



Mietspiegel 2025

Zwickau



Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	3
1 Allgemeines	4
1.1 Begriff des Mietspiegels	4
1.2 Mieterhöhungsverlangen	4
2 Grundlagen der Mietspiegelerstellung	5
3 Erklärungen zum Mietspiegel	7
3.1 Gültigkeit und Geltungsbereich	7
3.2 Begriffsbestimmungen	9
3.2.1 Mietbegriff	9
3.2.2 Wohnwertmerkmale	9
3.3 Wohnwertorientierungsmodell und Mietpreisspannen	19
4 Anwendung	21
4.1 Mietwerttabelle	21
4.2 Anwendung der Mietspiegeltabellen	22
4.3 Berechnungsbeispiel	24
5 Service	25
5.1 Mietspiegelbroschüre	25
5.2 Online-Mietspiegelrechner	25
5.3 Auskunft zum Mietspiegel	25
6 Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	26
Anlage: Ausstattungsklassentabelle zum eigenen Befüllen	30
Impressum	32

VORWORT

Liebe Zwickauerinnen und Zwickauer,
liebe Mitwirkende des Zwickauer Wohnungsmarktes,

ich freue mich, Ihnen den neuen Mietspiegel für unsere schöne Stadt präsentieren zu können. Er bietet allen Interessierten – sowohl Mietern als auch Vermietern – Transparenz, Aufklärung und Orientierung auf unserem Wohnungsmarkt. Wurden die bisherigen Zwickauer Mietspiegel auf freiwilliger Basis erstellt, waren wir als Stadt Zwickau nun erstmalig zur Erstellung verpflichtet. Grundlage dafür war eine Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches im Jahre 2021, wonach ab dem 01.07.2022 alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern dieser Verpflichtung unterliegen. Die Art des Mietspiegels – einfacher bzw. qualifizierter Mietspiegel – liegt jedoch weiterhin im Entscheidungsbereich der einzelnen Gemeinde. Nach den guten Erfahrungen aus den letzten Jahren haben sich alle Beteiligten der Arbeitsgruppe Mietspiegel dafür entschieden, weiterhin einen einfachen Mietspiegel zu erstellen.



In bewährter Weise gibt der Mietspiegel 2025 Auskunft über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Vergleich zu den beiden vorhergehenden Mietspiegeln gibt es jedoch zwei wesentliche Änderungen. Zum einen gibt es nur noch eine Mietwerttabelle, da das Thema Wärmecontracting nun über die Ausstattungsvariablen abgebildet wird. Zum anderen wurde das Wohnwertmerkmal „Lage“ grundsätzlich neu betrachtet. Neben fachlichen Gründen für diese Änderungen wird damit im Ergebnis auch die Handhabung des Mietspiegels verbessert.

Mit insgesamt 11.128 vollständig verwertbaren und mietspiegelrelevanten Wohnungen hat dieser Mietspiegel eine sehr solide Datenbasis. Ich bedanke mich daher bei allen Vermietern, die uns Ihre Daten zur Verfügung gestellt haben. Von Kleinstvermieter mit einzelnen Wohnungen bis zu den großen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften sowie Immobilienverwaltungen, von niedrigpreisigem Wohnraum bis hin zu top ausgestatteten und hochwertig sanierten Wohnungen ist alles im vorliegenden Mietspiegel vertreten.

Der Mietspiegel 2025 ist von den Beteiligten sowohl auf Seiten der Mieter als auch der Vermieter anerkannt worden.

Mein Dank gilt somit auch allen in der Arbeitsgruppe engagiert Mitwirkenden – dem Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e. V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Westsachsen e. V., den Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Westsächsischen Hochschule Zwickau, den Vertretern des Landkreises Zwickau und der Stadt Zwickau sowie dem FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung – für ihre konstruktive Zusammenarbeit zur Erstellung dieses Mietspiegels.

In unserer Stadt steht vielfältiger Wohnraum in ganz verschiedenen Segmenten zur Verfügung. Lassen Sie uns dies als Standortvorteil in Zeiten des demografischen Wandels sehen und gemeinsam die wertvolle Zwickauer Gebäudestruktur erhalten und weiterentwickeln.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "S. Lasch".

Sebastian Lasch
Bürgermeister für Finanzen und Ordnung

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025

1 ALLGEMEINES

1.1 Begriff des Mietspiegels

Die rechtlichen Grundlagen für einen Mietspiegel finden sich in den §§ 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Demnach ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gezahlt werden. Anhand der gesetzlichen Vorgaben dürfen nur Entgelte einbezogen werden, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Betriebskostenanpassungen bleiben unberücksichtigt.

Das Bürgerliche Gesetzbuch unterscheidet zwischen einfachen (§ 558c) und qualifizierten (§ 558 d) Mietspiegeln.

1.2 Mieterhöhungsverlangen

Gemäß § 558 BGB gelten folgende Voraussetzungen für ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete:

1. Die bisherige Miete muss zu dem Zeitpunkt, in dem die vorgesehene Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB (u. a. Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenveränderungen) werden dabei nicht berücksichtigt.
2. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach Eintritt der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
3. Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
4. Innerhalb von drei Jahren darf sich die Miete nicht um mehr als 20 von Hundert (Kappungsgrenze) erhöhen. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB werden dabei nicht berücksichtigt.

Eine der gesetzlichen Möglichkeiten, durch die ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen begründen kann, ist gemäß § 558a BGB der Mietspiegel.

Die bloße Benennung der für einschlägig erachteten betroffenen Wohnwertmerkmale und der sich dementsprechend ergebenden Nettokaltmiete aus dem Mietspiegel genügt dem Begründungserfordernis nicht. Es ist vielmehr genauer auf die spezifische Wohneinheit abzustellen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung kann mithilfe des Mietspiegels berechnet werden.

2 GRUNDLAGEN DER MIETSPIEGLERSTELLUNG

Der Zwickauer Mietspiegel 2025 wurde nach den Prinzipien eines einfachen Mietspiegels gemäß § 558c BGB von der Stadt Zwickau erstellt. Die wissenschaftliche Begleitung, die Auswertung der Daten und die Erarbeitung der Mietwerttabelle erfolgten durch das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung Chemnitz.

Darüber hinaus wurde die Erstellung des Mietspiegels von der Arbeitsgruppe Mietspiegel unter Leitung der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Zwickau fachlich begleitet.

Folgende Teilnehmer gehörten der Arbeitsgruppe Mietspiegel an:

DEUTSCHER MIETERBUND
MIETERSCHUTZVEREIN ZWICKAU
UND UMGEBUNG e.V. 


Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerverein
Westsachsen e.V.

 
Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH


Bei uns wohnt die Zukunft.®


ZWG
Passt zu mir

 MVGM
PASSION FOR
PEOPLE AND
PROPERTY


DAS BAUTRÄGERHAUS
GESELLSCHAFT FÜR WOHN- UND GEWERBEBAU MBH & CO. KG

 MIETWELTEN
BESONDERS. SCHÖN. WOHNEN.



