

Stadt Jena

Fortschreibung Mietspiegels 2019

Bericht vom 10.01.2020



Analyse & Konzepte **immo.consult** GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 485 00 98 - 0
Fax: +49 (0)40 485 00 98 - 98
E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Wohnwertmerkmale des Mietrechts	5
2.1	Art des Mietobjekts.....	5
2.2	Größe	6
2.3	Ausstattung.....	6
2.4	Beschaffenheit	7
2.5	Lage des Mietobjekts	7
3	Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	9
3.1	Vorgaben	9
3.2	Ablauf.....	9
4	Methodische Vorgehensweise	10
4.1	Grundgesamtheit.....	10
4.2	Stichprobe	11
4.3	Tabellenaufbau	11
5	Datenerhebungen.....	12
5.1	Datenschutz	12
6	Datenauswertungen	13
6.1	Plausibilitätskontrollen und Datenaufbereitung	13
6.2	Extremwertbereinigung.....	15
6.3	Feldbesetzung	16
6.4	Mietspiegeltabelle.....	17
6.5	Mietentwicklung	19
7	Statistische Zusatzanalysen	21
7.1	Ausstattungsmerkmale.....	21
8	Hinweise zur Spanneneinordnung (Navigationskatalog)	22
8.1	Regeln der Spanneneinordnung.....	23
8.2	Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale	24
9	Mietspiegelbroschüre	26

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Ergebnisse der Datenerhebung	13
Tab. 2	Datenerhebungen 2017 und 2019 im Vergleich	14
Tab. 3	Mietspiegel Jena 2019: Feldbesetzung	16
Tab. 4	Anteil der Wohnungsunternehmen und Wohnungsgesellschaften am relevanten Wohnungsbestand.....	17
Tab. 5	Mietspiegel Jena 2019	18
Tab. 6	Mietspiegel Jena 2019: Abweichungen zu 2017	20
Tab. 7	Vermieterseitige Ausstattung.....	21
Tab. 8	Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale	24

Anlagen

- Fragebogen
- Straßenverzeichnis

1 Einleitung

Für die Stadt Jena ist 2019 der Jenaer Mietspiegel 2017 fortgeschrieben worden. Die Fortschreibung des Mietspiegels erfolgt unter Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze anhand einer Stichprobe und wurde von den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern anerkannt.¹ Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB.

Mit der Fortschreibung wurde erneut ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in Jena im April 2019 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Nach den gesetzlichen Vorschriften werden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Die ausgewiesenen Mietpreisspannen werden als "ortsübliche Vergleichsmiete" bezeichnet.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Da in der Stadt Jena seit dem 31.03.2016 eine Mietpreisbremse besteht, wird der Mietspiegel auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen.

Die vorliegende Fortschreibung des Jenaer Mietspiegels wurde von Analyse & Konzepte immo.consult, im Auftrag der Stadt Jena erstellt. Im Arbeitskreis Mietspiegel unter Leitung der Stadtverwaltung waren folgende Mitglieder an der Erstellung der Fortschreibung beteiligt:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Jena e.V.
- DMB Mieterverein Jena u. Umgebung e.V.
- Immobilienverband Deutschland AICON – Assekuranz & Immobilien Consult
- jenawohnen GmbH
- Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG
- Heimstätten-Genossenschaft Jena eG
- WBG »Aufbau« Gera eG
- Stadt Jena
- Fraktionen im Stadtrat der Stadt Jena
- Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

¹ Vgl. § 558d Abs. 1 und Abs. 2 BGB.

Beim Mietspiegel ist zu beachten, dass durch eine Extremwertbereinigung und die Ausweisung von unteren und oberen Spannenwerten eine Kappung der Mieten erfolgt. Erhobene Mieten außerhalb der ausgewiesenen Spannenwerte sind zwar in die Mietspiegel-Erhebungen eingeflossen, werden jedoch innerhalb der Mietspiegeltabelle nicht dargestellt. Dies kann sowohl deutlich überdurchschnittlich als auch deutlich unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen betreffen. Im Einzelfall kann es daher bei derartigen Wohnungen angezeigt sein, die ortsübliche Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 01.04.2019.

Neben der Erstellung der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels erfolgte auch eine Aktualisierung Wohnlageneinstufung. Diese wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Jena durchgeführt.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Vorgehensweise und Arbeitsergebnisse bei der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Jena.

2 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe. Den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen. Er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel der Stadt Jena wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt.

2.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel Jena gilt nur für abgeschlossene, freifinanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten. Darunter fallen sowohl normale Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-Wohnungen. Er gilt für Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

2.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283 ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Loggien, Terrassen oder gedeckte Freisitze können – je nach ihrer Nutzbarkeit – bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete u. a. von der Wohnungsgröße abhängt, wurden im Mietspiegel Jena drei Größenklassen gebildet:

- bis 50 m²
- 50 bis 80 m²
- über 80 m².

2.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Die Einstufung der Ausstattung einer Wohnung richtet sich nach den beiden nachfolgend aufgeführten Ausstattungsmerkmalen:

▪ **Sammelheizung**

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

▪ **Bad**

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.

Für Wohnungen, die nicht diesem Ausstattungsstandard entsprechen, sondern nur über eine einfachste Ausstattung ohne Bad und ohne Sammelheizung verfügen (sog. Substandardwohnungen), werden in diesem Mietspiegel keine Mietwerte ausgewiesen.

Weitere Merkmale der Ausstattung finden im Mietspiegel Jena über die Mietenspanne Berücksichtigung. Hierzu ist eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (Navigationskatalog) im Mietspiegel erstellt worden (siehe Abschnitt 8).

2.4 Beschaffenheit

In diesem Mietspiegel wird das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit über den Indikator "Baualter" abgebildet. Grundsätzlich sind mit diesem Merkmal gemeint:

- der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile
- die Art und Gestaltung der Umgebung sowie
- die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad.

Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss dieses mietspreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand. Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs hätten aufgewandt werden müssen.

Es wird im Mietspiegel Jena 2019 für Wohnungen nach sieben Baualtersklassen differenziert:

- Bis 1949
- 1950 bis 1967
- 1968 bis 1973
- 1974 bis 1991
- 1992 bis 2001
- 2002 bis 2011
- ab 2012.

2.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes im Stadtgebiet gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der Gemeinde erfasst, die Lage im Haus wird - wenn überhaupt - nur für bestimmte Sondergruppen, wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen, berücksichtigt. Der Mietspiegel repräsentiert daher grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

Die Mietspiegeltabelle unterteilt in zwei Wohnlagestufen:

- einfache Wohnlage
- mittlere bis gute Wohnlage.

Die persönliche Einschätzung der Wohnlage ist sehr subjektiv und etwa von der individuellen beruflichen und familiären Situation abhängig. Eine zentrale Innenstadtlage ist beispielsweise für einen jungen berufstätigen Haushalt häufig eine gute Wohnlage, während Familien mit Kleinkindern diesen Wohnstandort eher negativ bewerten. Solche subjektiven Faktoren sind jedoch zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet. Die Einstufung der Wohnlage wird daher nach objektivierbaren Kriterien im Rahmen der Mietspiegelerstellung festgelegt.

Die für den Mietspiegel 2019 vorgenommenen Aktualisierungen der Wohnlageneinstufungen erfolgten durch den Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Jena auf Basis von Experteneinschätzungen.

Zur konkreten Einordnung der Wohnung dient das "Alphabetische Straßenverzeichnis der Stadt Jena", welches in der Mietspiegelbroschüre der Stadt Jena veröffentlicht ist. Hier sind alle Straßen und Straßenabschnitte in der einfachen, mittleren und guten Wohnlage aufgeführt.

Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/Wohnanlagen oder Wohnungen kommen.

Für die entsprechende Einordnung einzelner Gebäude oder Wohnungen sollten die folgenden oder ähnlichen Kriterien in die Bewertung einbezogen werden:

- umgebende Nutzungen, Straßenbild
- Lage an Straße mit extrem hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume zur Straße hin)
- Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch, Lärm (Immissionen)
- Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen
- Naherholungsmöglichkeiten

Diese Aufstellung ist nicht abschließend, im Einzelfall müssen weitere Kriterien bewertet werden.

3 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

3.1 Vorgaben

Mit Schreiben vom 15.01.2019 wurde Analyse & Konzepte von der Stadt Jena beauftragt, die Fortschreibung für den Jenaer Mietspiegel 2017 durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels 2019 vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Fortschreibung des Jenaer Mietspiegels wurden durch den Auftrag der Stadt Jena definiert.

Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Überprüfung des Wohnlagenverzeichnis,
- Überprüfung des Tabellenrasters, Baualtersklassen und Wohnqualitäten,
- Fragebogenkonzeption,
- Beratung zur schriftlichen Befragung von Mietern und Vermietern,
- Komplettes Projektmanagement und Begleitung der Mietspiegelarbeitsgruppe,
- Erstellung der Mietspiegelbroschüre (mit Navigationskatalog),
- Erstellung des Methodenberichts,
- Präsentation des Mietspiegels.

3.2 Ablauf

Im Januar 2019 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Jenaer Mietspiegels 2019 begonnen. Eine erste Präsentation der methodischen Vorgehensweise erfolgte am 30.01.2019 in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel.

Eine Abstimmung zum Wohnlagenverzeichnis erfolgte in einer zweiten Arbeitskreissitzung am 20.03.2019. In dieser Sitzung erfolgte vor allem eine erstmalige Bewertung neu errichteter Straßen. In wenigen Fällen sind die bestehenden Bewertungen abgeändert worden.

Von März bis April 2019 wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Jena die Erstellung des Stichprobenplans unter Berücksichtigung aller datenschutzrechtlichen Vorgaben vorgenommen.

Die Datenerhebung führte die Stadt Jena in den Monaten April 2019 bis August 2019 in eigener Regie durch. Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgte die Berechnung der Mietspiegelwerte durch Analyse & Konzepte. Am 21.08.2019 stellte Analyse & Konzepte die Ergebnisse dem Arbeitskreis und der Stadt Jena erstmals vor.

Der Mietspiegel 2019 ist ein "qualifizierter Mietspiegel" i. S. von § 558 d BGB und wurde vom DMB Mieterverein Jena e.V., als Interessenverband der Mieter und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Jena e.V., als Interessenverband der Vermieter, am 30.09.2019 für die Stadt Jena anerkannt. Der Mietspiegel gilt seit dem 02.10.2019.

