

Stadt Jena

# Mietspiegel 2019

gültig ab: 02.10.2019





Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die anhaltende Attraktivität unserer Stadt erfordert erhebliche Anstrengungen, um die Menschen, die in Jena leben oder hierher ziehen möchten mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum macht es erforderlich, eine vertrauenswürdige Übersicht über die ortsübliche Miete bereit zu stellen. Aus diesem Grund gibt die Stadt Jena auch in diesem Jahr wieder ihren Bürgerinnen und Bürgern einen qualifizierten Mietspiegel an die Hand.

Mit der Anerkennung durch die Interessenvertreter handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Auch die vorliegende Fortschreibung des Mietspiegels 2017 beruht auf einer repräsentativen empirischen Erhebung, mit der eine Anpassung an die Marktentwicklung vorgenommen wird. Er gibt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einen Überblick über die Mieten, welche in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Über einen längeren Zeitraum unveränderte Mieten fließen nicht ein.

Dank der Unterstützung von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern ist es gelungen, eine aussagekräftige Datenbasis für den Mietspiegel 2019 bereit zu stellen und eine verlässliche Aussage über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete treffen zu können. Davon profitieren beide Vertragsseiten. Der Mietspiegel kann Mieterinnen und Mietern vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen und bietet gleichzeitig Vermieterinnen und Vermietern eine Übersicht über die üblicherweise gezahlten Mieten.

Mein besonderer Dank gilt Ihnen, liebe Bürgerinnen und Bürger. Sie haben mit freiwilligen Angaben zu Ihren Wohnungen unsere Arbeit unterstützt. Dies hat ganz wesentlich dazu beigetragen, den Mietspiegel auf einer verlässlichen Grundlage zu erarbeiten. Dafür möchte ich mich bei allen bedanken, die bei der Erstellung mitgewirkt haben. Die Stadt wird sich auch weiterhin dafür einsetzen, um für jeden Bedarf den passenden Wohnraum in Jena zur Verfügung stellen zu können. Wir hoffen, dass der aktuelle Mietspiegel 2019 Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Mietverhältnisse behilflich sein kann.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Gerlitz', written over a faint blue line.

Christian Gerlitz  
Bürgermeister und Dezernent

# Inhaltsverzeichnis

## Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Jena

<b>1. Erstellung</b>	4
<b>2. Geltungsbereich</b>	5
<b>3. Zweck des Mietspiegels</b>	5-6
<b>4. Begriffsbestimmungen</b>	6
4.1 Mietbegriff	6
4.2 Wohnwertkriterien	6
4.2.1 Art	7
4.2.2 Größe	7
4.2.3 Ausstattung	7
4.2.4 Beschaffenheit	8
4.2.5 Lage	8
<b>5. Anwendung</b>	8
5.1 Mietspiegel der Stadt Jena 2019	11
<b>Anlage 1</b>	
Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale	12
<b>Anlage 2</b>	
Straßenverzeichnis zur Wohnlageneinstufung	13-30
<b>Anlage 3</b>	
Einigung der Interessenvertreter	31

# Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Jena

## 1. Erstellung

Dieser Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete in Jena gemäß § 558d Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete gibt die üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage wieder. Fachlich ist die Erstellung des Mietspiegel durch einen Arbeitskreis begleitet worden. An dem Arbeitskreis waren folgende Mitglieder beteiligt:

- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein 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**

Der Mietspiegel wurde vom DMB Mieterverein Jena e.V., als Interessenverband der Mieter, und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Jena e.V., als Interessenverband der Vermieter, am 30.09.2019 für die Stadt Jena anerkannt.

Mit der Anerkennung des Mietspiegels handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der vorliegende Mietspiegel ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017. Die Fortschreibung erfolgt mit einer Stichprobe gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer von der Stadtverwaltung Jena im Zeitraum von April 2019 bis Ende Juni 2019 durchgeführten Datenerhebung bei Vermietern und Mietern. Mit der Datenerhebung konnten 5.679 Mietdaten erhoben werden, welche dem Mietspiegel zugrunde liegen. Die Beratung der Stadtverwaltung hinsichtlich der Datenerhebung und die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durchgeführte Auswertung des Mietspiegels erfolgte durch die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH.

Bei der Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale (Anlage 1) handelt es sich um Aussagen, die unter Mitwirkung der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten erarbeitet wurden. Diese Übersicht gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, kann aber als Schätzungsgrundlage zur Orientierung in der Spanne verwendet werden (s. BGH-Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04).

## 2. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel ist nicht direkt auf Ein- und Zweifamilienhäusern anwendbar, sondern gilt grundsätzlich nur für vermietete Wohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen im Stadtgebiet von Jena.

Darüber hinaus sind folgende Wohnungen vom Mietspiegel ausgeschlossen:

- Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und somit einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegen
- Wohnungen mit gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen
- vollständig untervermieteter Wohnraum
- Wohnungen in Heimen und Anstalten, in denen Zusatzleistungen des Vermieters gewährt werden (z.B. Verpflegung, Betreuung, med. Einrichtungen)
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen)
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist
- Wohnungen, für die ein Staffelmietvertrag vereinbart worden ist
- Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen<sup>1</sup>
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, von anderen Mietparteien mitbenutzt werden
- Wohnungen, die nicht vom Vermieter mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet worden sind

## 3. Zweck des Mietspiegels

Eine Mietvertragskündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist unzulässig. Der Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Miete der Wohnung ist seit mindestens einem Jahr unverändert (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten)
- eine Mieterhöhung ist nach dem Mietvertrag nicht ausgeschlossen
- der verlangte Mietzins hat sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten)<sup>2</sup>

1) Unter Möblierung/Teilmöblierung werden **nicht** Einbauschränke, Durchreichen o. Ä. verstanden.

2) Gemäß § 558 Absatz 3 BGB kann die Thüringische Landesregierung den maximalen Anstieg auf 15 % in drei Jahren in angespannten Wohnungsmärkten begrenzen. Für Jena gilt eine derartige Begrenzung zum Veröffentlichungszeitpunkt des Mietspiegels nicht.