 Sparkasse
Zwickau

 WHZ Westsächsische
Hochschule Zwickau
Hochschule für Mobilität

 LANDKREIS
ZWICKAU
MOTOR SÄCHSISCHER WIRTSCHAFT


STADT ZWICKAU


FOG-Institut
für Markt- und Sozialforschung

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025

a) Mit Stimmrecht:

- Deutscher Mieterbund - Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e. V.
(1 Stimme)
 - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Westsachsen e. V.
 - Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ)
 - Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau (WEWOBAU)
 - Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG (ZWG)
 - MVGM Vertriebs GmbH
 - DAS BAUTRÄGERHAUS Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH & Co. KG
 - Mietwelten – AKW eGbR
 - ed Verwaltungsgesellschaft mbH
 - Sparkasse Zwickau – Immobiliencenter
- (zusammen 1 Stimme)

b) Ohne Stimmrecht, in beratender Form:

- Westsächsische Hochschule Zwickau (Fakultät Gesundheits- und Pflegewissenschaften)
- Vertreter des Landkreises Zwickau (Sozialamt, Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung/Gutachterausschuss)
- Vertreter der Stadt Zwickau (Bürgeramt/Kommunale Statistikstelle, Amt für Familie, Schule und Soziales)
- FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung Chemnitz

Als Stichtag für die Datenerhebung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel der 01.01.2025 gewählt. Damit sind für die Erstellung des Mietspiegels die Mieten maßgeblich, welche an diesem Stichtag bezahlt wurden. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Mietpreise derjenigen Wohnungen relevant, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert (geänderte Bestandsmieten) wurden (§ 558 Abs. 2 S. 1 BGB). Die Berechnung dieses Sechsjahreszeitraums bezieht sich auf den gewählten Stichtag. Der Erhebungszeitraum umfasst somit den **01.01.2019 bis 31.12.2024**. Bei der Datenerhebung wurden somit nur Wohnungen berücksichtigt, deren Miete in diesem Zeitraum erstmalig vereinbart oder geändert wurde. Die Datenerhebung erfolgte über eine Datenabfrage bei Vermietern und Hausverwaltungen und wurde von Januar bis April 2025 durchgeführt. Alle eingegangenen Wohnungsdaten wurden auf Mietspiegelrelevanz, Plausibilität und Vollständigkeit geprüft. Nach Abschluss der Datenerhebung standen schlussendlich 11.128 vollständig verwertbare, „mietspiegelrelevante“ Wohnungen zur Verfügung.

Im Rahmen der Erstellung der Mietwerttabelle wurden nun alle Wohnungen nach Wohnunggröße und Baujahr kategorisiert und entsprechend des Punktesystems der Ausstattungsqualität den jeweiligen Ausstattungsklassen zugeordnet. Anschließend wurde die Gesamtheit der in einem Tabellenfeld vorliegenden Wohnungen nach Quadratmeterpreisen sortiert und um sog. Extremwerte („Ausreißerpreise“) bereinigt. Dieser Schritt ist notwendig, um sicherzustellen, dass die für den Mietmarkt äußerst untypischen Wohnungen weder Mittelwert noch Mietpreisspannen im jeweiligen Tabellenfeld wesentlich erhöhend oder mindernd beeinflussen. Aus allen verbliebenen Wohnungen im Tabellenfeld wurde sodann der Mittelwert (in €/m²) berechnet. Zusätzlich wurde durch den Abzug des untersten („günstigsten“) Sechstels und des obersten („teuersten“) Sechstels der sortierten Mietpreise die Mietpreisspanne ermittelt, die zusätzlich in jedem Tabellenfeld neben dem Mittelwert aufge-

führt ist. Mit diesen beiden Größen (Mittelwert und Mietpreisspanne) wird im Mietspiegel Zwickau die **ortsübliche Vergleichsmiete** im Sinne § 558 BGB abgebildet.

Weiterführende methodische Informationen zur Erstellung des Mietspiegels 2025 der Stadt Zwickau finden Sie in einer gesonderten Dokumentation, welche kostenfrei unter www.zwickau.de/mietspiegel zur Verfügung steht.

Die Anerkennung des Mietspiegels durch die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter erfolgte in der Arbeitsgruppensitzung am 18.06.2025.

3 ERKLÄRUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

3.1 Gültigkeit und Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab dem **01.09.2025** für alle Mietwohnungen im **Stadtgebiet Zwickau** mit dem gegenwärtigen Gebietsstand und löst den Mietspiegel 2021 der Stadt Zwickau ab.

Er ist zudem auch für Wohnraum mit Betreuungs- und Serviceleistungen, welche in einem an das Mietverhältnis gekoppelten Vertrag vereinbart wurden („Betreutes Wohnen“), anwendbar.

Der **Mietspiegel findet keine Anwendung** auf:

- Wohnungen mit Mietverträgen mit Staffel- und Indexmietvereinbarungen,
- geförderte Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch entsprechende Baudarlehen der Sächsischen Aufbaubank, alternativer Zusatzförderung oder Städtebauförderung errichtet bzw. modernisiert wurden,
- Wohnraum in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art,
- Wohnungen in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen mit weniger als 20 m² Wohnfläche,
- Wohnungen ohne Bad,
- Wohnungen ohne Innen-WC,
- Wohnungen ohne Sammelheizung,
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen,
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (Ferienwohnungen oder Wohnraum, der für die Dauer einer Messe oder von Montage-/Bauarbeiten vermietet wird),
- möblierter oder teilmöblierter Wohnraum (Ausnahme: Einbauküchen),
- Wohnraum, der teilweise untervermietet wird sowie Untermietverhältnisse,
- Wohnungen, für die eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde,
- besondere Nutzungstypen, wie Wohnungen, deren Küche, Bad und/oder Toilette von mehreren Mietern gemeinsam benutzt werden,
- Dienst- oder Werkwohnungen, die aufgrund einer Kopplung von Dienst- und/oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden.

NEUE WOHNUNG

...kann ich mir vorstellen



www.ggz.de



Gewandhausstraße 7
08056 Zwickau

VERMIETUNGS-HOTLINE
530 333

GGZ 

Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH

3.2 Begriffsbestimmungen

3.2.1 Mietbegriff

Bei den in der Mietwerttabelle ausgewiesenen Mietwerten handelt es sich um die monatliche **Nettokaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche.

Als Nettokaltmiete versteht man den Mietpreis ohne kalte Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (z. B. Grundsteuer, Abwasser, Strom, Müllentsorgung), ohne Heiz- und Warmwasserkosten und ohne eventuell vereinbarte Zusatzkosten (bspw. für Stellplatz oder Garage).