4 Methodische Vorgehensweise

Eine wesentliche Voraussetzung für einen qualifizierten Mietspiegel ist die zwingend vorgeschriebene Aktualisierung nach zwei Jahren (§ 558d Abs. 2 BGB). Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland angepasst oder anhand einer Stichprobe fortgeschrieben werden. Alle vier Jahre muss eine Aktualisierung auf Basis einer Neuerhebung erfolgen.²

Der letzte Mietspiegel Jena 2017 wurde auf Basis einer Neuerhebung erstellt. Die Stadt Jena hat sich dazu entschieden, den Mietspiegel 2019 anhand einer Stichprobe fortschreiben zu lassen. Mit Vorliegen einer eigenständigen Stichprobenerhebung basiert der Mietspiegel 2019 einer breiten empirischen Basis und bietet einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand.

4.1 Grundgesamtheit

Grundlage für die Neuerhebung ist die Erstellung einer den rechtlichen Vorgaben entsprechenden Grundgesamtheit der mietspreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Außerdem werden folgende Teilmarktsegmente grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels Jena ausgeschlossen:

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)
- Studenten- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 Nr. 3 BGB)
- Wohnraum, der nicht freifinanziert wurde und einer Preisbindung unterliegt
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Gemäß der Abstimmung mit der Auftraggeberin ist die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Jena weiter eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden ebenfalls bei der Fortschreibung des Mietspiegels Jena nicht berücksichtigt:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt
- Wohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst/Werkwohnungen)
- Untermietverhältnisse
- Ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum

² Zum Zeitpunkt der Berichterstellung ist die Änderung der sogenannten "4-Jahresregel" zwar durch den Gesetzgeber beabsichtigt, allerdings noch nicht in Kraft getreten.

- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht
- Wohnungen oder ein Teil der Wohnung, die laut Mietvertrag gewerblich genutzt werden.

Für den Aufbau der Grundgesamtheit wurde von der Stadt Jena eine entsprechende Datengrundlage zur Verfügung gestellt.

4.2 Stichprobe

Bei der Fortschreibung des Mietspiegels Jena 2019 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer Stichprobe. Die Ziehung der Stichprobe erfolgte durch die Stadt Jena auf der Grundlage einer von der Stadt Jena zur Verfügung gestellten anonymisierten Datei aus dem Einwohner-Melderegister, die 39.492 Haushalte in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen umfasst.

Analyse & Konzepte hat die Stichprobenziehung durch einen Stichprobenplan unterstützt. Aus dieser Grundgesamtheit wurde eine Brutto-Stichprobe von rund 23.718 Mieterhaushalten gezogen. Die schriftlich-postalische Befragung richtet sich überwiegend an die Vermieter der zufällig ausgewählten Mieterhaushalte. In den Fällen, in denen die Vermieter nicht eindeutig bestimmt werden können, wurde eine Befragung der Mieter durchgeführt.

Bei der Stichprobe handelte sich um eine nach Baualter und Wohnlage disproportional geschichtete Zufallsstichprobe. Durch diese Vorgehensweise wurde erreicht, dass die Tabellenfelder des Mietspiegels möglichst ausreichend und gleichmäßig besetzt werden können.

4.3 Tabellenaufbau

Im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels Jena wurde die Tabellenstruktur überprüft und modifiziert. Aus den vormals sechs Baualtersklassen wurden sieben Klassen gebildet. Diese Veränderung der Baualtersklassen betrifft den Neubau. Die bisherige Baualtersklasse "ab 2001" ist in die Klassen "2001-2011" und "ab 2012" unterteilt worden, um eine detaillierte Beurteilung im Neubau berücksichtigen zu können.

Hinsichtlich der Merkmale Lage und Wohnungsgröße ist die Mietspiegeltabelle nicht geändert worden. Die Tabelle umfasst nunmehr nach Untergliederung in sieben Baualters- und drei Wohnungsgrößenklassen sowie zwei Wohnlagen 42 Tabellenfelder.

5 Datenerhebungen

Die Erhebung erfolgte über eine freiwillige schriftlich-postalische Mieter- und Vermieterbefragung.

Als Grundlage für die Erhebung wurde von Analyse & Konzepte ein Fragebogen zur Erhebung der Daten bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen erstellt. Für Vermieter mit mehreren Wohnungseinheiten ist neben dem Papierfragebogen eine Excel-Datei für einen elektronischen Datenverkehr zur Verfügung gestellt worden.

Die Befragungen wurden auf der Basis einer Brutto-Stichprobe in Höhe von 23.718 Mieterhaushalten vorgenommen. Im Zeitraum von April bis August 2019 wurde die Datenerhebung durchgeführt.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt Jena eine Presseerklärung erstellt, mit der die Jenaer Bürger über den Beginn der Erhebung, den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung der Erhebung gebeten wurden.

Alle verwendeten Erhebungsinstrumente wurden mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

5.1 Datenschutz

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept, das an die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) angepasst ist.

Die Durchführung der Fortschreibung zum Mietspiegel Jena 2019 und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Mit der Datenschutzbeauftragten der Stadt Jena wurde die Erhebung abgestimmt. Alle Unterlagen wurden im Vorfeld der Erhebung zur Verfügung gestellt.

Mit der Durchführung der Stichprobenziehung und dem Versand der Erhebungsunterlagen durch die Stadt Jena sind Analyse & Konzepte keine personenbezogenen Daten übermittelt worden. Mit Ausnahme des personalisierten Anschreibens sind die weiteren Erhebungsmaterialien, hierunter zählen Informationsschreiben, Fragebogen und Rücksendekouvert, frei von personalisierten Daten.

Alle Befragten konnten anonym an der postalischen Befragung teilnehmen. Anstelle von personalisierten Daten ist zur Nachvollziehbarkeit und Ergebniskontrolle eine anonymisierte Fallnummer verwendet worden. Darüber hinaus wurde bereits im Anschreiben auf die Freiwilligkeit hingewiesen.

Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ergebnisse im Mietspiegel Jena 2019 wurden nur in aggregierter Form ausgewiesen und orientiert sich hierbei am Tabellenraster. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist nicht möglich.


6 Datenauswertungen

6.1 Plausibilitätskontrollen und Datenaufbereitung

Nach Durchführung der Datenerhebung wurden die Daten in einer Auswertungsdatenbank zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen. Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung zum Mietspiegel Jena 2019 eine Ergebnisstichprobe mit 5.679 relevanten Mietverhältnissen zur Verfügung (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Ergebnisse der Datenerhebung				
Ausschöpfung	2019			
	Mieter	Vermieter	absolut	in %
Bruttostichprobe Mietwohnungen	12.331	11.387	23.718	100
./. nicht zurück erhalten	10.549	3.739	14.288	60,0
Erhobene Mietverhältnisse insgesamt	1.782	7.648	9.430	100
./. unvollständige Fragebögen	72	286	358	3,8
./. nicht mietspiegelrelevant (z. B. möblierte Wohnung, Untervermietung)	288	220	508	5,4
Auswertbare Mietverhältnisse insgesamt	1.422	7.142	8.564	100
./. nicht mietspiegelrelevant aufgrund 4-Jahres-Regelung	500	2.090	2.590	30,3
./. Extremwerte	61	234	295	3,4
Tabellenrelevante Mietdaten	861	4.818	5.679	66,3


Quelle: Mietspiegel Stadt Jena 2019



Im Unterschied zum Mietspiegel 2017 konnte die Stichprobenausschöpfung durch eine Verbesserung des Methodendesigns deutlich von 3.318 auf 5.679 Daten optimiert werden. Während 2017 eine Mehrheit der Haushalte im Rahmen der Mieterbefragung befragt wurde, lag 2019 ein Schwerpunkt bei der Vermieterbefragung.

Wenngleich die Qualität der Datenerhebung bei Mieter und Vermietern gleichwertig ist, kann bei Vermieterbefragungen eine deutlich höhere Rücklaufquote erzielt werden. In der Tabelle 2 sind die Rücklaufstatistiken bei der Hauptuntersuchung 2017 und der Fortschreibung gegenübergestellt.³

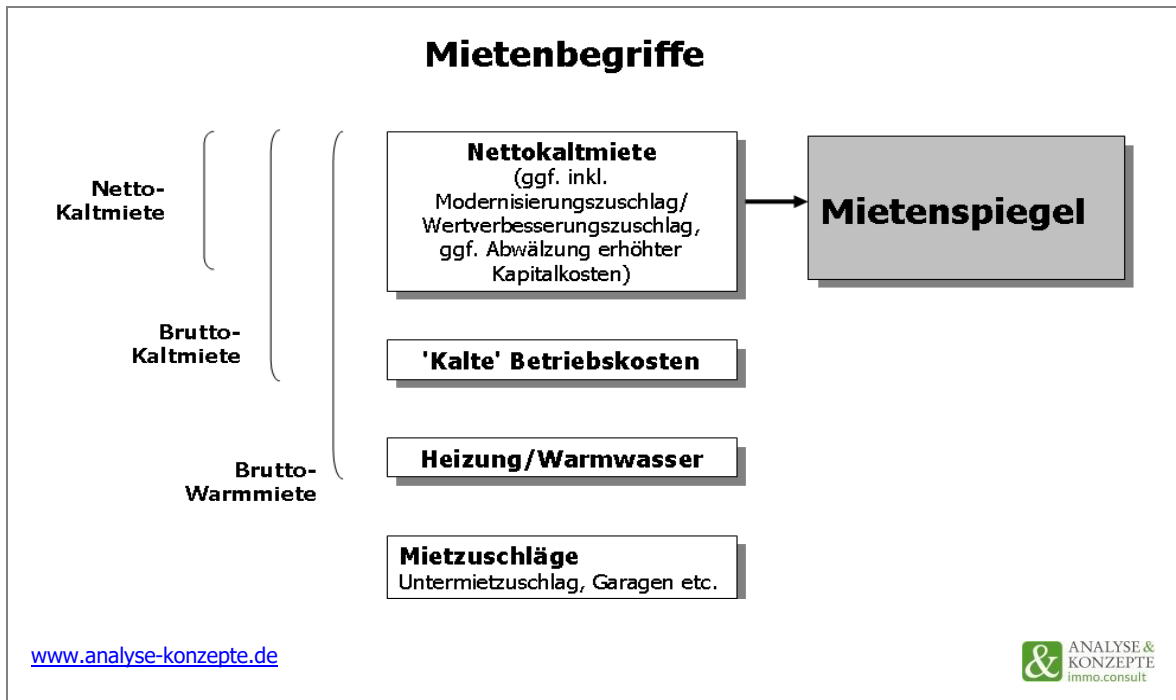
³ Siehe zur Vergleichbarkeit von Vermieter- und Mieterbefragungen Seite 24, Hinweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2014, Bonn.

