
Kernsanierung (Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme.)		
Kernsanierung im Zeitraum 1996 – 2009	+ 4 %	
Kernsanierung im Zeitraum 2010 – 2015	+ 6 %	
Kernsanierung im Zeitraum ab 2016	+ 17 %	

Die nachfolgenden Modernisierungszuschläge gelten für Modernisierungen ab 2010 (jedoch nur wenn keine Kernsanierung ab 2010 durchgeführt wurde)		
Kellerdeckendämmung	+ 1 %	
Außenwanddämmung (mind. 50 %)	+ 1 %	
Dachdämmung / Dämmung oberste Geschossdecke	+ 1 %	
Fensteraustausch (mind. 50 % bezogen auf die Wohnung)	+ 1 %	
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	+ 1 %	
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	+ 1 %	
Kategorie 4) Wohnlage (siehe Anlage/Wohnlagenkarte)		
Wohnlage A	+ 15 %	
Wohnlage B	+ 10 %	
Wohnlage C	+ 5 %	
Wohnlage D	± 0 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

Hinweise zu Tabelle 2

Kategorie 1 Baualtersklassen

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Kategorie 2 Wohnungsausstattung

Für die Beurteilung der **Badausstattung** (einfach, mittel, gut) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die Ausstattungsklasse. Bei mehreren Bädern bzw. Sanitäreinrichtungen in einer Wohnung ist jeweils das am besten ausgestattete Bad für die Bewertung heranzuziehen.

Zuschlagsmerkmale:

- zweites Waschbecken
- Handtuchrockner-Heizkörper
- Fußbodenheizung
- Badewanne und separate Einzeldusche
- bodengleich Dusche

Abschlagsmerkmale:

- keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich
- kein Fenster im Bad

Ein weiteres Zuschlagsmerkmal ist, wenn die **Wohnung stufenlos erreichbar** ist oder wenn es im Haus einen **Aufzug** gibt. Bei vorhandenem Aufzug gilt das Zuschlagsmerkmal auch für alle Wohnungen im Haus, egal in welcher Etage diese sich befindet.

Kategorie 3 Kernsanierung/Modernisierung

Als **Kernsanierung** gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme. Es handelt sich also um bauliche Sanierungsmaßnahmen, mit denen das Gebäude bis auf die tragenden Strukturen, wie etwa Fundamente, tragende Wände und Decken zurückgebaut und die Bausubstanz vollständig wiederhergestellt bzw. in einen (nahezu) neuwertigen Zustand versetzt wird. Für eine Kernsanierung in diesem Sinn ist es jedoch nicht erforderlich, dass der gesamte Baukörper mit Ausnahme der Fassade abgetragen und völlig neu wiederaufgebaut wurde.

Zuschläge für Kernsanierung gibt es nur, wenn diese in den Zeiträumen 1996 bis 2009 oder 2010 bis 2015 oder ab 2016 durchgeführt wurden. Im Falle, dass eine Kernsanierung bereits vor dem Jahr 2010 durchgeführt bzw. abgeschlossen wurde, können weitere Modernisierungsmaßnahmen, die ab 2010 durchgeführt wurden, geltend gemacht werden. Bei Kernsanierungen ab dem Jahr 2010 gibt es keine Zuschläge für spätere Modernisierungsmaßnahmen.

Modernisierungen beziehen sich dabei auf energetische und sonstige Sanierungsmaßnahmen an verschiedenen Bauteilen des Hauses bzw. der Wohnung. Für Modernisierungen kann es nur Zuschläge geben, wenn diese ab dem Jahr 2010 durchgeführt wurden. Ausschlaggebend ist dabei das Jahr der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen, unabhängig davon, ob und wann sich aufgrund der Modernisierungsmaßnahme die Miete erhöht hat.

Kategorie 4 Wohnlage

Die Wohnlagenstufen A, B, C oder D können der **Wohnlagenkarte** in der Anlage zu dieser Broschüre entnommen werden. Zur konkreten Einordnung der jeweiligen Wohnung dient das alphabetische Adressverzeichnis der Wohnlagen, das online unter www.mietspiegel.halle.de/Adressverzeichnis abrufbar ist. Über den Mietspiegelrechner www.mietspiegel.halle.de/Onlinerechner erfolgt eine automatische Zuordnung jeder Adresse in Halle (Saale) in die jeweilige Wohnlage.