3.2.2 Wohnwertmerkmale

Zu den Wohnwertmerkmalen zählen gemäß § 558 Abs. 2 S. 1 BGB die Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

→ ART

Dieses Wohnwertmerkmal bezieht sich auf die Gebäudeart, in der sich die Wohnung befindet. Es besteht in allen Fällen die Grundvoraussetzung der Abgeschlossenheit der Wohnung. Die Abgeschlossenheit einer Wohnung ist gegeben, wenn sie über einen eigenen Eingang verfügt und sämtliche Räume allein dieser Wohnung zuzuordnen sind und nicht gemeinschaftlich genutzt werden.

Im Bereich der *Wohnungsart* unterscheidet der Mietspiegel neben „normalen“ Wohnungen in die Kategorien:

- Maisonettewohnungen
- Dachgeschoßwohnungen
- Etagenwohnungen
- Reihenhauswohnungen

Diese Unterschiede werden über das Punktesystem im Kriterium *Ausstattung* abgebildet.

→ GRÖSSE

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern.

Für die Berechnung der Wohnfläche sollte die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) bzw. die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) zugrunde gelegt werden.

Zubehörräume (z. B. Keller, Wasch- und Trockenräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Garagen) bleiben bei der Berechnung der Wohnfläche unberücksichtigt.

In der Regel kann die Wohnunggröße dem Mietvertrag entnommen werden.

Im Mietspiegel werden die Wohnungen in vier verschiedene Klassen von **Wohnungsgrößen** unterteilt:

- 20 bis unter 45 m²
- 45 bis unter 70 m²
- 70 bis unter 95 m²
- 95 m² und mehr

Hinweis: Bei der Einordnung ist zu beachten, dass die Wohnungsgröße auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden ist (z. B.: 59,49 m² auf 59 m² bzw. 59,50 m² auf 60 m²).



SPIEGLEIN

SPIEGLEIN IN DER HAND...



...wer ist der Richtige im ganzen Land?!

Mit dem Zwickauer Mietspiegel können Sie ganz einfach die Mietpreise vergleichen. All jene, die günstiges Wohnen mit Anspruch verbinden, für die soziale Werte und Gemeinschaft von Bedeutung sind, haben es leicht – für Sie sind wir Ihr Traumprinz. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wohnideen.

www.zwg.de

Telefon: 0375 - 430 460

Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ernst-Thälmann-Straße 101 | 08066 Zwickau | wohnung@zwg.de
Telefon: 0375 - 430 460 | www.zwg.de



→ **BESCHAFFENHEIT**

Die Beschaffenheit einer Wohnung bestimmt sich durch das Alter (Baujahr) und den Modernisierungsgrad.

Für Zwickau werden fünf **Baujahresgruppen** zusammengefasst:

- bis 1948
- 1949 bis 1969
- 1970 bis 1990
- 1991 bis 2010
- ab 2011

Diese Einteilung spiegelt die in der Stadt Zwickau vorhandene unterschiedliche Bausubstanz und Bautypen wieder.

Hinweis: Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei Wiederaufbau, Wiederherstellung (z. B. bei starker Beschädigung oder Zerstörung durch außergewöhnliche Ereignisse wie Kriegseinwirkungen), Ausbau und Erweiterung (z. B. Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau) ist für die Einordnung in eine Baualtersklasse die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend.
Bei modernisierten bzw. sanierten Gebäuden gilt das ursprüngliche Baujahr, da die Verbesserung der Beschaffenheit in den Ausstattungsmerkmalen Berücksichtigung findet.

→ **AUSSTATTUNG**

Dieses Merkmal ist für den Wert einer Wohnung von erheblicher Bedeutung. Dies begründet sich allein dadurch, dass dieses Merkmal den größten Veränderungen unterliegt. Technische und gesetzgeberische Vorgaben beeinflussen dieses Merkmal ebenso wie der Zeitgeist und individuelle Bedürfnisse.

Im Mietspiegel der Stadt Zwickau wird zwischen sechs **Ausstattungsklassen** unterschieden:

- Ausstattungsklasse 1 (AK I): bis 19 Punkte
- Ausstattungsklasse 2 (AK II): 20 bis 22 Punkte
- Ausstattungsklasse 3 (AK III): 23 bis 25 Punkte
- Ausstattungsklasse 4 (AK IV): 26 bis 28 Punkte
- Ausstattungsklasse 5 (AK V): 29 bis 31 Punkte
- Ausstattungsklasse 6 (AK VI): ab 32 Punkte

Die Einordnung einer Wohnung in eine Ausstattungsklasse ergibt sich anhand der in der Ausstattungsklassentabelle (Seiten 12/13) genannten Merkmale.

Hinweis: Maßgeblich für die Einordnung ist allein die vom Vermieter gestellte und finanzierte Ausstattung. Vom Mieter selbst eingebrachte Ausstattungen, deren Kosten nicht vom Vermieter erstattet wurden, bleiben unberücksichtigt.

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025

Ausstattungsklassentabelle		
Merkmal		Punkte
(* Zu diesen Merkmalen finden Sie auf den Seiten 15 ff. eine Erläuterung.)		
Wohnungsart		
Maisonettewohnung		1
Dachgeschoßwohnung*		1
Etagenwohnung* (keine Dachgeschoßwohnung)		1
Reihenhauswohnung*		2
maximal erreichbare Punktzahl		2
Heizung/Wärmecontracting/Warmwasser		
Voll-Contracting*	oder	0
Teil-Contracting*	oder	1
(Gas-/Öl-) Etagenheizung älterer Bauart	oder	0
(Gas-/Öl-) Etagenheizung mit Brennwerttechnik	oder	2
Fernwärme/Block- oder Zentralheizung		3
Warmwasserversorgung (dezentral oder zentral) vorhanden		1
maximal erreichbare Punktzahl		4
überwiegende Ausstattung der Fenster		
Einfachverglasung oder Verbundfenster (DDR-Standard) oder Doppelfenster/Doppelglas/Kastenfenster	oder	1
isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallisolation oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas		3
Rollläden/Außenzalousien/bauliche Elemente der Außenverschattung		1
maximal erreichbare Punktzahl		4
Küchenausstattung		
Fenster in der Küche		1
keine Einbauküche	oder	0
Standard-Einbauküche*	oder	2
hochwertige Einbauküche*		3
maximal erreichbare Punktzahl		4
Sanitärausstattung		
ein WC innerhalb der Wohnung	oder	1
mindestens zwei WCs innerhalb der Wohnung		2
ein Badezimmer innerhalb der Wohnung	oder	1
mindestens zwei Badezimmer innerhalb der Wohnung		3
Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen:		
Standard vor 1990*	oder	0
normale Sanitärobjekte/-armaturen*	oder	1
hochwertige Sanitärobjekte/-armaturen*		2