Der Mietspiegel stellt neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigen Gutachten und der Auskunft aus einer Mietdatenbank eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558a BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Sofern, wie in Jena, ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel dem Mieter mitzuteilen, wenn der Mietspiegel Angaben zu diesem Wohnraum enthält. Hierbei genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne liegt. Diese Vorschrift gilt auch dann, wenn der Vermieter sich auf ein anderes Begründungsmittel als den Mietspiegel stützen will. Im Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Bei Neuvermietungen können vom Mietspiegel abweichende Mieten vereinbart werden. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

## 4. Begriffsbestimmungen

### 4.1 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist der im Rahmen des Mietvertrags bzw. der letzten Mieterhöhung vereinbarte Mietzins für die Überlassung der Wohnung, einschließlich Modernisierungs- und Instandsetzungszuschläge, jedoch ohne Betriebs- und Heizkosten.

### 4.2 Wohnwertkriterien

Im Allgemeinen hängt die Höhe der Miete einer Wohnung von den Merkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ab. Folgende Merkmale wurden als Wohnwertkriterien in den Mietspiegel für die Stadt Jena einbezogen:

- Größe
- Ausstattung
- Beschaffenheit
- Lage

Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, in dem man ein für eine bestimmte Wohnung in Frage kommenden Mittelwert und die Spanne ablesen kann.

Dagegen wurde das Kriterium **Art** nur indirekt berücksichtigt.

Wie die einzelne Wohnung im Mietspiegel einzuordnen ist, kann erst nach eingehender Prüfung der nachfolgenden Merkmale entschieden werden.

#### 4.2.1 Art

Dieses Wohnwertkriterium ist im Mietspiegel nicht direkt einbezogen. Mit der Art der Wohnung sind vor allem die Gebäudeart und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gemeint.

Im Mietspiegel sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit geringerer Wohnungszahl können deshalb nicht unmittelbar aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

#### 4.2.2 Größe

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmeter. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche. (WoFIV)

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.

Im Mietspiegel werden die Wohnungen in drei Größenklassen eingeteilt:

- unter 50 m<sup>2</sup>
- 50 bis 80 m<sup>2</sup>
- über 80 m<sup>2</sup>

#### 4.2.3 Ausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter gestellt wurde. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Im Mietspiegel wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen mit vermierterseitig gestelltem Innen-WC, Bad/Dusche und Sammelheizung ausgestattet ist. Wohnungen, bei denen mindestens eines dieser Ausstattungsmerkmale fehlt, sind nicht im Mietspiegel abgebildet.

Unter Bad/Dusche ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermieter mit einer Badewanne oder Dusche, einer Warmwasserversorgungsanlage (zumindest ausreichend dimensionierter Boiler, Durchlauferhitzer oder Kohlebadeofen) und eventuell einem Waschbecken ausgestattet ist.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden.

Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung und/oder des Gebäudes sind – ebenso wie ihr Fehlen – im Rahmen der ausgewiesenen Mietspannen zu berücksichtigen. Hierzu dienen u.a. die in Anhang 1 aufgeführten Orientierungsmerkmale.

#### **4.2.4 Beschaffenheit**

Das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ wird im Jenaer Mietspiegel durch das Baualter der Wohnungen erfasst, und zwar in der Unterteilung:

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

Grundsätzlich ist eine Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Kommen im Gebäude neue Wohnungen hinzu, zum Beispiel durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung oder durch Anbau, ist das Jahr der Bezugsfertigkeit dieser Wohnungen maßgebend.

#### **4.2.5 Lage**

Das Wohnwertkriterium „Lage“ wird im Jenaer Mietspiegel durch eine Einteilung in drei Wohnlagenstufen abgebildet, wobei die Untersuchung der Mieten gezeigt hat, dass sich gegenwärtig nur zwei Wohnlagengruppen in der Miethöhe wesentlich unterscheiden. Die Mietspiegeltabelle unterteilt deshalb in die zwei Wohnlagestufen:

- **einfach**
- **mittel/gut**

Die genaue Lagezuordnung einer Wohnung erfolgt über ihre Adresse anhand des in Anlage 2 aufgeführten Straßenverzeichnisses. Für Mietwohnungen in dörflichen Lagen außerhalb der Kernstadt gilt die mittlere Wohnlage.

## **5. Anwendung**

Die Jenaer Mietspiegeltabelle wird durch die drei Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße, Baujahr und Wohnlage der Wohnung gebildet. Sie gilt nur für Wohnungen, die vermietet mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet sind.



Um das für eine bestimmte Wohnung in Betracht kommende Mietspiegelfeld zu finden, ist folgendermaßen vorzugehen:

- Feststellen der Wohnungsgröße anhand der Mietvertragsunterlagen oder der Betriebskostenabrechnung
- Feststellen des Baujahrs der Wohnung sowie ihrer Wohnlage anhand des Straßenverzeichnisses (Anlage 2) dieser Broschüre

Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße, Baujahr und Wohnlage ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld, aus dem man Mittelwert und Mietpreisspanne ablesen kann.

Zur Orientierung innerhalb der Spanne ist die in Anlage 1 wiedergegebene Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale heranzuziehen. Dabei ist folgendermaßen vorzugehen:

Im ersten Schritt werden die für die konkrete Wohnung geltenden positiven und negativen Merkmale zusammengezählt. Dabei ist die unterschiedliche Wertigkeit der Merkmale zu beachten. Diese Wertigkeit wird durch ein bis drei Plus- bzw. Minuszeichen ausgedrückt. Die Summe der für die konkrete Wohnung zutreffenden Plus- und Minuszeichen ergibt die Wohnwertsumme der Wohnung.

Auf der Internetseite der Stadt Jena ([www.jena.de](http://www.jena.de)) kann die Berechnung auch online durchgeführt werden.