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

- Wählen Sie den Basiswert in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diesen in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit dem Basiswert (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basiswert (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

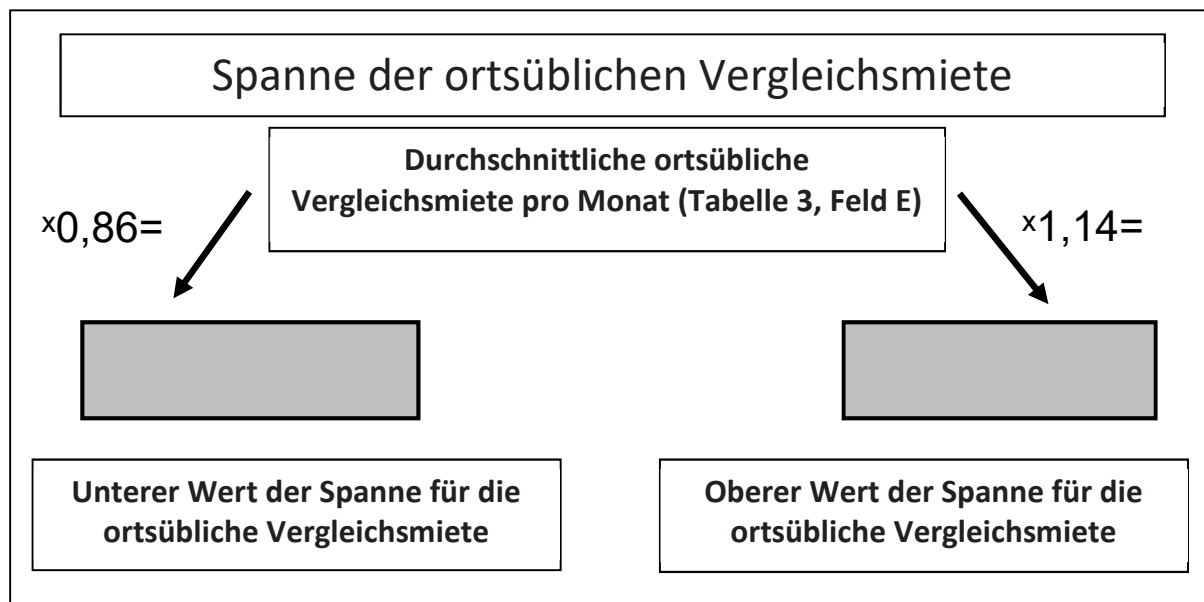
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr)				
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 3) Kernsanierung/Modernisierung				
	Kategorie 4) Wohnlage				
	Summe der Zu-/Abschläge:				B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld B	: 100	* Feld A	=
					C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C	=	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E

Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die **ortsübliche Vergleichsmiete** ermittelt, die **im Durchschnitt** für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mietendem und Vermietendem vereinbart. Bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer **Spannbreite** von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese **Zwei-Drittel-Spanne** reicht in der Stadt Halle (Saale) **von - 14 % bis + 14 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete** in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 – zu begründen. Zur **Begründung für Abweichungen nach unten oder oben innerhalb des Spannbereiches** können insbesondere wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale herangezogen werden, **die nicht bereits im Mietspiegel ausgewiesen sind**. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale bereits erhoben und untersucht worden sind. Dazu gehören

- a) die in den Tabellen 1 und 2 (Seiten 8 bis 11) genannten Merkmale sowie
- b) weitere im Rahmen der Mietspiegelerstellung untersuchte Merkmale.

Der nachfolgenden Liste sind Merkmale zu entnehmen, die untersucht wurden und im Mittel keinen eindeutig oder nachweisbaren beziehungsweise signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben. Diese Merkmale können **nicht** zur Ausnutzung der Zwei-Drittel-Spanne herangezogen werden:

- Wohnungsart Dachgeschosswohnung
- Wohnungsart Hinterhaus
- Wohnungsart Maisonettewohnung
- Kamin/Kaminofen
- Rollläden
- Durchgangszimmer (nicht alle Räume von Flur erreichbar)
- Eigener Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil
- Gemeinschaftlicher Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil
- Wäschetrockenraum und/oder Waschküche

Welche Merkmale zur Anwendung für den Spannbereich in Frage kommen, kann nicht abschließend dargestellt werden. Im Methodenbericht zur Mietspiegelerstellung sind Beispiele für Wohnwertmerkmale aufgelistet, die zur Einordnung in den Spannbereich relevant sein können. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Berechnungshilfe

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	78 m ²	5,78 Euro/m ²
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	1905	+ 5 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	Hochwertiger Fußbodenbelag Gute Badausstattung Kein Balkon	+ 5 % + 5 % - 3 %
	Kat. 3) Kernsanierung/Modernisierung	Kernsanierung im Jahr 2010	+ 6 %
	Kat. 4) Wohnlage	Wohnlage A	+ 15 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			5,78	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr		+ 5 %		
	Kat. 2) Wohnungsausstattung		+ 7 %		
	Kat. 3) Kernsanierung/Modernisierung		+ 6 %		
	Kat. 4) Wohnlage		+15 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:		+ 33 %		B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld B	: 100	* Feld A	=
		33 %	: 100	* 5,78	= 1,92
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C	=	D
		5,78	1,92	= 7,70	
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E
		7,70	* 78	= 600,60	

Spannbreite:

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 7,70 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall - 14 % und + 14 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,62 und 8,78 Euro/m².