Ausstattungsklassentabelle		
Merkmal	Punkte	
Sanitärausstattung		
Ausstattung des 1. (größten) Bades:		
Dusche <i>oder</i> Wanne	oder	1
Begehbarer Walk-in-Badewanne* (mit Einstiegstür) und Duschaufsatz	oder	2
Dusche <i>und</i> Wanne		3
Wände gefliest bzw. mit umlaufend wasserfesten Materialien verbaut*		1
Fenster im Bad		1
Handtuchwandheizkörper		1
Doppel- bzw. 2. Waschbecken		1
Ausstattung aller Bäder:		
Badmöbel vom Vermieter gestellt		1
bodengleiche/schwellenfreie Dusche oder Wanne*		1
maximal erreichbare Punktzahl	16	
überwiegende Ausstattung der Fußböden (in Bad, Küche und Wohnräumen)		
hochwertige Fußbodenbeläge* (ab 50 % der Fläche)		2
Fußbodenheizung (ab 50 % der Fläche)		2
maximal erreichbare Punktzahl	4	
Grundriss der Wohnung		
alle Wohnräume (nicht Küche und Bad) vom Flur aus erreichbar		1
Abstellraum innerhalb der Wohnung		1
Balkon/Loggia/Terrasse		2
maximal erreichbare Punktzahl	4	
Ausstattung des Wohngebäudes		
Fahrstuhl im Gebäude		2
Abstellraum (z. B. Keller oder Bodenkammer) außerhalb der Wohnung		1
Außenanlage ist gestaltet*		2
Außenwände sind gedämmt bzw. beträgt die Mauerstärke > 36 cm*		1
Dach bzw. oberste Geschossdecke sowie der Keller sind gedämmt*		1
maximal erreichbare Punktzahl	7	
weitere Ausstattungsmerkmale		
Breitband-Internetanschluss vorhanden		1
Kamin/Kaminofen innerhalb der Wohnung		1
architektonische Besonderheiten in der Wohnung/dem Gebäude*		3
Barrierearmut/Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude*		2
maximal erreichbare Punktzahl	7	
Insgesamt maximal erreichbare Punktzahl	52	

BEI UNS WOHNT DIE ZUKUNFT.®

**Moderne, sichere &
nachhaltige
Wohnlösungen
in Zwickau.**



Erleben Sie
modernes Wohnen
mit nachhaltigen
Konzepten &
erstklassigem Service.



www.wewobau.de



info@wewobau.de



@wewobau



@wewobauZwickau



Erklärungen zu ausgewählten Ausstattungsmerkmalen:

► **Dachgeschosswohnung**

Als „Dachgeschosswohnungen“ gelten nur solche Wohnungen, bei denen der Charakter eines Dachgeschosses durch Dachschrägen zum Ausdruck kommt. Oberste Wohnungen in einem Flachdachgebäude gelten nicht als Dachgeschosswohnungen.

► **Etagenwohnung**

Eine „Etagenwohnung“ liegt dann vor, wenn die konkrete Wohnung die alleinige Wohnung auf einer Etage im Wohngebäude und zugleich keine Dachgeschosswohnung ist.

► **Reihenhauswohnung**

Eine „Reihenhauswohnung“ ist eine vermietete Wohnung in einem Reihenhaus, in dem sich pro Eingang exakt eine Wohneinheit befindet.

► **Wärmecontracting**

Dieses Modell der Wärmelieferung liegt bei Wohnungen vor, die mit gewerblicher Lieferung von Wärme beheizt werden. Der Eigentümer/Vermieter der Wohnung tritt hierbei nicht mehr als Betreiber der Heizungsanlage auf. Dies übernimmt der Wärmelieferant (Contractor).

- Teil-Contracting: Der Contractor ist nur Eigentümer der Heizungsanlage.
- Voll-Contracting: Der Contractor ist zudem Eigentümer und Betreiber der Verteilungsanlage. Er ist somit neben der Heizungsanlage auch für das Verteilnetz im Gebäude, wie z. B. Steigleitungen und Heizkörper, zuständig.

► **(vom Vermieter gestellte) Einbauküchen**

- Standard-Einbauküche:

Die Einbauküche wurde nach 1990 eingebaut und ist mit Mobiliar und Elektrogeräten ausgestattet, sodass die Funktionen Aufbewahren, Kühlen, Spülen sowie Kochen und Backen möglich sind.

- hochwertige Einbauküche:

Einbauküche wie beschrieben, aber sie ist mit modernsten Elektrogeräten (z. B. Herd mit Ceran-kochfeld, Induktionsherd, energieeffizienter Kühlschrank A++, fest eingebaute Geschirrspülmaschine und Mikrowelle, Dunstabzugshaube) ausgestattet und bei den Möbeln sowie der Arbeitsplatte wurden hochwertige Materialien verwendet (z. B. Arbeitsplatte aus Granit).

► **Sanitärobjekte und -armaturen**

- Standard vor 1990:

Die Sanitärobjekte und -armaturen wurden nach 1990 nicht erneuert.

- normale Sanitärobjekte/-armaturen:

Standard in nach 1990 gebauten oder sanierten Wohnungen, bspw. Einhebel-Mischbatterien, Kunststoffwanne, Hänge-WC oder modernes Stand-WC

- hochwertige Sanitärobjekte/-armaturen:

Steigerung der zeitgemäßen Sanitärobjekte/-armaturen, bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler/Massagedüsen o. Ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte

WIR VERMIETEN WOHN(T)RÄUME!



MIETWELTEN

BESONDERS. SCHÖN. WOHNEN.

Magazinstrasse 8 08056 Zwickau
0375 27508 01
www.mietwelten.de

► **Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz**

Eine Walk-in-Badewanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz erlaubt das Betreten der Wanne durch eine Einstiegstür und ermöglicht das Baden und Duschen in einer Installation.

► **Wände gefliest/wasserfeste Materialien an Wänden**

Der Punkt „Fliesen bzw. umlaufend verbaute wasserfeste Materialien“ wird erreicht, wenn im notwendigen Bereich des Bades (Dusche, Badewanne; Waschtisch usw. als Spritzwasserschutz) wasserfeste Materialien (z. B. Fliesen, Naturstein, Sichtbeton, Glas, spezieller Putz) verbaut sind.

► **bodengleiche/schwellenfreie Dusche oder Wanne**

Dieses Ausstattungsmerkmal ist gegeben, wenn die Höhe der Schwelle bei Dusche oder Wanne max. 4 cm groß ist.

(Hinweis: Die bodengleiche/schwellenfreie Dusche oder Wanne kann sich auch – sofern vorhanden – im 2. Bad befinden.)

► **hochwertige Fußbodenbeläge**

Ein Fußboden gilt als hochwertig, wenn bei einer gebrauchsüblichen Beanspruchung

a) aufgrund der Materialart:

Fliesen, Natursteine wie Marmor oder Granit, Fertigparkett, Echtholzparkett oder

b) aufgrund der besonderen Verarbeitung und Beschaffenheit:

Teppich, Laminat/Feuchtraumlaminat, Linoleum, sog. echtes oder Guss-Terrazzo eine überdurchschnittliche Nutzungsdauer vorliegt.