Tab. 2 Datenerhebungen 2017 und 2019 im Vergleich				
Ausschöpfung	2017		2019	
	Mieter	Vermieter	Mieter	Vermieter
Bruttostichprobe Mietwohnungen	19.984	3.572	12.331	11.387
./. nicht zurück erhalten	17.635	249	10.549	3.739
Erhobene Mietverhältnisse insgesamt	2.349	3.323	1.782	7.648
./. unvollständige Fragebögen	277	102	72	286
./. nicht mietspiegelrelevant (z. B. möblierte Wohnung, Untervermietung)	582	85	288	220
Auswertbare Mietverhältnisse insgesamt	1.490	3.136	1.422	7.142
./. nicht mietspiegelrelevant aufgrund 4-Jahres-Regelung	500	628	500	2.090
./. Extremwerte	92	88	61	234
Tabellenrelevante Mietdaten	898	2.420	861	4.818
Quelle: Mietspiegel Stadt Jena 2019				

Im qualifizierten Mietspiegel Jena 2019 handelt es sich bei den ausgewiesenen Beträgen um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB bzw. der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (siehe Abb. 1).

Konnte bei der Datenerhebung die Netto-Kaltmiete nicht eindeutig identifiziert werden, so wurden diese Datensätze in der weiteren Auswertung nicht mehr berücksichtigt. Der größte Ausfall durch die Plausibilitätskontrollen ergab sich durch unvollständig ausgefüllte Fragebögen (n=358) und das Überschreiten der 4-Jahres-Regel. Insgesamt enthielt die Netto-Stichprobe einen großen Anteil an Wohnungen (n=2.590), die nicht in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden oder in denen keine Mietänderung stattgefunden hat. Diese Mietdaten sind von der weiteren Analyse unberücksichtigt geblieben.

Abb. 1 Mietenbegriffe



6.2 Extremwertbereinigung

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegeltabelle und der Berechnung der Mietkennwerte wurde eine tabellenfeldbezogene Bereinigung um sogenannte Extremwerte, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind, durchgeführt.

Wie auch bei anderen qualifizierten Mietspiegeln, die auf einer Datenerhebung beruhen, erfolgt im Mietspiegel Jena 2019 die Datenbereinigung über ein statistisches Verfahren, das die wissenschaftlichen Ansprüche bei der Erstellung eines Mietspiegels berücksichtigt. Hierbei wird anhand der statistischen Verteilung der erhobenen Mietwerte und des Mittelwertes in jedem Tabellenfeld die Wahrscheinlichkeit berechnet, in der sich ein bestimmtes Intervall (Wertebereich) um den Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes befindet. Dieses sogenannte Konfidenzintervall wird über die Standardabweichung für jedes Tabellenfeld ermittelt.

In Abstimmung mit der Auftraggeberin resultierte die Extremwertkappung über das 95 %-Konfidenzintervall. Die Verwendung des 95 %-Konfidenzintervalls bedeutet nicht, dass pro Feld pauschal 5 % der Mietwerte aus der weiteren Auswertung eliminiert werden. Ob ein erhobener Wert als ein Extremwert bezeichnet wird, ist abhängig davon, wie weit der Wert von dem arithmetischen Mittel des Tabellenfeldes entfernt ist. Ist die Abweichung bei allen Werten gering, so kann es dazu kommen, dass es keine oder kaum Extremwerte gibt.

Beim Jenaer Mietspiegel 2019 blieben insgesamt 295 Mietwerte (3,4 % der relevanten Fälle) aufgrund der Extremwertkappung für weitere Berechnungen unberücksichtigt.

6.3 Feldbesetzung

Nach den Plausibilitätskontrollen, der Bereinigung der Daten um die Substandardwohnungen und der Extremwertbereinigung verblieben 5.679 Datensätze für die weiteren Auswertungen.

In Abstimmung mit der Stadt Jena wurde festgelegt, dass die Felder, die eine Feldbesetzung von unter 10 Mietdaten aufweisen, im Mietspiegel Jena 2019 nicht ausgewiesen werden sollen. Dies entspricht der gängigen Praxis bei der Auswertung von qualifizierten Mietspiegeln.


In 35 von 42 Feldern der Mietspiegeltabelle konnte eine Fallzahl von mindestens 10 Datensätzen nach Datenbereinigung und Extremwertbereinigung erzielt werden. Von diesen liegen in sechs Tabellenfeldern Fallzahlen zwischen 10 und 29 Datensätzen vor. Auch hierfür werden Mietkennwerte im Mietspiegel Jena 2019 ausgewiesen. Für diese Felder ist die Aussage jedoch eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Sieben Tabellenfelder weisen eine Fallzahl von weniger als 10 auf, sodass keine Mietkennwerte ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Wohnungen in der guten Wohnlage in der Baualtersklasse von 1968 bis 1973, beziehungsweise in der einfachen Wohnlage der Baualtersklassen 1992-2001, 2002-2011 und ab 2012.

In diesen Zeiträumen und Wohnlagen wurden kaum Wohnungen freifinanziert als Mietwohnungen gebaut. Dieses Phänomen hatte sich auch schon beim Jenaer Mietspiegel im Jahr 2015 und 2017 gezeigt.

Tab. 3 Mietspiegel Jena 2019: Feldbesetzung								
		Baualtersklassen						
Wohnlage	Größenklasse	Bis 1949	1950 bis 1967	1968 bis 1973	1974 bis 1991	1992 bis 2001	2002 bis 2011	Ab 2012
Einfach	Unter 50 m ²	89	111	111	267	0	7	2
	50 bis 80 m ²	176	147	963	460	19	16	35
	Über 80 m ²	37	15	78	137	6	8	52
Mittel/ gut	Unter 50 m ²	126	186	7	208	40	19	21
	50 bis 80 m ²	342	542	244	479	73	46	114
	Über 80 m ²	114	29	2	34	39	78	200

Quelle: Mietspiegel Stadt Jena 2019



6.4 Mietspiegeltabelle


Gemäß den abgestimmten Auswertungsvorgaben sowie den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen, wurden die in der bereinigten Datenbasis zur Verfügung stehenden Mietverhältnisse in Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und für jedes Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle statistisch ausgewertet. Es wurden dabei folgende Kennwerte ermittelt:

- Mittelwert
- unterer Wert der 3/4-Spanne
- oberer Wert der 3/4-Spanne

Im Rahmen der Datenerhebung und nach den durchgeführten Bereinigungen sind 5.679 Datenwerte für Wohnungen in die Erstellung des Mietspiegels Jena 2019 eingeflossen. Ausgewiesen werden der Mittelwert und die 3/4-Spanne.

Zur Berücksichtigung des veränderten Erhebungsdesigns wird im Rahmen der Auswertung eine Gewichtung der Daten nach der Art des Vermieters durchgeführt. Unterschieden wird hierbei zwischen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgesellschaften einerseits und Privatvermietern andererseits. Anhand von Daten über die Grundgesamtheit des Mietwohnungsbestands, welche durch die Stadt Jena bereitgestellt wurden, konnten Gewichtungsfaktoren anhand der Baualtersklassen und Wohnlagen berechnet werden (siehe Tabelle 4).

Tab. 4 Anteil der Wohnungsunternehmen und Wohnungsgesellschaften am relevanten Wohnungsbestand							
	Baualtersklassen						
Wohnlage	Bis 1949	1950 bis 1967	1968 bis 1973	1974 bis 1991	1992 bis 2001	2002 bis 2011	Ab 2012
Einfach	6%	56%	77%	69%	21%	25%	33%
Mittel/gut	13%	59%	48%	79%	5%	24%	28%

Quelle: Mietspiegel Stadt Jena 2019 

In fünf Tabellenfeldern konnte keine Datengewichtung durchgeführt werden, da entweder für die Wohnungsunternehmen/Wohnungsgesellschaften oder für die Privatvermieter nur geringe Fallzahlen vorlagen. Diese Tabellenfelder sind in der Mietspiegeltabelle gekennzeichnet. Eine Besonderheit betrifft das Tabellenfeld für Wohnungen bis unter 50 m² in der Baualtersklasse 1968 bis 1973 der einfachen Wohnlage. Die vorliegenden Mietdaten von privaten Kleinvermietern betreffen zumeist Kleinstwohnungen um die 35 m², deren Quadratmetermieten um 10,00 €/m² liegen. Dies führt bei einer Berechnungsebene im Quadratmeter im Rahmen der Gewichtung nicht zu plausiblen Ergebnissen, sodass hier auf eine Gewichtung verzichtet wurde. Gleichwohl sind die Daten berücksichtigt worden. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Mietspiegeltabelle dargestellt (siehe Tabelle 5).