### **Regeln der Spanneneinordnung**

Mit Hilfe 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 mehr 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 mehr 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 m<sup>2</sup> groß. Damit gilt für sie das Mietspiegelfeld mittlere/gute Wohnlage, Baujahr bis 1949, Größenklasse 50 bis 80 m<sup>2</sup> mit folgenden Eckwerten: Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt im Mittel 7,93 Euro/m<sup>2</sup>, die Mietenspanne liegt zwischen 6,70 und 9,32 Euro/m<sup>2</sup>. 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 7 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 7,93, der Oberwert 9,32. Die Hälfte der Spanne zwischen 7,93 und 9,32 beträgt 0,70. Damit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung zwischen 7,93 Euro/m<sup>2</sup> (dem Mittelwert des Feldes) und  $7,93+0,70=8,63$  Euro/m<sup>2</sup> (der Mitte der oberen Mietenspanne).

## 5.1 Mietspiegel der Stadt Jena

		Baujahresklassen						
Wohnlage	Größenklasse	bis 1949	1950–1967	1968–1973	1974–1991	1992–2001	2002–2011	ab 2012
<b>einfach</b>	unter 50 m <sup>2</sup>	<b>7,93</b> 6,48–9,21	<b>6,74</b> 5,96–7,37	<b>5,55</b> 5,08–6,00	<b>5,75</b> 5,02–6,74			
	50 m <sup>2</sup> – 80 m <sup>2</sup>	<b>7,51</b> 6,46–8,51	<b>6,31</b> 5,93–6,82	<b>5,54</b> 4,99–6,02	<b>5,51</b> 5,02–6,04	<b>6,67*</b> 5,99–8,10	<b>6,11*</b> 5,92–6,19	<b>8,28</b> 8,61–9,88
	über 80 m <sup>2</sup>	<b>7,84</b> 6,88–8,83	<b>5,69*</b> 5,26–6,40	<b>5,62</b> 5,11–6,06	<b>5,30</b> 4,51–5,73			<b>10,72</b> 10,47–11,06
<b>mittel/ gut</b>	unter 50 m <sup>2</sup>	<b>8,19</b> 6,99–9,69	<b>6,36</b> 5,44–7,01		<b>5,76</b> 5,29–6,18	<b>8,96*</b> 8,00–10,04	<b>9,98*</b> 9,09–10,65	<b>10,79*</b> 9,83–11,66
	50 m <sup>2</sup> – 80 m <sup>2</sup>	<b>7,93</b> 6,70–9,32	<b>6,64</b> 5,47–7,60	<b>6,23</b> 5,26–7,12	<b>5,50</b> 4,96–6,21	<b>8,17</b> 6,95–9,27	<b>8,85</b> 7,77–9,72	<b>9,82</b> 8,51–11,05
	über 80 m <sup>2</sup>	<b>8,02</b> 6,82–9,17	<b>7,60*</b> 6,68–8,81		<b>5,48</b> 4,87–6,52	<b>8,13</b> 7,38–8,66	<b>8,83</b> 7,79–9,78	<b>10,07</b> 9,31–10,93

Angaben: Netto-Kaltmiete (in Euro/m<sup>2</sup> pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau.

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

\* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Ausgewiesen wird das arithmetische Mittel (Mittelwert) und die Drei-Viertel-Spanne.

# Anlage 1

## Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale

Nachteile		Vorteile	
<b>Sanierung des Gebäudes</b>			
Unsanierete Fassade und fehlende Dämmung oberste Geschossdecke bzw. Dach seit 1997	— — —	Umfassende Sanierung der Fassade u. 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	+
<b>Energetische Kriterien</b>			
Warmwasser- und Heizungsrohre nicht isoliert (Stränge außerhalb des Wärmebereiches)	— —	Einbau/Installation einer modernen Heizungsanlage ab dem Jahr 2003 (wenn Bezugstauglichkeit der Wohnung vor 2003)	++
		Flächenheizung (z.B. Fußbodenheizung, Wandheizung)	++
<b>Schallschutz</b>			
Einfachfenster mit Normalverglasung	— —	Fenster ab der Schallschutzklasse 3	+
<b>Wohnkomfort</b>			
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 Bautypen WBS70 und P2)	+
Küche ohne Fenster (außer Bautypen WBS70 und P2)	—	Der Wohnung zugeordnete Nebenräume außerhalb der Wohnung mit 8m <sup>2</sup> oder mehr Nutzfläche	+
Keine der Wohnung zugeordnete 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)	—		

## Anlage 2

### Straßenverzeichnis zur Wohnlageeinstufung

Straßenname	Wohnlage*	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Adlerstieg	mittel			komplett
Adolf-Reichwein-Str.	mittel			komplett
Adrian-Beier-Stieg	mittel			komplett
Ahornstr.	mittel			komplett
Alexander-Puschkin-Platz	mittel			komplett
Alte Dorfstr.	mittel			komplett
Alte Hauptstr.	mittel	1	15	ungerade
Alte Hauptstr.	einfach	2	2	gerade
Alte Hauptstr.	mittel	4	16	gerade
Alte Str.	mittel			komplett
Alte Wiesenstr.	einfach			komplett
Altenburger Str.	mittel			komplett
Am alten Gaswerk	einfach			komplett
Am Alten Schloss	gut			komplett
Am Anger	einfach			komplett
Am Birnstiel	mittel			komplett
Am Bornberg	gut			komplett
Am Brückenweidigt	mittel			komplett
Am Burggarten	gut			komplett
Am Burggraben	mittel			komplett
Am Egelsee	einfach			komplett
Am Freiberg	gut			komplett
Am Friedensberg	gut			komplett
Am Friedhof	mittel			komplett
Am Gänseberg	gut			komplett
Am Geißberg	mittel			komplett
Am Goethepark	gut			komplett
Am Goldberg	mittel			komplett
Am Hang	mittel			komplett
Am Heiligenberg	mittel			komplett
Am Heinrichsberg	mittel			komplett
Am Herrenberge	mittel			komplett
Am Hirschberge	mittel			komplett
Am Jagdberg	mittel	1	11	ungerade
Am Jagdberg	mittel	2	8	gerade
Am Jagdberg	gut	10	14	gerade
Am Jagdberg	gut	13	17	ungerade