Liegen in verschiedenen Räumen der Wohnung verschiedene Fußböden, muss überprüft werden, ob in mehr als der Hälfte der Fläche hochwertige Fußböden zu finden sind.

► **Außenanlage ist gestaltet**

Eine gestaltete Außenanlage ist dann gegeben, wenn sie einen Freizeit- und Erholungswert bietet, den der Mieter nutzen kann. Dies kann z. B. ein Kinderspielplatz, ein Grillplatz, eine Gartenfläche oder Bewegungsfläche mit Installationen, z. B. Fußballtoren sein. Die gestaltete Außenanlage muss sich auf dem betreffenden Grundstück befinden.

Ein Hinterhof mit geringer Bewegungsfläche, eine gemähte Rasenfläche (unabhängig von ihrer Größe) und begrünte Vorgärten gelten nicht als gestaltete Außenanlagen.

► **Außenwanddämmung**

Eine zeitgemäße Außenwanddämmung wird erreicht durch die Bausubstanz, z. B. die Mauerstärke oder durch zusätzliche Maßnahmen der Wärmedämmung, z. B. durch das Anbringen von Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsysteme).

Im Sinne des Zwickauer Mietspiegels wird das Merkmal erreicht, wenn

• das Gebäude ab 1995 errichtet wurde

oder

• ab 1995 mit Wärmedämmung saniert wurde bzw. wenn die Wärmeschutzverordnung 1994 bezüglich der Wärmedämmung eingehalten wird

oder

• die Mauerdicke auf Höhe der Wohnung mindestens 36 cm stark ist.

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025

► **Kellerdämmung**

Bei einem unbeheizten/nicht zu Wohnzwecken genutzten Keller (= Regelfall) ist die Dämmung der Kellerdecke gemeint.

Wird der Keller als Wohnraum genutzt (Souterrain/Untergeschoss), ist die Dämmung gegen Erdreich und eine vertikale Dämmung (wenn Mauerstärke < 36 cm) gemeint.

Generell unbeachtet bleiben alte Dämmsschichten (z. B. Schlacke).

► **architektonische Besonderheiten**

Dazu zählen im Sinne des Zwickauer Mietspiegels:

- Loft – Wohnungen;
- Penthouse – Wohnungen;
- eine Villa mit parkähnlichem Grundstück;
- komplett restaurierte Gründerzeitwohnungen mit Stuck, aufbereiteten Flügeltüren, Holzzier-elementen an den Türen etc., die sich sichtbar von normalen Gründerzeitwohnungen abheben;
- Arbeiten von Innenarchitekten innerhalb der Wohnung, die die Wohnung sichtbar aufgewertet haben und Gegenstand des Mietvertrages sind.

► **Barrierearmut/Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude**

Eine barrierearme bzw. schwellenfreie Wohnung liegt vor, wenn ein schwellenfreier Zugang von der Hauseingangstür zur Wohnung gewährleistet ist und der Zugang zu Balkon/Terrasse/Loggia (sofern vorhanden) ebenso schwellenfrei ermöglicht wird.

Ein Zugang gilt als schwellenfrei, wenn die Schwelle max. 2 cm hoch ist.

→ **LAGE**

Beim Merkmal Lage unterscheidet man zwischen der Mikrolage (Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes) und der Makrolage (Lage der Wohnung innerhalb des Stadtgebietes). Die Makrolage spiegelt dabei die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wieder.

In der Mietwerttabelle (Seite 21) wird dieses Wohnwertmerkmal nicht dargestellt. Es findet sich, wie schon beim Mietspiegel 2021, erst bei der Einordnung der Wohnung in die Mietpreisspanne (s. Pkt. 3.3) wieder. Neu ist hierbei, dass es keine Einordnung in eine von drei Wohnlagenkategorien mehr gibt, sondern dass das Merkmal Wohnlage durch drei Variablen in der Tabelle zum Wohnwertorientierungsmodell beschrieben wird.

3.3 Wohnwertorientierungsmodell und Mietpreisspannen

Der Mietspiegel erklärt durch die unter Pkt. 3.2 beschriebenen Wohnwertmerkmale grundsätzlich die Mietpreisunterschiede. Bedingt durch die weitgehend freie Mietpreisgestaltung sowie durch nicht aufgeführte Merkmale verbleibt jedoch ein Streubereich der Nettokaltmieten. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher die Nettokaltmieten, die innerhalb der ausgewiesenen 2/3-Spannbreite liegen.

Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (Mittelwerte in der Mietwerttabelle) sind insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale einer Wohnung im Einzelfall zu überprüfen und zu begründen.

Das Wohnwertorientierungsmodell dient hierbei als Hilfsmittel, um eine Wohnung in die Mietpreisspanne einzuordnen. Es hat jedoch lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Es stellt nicht abschließend weitere Ausstattungsmerkmale des örtlichen Wohnungsmarktes auf, welche im Einzelfall einbezogen werden können.

Durch das Hinzuziehen weiterer Variablen, sogenannter wohnwerterhöhender oder wohnwertmindernder Merkmale, kann vom Spannenmittelwert des einzelnen Tabellenfeldes nach oben oder unten in Richtung Spannenobergrenze oder Spannenuntergrenze abgewichen werden.

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel haben sich die Vertreter der Mieter sowie Vermieter auf 8 wohnwerterhöhende und 8 wohnwertmindernde Merkmale festgelegt (siehe Seite 20). Die Aufzählung ist jedoch nicht abschließend, sodass auch andere positive oder negative Ausstattungsmerkmale im Einzelfall einbezogen werden können. Wichtig ist hierbei aber, dass die Ausstattung vom Vermieter gestellt wurde und das Ausstattungsmerkmal nicht bereits im Punktesystem der Ausstattungsklassentabelle Berücksichtigung fand.

Die Spannenobergrenze im Zwickauer Mietspiegel kann erreicht werden, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale um 8 höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale. Die Spannenuntergrenze ist gegeben, wenn die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale um 8 höher ist als die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale.

Jedes Merkmal hat somit einen Anteil von 12,5 % (100 % geteilt durch 8) an der Differenz von Mittelwert und Spannenobergrenze bzw. Spannenuntergrenze. Das bedeutet, dass jedes Merkmal das gleiche „Gewicht“ hat und ein wohnwertminderndes Merkmal ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen kann und umgekehrt. Für die Spannenberechnung nach dem Wohnwertorientierungsmodell ergibt sich somit ein **Multiplikationsfaktor von 0,125**.

Liegen weitere Ausstattungsmerkmale, wie z. B.

- Whirlpool,
- Sauna,
- Videosprechanlage,
- Smarthome-Technologie oder
- Klimaanlage

vor, können diese unter Berücksichtigung aller weiteren Wohnbedingungen auch zur Überschreitung der Spannenobergrenze führen.