Tab. 5 Mietspiegel Jena 2019								
Netto-Kaltmiete (in €/m ² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau								
		Baualtersklasse						
Wohnlage	Größenklasse	Bis 1949	1950 bis 1967	1968 bis 1973	1974 bis 1991	1992 bis 2001	2002 bis 2011	Ab 2012
Einfach	Unter 50 m ²	7,93 6,48 - 9,21	6,74 5,96 - 7,37	5,55² 5,08 - 6,00	5,75 5,02 - 6,74			
	50 bis 80 m ²	7,51 6,46 - 8,51	6,31 5,93 - 6,82	5,54 4,99 - 6,02	5,51 5,02 - 6,04	6,67^{1,2} 5,99 - 8,10	6,11^{1,2} 5,92 - 6,19	9,28 8,61 - 9,88
	Über 80 m ²	7,84 6,88 - 8,83	5,69^{1,2} 5,26 - 6,40	5,62 5,11 - 6,06	5,30 4,51 - 5,73			10,72 10,47 - 11,06
Mittel/gut	Unter 50 m ²	8,19 6,99 - 9,69	6,36 5,44 - 7,01		5,76 5,29 - 6,18	8,96 8,00 - 10,04	9,98¹ 9,09 - 10,65	10,79¹ 9,83 - 11,66
	50 bis 80 m ²	7,93 6,70 - 9,32	6,64 5,47 - 7,60	6,23 5,26 - 7,12	5,50 4,96 - 6,21	8,17² 6,95 - 9,27	8,85 7,77 - 9,72	9,82 8,51 - 11,05
	Über 80 m ²	8,02 6,82 - 9,17	7,60¹ 6,68 - 8,81		5,48 4,87 - 6,52	8,13 7,38 - 8,66	8,83 7,79 - 9,78	10,07 9,31 - 10,93
<p>Ausgewiesen werde das arithmetische Mittel und die 3/4-Spanne. Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.</p> <p>¹ Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.</p> <p>² Aufgrund geringer Fallzahlen an Mietdaten privater Kleinvermieter bzw. Unplausibilitäten konnte keine Gewichtung vorgenommen werden.</p> <p>Quelle: Mietspiegel Stadt Jena 2019</p>								

Die Streuung der Mittelwerte reicht

- von 5,30 €/m² für große Wohnungen der Baualtersklasse "1974-1991" in einfacher Wohnlage
- bis zu 10,79 €/m² für kleine Wohnungen der Baualtersklasse "Ab 2012" der Wohnlage mittel/gut.

Damit liegt die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmieten bei 5,49 €/m².

6.5 Mietentwicklung

Seit der Mietspiegelerstellung 2017 kann im Rahmen der Fortschreibung festgestellt werden, dass die Mietpreise in fast allen Tabellenfeldern gestiegen sind (siehe Tabelle 6).

Wie bereits 2017 sind in den Altbaubeständen weiterhin überdurchschnittlich hohen Mietpreissteigerungen erkennbar. Diese liegen im Mittel bei 0,34 €/m². Vermutlich ist dies auf eine höhere Nachfrage nach den Altbaubeständen und/oder auf weitere Modernisierungsmaßnahmen im Bestand zurückzuführen.

In den übrigen Tabellenfeldern liegen die Mietpreissteigerungen im Mittel bei 0,21 €/m².

Tab. 6 Mietspiegel Jena 2019: Abweichungen zu 2017
 Abweichung der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete 2019 zu 2017 (Mittelwert in €/m² pro Monat)

		Bis 1949	1950 bis 1967	1968 bis 1973	1974 bis 1991	1992 bis 2001	2002 bis 2011	Ab 2012
Wohnlage	Größenklasse							
Einfach	Unter 50 m ²	0,37 4,9%	0,56 9,1%	0,17 3,2%	0,47 8,9%	_ ¹	_ ²	_ ²
	50 m ² bis 80 m ²	0,08 1,1%	0,37 6,2%	0,21 3,9%	0,23 4,4%	0,31³ 4,9%	_ ²	_ ²
	Über 80 m ²	0,66³ 9,2%	-0,14 -2,4%	0,37³ 7,0%	0,10 1,9%	_ ¹	_ ²	_ ²
Mittel/gut	Unter 50 m ²	0,26 3,3%	-0,13 -2,0%	_ ¹	0,11 1,9%	0,47³ 5,5%	_ ²	_ ²
	50 m ² bis 80 m ²	0,30 3,9%	0,09 1,4%	0,06 1,0%	0,19 3,6%	0,37 4,7%	_ ²	_ ²
	Über 80 m ²	0,37 4,8%	0,35 4,8%	_ ¹	0,46 9,2%	-0,08 -1,0%	_ ²	_ ²

¹ Sowohl für 2017 als auch für 2019 weniger als 10 Mietwerte erhoben.

² Aufgrund geänderter Baualtersklassen kein sinnvoller Vergleich möglich.

³ Eingeschränkte Aussagekraft, da Fallzahl bei der Erhebung 2017 oder bei der Erhebung 2019 unter 30.

7 Statistische Zusatzanalysen

Neben der Berechnung der Mietkennwerte der Mietspiegeltabellen erfolgten zusätzliche Analysen der Ausstattungsmerkmale der Jenaer Wohnungen.


7.1 Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen der Erhebungen wurden zahlreiche Ausstattungsmerkmale erfasst. Dadurch ist es möglich Erkenntnisse darüber zu gewinnen, welche Ausstattungsmerkmale aktuell zur Standardausstattung eines Gebäude bzw. einer Wohnung gehören und, bei welchen es sich tendenziell um wohnwerterhöhende Merkmale handelt. Als Standard für eine Baualtersklasse werden Merkmale betrachtet, wenn mindestens zwei Drittel der entsprechenden Wohnungen über das Merkmal verfügen.

Tab. 7 Vermieterseitige Ausstattung (Anteile in Prozent)							
	Bis 1949	1950 bis 1967	1968 bis 1973	1974 bis 1991	1992 bis 2001	2002 bis 2011	Ab 2012
Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse ¹	52%	64%	94%	93%	82%	85%	97%
Fahrstuhl/Aufzug	3%	8%	63%	50%	26%	46%	71%
Kabelanschluss	71%	90%	93%	97%	84%	72%	84%
Isolierverglasung/ Doppelfenster ²	90%	94%	94%	97%	90%	94%	98%
Einbauküche ³	18%	6%	7%	3%	27%	35%	11%
Modernes Bad ⁴	89%	95%	90%	90%	96%	97%	99%
Mieterkeller oder Bodenraum	91%	98%	95%	99%	94%	89%	92%
Gegensprechanlage	91%	98%	100%	99%	96%	99%	98%
Fußbodenheizung	2%	0%	5%	0%	9%	51%	64%
Anzahl Standardmerkmale	5	5	6	6	6	6	7

¹ oder Wintergarten.
² in allen Räumen.
³ Einbauherd u. -spüle, Ober- u. Unterschränke, Kacheln und Fliesen.
⁴ Einbauwanne oder -dusche, Bodenfliesen, Einhebelmischbatterie, Spülkasten mit Bedarfstaste.

Quelle: Mietspiegel Stadt Jena 2019



Wie Tabelle 7 zeigt, verfügen die Wohnungen in Jena je nach Baualtersklasse über unterschiedliche Ausstattungsstandards:

- Wohnungen der Baujahre bis 1967 weisen durchschnittlich 5 Merkmale auf.
- Wohnungen der Baujahre ab 1968 weisen durchschnittlich 6 Merkmale auf.
- Wohnungen ab Baujahr 2012 weisen durchschnittlich 7 Merkmale auf.

8 Hinweise zur Spanneneinordnung (Navigationskatalog)

Die Hinweise zur Spanneneinordnung gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels Jena 2019, da es sich hierbei nicht um die Ergebnisse einer statistischen Analyse auf Basis einer repräsentativen empirischen Erhebung handelt. Die Aufstellung basiert auf den Erfahrungen von Wohnungsmarktextperten in Jena und einzelnen Hinweisen, die sich aus der Zusatzanalyse der erhobenen Ausstattungsmerkmale ergeben. Die Orientierungshilfe entspricht dem Standard eines Mietspiegels nach § 558c BGB (einfacher Mietspiegel).

In den Hinweisen zur praktischen Anwendung des Mietspiegels sind die speziellen Charakteristika des Jenaer Wohnungsbestandes berücksichtigt worden. Die Übersicht soll Mietern und Vermietern einen Anhaltspunkt geben, welche Merkmale von Wohnung und Wohnumfeld in der Regel einen wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Einfluss haben.

Die im Abschnitt 8.2 dargestellte Übersicht von Wohnwertmerkmalen (Navigationskatalog) soll die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern. Diese Aufzählung der Merkmale ist nicht abschließend, sondern muss im konkreten Einzelfall gegebenenfalls um weitere Merkmale ergänzt werden.

8.1 Regeln der Spanneneinordnung

Mithilfe dieser Wohnwertsumme ist die Wohnung anschließend innerhalb der Mietenspanne des maßgeblichen Mietspiegelfeldes nach folgenden Regeln einzuordnen:

1. Für eine Wohnwertsumme zwischen -5 und +5 Wohnwertpunkten gibt der Mittelwert des Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
2. Bei einer Wohnwertsumme zwischen -6 und -11 ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Unterwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig höhere Spannehälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
3. Bei einer Wohnwertsumme von -12 und kleiner ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Unterwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig niedrigere Spannehälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
4. Bei einer Wohnwertsumme zwischen +6 und +11 ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Oberwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig niedrigere Spannehälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
5. Bei einer Wohnwertsumme zwischen +12 und höher ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Oberwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig höhere Spannehälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.

Dieses Verfahren wird an folgendem Beispiel erläutert:

Die Wohnung liegt lt. Anlage 2 (Straßenverzeichnis) in mittlerer/guter Wohnlage, sie wurde 1905 erbaut und ist 75 m² groß. Damit gilt für sie das Mietspiegelfeld mittlere/gute Wohnlage, Baujahr bis 1949, Größenklasse 50 bis 80 m² mit folgenden Eckwerten:

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt im Mittel 7,63 €/m², die Mietenspanne liegt zwischen 6,50 und 8,90 €/m². Die weitere Navigation innerhalb dieser Eckwerte erfolgt anhand der Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale.

Seit 1997 wurde die Fassade des Wohngebäudes umfassend saniert und die oberste Geschossdecke bzw. das Dach gedämmt. Dafür erhält die Wohnung 3 positive Wohnwertpunkte.

In die Wohnung wurde im Jahr 2004 eine moderne Heizungsanlage eingebaut. Dafür gibt es 2 positive Wohnwertpunkte. Außerdem hat die Wohnung einen Balkon mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m. Dafür erhält sie einen positiven Wohnwertpunkt.

Sie hat Parkett in den Wohnräumen. Auch dafür erhält sie einen positiven Wohnwertpunkt.

Zusammen hat die Wohnung sieben positive Wohnwertpunkte und keinen negativen, in der Summe ergibt sich also ein Wohnwert von 7 Positivpunkten. Gemäß Regel 4 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete dieser Wohnung somit in der unteren Hälfte der Spanne zwischen dem Mittelwert des Mietspiegelfeldes und dem Oberwert.

Der Mittelwert des Mietspiegelfeldes beträgt 7,63, der Oberwert 8,90. Die Hälfte der Spanne zwischen 7,63 und 8,90 beträgt 0,64. Damit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung zwischen 7,63 €/m² (dem Mittelwert des Feldes) und 7,63+0,64=8,27 €/m² (der Mitte der oberen Mietenspanne).