Straßenname	Wohnlage*	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Am Johannisberg	mittel	1	17	ungerade
Am Johannisberg	mittel	2	6b	gerade
Am Johannisberg	gut	12	26	gerade
Am Johannisberg	gut	17a	63	ungerade
Am Kieshügel	gut			komplett
Am Knollen	mittel			komplett
Am Kochersgraben	gut			komplett
Am König	gut			komplett
Am Kraftwerk	einfach			komplett
Am Küchenhof	mittel			komplett
Am Lindenberg	mittel			komplett
Am Loh	mittel			komplett
Am Marstall	mittel			komplett
Am Nordfriedhof	mittel			komplett
Am Pfaffenstieg	gut			komplett
Am Plan	mittel			komplett
Am Planetarium	mittel			komplett
Am Rähmen	mittel			komplett
Am Rosenhang	mittel			komplett
Am Röthang	gut			komplett
Am Saaleufer	mittel	5	5	ungerade
Am Schloßweidigt	mittel			komplett
Am Schwabisgraben	gut			komplett
Am Stadion	gut			komplett
Am Steiger	gut			komplett
Am Steinbach	einfach			komplett
Am Steinborn	mittel			komplett
Am Storchsacker	gut			komplett
Am Tatzend	mittel			komplett
Am Teich	mittel			komplett
Am Volksbad	mittel			komplett
Am Zementwerk	einfach			komplett
Ammerbacher Mittelweg	mittel			komplett
Ammerbacher Oberweg	mittel			komplett
Ammerbacher Str.	mittel			komplett
Amselweg	mittel			komplett
Amtsgasse	mittel			komplett
An der alten Post	mittel			komplett
An der Brauerei	mittel			komplett
An der Diebeskrippe	mittel			komplett

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
An der Eule	mittel			komplett
An der Kelter	einfach	2	2	komplett
An der Leite	mittel			komplett
An der Leutra	mittel			komplett
An der Mauer	mittel			komplett
An der Osterwiese	gut			komplett
An der Papiermühle	mittel			komplett
An der Peterskirche	mittel			komplett
An der Riese	mittel			komplett
An der Ringwiese	mittel			komplett
An der Schöppe	mittel			komplett
An der Trebe	mittel			komplett
An der Weidigmühle	mittel			komplett
Angergasse	mittel			komplett
Anna-Siemsen-Str.	mittel			komplett
Anton-Bruckner-Weg	mittel			komplett
Artur-Becker-Str.	mittel			komplett
Arvid-Harnack-Str.	mittel			komplett
Aspenweg	mittel			komplett
Asternweg	mittel			komplett
Auf dem Schafberge	mittel			komplett
Auf der Burg	mittel			komplett
August-Bebel-Str.	mittel			komplett
August-Gärtner-Str.	mittel			komplett
Bachstr.	mittel			komplett
Bäckergasse	mittel			komplett
Ballhausgasse	mittel			komplett
Bäregasse	mittel			komplett
Bauersfeldstr.	mittel			komplett
Beethovenstr.	gut			komplett
Berggasse	mittel			komplett
Berghoffsweg	gut			komplett
Bernhard-Schultze-Str.	mittel			komplett
Berthold-Delbrück-Str.	mittel			komplett
Bertolt-Brecht-Str.	mittel			komplett
Beutenbergstr.	mittel			komplett
Beutnitzer Str.	mittel			komplett
Biberweg	mittel			komplett
Bibliotheksweg	mittel			komplett
Binswangerstr.	einfach			komplett

Straßenname	Wohnlage*	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Birkenweg	mittel			komplett
Blochmannstr.	gut			komplett
Blumenstr.	mittel			komplett
Boegeholdstr.	mittel			komplett
Bonhoefferstr.	einfach			komplett
Borngraben	gut			komplett
Böttchergasse	mittel			komplett
Botzstr.	mittel	1	1	ungerade
Botzstr.	mittel	3	3	ungerade
Botzstr.	gut	4	10	gerade
Botzstr.	gut	5	9a	ungerade
Brahmsweg	mittel			komplett
Brändströmstr.	mittel			komplett
Brauhofstr.	mittel			komplett
Brehmstr.	mittel			komplett
Breite Str.	mittel			komplett
Brückenstr.	einfach			komplett
Brunnengasse	mittel			komplett
Buchaer Str.	mittel			komplett
Buchenweg	mittel			komplett
Burgweg	mittel			komplett
Camburger Str.	einfach			komplett
Camsdorfer Str.	mittel			komplett
Camsdorfer Ufer	mittel			komplett
Carl-Blomeyer-Str.	mittel			komplett
Carl-Born-Str.	mittel			komplett
Carl-Orff-Str.	mittel			komplett
Carl-Stamitz-Weg	mittel			komplett
Carl-von-Brueger-Str.	mittel			komplett
Carl-Zeiß-Platz	mittel			komplett
Carl-Zeiss-Promenade	einfach			komplett
Carl-Zeiss-Promenade	mittel	20	20	gerade
Carl-Zeiß-Str.	mittel			komplett
Carolinenstr.	mittel			komplett
Charlottenstr.	gut			komplett
Clara-Zetkin-Str.	mittel			komplett
Closewitzer Str.	mittel			komplett
Coppanzer Weg	mittel			komplett
Cospedaer Grund	mittel			komplett
Curt-Unckel-Str.	gut			komplett



Straßenname	Wohnlage*	Hsnr. von	Hsnr. bis	Hsnr.-Zählung
Dahlienweg	mittel			komplett
Damaschkeweg	mittel			komplett
Dammstr.	mittel			komplett
Diakonatsgasse	mittel			komplett
Diesterwegstr.	gut			komplett
Dietrichweg	gut			komplett
Distelweg	mittel			komplett
Dobeneckerstr.	gut			komplett
Döbereinerstr.	gut			komplett
Dornbluthweg	gut			komplett
Dornburger Str.	einfach			komplett
Dornburger Str.	mittel	32	32	gerade
Dorothea-Veit-Str.	mittel			komplett
Drackendorf-Center	mittel			komplett
Drackendorfer Str.	mittel			komplett
Drackendorfer Weg	mittel			komplett
Dreißlerstr.	gut			komplett
Drevesstr.	gut			komplett
Drosselstr.	mittel			komplett
Ebertstr.	mittel	1	5	ungerade
Ebertstr.	mittel	2	8	gerade
Ebertstr.	gut	7	11	ungerade
Ebertstr.	gut	10	22b	gerade
Eckweg	mittel			komplett
Edelhofgasse	mittel			komplett
Eduard-Rosenthal-Str.	mittel			komplett
Eibenweg	mittel			komplett
Eichendorffweg	mittel			komplett
Eichenweg	mittel			komplett
Eichhörchenweg	mittel			komplett
Eisenberger Str.	einfach			komplett
Emil-Höllein-Platz	mittel			komplett
Emil-Wölk-Str.	einfach			komplett
Emma-Heintz-Str.	mittel			komplett
Engelplatz	mittel			komplett
Enzianweg	mittel			komplett
Erfurter Str.	einfach			komplett
Erich-Halbauer-Weg	mittel			komplett
Erich-Kops-Weg	gut			komplett
Erich-Kuithan-Str.	mittel			komplett