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025

Wohnwertorientierungsmodell	
Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Wohnlage	
1. starke Lärmbelastung durch Verkehrs- oder Industrie-/Gewerbelärm (durch Bundesstraße oder Bundesautobahn; Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse/Eisenbahnlinie; Industriegebiet; direkt angrenzendes Transportunternehmen mit 24 h-Betrieb)	1. keine Lärmbelastung durch Verkehrs- oder Industrie-/Gewerbelärm (d. h. max. Anliegerverkehr; verkehrsberuhigte Zone; Tempo 30-Zone sowie nicht störendes Gewerbe)
2. überwiegende Bebauung der Wohnumgebung (gemäß Baunutzungsverordnung) gekennzeichnet durch: <ul style="list-style-type: none"> • geschlossene Bebauung ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhof oder • Gewerbebebauung 	2. überwiegende Bebauung der Wohnumgebung (gemäß Baunutzungsverordnung) gekennzeichnet durch: <ul style="list-style-type: none"> • offene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün
3. Wohnung befindet sich in 5. Etage (oder höher) <u>ohne</u> Fahrstuhl oder Wohnung im Erdgeschoss ohne Dämmung zum unbeheizten Keller/Bodenplatte	3. Wohnung befindet sich in 1. bis 2. Etage
Wohnung, Wohngebäude und Außenanlage	
4. Aufputz-Installationen (Haustechnik, Elektro und Heizung) in der Wohnung, z. B. freiliegende bzw. sichtbare Heizungsrohre (betrifft nicht Aufputz-Installationen in Sockel-Kanälen)	4. Wohnung befindet sich in denkmalgeschütztem Gebäude (z. B. restaurierte Fassaden mit Ornamenten, Fachwerk oder Bossenputz, restaurierte Treppenhäuser, restaurierte Wohnungseingangstüren)
5. Zustand des Wohngebäudes (Fassade, Treppenhaus, Eingangsbereich) ungepflegt und mit gravierendem Instandhaltungsrückstau/Renovierungsrückstau	5. Zustand des Wohngebäudes (Fassade, Treppenhaus, Eingangsbereich) gepflegt und ohne gravierenden Instandhaltungsrückstau/Renovierungsrückstau
6. keine zeitgemäße Elektroinstallation (d. h. 2-adrige Elektroinstallation und/oder keine Absicherung 16 A)	6. (vom Vermieter installierte) haustechnische Anlagen zum Heizen mit regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Umweltwärme)
7. Fußböden, die in Eigenleistung vom Mieter auf dessen Kosten verlegt wurden	7. zweiter Balkon bzw. großer Balkon/ (Dach-)Terrasse (ab 6 m ² tatsächliche Fläche)
8. kein oder nicht zugänglicher bzw. nicht bestimmungsgemäß vom Mieter nutzbarer Gemeinschaftsraum (Kinderwagen-/Fahrradkeller, Wäsche-/Trockenraum) vorhanden	8. Pkw-Stellplatz (in unmittelbarer Nähe; max. 300 m) vom Vermieter anmietbar

4 ANWENDUNG

4.1 Mietwerttabelle

Die **Mietwerttabelle** weist in den verschiedenen Tabellenfeldern für jeden Wohnungstyp jeweils die Mietpreisspanne sowie den Mittelwert (durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete) aus. Die einzelnen Wohnungen werden in der Mietwerttabelle nach Baujahresklasse, Wohnungsgröße und Ausstattungsklasse unterteilt.

Mietspiegel Zwickau 2025														
Baualter	bis 1948				1949 bis 1969				1970 bis 1990					
Größe	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr		
Ausstattung	Erläuterung: obere Werte = Spanne nach Abzug des günstigsten und des teuersten Sechstels der Mieten, unterer Wert: Mittelwert													
AK I (bis 19 Pkt.)	4,80-5,70 5,24	4,50-5,20 4,91	4,33-5,33 4,81		4,60-5,30 4,92	4,51-5,23 4,90			4,79-5,60 5,10	4,20-5,20 4,70	4,20-5,20 4,62			
AK II (20-22 Pkt.)	5,23-6,43 5,74	4,84-6,20 5,64	4,59-6,31 5,47		5,00-6,10 5,59	4,90-6,00 5,42	5,02-6,00 5,47		4,64-6,00 5,29	4,60-5,50 5,08	4,41-5,30 4,85			
AK III (23-25 Pkt.)	5,38-7,00 6,16		5,14-6,00 5,65		5,10-6,35 5,61	5,38-6,50 5,99	5,37-6,50 5,92		5,00-6,50 5,80	5,10-6,00 5,57	4,80-5,80 5,27	4,50-5,70 5,18		
AK IV (26-28 Pkt.)	5,83-7,93 6,87			5,71-7,50 6,58		5,90-7,54 6,68		5,00-6,72 5,98	5,30-6,49 5,76	5,20-6,10 5,67	4,90-5,70 5,30			
AK V (29-31 Pkt.)	6,50-8,20 7,40			6,00-7,50 6,88		5,87-7,90 7,07		5,60-6,89 6,24						
AK VI (ab 32 Pkt.)	7,70-8,77 8,25			7,41-8,69 8,01			6,89-7,41 7,12							

Baualter	1991 bis 2010				ab 2011			
Größe	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr
Ausstattung	Erläuterung: obere Werte = Spanne nach Abzug des günstigsten und des teuersten Sechstels der Mieten, unterer Wert: Mittelwert							
AK I (bis 19 Pkt.)								
AK II (20-22 Pkt.)								
AK III (23-25 Pkt.)	5,00-5,54 5,29							
AK IV (26-28 Pkt.)	6,20-8,00 6,71	5,75-6,50 6,24	5,74-6,35 5,97		7,20-8,90 7,98			
AK V (29-31 Pkt.)	6,50-8,42 7,56	7,50-8,00 7,86		7,20-9,40 8,22		8,50-9,71 8,86		
AK VI (ab 32 Pkt.)	7,14-8,68 7,97			8,60-9,82 8,94			9,20-10,50 9,67	

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025

4.2 Anwendung der Mietspiegeltabellen

MIETWERTTABELLE

Um die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung zu bestimmen, sind die Merkmale der Wohnung mit denen in der Mietwerttabelle auf größtmögliche Übereinstimmung zu vergleichen.

In der Mietwerttabelle werden die einzelnen Wohnungen nach Baujahresklasse, Wohnunggröße und Ausstattungsklasse unterteilt.

Zur Ermittlung des zutreffenden Tabellenfeldes sind zuerst das Baujahr und die Größe der Wohnung zu ermitteln. Diese Angaben können in aller Regel dem Mietvertrag entnommen werden. Im Anschluss ist die Ausstattungsklasse der Wohnung mittels der Ausstattungsklassentabelle zu bestimmen.

