



2025

Mietspiegel Zwickau

DOKUMENTATION

DER DATENERHEBUNG UND AUSWERTUNG

ARBEITSGRUPPE MIETSPIEGEL | JUNI 2025

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025

Dokumentation der
Datenerhebung und Auswertung

erstellt von:



FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung
Theaterstraße 56 | 09111 Chemnitz

im Auftrag:



Stadtverwaltung Zwickau – Bürgeramt
Postfach 20 09 33 | 08009 Zwickau

Erstellung:	FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung Theaterstraße 56 09111 Chemnitz
Verfasser:	Ulrich Weiser
Redaktionsschluss:	6. August 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
2	Gesetzliche Grundlagen	6
2.1	Der Mietspiegel im Kontext des Bürgerlichen Gesetzbuchs	6
2.2	Anforderungen an die Dokumentation beim einfachen Mietspiegel.....	8
2.3	Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“	10
3	Zeitlicher Ablauf der Mietspiegel-Erstellung 2024/2025	12
4	Vorbereitungen und Grundlagen des Mietspiegels Zwickau	14
4.1	Die Operationalisierung der Vergleichsvariablen in Zwickau	15
5	Datenerhebung des Mietspiegels Zwickau	24
5.1	Vorbereitung der Datenerhebung	24
5.2	Datenlieferung durch Wohnungsunternehmungen und Hausverwaltungen	25
5.3	Datenerhebung bei Kleinvermietern.....	26
6	Datenaufbereitung, -prüfung und -vorbereitung des Mietspiegels Zwickau.....	29
6.1	Datenprüfung/-plausibilisierung	29
6.2	Vorbereitende Analysen für die Datenauswertung	30
6.3	Überblick über mietspiegelrelevanten Gesamtdatenbestand	36
7	Erstellung der Mietspiegeltabelle für den Mietspiegel Zwickau	38
7.1	Vorbereitung: Sortierung und Extremwertbereinigung	38
7.2	Berechnung der Tabellenfelder: Mittelwert und Mietpreisspannen	40
7.3	Das Resultat der Berechnungen: der Tabellenentwurf.....	42
8	Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau.....	44
9	Formalrechtliche Anerkennung des Mietspiegels Zwickau	51
10	Anhang	53

1 Einführung

Der Zwickauer Mietspiegel 2025 ist ein einfacher Mietspiegel im Sinne § 558c BGB. Er löst den Mietspiegel Zwickau 2021 ab und zeigt die ortsüblichen Vergleichsmieten in Zwickau. Fußend auf Daten von mehr als 11.100 Wohnungen und dem Erhebungsstichtag 01.01.2025 bildet er die Zwickauer Mietpreisniveaus differenziert in Abhängigkeit verschiedener Variablen (wie z. B. Größe, Baujahr, Ausstattung) ab und ermöglicht somit Vermietern – basierend auf Regelungen des § 558 BGB – Mieterhöhungsverlangen, schützt Mieter aber gleichzeitig vor überhöhten und ungerechtfertigten Preiserhöhungen. Außerdem bietet er allen interessierten Bürgern, aber auch Akteuren des Wohnungsmarktes (Mieter, Vermieter, Investoren) einen schnellen und präzisen Überblick über das Preisgefüge auf dem Stadtgebiet Zwickaus.

Seit dem 1. Juli 2022 sind alle Städte in Deutschland mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) vom August 2021 trat größtenteils am 1. Juli 2022 in Kraft und regelte zusammen mit der Mietspiegelverordnung (MsV vom Oktober 2021), dass bis zum 1. Januar 2023 ein einfacher Mietspiegel oder bis zum 1. Januar 2024 ein qualifizierter Mietspiegel vorliegen muss. Der Mietspiegel Zwickau 2021 erfüllte diese Anforderungen bereits, sodass die Fortschreibung und Aktualisierung des hier vorliegenden Zwickauer Mietspiegels 2025 plangemäß nach vier Jahren realisiert werden konnte.

Der Mietspiegel 2025 wurde in einem Zeitraum von rund 10 Monaten von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Zwickau erstellt. In der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“, die im Erstellungszeitraum Oktober 2024 bis Juni 2025 mehrfach tagte, arbeiteten Akteure des Wohnungsmarktes kooperativ und zielorientiert an der präzisen Messung der ortsüblichen Vergleichsmiete und deren mietpreisbildenden Einflussfaktoren. Mitglieder der Arbeitsgruppe waren Interessenvertreter der Mieter und der Vermieter aus Zwickau – beide Gruppen besitzen jeweils 50 % der Stimmen – sowie die Stadt Zwickau, der Landkreis Zwickau und die Westsächsische Hochschule Zwickau. Die Arbeitsgruppe wies somit sowohl Expertise auf dem Feld des Zwickauer Wohnungsmarktes als auch bei der Erstellung von Mietspiegeln auf.