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Erich-Weinert-Str.	mittel			komplett
Erlanger Allee	einfach			komplett
Ernst-Abbe-Platz	mittel			komplett
Ernst-Abbe-Str.	mittel			komplett
Ernst-Bloch-Ring	einfach			komplett
Ernst-Haeckel-Platz	einfach			komplett
Ernst-Haeckel-Str.	einfach			komplett
Ernst-Pfeiffer-Str.	einfach			komplett
Ernst-Schneller-Str.	einfach			komplett
Ernst-Thälmann-Str.	mittel			komplett
Ernst-Zielinski-Str.	mittel			komplett
Eschenplatz	mittel			komplett
Eugen-Diederichs-Str.	mittel			komplett
Falkenstieg	mittel			komplett
Feldstr.	mittel			komplett
Felix-Auerbach-Str.	einfach			komplett
Felsenkellerstr.	mittel			komplett
Fichteplatz	mittel			komplett
Finkenweg	mittel			komplett
Fischergasse	mittel			komplett
Fliederweg	mittel			komplett
Florian-Geyer-Weg	mittel			komplett
Flurweg	einfach			komplett
Forstweg	mittel			komplett
Franz-Gresitza-Str.	mittel			komplett
Franz-Kugler-Str.	gut			komplett
Franz-Liszt-Str.	mittel			komplett
Franz-Loewen-Str.	einfach			komplett
Frauengasse	mittel			komplett
Fraunhoferstr.	gut			komplett
Fregestr.	einfach			komplett
Freiheitsstr.	mittel			komplett
Freiherr-vom-Stein-Str.	mittel			komplett
Freiligrathstr.	mittel			komplett
Friedenstr.	mittel			komplett
Friedensweg	mittel			komplett
Friedrich-Engels-Str.	mittel			komplett
Friedrich-Gerstäcker-Weg	mittel			komplett
Friedrich-Körner-Str.	mittel	1	5	ungerade
Friedrich-Körner-Str.	mittel	2	12	gerade

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Friedrich-Körner-Str.	gut	7	13	ungerade
Friedrich-Körner-Str.	gut	14	22	gerade
Friedrich-Schelling-Str.	gut			komplett
Friedrich-Wolf-Str.	mittel			komplett
Friedrich-Zucker-Str.	mittel			komplett
Friesweg	gut			komplett
Fritz-Kalisch-Str.	einfach			komplett
Fritz-Krieger-Str.	gut			komplett
Fritz-Reuter-Str.	mittel			komplett
Fritz-Ritter-Str.	einfach			komplett
Fritz-Winkler-Str.	einfach			komplett
Fröbelstieg	gut			komplett
Frommannstr.	mittel			komplett
Frongasse	mittel			komplett
Fuchslöcherstr.	mittel			komplett
Fuchsturmweg	mittel			komplett
Fürstengraben	einfach			komplett
Gabelsbergerstr.	mittel			komplett
Gartenstr.	mittel			komplett
Geleitstr.	einfach			komplett
Gembdental	mittel			komplett
Georg-Büchner-Str.	mittel			komplett
Georg-Schumann-Weg	mittel	1	3h	ungerade
Georg-Schumann-Weg	mittel	2	24	gerade
Georg-Schumann-Weg	gut	5	13	ungerade
Georg-Schumann-Weg	gut	44	44	gerade
Georg-Weerth-Str.	mittel			komplett
Geraer Str.	einfach	44	44a	gerade
Geraer Str.	mittel	46	66	gerade
Geraer Str.	einfach	53	65	ungerade
Geraer Str.	mittel	67	99	ungerade
Geschwister-Scholl-Str.	mittel			komplett
Gillestr.	gut			komplett
Ginsterweg	mittel			komplett
Gladiolenweg	mittel			komplett
Glockengasse	mittel			komplett
Gneisenaustr.	mittel			komplett
Golmsdorfer Str.	gut			komplett
Göschwitzer Str.	mittel			komplett
Gotthard-Neumann-Str.	mittel			komplett

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Greifbergstr.	gut			komplett
Greifgasse	mittel			komplett
Grenzstr.	einfach			komplett
Grete-Unrein-Str.	mittel			komplett
Grietgasse	mittel			komplett
Grillenweg	einfach			komplett
Groschstr.	mittel			komplett
Grundweg	mittel			komplett
Grüne Aue	mittel			komplett
Günselweg	mittel			komplett
Gustav-Eichhorn-Str.	mittel			komplett
Gustav-Fischer-Str.	mittel			komplett
Gustav-Freytag-Str.	mittel			komplett
Gutenbergstr.	mittel	1	3	ungerade
Gutenbergstr.	mittel	2	2a	gerade
Gutenbergstr.	gut	5	7	ungerade
Hahnengrundweg	mittel			komplett
Hainstr.	mittel			komplett
Händelweg	mittel			komplett
Hanns-Eisler-Str.	mittel			komplett
Hans-Berger-Str.	einfach			komplett
Hardenbergweg	mittel			komplett
Haselstrauchweg	mittel			komplett
Hausbergstr.	gut			komplett
Haydnstr.	gut			komplett
Heckenweg	mittel			komplett
Hegelstraße	einfach	13	13b	ungerade
Heimstättenstr.	gut			komplett
Heinrich-Heine-Str.	mittel			komplett
Heinrich-Schütz-Weg	mittel			komplett
Heinrich-von-Eggeling-Str.	mittel			komplett
Helene-Holzman-Str.	gut			komplett
Helene-Weigel-Str.	mittel			komplett
Helldorffweg	gut			komplett
Helmboldstr.	mittel			komplett
Helmholtzweg	gut			komplett
Herderstr.	mittel			komplett
Hermann-Löns-Str.	einfach			komplett
Hermann-Pistor-Str.	mittel			komplett
Hermann-Stapff-Str.	mittel			komplett