AUSSTATTUNGSKLASSENTABELLE

Die Ausstattungsklasse wird durch ein Punktesystem ermittelt. Hierzu sind in der Ausstattungsklassentabelle (Seiten 12/13) verschiedene Merkmale aufgeführt, welche jeweils mit einem Punktwert zwischen 0-3 bewertet sind. Diese Ausstattungsmerkmale können mit den in der Vergleichswohnung vorhandenen Ausstattungsmerkmalen abgeglichen werden. Die Punkte hinter den zutreffenden Merkmalen werden addiert, sodass sich für die jeweilige Wohnung ein Gesamtpunktwert ergibt. Im Hinblick auf die Ausstattung können **maximal 52 Punkte** erreicht werden. Ausstattungsmerkmale, die in der Tabelle nicht aufgeführt sind, dürfen nicht zur Bewertung herangezogen werden.

Aus dem so ermittelten Punktwert ergibt sich die Einordnung in eine der sechs Ausstattungsklassen. In Verbindung mit der Baujahresklasse und der Größe der Wohnung ergibt sich das zugehörige Mietwertfeld, in welches die jeweilige Wohnung in der Mietwerttabelle einzuordnen ist. Die Mietwertfelder weisen jeweils eine Mietpreisspanne und einen Mittelwert (durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete) aus.

Hinweis: Am Ende der Broschüre finden Sie nochmals die Ausstattungsklassentabelle mit einer zusätzlichen Spalte für die eigene Punktberechnung.

WOHNWERTORIENTIERUNGSMODELL

Im Anschluss erfolgt die Spanneneinordnung der Wohnung. Hierzu wird empfohlen, die Spanneneinordnung unter Anwendung des Wohnwertorientierungsmodells (Seite 19) vorzunehmen.

Im Wohnwertorientierungsmodell sind jeweils 8 wohnwerterhöhende und 8 wohnwertmindernde Merkmale aufgeführt. Auch hier sind die im Wohnwertorientierungsmodell aufgeführten Merkmale auf größtmögliche Übereinstimmung zu überprüfen. Jedes vorhandene wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmal erhält dabei einen Bewertungspunkt.

Die wohnwerterhöhenden und die wohnwertmindernden Punkte werden jeweils getrennt voneinander betrachtet und auch getrennt addiert. Das Ergebnis der Addition ist somit eine Summe 1 für die wohnwerterhöhenden und eine Summe 2 für die wohnwertmindernden Merkmale. Die niedrigere der beiden Summen ist danach von der höheren Summe zu subtrahieren. Die sich hieraus ergebende Differenz wird mit dem Multiplikationsfaktor 0,125 multipliziert. Der so berechnete Wert (**Wohnwertfaktor**) wird für die weitere Spannenberechnung benötigt.

Hinweis: Im Berechnungsbeispiel auf Seite 24 finden Sie die eben beschriebene Berechnung unter den Rechenschritten I bis II.

SPANNENBERECHNUNG

Die Spannenwerte und der Mittelwert sind dem zutreffenden Tabellenfeld in der Mietwerttabelle (Seite 21) zu entnehmen.

Die weitere Berechnung unterscheidet sich danach, ob die Anzahl der wohnwerterhöhenden bzw. wohnwertmindernden Merkmale überwiegt oder beide Werte identisch sind.

Es können sich folgende **drei Fallkonstellationen** ergeben:

- A)** Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale = Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
 - Die ortsübliche Vergleichsmiete entspricht dem Mittelwert.
- B)** Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale > Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
 - Der Mittelwert ist von der Spannenobergrenze zu subtrahieren.
- C)** Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale < Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
 - Die Spannenuntergrenze ist vom Mittelwert zu subtrahieren.

Der sich bei den Fallkonstellationen B und C ergebende Differenzbetrag ist nun mit dem Wohnwertfaktor zu multiplizieren. Das Ergebnis (Spannenwert) ist dann je nach Fallkonstellation zum Mittelwert zu addieren oder von diesem zu subtrahieren.

- B)** Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale > Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
 - Der Spannenwert ist zum Mittelwert zu addieren.
- C)** Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale < Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
 - Der Spannenwert ist vom Mittelwert zu subtrahieren.

Das sich aus dieser Berechnung ergebende Endergebnis bildet die **ortsübliche Vergleichsmiete** einer Wohnung.

Hinweis: Im Berechnungsbeispiel auf Seite 24 finden Sie die eben beschriebenen Berechnungen unter den Rechenschritten III bis V.

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025

4.3 Berechnungsbeispiel

Merkmale der Wohnung:

- Größe: 45 bis unter 70 m²
- Baujahresgruppe: 1970 bis 1990
- Ausstattungsklasse 3

Aus der Mietwerttabelle ergeben sich für diese Wohnung folgende Werte:

- Mittelwert: 5,57 €
- Spannenuntergrenze: 5,10 €
- Spannenobergrenze: 6,00 €

Für die Fallkonstellation A beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete 5,57 €.

Für die Fallkonstellationen B und C ist nachfolgende Berechnung anzuwenden.

Fallkonstellation B		Fallkonstellation C	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale >		Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale <	
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale		Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	
Rechenschritt I		Rechenschritt I	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale (Summe 1)	5	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale (Summe 2)	7
abzüglich Zahl der wohnwertmindernden Merkmale (Summe 2)	– 2	abzüglich Zahl der wohnwert- erhöhenden Merkmale (Summe 1)	– 3
= Differenz 1	= 3	= Differenz 1	= 4
Rechenschritt II		Rechenschritt II	
Differenz 1	3	Differenz 1	4
multipliziert mit	× 0,125	multipliziert mit	× 0,125
= Wohnwertfaktor	= 0,375	= Wohnwertfaktor	= 0,50
Rechenschritt III		Rechenschritt III	
Spannenobergrenze	6,00 €	Mittelwert	5,57 €
abzüglich Mittelwert	– 5,57 €	abzüglich Spannenuntergrenze	– 5,10 €
= Differenz 2	= 0,43 €	= Differenz 2	= 0,47 €
Rechenschritt IV		Rechenschritt IV	
Wohnwertfaktor	0,375	Wohnwertfaktor	0,50
multipliziert mit Differenz 2	× 0,43 €	multipliziert mit Differenz 2	× 0,47 €
= Spannenwert	= 0,16 €	= Spannenwert	= 0,24 €
Rechenschritt V		Rechenschritt V	
Mittelwert	5,57 €	Mittelwert	5,57 €
zuzüglich Spannenwert	+ 0,16 €	abzüglich Spannenwert	– 0,24 €
ortsübliche Vergleichsmiete	= 5,73 €	ortsübliche Vergleichsmiete	= 5,33 €

5 SERVICE

5.1 Mietspiegelbroschüre

Download

Sie finden die Mietspiegelbroschüre im PDF-Format unter www.zwickau.de/mietspiegel.