8.2 Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale

Tab. 8 Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale			
Nachteile		Vorteile	
Sanierung des Gebäudes			
Unsanierete Fassade und fehlende Dämmung oberste Geschossdecke bzw. Dach seit 1997	---	Umfassende Sanierung der Fassade und Dämmung oberste Geschossdecke bzw. Dach seit 1997	+++
Treppenhaus/Eingangsbereich vermitteln keinen verkehrssicheren und gepflegten Eindruck oder die Sanierung liegt länger als 15 Jahre zurück	--	Treppenhaus/Eingangsbereich vermitteln einen verkehrssicheren und gepflegten Eindruck	++
Außenanlagen vermitteln keinen verkehrssicheren und gepflegten Eindruck	-	Außenanlagen vermitteln einen verkehrssicheren und gepflegten Eindruck	+
		Dämmung Kellerdecke	+
Energetische Kriterien			
Warmwasser- und Heizungsrohre nicht isoliert (Stränge außerhalb des Warmbereiches)	--	Einbau/Installation einer modernen Heizungsanlage ab dem Jahr 2003 (wenn Bezugsfertigkeit der Wohnung vor 2003)	++
		Flächenheizung (z. B. Fußbodenheizung, Wandheizung)	++
Schallschutz			
Einfachfenster mit Normalverglasung	--	Fenster ab Schallschutzklasse 3	+

Nachteile		Vorteile	
Wohnkomfort			
Kein Balkon/Terrasse/Loggia ab Baualtersklasse 1968	-	Balkon/Terrasse/Loggia mit Tiefe > 1,5 m	+
Keine Modernisierung des Bades seit 1991	-	Badewanne und zusätzliche Dusche	+
Kein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung und kein Waschkeller	-	Zweites WC vom Bad getrennt	+
Wäschetrocknungsmöglichkeit nur innerhalb der Wohnung	-	Barrierearmer Duscheinstieg < 5 cm	+
Kein Badfenster (außer Bautypen WBS70 und P2)	-	Bad mit Fenster (nur Bautyp WBS70 und P2)	+
Küche ohne Fenster (außer Bautypen WBS70 und P2)	-	Der Wohnung zugeordnete Nebenräume außerhalb der Wohnung mit 8 m ² oder mehr Nutzfläche	+
Keine der Wohnung zugeordneten Nebenräume außerhalb der Wohnung	--	Gartenanteil zur Wohnung	+
Gefangene Wohnräume	--	Aufzug an Gebäuden, bis Baualtersklasse 1991 mit weniger als 7 Vollgeschossen, ab Baualtersklasse 1992 mit weniger als 5 Vollgeschossen	+
Küche nicht beheizbar (außer Bautyp WBS70 und P2)	-	Barrierearmer Aufzug inkl. barrierearmem Zugang zum Haus	+
Bad nicht beheizbar (außer Bautyp WBS70 und P2)	--	Parkett oder gleichwertige Materialien (z. B. Parkettdielen, keramische Bodenfliesen/-platten oder Natursteine) in den Wohnräumen	+
Elektroleitungen in der Wohnung sichtbar (nicht im Kabelkanal verlegt)	-	Einbruchhemmende WE-Tür oder Fenster ab WK 2, auch Fensterläden/Außenjalousien	+
Beschränkte Nutzbarkeit der Elektroleitungen (Absicherung Küche oder Bad < 16 A)	--	Wintergarten/Balkonverglasung	+
Keine Gegensprechanlage	-	Maisonette-Wohnung	+
Keine Abstellmöglichkeit für Fahrräder (weder im Haus noch auf dem Grundstück)	-	PKW-Stellplatz, wenn hierfür keine gesonderte Vergütung vereinbart worden ist	+
Keine räumlich abgeschlossene, gegen Witterung geschützte Abstellmöglichkeit für Kinderwagen oder Rollator (z. B. Fahrradkeller, Hausflur, individuelle Boxen)	-		

9 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle
- die Anwendung des Mietspiegels, inklusive der Orientierungshilfe.

Die Mietspiegelbroschüre des Mietspiegels Jena 2019 wurde durch Analyse & Konzepte neu erstellt. Hierbei wurden die neu erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt Jena abgestimmt.

Anlagen

Anlage A - Fragebogen

Fragebogen zum Mietspiegel Jena 2019

STADT JENA

Dezernat Familie, Bildung und
Soziales, Lutherplatz 3
INFO-Telefon: 03641/49 43 01

Sehr geehrte Damen und Herren,

Analyse & Konzepte wurde von der Stadt Jena beauftragt, die Erhebungen für den neuen Mietspiegel 2019 durchzuführen.

Der Mietspiegel stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietspiegel in den vergangenen Jahren bewährt. Daher ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen.

Ihr Haushalt wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Der Fragebogen soll vom Haushaltsvorstand ausgefüllt werden oder von einer Person, die zuverlässig die erforderlichen Angaben zum Mietverhältnis machen kann. **Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig**, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten. Analyse & Konzepte erhebt oder erhält zu keinem Zeitpunkt Informationen zu Ihrer Adresse oder Person. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Die Daten werden nicht mit anderen eventuell vorhandenen Unterlagen in Verbindung gebracht. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 30.06.2019 an uns zurück.

Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann kein Porto zu bezahlen!

Bitte füllen Sie den Fragebogen weiter aus, auch wenn Sie eine Frage nicht beantworten können. Wenn Sie Rückfragen zum Fragebogen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an das Info-Telefon: 03641/49 43 01

Wir bitten Sie, die Mietspiegelerhebung zu unterstützen und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

In die Erhebungen werden nicht alle Wohnungen einbezogen. Nicht dazu gehören zum Beispiel selbst genutzte Eigentumswohnungen oder möblierte Wohnungen. Wenn Sie daher bei den Fragen 1-7 eine Antwort ankreuzen, hinter der "Ende" steht, brauchen Sie den Fragebogen **nicht** weiter auszufüllen und ihn auch **nicht** an uns zurück zu senden.

- | | | | |
|----|---|--------------------------------------|-----------|
| 1. | Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 2 |
| 2. | Sind Sie Hauptmieter, Untermieter oder Eigentümer? | <input type="checkbox"/> Hauptmieter | → Frage 3 |
| | | <input type="checkbox"/> Untermieter | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Eigentümer | → Ende |
| 3. | Ist der Eigentümer der Wohnung oder des Gebäudes ein Angehöriger oder näherer Verwandter von Ihnen? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 4 |
| 4. | Handelt es sich um eine Werks- oder Dienstwohnung (auch Hausmeisterwohnung), die preisreduziert vermietet wird? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 5 |
| 5. | Werden Küche, Bad oder sonstige Teile der Wohnung auch von anderen Mietern mitbenutzt? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 6 |
| 6. | Wurde eine gewerbliche Nutzung der Wohnung oder eines Teils davon im Mietvertrag vereinbart? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 7 |
| 7. | Wurde die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 8 |

HINWEIS

Die folgenden Fragen bitte möglichst anhand von Belegen beantworten!

Dazu zählen z. B. Mietvertrag, letztes Mieterhöhungsverlangen, letzte Mietquittung bzw. letzter Abbuchungsbeleg, letzte Betriebskostenabrechnung, letzte Heizkostenabrechnung, sonstige Belege, aus denen die Daten hervorgehen

8. Handelt es sich bei der Wohnung um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung (Sozialwohnung; Wohnberechtigungsschein erforderlich)? Ja
 Nein
 Weiß nicht
9. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräumen, anrechenbarer Balkon- oder Freiflächen und untervermieteter Räume? Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben! , m²
10. Wie viele Wohn- und Schlafräume – ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume – hat die Wohnung? Zimmer
11. Verfügt die Wohnung über ein WC? Ja
 Nein
12. Verfügt die Wohnung über ein Bad/Duschbad? Ja
 Nein
13. Wird die Wohnung mit einer Zentral-, Fernwärme-, Block- oder Etagenheizung beheizt, die alle Wohnräume erwärmt (auch Nachtspeicherheizung)? Ja
 Nein
14. Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt im Haus oder haben den gleichen Hauseingang? Wohnungen
15. Wie viele Etagen hat das Gebäude insgesamt? Das Erdgeschoss zählt als erste Etage.
- | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sou- | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 und |
| terrain | | | | | | | | | | mehr |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
16. In welcher Etage liegt Ihre Wohnung? Das Erdgeschoss zählt als erste Etage.
- | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sou- | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 und |
| terrain | | | | | | | | | | mehr |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
17. Handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung? Ja
 Nein
18. Wann haben Sie bzw. Ihre Familie oder Ihr Haushalt den Mietvertrag für diese Wohnung abgeschlossen? Monat Jahr

19. Wann wurde die Netto-Kaltniete (Grundmiete) zum letzten Mal erhöht (einschließlich Modernisierungszuschlägen und Kapitalkostenerhöhungen, ausgenommen sind jedoch Erhöhungen der Betriebs- und Heizkosten)?
- Monat: Jahr:
20. Bitte tragen Sie hier nun die für den Monat **April 2019** gezahlte **Netto-Kaltniete** ein. Gemeint ist die Miete einschließlich eventueller Modernisierungszuschläge, aber ohne Betriebskosten und ohne Heizkosten.
- , €
21. Wie hoch ist die monatliche Vorauszahlung für die **kalten Betriebskosten** (ohne Heizkosten und Warmwasser laut Mietvertrag)?
- , €
22. Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?
- Ja
 Nein
 Weiß nicht
23. Bezahlen Sie an Ihren Vermieter auch eine regelmäßige Pauschale für Heizung und Warmwasser? Wenn ja, in welcher Höhe? Bitte keine Zahlungen eintragen, die Sie direkt an ein Versorgungsunternehmen entrichten.
- Heizung: , €
Warmwasser: , €
Heizung und Warmwasser: , € hier bitte nur ausfüllen, wenn keine Einzelbeträge bekannt
24. Bitte tragen Sie hier nun die für den Monat **April 2019** insgesamt gezahlte Miete ein, einschließlich Heizungs- und Nebenkosten. (Fällige außergewöhnliche Zahlungen bzw. Rückzahlungen, z. B. von der Jahresabrechnung, ziehen Sie bitte ab bzw. rechnen Sie bitte dazu.)
- , €
- Enthält die monatliche Mietzahlung an Ihren Vermieter weitere Zu- oder Abschläge?
Bitte notieren Sie die Einzelbeträge, wenn diese nicht bereits in den Betriebskosten enthalten sind.
- Garagen- oder Stellplatzmiete: , €
- Kabelanschluss: , €
- Untermietzuschlag: , €
- Ermäßigungen durch Mietvorauszahlungen, Mietdarlehen oder Kürzungen, z. B. wegen Mietminderung: , €
- Sonstiges: _____ , €
- Sonstiges: _____ , €