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Hermelinweg	mittel			komplett
Herweghstr.	mittel			komplett
Heydenreichstr.	mittel			komplett
Hildebrandstr.	gut			komplett
Hilgenfeldweg	gut			komplett
Hinter der Kirche	mittel			komplett
Hinterm Gut	mittel			komplett
Hinterweg	mittel			komplett
Hirtengasse	mittel			komplett
Hohe Str.	gut			komplett
Höhenweg	gut			komplett
Hölderlinweg	gut			komplett
Holunderweg	gut			komplett
Holzmarkt	mittel			komplett
Holzweg	mittel			komplett
Hopfenweg	mittel			komplett
Hornstr.	mittel			komplett
Hufelandweg	mittel			komplett
Hügelstr.	gut			komplett
Hugo-Schrade-Str.	mittel			komplett
Humboldtstr.	einfach			komplett
Huttenstr.	mittel			komplett
Igelweg	mittel			komplett
Ilmstr.	einfach			komplett
Iltisweg	mittel			komplett
Im Bürgergarten	gut			komplett
Im Hahngrunde	mittel			komplett
Im Hundsbeile	mittel			komplett
Im Krähmer	mittel			komplett
Im Langetal	mittel			komplett
Im Lerchenfeld	mittel			komplett
Im Metztal	mittel			komplett
Im Planer	mittel			komplett
Im Ritzetal	mittel			komplett
In den Fichtlerswiesen	mittel			komplett
In den Kieswiesen	mittel			komplett
In den Zinsäckern	mittel			komplett
In der Doberau	gut			komplett
Inselplatz	mittel			komplett
Jacob-Michelsen-Str.	mittel			komplett

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Jahnstr.	mittel			komplett
Jansonstr.	mittel			komplett
Jenaische Str.	mittel			komplett
Jenaplan	mittel			komplett
Jenaprießnitzer Str.	mittel			komplett
Jenergasse	mittel			komplett
Jenertal	mittel			komplett
Jenzigweg	einfach			komplett
Johannes-R.-Becher-Str.	mittel			komplett
Johann-Friedrich-Str.	gut			komplett
Johann-Griesbach-Str.	gut			komplett
Johannisplatz	mittel			komplett
Johannisstr.	mittel			komplett
Johann-Nikolaus-Bach-Weg	mittel			komplett
Judith-Auer-Str.	mittel			komplett
Julius-Lien-Weg	mittel			komplett
Julius-Schaxel-Str.	mittel			komplett
Jungferngraben	mittel			komplett
Juri-Gagarin-Str.	mittel			komplett
Kahlaische Str.	einfach			komplett
Karl-Brauckmann-Str.	gut			komplett
Karl-Günther-Str.	mittel			komplett
Karl-Liebknecht-Str.	mittel			komplett
Karl-Marx-Allee	einfach			komplett
Karl-Rothe-Str.	mittel			komplett
Karl-Schmid-Ring	einfach			komplett
Kastanienstr.	einfach			komplett
Katharinenstr.	einfach			komplett
Käthe-Kollwitz-Str.	mittel			komplett
Kefersteinstr.	mittel			komplett
Kerbelweg	mittel			komplett
Kernbergstr.	gut			komplett
Keßlerstr.	einfach			komplett
Kieserstr.	mittel			komplett
Kirchbergstr.	gut			komplett
Kirchplatz	mittel			komplett
Kirschgarten	einfach			komplett
Klara-Griefahn-Str.	mittel			komplett
Kleine Camsdorfer Str.	mittel			komplett
Kleine Dammstr.	mittel			komplett

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Klopfleischstr.	mittel			komplett
Klosterweg	mittel			komplett
Knebelstr.	einfach			komplett
Kochstr.	mittel	1	1a	ungerade
Kollegiengasse	mittel			komplett
Kornblumenweg	mittel			komplett
Kösener Str.	mittel			komplett
Kötschauweg	mittel			komplett
Krautgasse	mittel			komplett
Kreußlerstr.	gut			komplett
Kreuzgasse	mittel			komplett
Kritzegraben	mittel			komplett
Kronfeldstr.	mittel			komplett
Kunitzer Str.	mittel			komplett
Kurt-Weill-Weg	mittel			komplett
Landgrafenstieg	gut			komplett
Lassallestr.	mittel			komplett
Lauensteinweg	mittel			komplett
Leibnitzstr.	einfach			komplett
Leipziger Str.	mittel			komplett
Leonhardtweg	mittel			komplett
Leo-Sachse-Str.	gut			komplett
Lerchenstieg	mittel			komplett
Leutraer Weg	mittel			komplett
Leutragraben	mittel			komplett
Lichtenhainer Oberweg	gut			komplett
Lilienweg	mittel			komplett
Lindenhöhe	gut			komplett
Lindenstr.	einfach			komplett
Liselotte-Herrmann-Str.	einfach			komplett
Lobdeburgweg	mittel			komplett
Löbdergraben	mittel			komplett
Löbderstr.	mittel			komplett
Lobedaer Str.	einfach			komplett
Löbichauer Str.	mittel			komplett
Löbstedter Str.	einfach			komplett
Loderstr.	mittel			komplett
Lommerweg	mittel			komplett
Lortzingweg	mittel			komplett
Ludwig-Weimar-Gasse	mittel			komplett