Gedruckte Fassung

Sie erhalten die Mietspiegelbroschüre in Printform kostenlos bei der nachfolgend genannten Stelle:
Bürgeramt – Bürgerservice im Rathaus
Hauptmarkt 1, 08056 Zwickau

5.2 Online-Mietspiegelrechner

Unter www.zwickau.de/mietspiegel können Sie mit Hilfe des Online-Mietspiegelrechners die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre konkrete Wohnung ermitteln.

5.3 Auskunft zum Mietspiegel

Interessenvertreter Mieter (nur für Mitglieder)

Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e. V.

Max-Pechstein-Straße 77, 08056 Zwickau
Telefon: (0375) 294021, Fax: (0375) 294021
Website: www.mieterbund-sachsen.de/mietervereine/zwickau

Interessenvertreter Vermieter (nur für Mitglieder)

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Westsachsen e. V.

Crimmitschauer Straße 7, 08056 Zwickau
Telefon: (0375) 291840, Fax: (0375) 213422
E-Mail: info@hug-westsachsen.de
Website: www.hug-westsachsen.com

Stadt Zwickau

Bürgeramt – Kommunale Statistikstelle

Werdauer Straße 62, 08056 Zwickau (Verwaltungszentrum), Haus 4, Eingang A
Telefon: (0375) 83-1204, Fax: (0375) 83-1212
E-Mail: Mietspiegel@zwickau.de
Website: www.zwickau.de/mietspiegel

Hinweis: Die Stadt Zwickau ist nicht berechtigt, Auskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.

6 AUSZUG AUS DEM BÜRGERLICHEN GESETZBUCH (BGB)

§ 558

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt. Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a **Form und Begründung der Mieterhöhung**

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b **Zustimmung zur Mieterhöhung**

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025

§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
- (2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
- (3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- (4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.
- (2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.
- (3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro

pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, es sei denn, die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt.

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025

ANLAGE: AUSSTATTUNGSKLASSENTABELLE zum eigenen Befüllen

Ausstattungsklassentabelle			
Merkmal		Punkte	Punkte
(* Zu diesen Merkmalen finden Sie auf den Seiten 15 ff. eine Erläuterung.)			
Wohnungsart			
Maisonettewohnung		1	
Dachgeschoßwohnung*		1	
Etagenwohnung* (keine Dachgeschoß-Wohnung)		1	
Reihenhauswohnung*		2	
maximal erreichbare Punktzahl		2	
Heizung/Wärmecontracting/Warmwasser			
Voll-Contracting*	oder	0	
Teil-Contracting*	oder	1	
(Gas-/Öl-)Etagenheizung älterer Bauart	oder	0	
(Gas-/Öl-)Etagenheizung mit Brennwerttechnik	oder	2	
Fernwärme/Block- oder Zentralheizung		3	
Warmwasserversorgung (dezentral oder zentral) vorhanden		1	
maximal erreichbare Punktzahl		4	
überwiegende Ausstattung der Fenster			
Einfachverglasung oder Verbundfenster (DDR-Standard) oder Doppelfenster/Doppelglas/Kastenfenster	oder	1	
isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallisolation oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas		3	
Rollläden/Außenjalousien/bauliche Elemente der Außenverschattung		1	
maximal erreichbare Punktzahl		4	
Küchenausstattung			
Fenster in der Küche		1	
keine Einbauküche	oder	0	
Standard-Einbauküche*	oder	2	
hochwertige Einbauküche*		3	
maximal erreichbare Punktzahl		4	
Sanitärausstattung			
ein WC innerhalb der Wohnung	oder	1	
mindestens zwei WCs innerhalb der Wohnung		2	
ein Badezimmer innerhalb der Wohnung	oder	1	
mindestens zwei Badezimmer innerhalb der Wohnung		3	
Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen:			
Standard vor 1990*	oder	0	
normale Sanitärobjekte/-armaturen*	oder	1	
hochwertige Sanitärobjekte/-armaturen*		2	

Ausstattungsklassentabelle		
Merkmale	Punkte	Punkte
Sanitärausstattung		
Ausstattung des 1. (größten) Bades:		
Dusche oder Wanne	oder	1
Begehbarer Walk-in-Badewanne* (mit Einstiegstüre) und Duschaufsatz	oder	2
Dusche und Wanne		3
Wände gefliest bzw. mit umlaufend wasserfesten Materialien verbaut*		1
Fenster im Bad		1
Handtuchwandheizkörper		1
Doppel- bzw. 2. Waschbecken		1
Ausstattung aller Bäder:		
Badmöbel vom Vermieter gestellt		1
bodengleiche/schwellenfreie Dusche/Wanne*		1
maximal erreichbare Punktzahl	16	
überwiegende Ausstattung der Fußböden (in Bad, Küche und Wohnräumen)		
hochwertige Fußbodenbeläge* (ab 50 % der Fläche)	2	
Fußbodenheizung (ab 50 % der Fläche)	2	
maximal erreichbare Punktzahl	4	
Grundriss der Wohnung		
alle Wohnräume (nicht Küche und Bad) vom Flur aus erreichbar	1	
Abstellraum innerhalb der Wohnung	1	
Balkon/Loggia/Terrasse	2	
maximal erreichbare Punktzahl	4	
Ausstattung des Wohngebäudes		
Fahrstuhl im Gebäude	2	
Abstellraum (z. B. Keller oder Bodenkammer) außerhalb der Wohnung	1	
Außenanlage ist gestaltet*	2	
Außenwände sind gedämmt bzw. beträgt die Mauerstärke > 36 cm*	1	
Dach bzw. oberste Geschossdecke sowie der Keller sind gedämmt*	1	
maximal erreichbare Punktzahl	7	
weitere Ausstattungsmerkmale		
Breitband-Internetanschluss vorhanden	1	
Kamin/Kaminofen innerhalb der Wohnung	1	
architektonische Besonderheiten in der Wohnung/dem Gebäude*	3	
Barrierearmut/Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude*	2	
maximal erreichbare Punktzahl	7	
Insgesamt maximal erreichbare Punktzahl	52	

MIETSPIEGEL DER STADT ZWICKAU 2025

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadtverwaltung Zwickau
Bürgeramt/Kommunale Statistikstelle

Redaktion:

Arbeitsgruppe Mietspiegel

Fotos:

Helge Gerischer (Deckblatt)
Stadt Zwickau (Seite 2)

Satz:

Stadtverwaltung Zwickau
Presse- und Oberbürgermeisterbüro

Auflage:

250

Stand:

August 2025

Copyright:

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung für den eigenen Gebrauch einschließlich der Weitergabe an Mietparteien zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen ist gestattet. Ansonsten ist es ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeber nicht gestattet, diese Daten oder Teile daraus zu vervielfältigen oder in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten. Diese Druckschrift darf während eines Wahlkampfes weder von Parteien/Organisationen und Gruppen noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlveranstaltungen ausgelegt oder verteilt werden. Ferner ist das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel untersagt.