25. Welche der folgenden Ausstattungsmerkmale hat die Wohnung?
- Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder Wintergarten? Ja
 Nein
- Fahrradstuhlfahrt/Aufzug im Haus? Ja
 Nein
- Kabelanschluss? Ja
 Nein
- Isolierverglasung/Doppelfenster in allen Räumen? Ja
 Nein
- Einbauküche (Einbauherd u. -spüle, Ober- u. Unterschränke)? Ja
 Nein
- Modernes Bad (Einbauwanne oder -dusche, Bodenfliesen, Einhebelmischbatterie, Spülkasten mit Bedarfstaste)? Ja
 Nein
- Mieterkeller oder Bodenraum? Ja
 Nein
- Gegensprechanlage? Ja
 Nein
- Fußbodenheizung? Ja
 Nein
26. Sind Sie einverstanden, in 2 Jahren wieder befragt zu werden unter der Bedingung, dass Ihre Adresse den datenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend verwahrt wird? Ja
 Nein

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!
Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 30.06.2019 an uns zurück.
Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann kein Porto zu bezahlen!

Anlage B - Straßenverzeichnis

e = einfache Wohnlage; m = mittlere Wohnlage; g = gute Wohnlage

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Adlerstieg	m			komplett
Adolf-Reichwein-Str.	m			komplett
Adrian-Beier-Stieg	m			komplett
Ahornstr.	m			komplett
Alexander-Puschkin-Platz	m			komplett
Alte Dorfstr.	m			komplett
Alte Hauptstr.	m	1	15	ungerade
Alte Hauptstr.	e	2	2	gerade
Alte Hauptstr.	m	4	16	gerade
Alte Str.	m			komplett
Alte Wiesenstr.	e			komplett
Altenburger Str.	m			komplett
Am alten Gaswerk	e			komplett
Am Alten Schloss	g			komplett
Am Anger	e			komplett
Am Birnstiel	m			komplett
Am Bornberg	g			komplett
Am Brückenweidigt	m			komplett
Am Burggarten	g			komplett
Am Burggraben	m			komplett
Am Egelsee	e			komplett
Am Freiberg	g			komplett
Am Friedensberg	g			komplett
Am Friedhof	m			komplett
Am Gänseberg	g			komplett
Am Geißberg	m			komplett
Am Goethepark	g			komplett

Straßenname	Wohn- lage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.- Zählung
Am Goldberg	m			komplett
Am Hang	m			komplett
Am Heiligenberg	m			komplett
Am Heinrichsberg	m			komplett
Am Herrenberge	m			komplett
Am Hirschberge	m			komplett
Am Jagdberg	m	1	11	ungerade
Am Jagdberg	m	2	8	gerade
Am Jagdberg	g	10	14	gerade
Am Jagdberg	g	13	17	ungerade
Am Johannisberg	m	1	17	ungerade
Am Johannisberg	m	2	6 b	gerade
Am Johannisberg	g	12	26	gerade
Am Johannisberg	g	17 a	63	ungerade
Am Kieshügel	g			komplett
Am Knollen	m			komplett
Am Kochersgraben	g			komplett
Am König	g			komplett
Am Kraftwerk	e			komplett
Am Küchenhof	m			komplett
Am Lindenberg	m			komplett
Am Loh	m			komplett
Am Marstall	m			komplett
Am Nordfriedhof	m			komplett
Am Pfaffenstieg	g			komplett
Am Plan	m			komplett
Am Planetarium	m			komplett
Am Rähmen	m			komplett
Am Rosenhang	m			komplett
Am Röthang	g			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Am Saaleufer	m	5	5	ungerade
Am Schloßweidigt	m			komplett
Am Schwabisgraben	g			komplett
Am Stadion	g			komplett
Am Steiger	g			komplett
Am Steinbach	e			komplett
Am Steinborn	m			komplett
Am Storchsacker	g			komplett
Am Tatzend	m			komplett
Am Teich	m			komplett
Am Volksbad	m			komplett
Am Zementwerk	e			komplett
Ammerbacher Mittelweg	m			komplett
Ammerbacher Oberweg	m			komplett
Ammerbacher Str.	m			komplett
Amselweg	m			komplett
Amtsgasse	m			komplett
An der alten Post	m			komplett
An der Brauerei	m			komplett
An der Diebeskrippe	m			komplett
An der Eule	m			komplett
An der Kelter	e	2	2	komplett
An der Leite	m			komplett
An der Leutra	m			komplett
An der Mauer	m			komplett
An der Osterwiese	g			komplett
An der Papiermühle	m			komplett
An der Peterskirche	m			komplett
An der Riese	m			komplett
An der Ringwiese	m			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
An der Schöppe	m			komplett
An der Trebe	m			komplett
An der Weidigmühle	m			komplett
Angergasse	m			komplett
Anna-Siemsen-Str.	m			komplett
Anton-Bruckner-Weg	m			komplett
Artur-Becker-Str.	m			komplett
Arvid-Harnack-Str.	m			komplett
Aspenweg	m			komplett
Asternweg	m			komplett
Auf dem Schafberge	m			komplett
Auf der Burg	m			komplett
August-Bebel-Str.	m			komplett
August-Gärtner-Str.	m			komplett
Bachstr.	m			komplett
Bäckergasse	m			komplett
Ballhausgasse	m			komplett
Bäregasse	m			komplett
Bauersfeldstr.	m			komplett
Beethovenstr.	g			komplett
Berggasse	m			komplett
Berghoffsweg	g			komplett
Bernhard-Schultze-Str.	m			komplett
Berthold-Delbrück-Str.	m			komplett
Bertolt-Brecht-Str.	m			komplett
Beutenbergstr.	m			komplett
Beutnitzer Str.	m			komplett
Biberweg	m			komplett
Bibliotheksweg	m			komplett
Binswangerstr.	e			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Birkenweg	m			komplett
Blochmannstr.	g			komplett
Blumenstr.	m			komplett
Boegeholdstr.	m			komplett
Bonhoefferstr.	e			komplett
Borngraben	g			komplett
Böttchergasse	m			komplett
Botzstr.	m	1	1	ungerade
Botzstr.	m	3	3	ungerade
Botzstr.	g	4	10	gerade
Botzstr.	g	5	9 a	ungerade
Brahmsweg	m			komplett
Brändströmstr.	m			komplett
Brauhofstr.	m			komplett
Brehmstr.	m			komplett
Breite Str.	m			komplett
Brückenstr.	e			komplett
Brunnengasse	m			komplett
Buchaer Str.	m			komplett
Buchenweg	m			komplett
Burgweg	m			komplett
Camburger Str.	e			komplett
Camsdorfer Str.	m			komplett
Camsdorfer Ufer	m			komplett
Carl-Blomeyer-Str.	m			komplett
Carl-Born-Str.	m			komplett
Carl-Orff-Str.	m			komplett
Carl-Stamitz-Weg	m			komplett
Carl-von-Brueger-Str.	m			komplett
Carl-Zeiß-Platz	m			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Carl-Zeiss-Promenade	e			komplett
Carl-Zeiss-Promenade	m	20	20	gerade
Carl-Zeiß-Str.	m			komplett
Carolinenstr.	m			komplett
Charlottenstr.	g			komplett
Clara-Zetkin-Str.	m			komplett
Closewitzer Str.	m			komplett
Coppanzer Weg	m			komplett
Cospedaer Grund	m			komplett
Curt-Unckel-Str.	g			komplett
Dahlienweg	m			komplett
Damaschkeweg	m			komplett
Dammstr.	m			komplett
Diakonatsgasse	m			komplett
Diesterwegstr.	g			komplett
Dietrichweg	g			komplett
Distelweg	m			komplett
Dobeneckerstr.	g			komplett
Döbereinerstr.	g			komplett
Dornbluthweg	g			komplett
Dornburger Str.	e			komplett
Dornburger Str.	m	32	32	gerade
Dorothea-Veit-Str.	m			komplett
Drackendorf-Center	m			komplett
Drackendorfer Str.	m			komplett
Drackendorfer Weg	m			komplett
Dreßlerstr.	g			komplett
Drevesstr.	g			komplett
Drosselstr.	m			komplett
Ebertstr.	m	1	5	ungerade

Straßenname	Wohn- lage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.- Zählung
Ebertstr.	m	2	8	gerade
Ebertstr.	g	7	11	ungerade
Ebertstr.	g	10	22 b	gerade
Eckweg	m			komplett
Edelhofgasse	m			komplett
Eduard-Rosenthal-Str.	m			komplett
Eibenweg	m			komplett
Eichendorffweg	m			komplett
Eichenweg	m			komplett
Eichhörnchenweg	m			komplett
Eisenberger Str.	e			komplett
Emil-Höllein-Platz	m			komplett
Emil-Wölk-Str.	e			komplett
Emma-Heintz-Str.	m			komplett
Engelplatz	m			komplett
Enzianweg	m			komplett
Erfurter Str.	e			komplett
Erich-Halbauer-Weg	m			komplett
Erich-Kops-Weg	g			komplett
Erich-Kuithan-Str.	m			komplett
Erich-Weinert-Str.	m			komplett
Erlanger Allee	e			komplett
Ernst-Abbe-Platz	m			komplett
Ernst-Abbe-Str.	m			komplett
Ernst-Bloch-Ring	e			komplett
Ernst-Haeckel-Platz	e			komplett
Ernst-Haeckel-Str.	e			komplett
Ernst-Pfeiffer-Str.	e			komplett
Ernst-Schneller-Str.	e			komplett
Ernst-Thälmann-Str.	m			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Ernst-Zielinski-Str.	m			komplett
Eschenplatz	m			komplett
Eugen-Diederichs-Str.	m			komplett
Falkenstieg	m			komplett
Feldstr.	m			komplett
Felix-Auerbach-Str.	e			komplett
Felsenkellerstr.	m			komplett
Fichteplatz	m			komplett
Finkenweg	m			komplett
Fischergasse	m			komplett
Fliederweg	m			komplett
Florian-Geyer-Weg	m			komplett
Flurweg	e			komplett
Forstweg	m			komplett
Franz-Gresitza-Str.	m			komplett
Franz-Kugler-Str.	g			komplett
Franz-Liszt-Str.	m			komplett
Franz-Loewen-Str.	e			komplett
Frauengasse	m			komplett
Fraunhoferstr.	g			komplett
Fregestr.	e			komplett
Freiheitsstr.	m			komplett
Freiherr-vom-Stein-Str.	m			komplett
Freiligrathstr.	m			komplett
Friedenstr.	m			komplett
Friedensweg	m			komplett
Friedrich-Engels-Str.	m			komplett
Friedrich-Gerstecker-Weg	m			komplett
Friedrich-Körner-Str.	m	1	5	ungerade
Friedrich-Körner-Str.	m	2	12	gerade