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Luise-Seidler-Str.	gut			komplett
Lutherplatz	einfach			komplett
Lutherstr.	einfach	2	90	gerade
Lutherstr.	einfach	3	107	ungerade
Lutherstr.	mittel	92	192	gerade
Lutherstr.	mittel	109	159	ungerade
Lutherstr.	mittel	161	203	ungerade
Lützenser Str.	mittel			komplett
Lützowstr.	gut			komplett
Mädertal	gut			komplett
Magdelstiege	einfach	1	163	ungerade
Magdelstiege	einfach	2	96	gerade
Magdelstiege	gut	106	150	gerade
Magnus-Poser-Str.	gut			komplett
Malvenweg	mittel			komplett
Mälzerstr.	mittel			komplett
Marderweg	mittel			komplett
Margeritenweg	mittel			komplett
Maria-Pawlowna-Str.	mittel			komplett
Markt	mittel			komplett
Marktstr.	mittel			komplett
Martin-Niemöller-Str.	mittel			komplett
Mathilde-Vaerting-Str.	mittel			komplett
Matthias-Domaschk-Str.	einfach			komplett
Maurerstr.	gut	1	9	ungerade
Maurerstr.	gut	2	14	gerade
Maurerstr.	mittel	11	29	ungerade
Maurerstr.	mittel	16	38a	gerade
Maurerstr.	mittel	45	51	ungerade
Max-Gräfe-Gasse	mittel			komplett
Max-Reger-Weg	gut			komplett
Max-Steenbeck-Str.	mittel			komplett
Melanchthonstr.	mittel			komplett
Mendelssohnweg	mittel			komplett
Merseburger Str.	mittel			komplett
Merzenbergweg	mittel			komplett
Michael-Häußler-Weg	mittel			komplett
Mittelstr.	mittel			komplett
Mönchsgasse	mittel			komplett
Moritz-Seebeck-Str.	mittel	2	6	gerade



<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Moritz-Seebeck-Str.	mittel	5	15	ungerade
Moritz-Seebeck-Str.	gut	12	20	gerade
Mozartweg	mittel			komplett
Mühlenstr.	mittel			komplett
Mühlgäßchen	mittel			komplett
Mühltal	mittel			komplett
Munketal	mittel			komplett
Murmeltierweg	mittel			komplett
Musäusring	mittel			komplett
Naumannstr.	gut			komplett
Naumburger Str.	einfach			komplett
Nelkenweg	mittel			komplett
Nesselweg	mittel			komplett
Netzstr.	mittel			komplett
Neugasse	mittel			komplett
Neunkirchner Str.	gut			komplett
Nietzschestr.	einfach			komplett
Nikolaus-Theiner-Str.	mittel			komplett
Nollendorfer Str.	mittel			komplett
Nonnenplan	mittel			komplett
Novalisstr.	mittel			komplett
Obere Kernbergstr.	gut			komplett
Oberlauengasse	mittel			komplett
Okenstr.	mittel			komplett
Olga-Benario-Weg	gut			komplett
Orchideenweg	mittel			komplett
Orlaweg	einfach			komplett
Oskar-Zachau-Str.	mittel			komplett
Oßmaritzer Str.	mittel	1	4	komplett
Oßmaritzer Str.	einfach	4a	4b	gerade
Oßmaritzer Str.	mittel	5	121	komplett
Otto-Devrient-Str.	gut			komplett
Otto-Engau-Str.	gut			komplett
Otto-Eppenstein-Str.	einfach			komplett
Ottogerd-Mühlmann-Str.	mittel			komplett
Otto-Militzer-Str.	mittel			komplett
Otto-Schott-Str.	einfach			komplett
Otto-Wagner-Str.	gut			komplett
Paradiesstr.	mittel			komplett
Paraschkenmühle	mittel			komplett

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Parkstr.	einfach			komplett
Paul-Schneider-Str.	einfach			komplett
Paul-Weber-Str.	mittel			komplett
Pennickental	mittel			komplett
Pestalozzistr.	mittel			komplett
Pfälzer Str.	gut			komplett
Pfarrgasse	mittel			komplett
Pforte	mittel			komplett
Philipp-Müller-Str.	gut			komplett
Philosophenweg	gut			komplett
Platanenstr.	einfach			komplett
Prüssingstr.	einfach			komplett
Quendelweg	mittel			komplett
Quergasse	mittel			komplett
Rabenstieg	mittel			komplett
Rathausgasse	mittel			komplett
Rathausplatz	mittel			komplett
Rathenaustr.	gut			komplett
Rautal	einfach			komplett
Reichardtstieg	gut			komplett
Reifsteinweg	einfach			komplett
Reinhold-Härzer-Str.	mittel			komplett
Reinholdweg	gut			komplett
Rheinlandstr.	gut			komplett
Ricarda-Huch-Weg	gut			komplett
Richard-Sorge-Str.	einfach			komplett
Richard-Strauss-Weg	mittel			komplett
Richard-Zimmermann-Str.	mittel			komplett
Riedstr.	mittel			komplett
Riemannstr.	mittel			komplett
Robert-Blum-Str.	mittel			komplett
Rödigenweg	gut			komplett
Rolfinckstr.	mittel			komplett
Rosa-Luxemburg-Str.	gut			komplett
Rosenstr.	mittel			komplett
Rudolf-Breitscheid-Str.	einfach			komplett
Rudolf-Eucken-Str.	gut			komplett
Rudolf-Straubel-Str.	gut			komplett
Rudolstädter Str.	einfach			komplett
Saalbahnhofstr.	mittel			komplett

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Saalstr.	mittel			komplett
Saalweg	mittel			komplett
Saarbrücker Str.	gut			komplett
Sachseneckweg	gut			komplett
Salvador-Allende-Platz	einfach			komplett
Sanddornstr.	einfach			komplett
Sandweg	mittel			komplett
Schaefferstr.	mittel			komplett
Schafberg	mittel			komplett
Scharnhorststr.	mittel			komplett
Scheidlerstr.	gut			komplett
Schenkstr.	mittel			komplett
Schillbachstr.	gut			komplett
Schillergäßchen	mittel			komplett
Schillerstr.	einfach			komplett
Schillstr.	mittel			komplett
Schlachthofstr.	einfach			komplett
Schlegelstr.	mittel			komplett
Schleidenstr.	mittel			komplett
Schlendorfer Oberweg	gut			komplett
Schlendorfer Str.	gut			komplett
Schlippenstr.	mittel			komplett
Schloßberggasse	mittel			komplett
Schloßgasse	mittel			komplett
Schneckengasse	mittel			komplett
Schomerusstr.	mittel			komplett
Schreckenbachweg	mittel			komplett
Schrödingerstr.	mittel			komplett
Schroeterstr.	gut			komplett
Schubertweg	mittel			komplett
Schulgasse	mittel			komplett
Schulstr.	mittel			komplett
Schützenhofstr.	mittel			komplett
Schweizerhöhenweg	mittel			komplett
Seidelstr.	mittel			komplett
Sellierstr.	gut			komplett
Semmelweisstr.	mittel			komplett
Sickingenstr.	mittel			komplett
Siedlung Sonnenblick	mittel	1	7	ungerade
Siedlung Sonnenblick	mittel	2	8a	gerade