Online: Broschüre, Mietspiegelrechner, Adressverzeichnis

Allgemeine Information zum Mietspiegel Halle (Saale) 2024

www.mietspiegel.halle.de



Mietspiegelbroschüre im PDF-Format:

www.mietspiegel.halle.de/broschüre

[Platzhalter QR-Code]

Mietspiegelrechner

www.mietspiegel.halle.de/onlinerechner

[Platzhalter QR-Code]

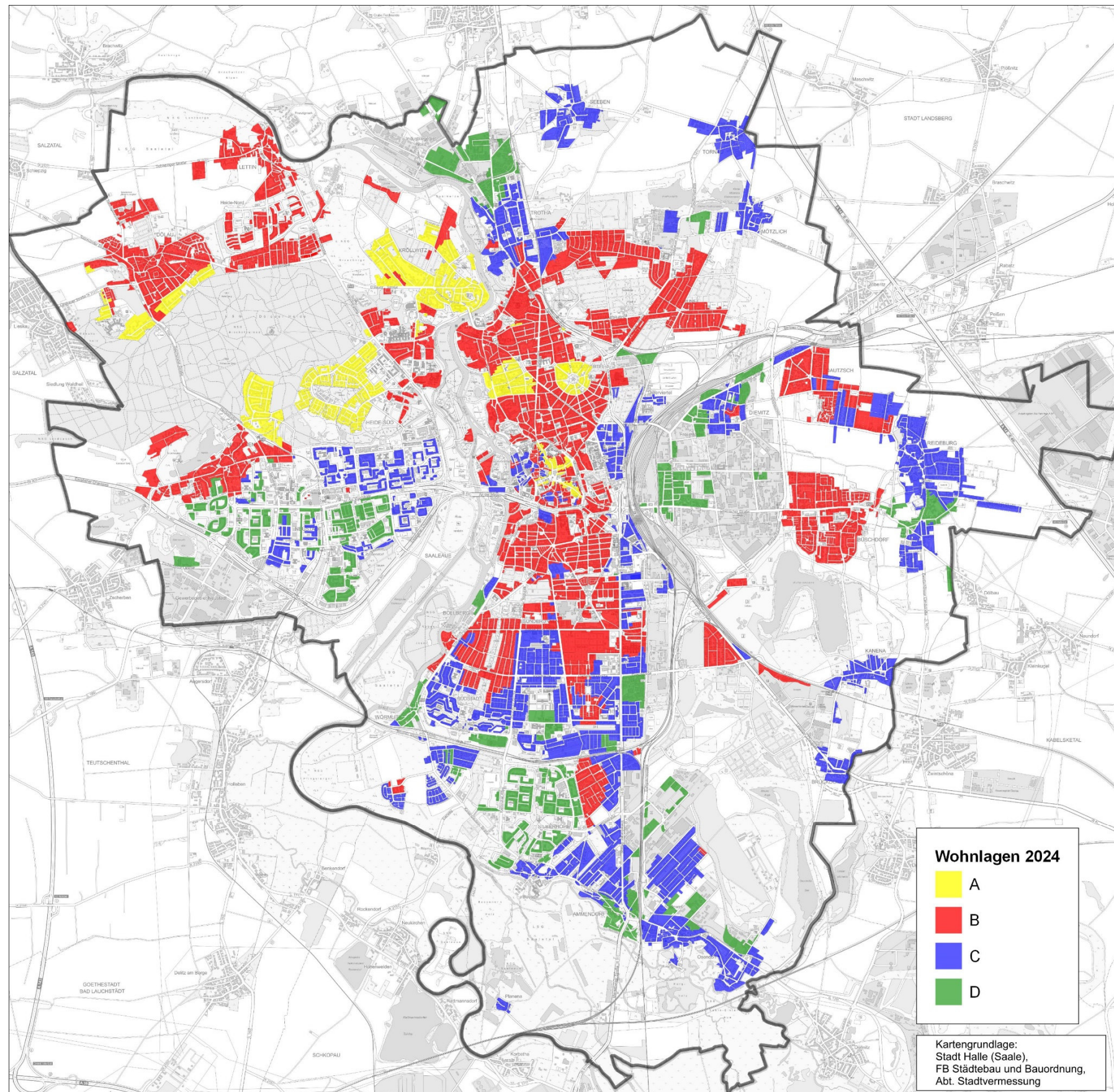
Adressverzeichnis zur Wohnlagenzuordnung:

www.mietspiegel.halle.de/adressverzeichnis

[Platzhalter QR-Code]

Anlage

Wohnlagenkarte



IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Halle (Saale) – Der Oberbürgermeister
V.i.S.d.P.: Drago Bock, Pressesprecher
Gestaltung/Redaktion: Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Neustädter Passage 18
06122 Halle (Saale)
E-Mail: mietspiegel@halle.de
Internet: <https://www.mietspiegel.halle.de>
Foto: Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abt. Vermessung
Redaktionsschluss: NN
Druck: Vervielfältigung der Stadt Halle (Saale)

Auswertung:

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2023 Stadt Halle (Saale)

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Halle (Saale) und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.