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Friedrich-Körner-Str.	g	7	13	ungerade
Friedrich-Körner-Str.	g	14	22	gerade
Friedrich-Schelling-Str.	g			komplett
Friedrich-Wolf-Str.	m			komplett
Friedrich-Zucker-Str.	m			komplett
Friesweg	g			komplett
Fritz-Kalisch-Str.	e			komplett
Fritz-Krieger-Str.	g			komplett
Fritz-Reuter-Str.	m			komplett
Fritz-Ritter-Str.	e			komplett
Fritz-Winkler-Str.	e			komplett
Fröbelstieg	g			komplett
Frommannstr.	m			komplett
Frongasse	m			komplett
Fuchslöcherstr.	m			komplett
Fuchsturmweg	m			komplett
Fürstengraben	e			komplett
Gabelsbergerstr.	m			komplett
Gartenstr.	m			komplett
Geleitstr.	e			komplett
Gembdental	m			komplett
Georg-Büchner-Str.	m			komplett
Georg-Schumann-Weg	m	1	3 h	ungerade
Georg-Schumann-Weg	m	2	24	gerade
Georg-Schumann-Weg	g	5	13	ungerade
Georg-Schumann-Weg	g	44	44	gerade
Georg-Weerth-Str.	m			komplett
Geraer Str.	e	44	44 a	gerade
Geraer Str.	m	46	66	gerade
Geraer Str.	e	53	65	ungerade

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Geraer Str.	m	67	99	ungerade
Geschwister-Scholl-Str.	m			komplett
Gillestr.	g			komplett
Ginsterweg	m			komplett
Gladiolenweg	m			komplett
Glockengasse	m			komplett
Gneisenaustr.	m			komplett
Golmsdorfer Str.	g			komplett
Göschwitzer Str.	m			komplett
Gotthard-Neumann-Str.	m			komplett
Greifbergstr.	g			komplett
Greifgasse	m			komplett
Grenzstr.	e			komplett
Grete-Unrein-Str.	m			komplett
Grietgasse	m			komplett
Grillenweg	e			komplett
Groschstr.	m			komplett
Grundweg	m			komplett
Grüne Aue	m			komplett
Günselweg	m			komplett
Gustav-Eichhorn-Str.	m			komplett
Gustav-Fischer-Str.	m			komplett
Gustav-Freytag-Str.	m			komplett
Gutenbergstr.	m	1	3	ungerade
Gutenbergstr.	m	2	2 a	gerade
Gutenbergstr.	g	5	7	ungerade
Hahnengrundweg	m			komplett
Hainstr.	m			komplett
Händelweg	m			komplett
Hanns-Eisler-Str.	m			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Hans-Berger-Str.	e			komplett
Hardenbergweg	m			komplett
Haselstrauchweg	m			komplett
Hausbergstr.	g			komplett
Haydnstr.	g			komplett
Heckenweg	m			komplett
Hegelstraße	e	13	13 b	ungerade
Heimstättenstr.	g			komplett
Heinrich-Heine-Str.	m			komplett
Heinrich-Schütz-Weg	m			komplett
Heinrich-von-Eggeling-Str.	m			komplett
Helene-Holzman-Str.	g			komplett
Helene-Weigel-Str.	m			komplett
Helldorffweg	g			komplett
Helmboldstr.	m			komplett
Helmholtzweg	g			komplett
Herderstr.	m			komplett
Hermann-Löns-Str.	e			komplett
Hermann-Pistor-Str.	m			komplett
Hermann-Stapff-Str.	m			komplett
Hermelinweg	m			komplett
Herweghstr.	m			komplett
Heydenreichstr.	m			komplett
Hildebrandstr.	g			komplett
Hilgenfeldweg	g			komplett
Hinter der Kirche	m			komplett
Hinterm Gut	m			komplett
Hinterweg	m			komplett
Hirtengasse	m			komplett
Hohe Str.	g			komplett

Straßenname	Wohn- lage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.- Zählung
Höhenweg	g			komplett
Hölderlinweg	g			komplett
Holunderweg	g			komplett
Holzmarkt	m			komplett
Holzweg	m			komplett
Hopfenweg	m			komplett
Hornstr.	m			komplett
Hufelandweg	m			komplett
Hügelstr.	g			komplett
Hugo-Schrade-Str.	m			komplett
Humboldtstr.	e			komplett
Huttenstr.	m			komplett
Igelweg	m			komplett
Ilmstr.	e			komplett
Iltisweg	m			komplett
Im Bürgergarten	g			komplett
Im Hahngrunde	m			komplett
Im Hundsbeile	m			komplett
Im Krähmer	m			komplett
Im Langetal	m			komplett
Im Lerchenfeld	m			komplett
Im Metztal	m			komplett
Im Planer	m			komplett
Im Ritzetal	m			komplett
In den Fichtlerswiesen	m			komplett
In den Kieswiesen	m			komplett
In den Zinsäckern	m			komplett
In der Doberau	g			komplett
Inselplatz	m			komplett
Jacob-Michelsen-Str.	m			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Jahnstr.	m			komplett
Jansonstr.	m			komplett
Jenaische Str.	m			komplett
Jenaplan	m			komplett
Jenaprießnitzer Str.	m			komplett
Jenergasse	m			komplett
Jenertal	m			komplett
Jenzigweg	e			komplett
Johannes-R.-Becher-Str.	m			komplett
Johann-Friedrich-Str.	g			komplett
Johann-Griesbach-Str.	g			komplett
Johannisplatz	m			komplett
Johannisstr.	m			komplett
Johann-Nikolaus-Bach-Weg	m			komplett
Judith-Auer-Str.	m			komplett
Julius-Lien-Weg	m			komplett
Julius-Schaxel-Str.	m			komplett
Jungferngraben	m			komplett
Juri-Gagarin-Str.	m			komplett
Kahlaische Str.	e			komplett
Karl-Brauckmann-Str.	g			komplett
Karl-Günther-Str.	m			komplett
Karl-Liebknecht-Str.	m			komplett
Karl-Marx-Allee	e			komplett
Karl-Rothe-Str.	m			komplett
Karl-Schmid-Ring	e			komplett
Kastanienstr.	e			komplett
Katharinenstr.	e			komplett
Käthe-Kollwitz-Str.	m			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Kefersteinstr.	m			komplett
Kerbelweg	m			komplett
Kernbergstr.	g			komplett
Keßlerstr.	e			komplett
Kieserstr.	m			komplett
Kirchbergstr.	g			komplett
Kirchplatz	m			komplett
Kirschgarten	e			komplett
Klara-Griefahn-Str.	m			komplett
Kleine Camsdorfer Str.	m			komplett
Kleine Dammstr.	m			komplett
Klopfleischstr.	m			komplett
Klosterweg	m			komplett
Knebelstr.	e			komplett
Kochstr.	m	1	1 a	ungerade
Kollegiengasse	m			komplett
Kornblumenweg	m			komplett
Kösener Str.	m			komplett
Kötschauweg	m			komplett
Krautgasse	m			komplett
Kreußlerstr.	g			komplett
Kreuzgasse	m			komplett
Kritzegraben	m			komplett
Kronfeldstr.	m			komplett
Kunitzer Str.	m			komplett
Kurt-Weill-Weg	m			komplett
Landgrafenstieg	g			komplett
Lassallestr.	m			komplett
Lauensteinweg	m			komplett
Leibnizstr.	e			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Leipziger Str.	m			komplett
Leonhardtweg	m			komplett
Leo-Sachse-Str.	g			komplett
Lerchenstieg	m			komplett
Leutraer Weg	m			komplett
Leutragraben	m			komplett
Lichtenhainer Oberweg	g			komplett
Lilienweg	m			komplett
Lindenhöhe	g			komplett
Lindenstr.	e			komplett
Liselotte-Herrmann-Str.	e			komplett
Lobdeburgweg	m			komplett
Löbdergraben	m			komplett
Löbderstr.	m			komplett
Lobedaer Str.	e			komplett
Löbichauer Str.	m			komplett
Löbstedter Str.	e			komplett
Loderstr.	m			komplett
Lommerweg	m			komplett
Lortzingweg	m			komplett
Ludwig-Weimar-Gasse	m			komplett
Luise-Seidler-Str.	g			komplett
Lutherplatz	e			komplett
Lutherstr.	e	2	90	gerade
Lutherstr.	e	3	107	ungerade
Lutherstr.	m	92	192	gerade
Lutherstr.	m	109	159	ungerade
Lutherstr.	m	161	203	ungerade
Lützener Str.	m			komplett
Lützowstr.	g			komplett