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Siedlung Sonnenblick	gut	9	21	ungerade
Siedlung Sonnenblick	gut	10	20	gerade
Siedlung Sonnenblick	mittel	22	42	gerade
Siedlung Sonnenblick	mittel	23	47	ungerade
Siegfried-Czapski-Str.	gut			komplett
Sonnenbergstr.	gut			komplett
Sonnenblumenweg	mittel			komplett
Sonnenhof	mittel			komplett
Sophienhöhe	gut			komplett
Sophienstr.	mittel			komplett
Sperlingsweg	mittel			komplett
Spitzbergstr.	mittel			komplett
Spitzweidenweg	einfach			komplett
St.-Jakob-Str.	mittel			komplett
St.-Wendel-Stieg	gut			komplett
Stadtgraben	mittel			komplett
Stadthof	mittel			komplett
Stadtrat-Lehmann-Str.	mittel			komplett
Stadtrodaer Str.	einfach			komplett
Stauffenbergstr.	einfach			komplett
Steingraben	mittel			komplett
Steinweg	mittel			komplett
Steubenstr.	mittel			komplett
Stifterstr.	mittel			komplett
Stoyst.	mittel			komplett
Strigelstr.	gut			komplett
Struvestr.	mittel			komplett
Stumpfenburgweg	gut			komplett
Susanne-Bohl-Str.	mittel			komplett
Talstr.	mittel			komplett
Tatzendpromenade	einfach	1	13	ungerade
Tatzendpromenade	einfach	2	20	gerade
Tatzendpromenade	mittel	15	43	ungerade
Tatzendpromenade	mittel	22	46	gerade
Tautenburger Str.	mittel			komplett
Teichgasse	mittel			komplett
Teichgraben	mittel			komplett
Telemannweg	mittel			komplett
Teutonengasse	mittel			komplett
Theobald-Renner-Str.	mittel			komplett

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage*</b>	<b>Hsnr. von</b>	<b>Hsnr. bis</b>	<b>Hsnr.-Zählung</b>
Theo-Neubauer-Str.	mittel			komplett
Thomas-Mann-Str.	mittel			komplett
Thomas-Müntzer-Weg	mittel			komplett
Thymianweg	mittel			komplett
Tieckstr.	mittel			komplett
Treunertstr.	gut			komplett
Triebnitzweg	mittel			komplett
Tulpenweg	mittel			komplett
Tümpfingstr.	mittel			komplett
Turm-gasse	mittel			komplett
Über den Teufelslöchern	gut			komplett
Ulmerstr.	gut			komplett
Ulrichweg	mittel			komplett
Unstrutweg	einfach			komplett
Unter der Kirche	einfach			komplett
Unter der Lobdeburg	mittel			komplett
Unterdorfstr.	mittel			komplett
Unterlauengasse	mittel			komplett
Unterm Markt	mittel			komplett
Unterm Schlegelsberg	mittel			komplett
Unterm Schützenhof	mittel			komplett
Veilchenweg	mittel			komplett
Viktor-von-Scheffel-Weg	mittel			komplett
Villengang	gut			komplett
Völklinger Stieg	gut			komplett
Von-Hase-Weg	gut			komplett
Vor dem Neutor	einfach			komplett
Wacholderweg	mittel			komplett
Wagnergasse	mittel			komplett
Waldstr.	mittel			komplett
Walnussweg	mittel			komplett
Wanderslebstr.	mittel			komplett
Wartburgstr.	mittel			komplett
Wehrgasse	mittel			komplett
Weidenweg	mittel			komplett
Weigelstr.	mittel			komplett
Weinbergstr.	gut			komplett
Weißdornweg	mittel			komplett
Weißenfesler Str.	mittel			komplett
Wenigenjenaer Platz	mittel			komplett



## Einigung zwischen den Interessenvertretern

Die Fortschreibung des Jenaer Mietspiegels wurde 2019 nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen als „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB erstellt. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der Stadt Jena als im Rahmen einer empirischen Repräsentativerhebung erhoben und von der Analyse & Konzepte immo.consult GmbH nach mathematisch-statistischen Grundsätzen ausgewertet.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen mit jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus. Der Navigationskatalog als Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.04.2005 - VIII ZR110/04), wurde aber von allen Mitgliedern des Arbeitskreises mitgetragen.

Die Wohnlagenzuordnung wurde im Einvernehmen mit den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten überprüft und aktualisiert.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, welchem Vertreter folgender Institutionen angehören.

- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Jena e.V.**
- **DMB Mieterverein Jena 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 des Stadtrates der Stadt Jena**
- **Analyse & Konzepte immo.consult GmbH**

Alle konzeptionellen und methodischen Festlegungen für den Mietspiegel Jena 2019 wurden im Arbeitskreis abgestimmt.

Die Fortschreibung des Mietspiegel Jena 2019 wird vom DMB Mieterverein Jena e.V. als Interessenverband der Mieter, vertreten durch den Vorsitzenden Herrn Thomas Stamm sowie vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Jena e.V. als Interessenverband der Vermieter, vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Thomas Müller, als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB für die Stadt Jena anerkannt.

Der Mietspiegel tritt zum 02.10.2019 in Kraft.



Thomas Stamm  
DMB Mieterverein Jena e.V.



Thomas Müller  
Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümerverschein Jena e.V.

Jena, den 30.09.2019

Herausgeber:

**Stadtverwaltung Jena**

Fachdienst Stadtentwicklung und Wohnen

Am Anger 26

07743 Jena

Tel.: 03641 49-5201