Straßenname	Wohn- lage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.- Zählung
Mädertal	g			komplett
Magdelstieg	e	1	163	ungerade
Magdelstieg	e	2	96	gerade
Magdelstieg	g	106	150	gerade
Magnus-Poser-Str.	g			komplett
Malvenweg	m			komplett
Mälzerstr.	m			komplett
Marderweg	m			komplett
Margeritenweg	m			komplett
Maria-Pawlowna-Str.	m			komplett
Markt	m			komplett
Marktstr.	m			komplett
Martin-Niemöller-Str.	m			komplett
Mathilde-Vaerting-Str.	m			komplett
Matthias-Domaschk-Str.	e			komplett
Maurerstr.	g	1	9	ungerade
Maurerstr.	g	2	14	gerade
Maurerstr.	m	11	29	ungerade
Maurerstr.	m	16	38 a	gerade
Maurerstr.	m	45	51	ungerade
Max-Gräfe-Gasse	m			komplett
Max-Reger-Weg	g			komplett
Max-Steenbeck-Str.	m			komplett
Melanchthonstr.	m			komplett
Mendelssohnweg	m			komplett
Merseburger Str.	m			komplett
Merzenbergweg	m			komplett
Michael-Häußler-Weg	m			komplett
Mittelstr.	m			komplett
Mönchsgasse	m			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Moritz-Seebeck-Str.	m	2	6	gerade
Moritz-Seebeck-Str.	m	5	15	ungerade
Moritz-Seebeck-Str.	g	12	20	gerade
Mozartweg	m			komplett
Mühlenstr.	m			komplett
Mühlgäßchen	m			komplett
Mühltal	m			komplett
Munketal	m			komplett
Murmeltierweg	m			komplett
Musäusring	m			komplett
Naumannstr.	g			komplett
Naumburger Str.	e			komplett
Nelkenweg	m			komplett
Nesselweg	m			komplett
Netzstr.	m			komplett
Neugasse	m			komplett
Neunkirchner Str.	g			komplett
Nietzschestr.	e			komplett
Nikolaus-Theiner-Str.	m			komplett
Nollendorfer Str.	m			komplett
Nonnenplan	m			komplett
Novalisstr.	m			komplett
Obere Kernbergstr.	g			komplett
Oberlauengasse	m			komplett
Okenstr.	m			komplett
Olga-Benario-Weg	g			komplett
Orchideenweg	m			komplett
Orlaweg	e			komplett
Oskar-Zachau-Str.	m			komplett
Oßmaritzer Str.	m	1	4	komplett

Straßenname	Wohn- lage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.- Zählung
Oßmaritzer Str.	e	4a	4b	gerade
Oßmaritzer Str.	m	5	121	komplett
Otto-Devrient-Str.	g			komplett
Otto-Engau-Str.	g			komplett
Otto-Eppenstein-Str.	e			komplett
Ottogerd-Mühlmann-Str.	m			komplett
Otto-Militzer-Str.	m			komplett
Otto-Schott-Str.	e			komplett
Otto-Wagner-Str.	g			komplett
Paradiesstr.	m			komplett
Paraschkenmühle	m			komplett
Parkstr.	e			komplett
Paul-Schneider-Str.	e			komplett
Paul-Weber-Str.	m			komplett
Pennickental	m			komplett
Pestalozzistr.	m			komplett
Pfälzer Str.	g			komplett
Pfarrgasse	m			komplett
Pforte	m			komplett
Philipp-Müller-Str.	g			komplett
Philosophenweg	g			komplett
Platanenstr.	e			komplett
Prüssingstr.	e			komplett
Quendelweg	m			komplett
Quergasse	m			komplett
Rabenstieg	m			komplett
Rathausgasse	m			komplett
Rathausplatz	m			komplett
Rathenaustr.	g			komplett
Rautal	e			komplett

Straßenname	Wohn- lage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.- Zählung
Reichardtstieg	g			komplett
Reifsteinweg	e			komplett
Reinhold-Härzer-Str.	m			komplett
Reinholdweg	g			komplett
Rheinlandstr.	g			komplett
Ricarda-Huch-Weg	g			komplett
Richard-Sorge-Str.	e			komplett
Richard-Strauss-Weg	m			komplett
Richard-Zimmermann-Str.	e			ungerade
Riedstr.	m			komplett
Riemannstr.	m			komplett
Robert-Blum-Str.	m			komplett
Rödigenweg	g			komplett
Rolfinckstr.	m			komplett
Rosa-Luxemburg-Str.	g			komplett
Rosenstr.	m			komplett
Rudolf-Breitscheid-Str.	e			komplett
Rudolf-Eucken-Str.	g			komplett
Rudolf-Straubel-Str.	g			komplett
Rudolstädter Str.	e			komplett
Saalbahnhofstr.	m			komplett
Saalstr.	m			komplett
Saalweg	m			komplett
Saarbrücker Str.	g			komplett
Sachseneckweg	g			komplett
Salvador-Allende-Platz	e			komplett
Sanddornstr.	e			komplett
Sandweg	m			komplett
Schaefferstr.	m			komplett
Schafberg	m			komplett

Straßenname	Wohn- lage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.- Zählung
Scharnhorststr.	m			komplett
Scheidlerstr.	g			komplett
Schenkstr.	m			komplett
Schillbachstr.	g			komplett
Schillergäßchen	m			komplett
Schillerstr.	e			komplett
Schillstr.	m			komplett
Schlachthofstr.	e			komplett
Schlegelstr.	m			komplett
Schleidenstr.	m			komplett
Schlendorfer Oberweg	g			komplett
Schlendorfer Str.	g			komplett
Schlippenstr.	m			komplett
Schloßberggasse	m			komplett
Schloßgasse	m			komplett
Schneckengasse	m			komplett
Schomerusstr.	m			komplett
Schreckenbachweg	m			komplett
Schrödingerstr.	m			komplett
Schroeterstr.	g			komplett
Schubertweg	m			komplett
Schulgasse	m			komplett
Schulstr.	m			komplett
Schützenhofstr.	m			komplett
Schweizerhöhenweg	m			komplett
Seidelstr.	m			komplett
Sellierstr.	g			komplett
Semmelweisstr.	m			komplett
Sickingenstr.	m			komplett
Siedlung Sonnenblick	m	1	7	ungerade

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Siedlung Sonnenblick	m	2	8 a	gerade
Siedlung Sonnenblick	g	9	21	ungerade
Siedlung Sonnenblick	g	10	20	gerade
Siedlung Sonnenblick	m	22	42	gerade
Siedlung Sonnenblick	m	23	47	ungerade
Siegfried-Czapski-Str.	g			komplett
Sonnenbergstr.	g			komplett
Sonnenblumenweg	m			komplett
Sonnenhof	m			komplett
Sophienhöhe	g			komplett
Sophienstr.	m			komplett
Sperlingsweg	m			komplett
Spitzbergstr.	m			komplett
Spitzweidenweg	e			komplett
St.-Jakob-Str.	m			komplett
St.-Wendel-Stieg	g			komplett
Stadtgraben	m			komplett
Stadthof	m			komplett
Stadtrat-Lehmann-Str.	m			komplett
Stadtrodaer Str.	e			komplett
Stauffenbergstr.	e			komplett
Steingraben	m			komplett
Steinweg	m			komplett
Steubenstr.	m			komplett
Stifterstr.	m			komplett
Stoistr.	m			komplett
Strigelstr.	g			komplett
Struvestr.	m			komplett
Stumpfenburgweg	g			komplett
Susanne-Bohl-Str.	m			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Talstr.	m			komplett
Tatzendpromenade	e	1	13	ungerade
Tatzendpromenade	e	2	20	gerade
Tatzendpromenade	m	15	43	ungerade
Tatzendpromenade	m	22	46	gerade
Tautenburger Str.	m			komplett
Teichgasse	m			komplett
Teichgraben	m			komplett
Telemannweg	m			komplett
Teutonengasse	m			komplett
Theobald-Renner-Str.	m			komplett
Theo-Neubauer-Str.	m			komplett
Thomas-Mann-Str.	m			komplett
Thomas-Müntzer-Weg	m			komplett
Thymianweg	m			komplett
Tieckstr.	m			komplett
Treunertstr.	g			komplett
Triebnitzweg	m			komplett
Tulpenweg	m			komplett
Tümpfingstr.	m			komplett
Turm-gasse	m			komplett
Über den Teufelslöchern	g			komplett
Ulmerstr.	g			komplett
Ulrichweg	m			komplett
Unstrutweg	e			komplett
Unter der Kirche	e			komplett
Unter der Lobdeburg	m			komplett
Unterdorfstr.	m			komplett
Unterlauengasse	m			komplett
Unterm Markt	m			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Unterm Schlegelsberg	m			komplett
Unterm Schützenhof	m			komplett
Veilchenweg	m			komplett
Viktor-von-Scheffel-Weg	m			komplett
Villengang	g			komplett
Völklinger Stieg	g			komplett
Von-Hase-Weg	g			komplett
Vor dem Neutor	e			komplett
Wacholderweg	m			komplett
Wagnergasse	m			komplett
Waldstr.	m			komplett
Walnussweg	m			komplett
Wanderslebstr.	m			komplett
Wartburgstr.	m			komplett
Wehrgasse	m			komplett
Weidenweg	m			komplett
Weigelstr.	m			komplett
Weinbergstr.	g			komplett
Weißdornweg	m			komplett
Weißenfelser Str.	m			komplett
Wenigenjenaer Platz	m			komplett
Wenigenjenaer Ufer	m			komplett
Werner-Seelenbinder-Str.	e			komplett
Westbahnhofstr.	e			komplett
Westendstr.	m			komplett
Wieselweg	m			komplett
Wiesenstr.	e			komplett
Wildenbruchstr.	m			komplett
Wildstr.	g			komplett
Wilhelm-Külz-Str.	m			komplett

Straßenname	Wohnlage	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Wilhelm-Pitt-Weg	m			komplett
Wilhelm-Rein-Str.	g			komplett
Wilhelm-Stade-Str.	g			komplett
Windbergstr.	g			komplett
Windröschenweg	m			komplett
Winkel	m			komplett
Winzergasse	m			komplett
Winzerlaer Str.	e			komplett
Wittenbergstr.	m			komplett
Wogauer Str.	m			komplett
Wöllnitzer Oberweg	g			komplett
Wöllnitzer Str.	m			komplett
Zeitzer Str.	m			komplett
Zenkerweg	g			komplett
Ziegmühlenweg	m			komplett
Ziegenhainer Str.	g	1	27 c	ungerade
Ziegenhainer Str.	g	2	50	gerade
Ziegenhainer Str.	m	29	115	ungerade
Ziegenhainer Str.	m	52	112 b	gerade
Ziegesarstr.	e			komplett
Zillestr.	e			komplett
Zitzmannstr.	m			komplett
Zum Waldschlößchen	g			komplett
Zur Lämmerlaide	m			komplett
Zwätzengasse	m			komplett