Der Mietspiegel Zwickau 2025 fußt weiterhin auf der konzeptionellen Neuausrichtung des Zwickauer Mietspiegels 2017 und dessen Fortschreibung im Jahr 2020/2021. Im Rahmen der im Jahr 2016 durchgeführten Planung, Konzeption und Erstellung war die Logik und Funktionsweise des Mietspiegels neu erarbeitet und auf zukunftsichere Füße gestellt worden. Der Mietspiegel Zwickau 2021 griff diese Vorarbeiten auf und konzentrierte sich auf die punktuelle Anpassung einzelner Variablen und auf die Datenerhebung für die Fortschreibung. Erstmals fand bei seiner Erstellung die „6-Jahres-Regel“ Anwendung, die im Zuge der BGB-Änderung für alle Mietspiegel zwingend vorgeschrieben war. Demnach verlängerte sich der Betrachtungszeitraum der einzubeziehenden Mietverträge von vier auf sechs Jahre. Nach vier Jahren im Einsatz wiederum prüfte der Mietspiegel 2025, ob sich am „Instru-

ment“ des Jahres 2021 an bestimmten Stellen Verbesserungsbedarfe oder Änderungsnotwendigkeiten ergeben hatten. Zu beantwortende Kernfragen waren hierbei: Wie bewerten die Akteure die Anwendungsrealitäten des Zwickauer Mietspiegels? Was zeigt sich bei der gerichtlichen Praxis? Wie präzise sind die Ausstattungsvariablen? Ergeben sich bei der Anwendung des Wohnwertorientierungsmodells Probleme? Haben sich auf dem Zwickauer Mietwohnungsmarkt Entwicklungen eingestellt, die zwingend im Mietspiegel neu berücksichtigt werden müssen? Fußend auf diesen Erkenntnissen wurde der Mietspiegel Zwickau 2025 angepasst. Neben kleineren Modifikationen am Punktesystem wurden die bislang separat betrachteten Wohnungen mit vorliegenden Wärmecontracting-Vertragsverhältnissen (die im Mietspiegel 2021 noch in einer eigenen Tabelle abgebildet wurden) nun in die Gesamttabelle mit integriert, sodass der Mietspiegel Zwickau 2025 nun nur noch mit einer (statt zwei) Mietspiegeltabelle auskommt und damit für mehr Anwenderfreundlichkeit, Klarheit und Präzision sorgt. In diese Tabelle flossen Daten von 11.128 vertraglich vereinbarten Wohnungsmieten aus Zwickau aus dem Zeitraum Januar 2019 bis Dezember 2024 ein. Außerdem wurde das Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels grundhaft überarbeitet. Dabei wurden Facetten der Wohnlage, des Denkmalschutzes und des Gebäudezustandes größere Rollen zugebilligt.

Der Mietspiegel Zwickau 2025 wurde durch das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung aus Chemnitz in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Zwickau (Bürgeramt – Kommunale Statistikstelle) erstellt und berechnet. Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren dabei einerseits die gesetzlichen Grundlagen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 558), andererseits die Beschlüsse der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter in Zwickau, wie sie im Rahmen der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ getroffen wurden.

Die hier vorliegende „Dokumentation der Datenerhebung und Auswertung“ zur Erstellung des Zwickauer Mietspiegels beschreibt vollumfänglich die Vorgehensweise bei der Berechnung des Zwickauer Mietspiegels 2025. Sie ist die zweite ihrer Art und ergänzt die offizielle Mietspiegelbroschüre. 2021 war erstmals eine Dokumentation erstellt worden, nachdem die kurz zuvor beschlossene Mietspiegel-Reform und die „Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel“ die Kommunen auch bei Vorliegen eines „einfachen Mietspiegels“ verpflichtet hatten, durchgeführte Arbeitsschritte zu beschreiben, eine Dokumentation zu erstellen und diese zu veröffentlichen. Bis dato bestand diese Dokumentationspflicht nur für qualifizierte Mietspiegel.

2 Gesetzliche Grundlagen

2.1 Der Mietspiegel im Kontext des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Sämtliche Überlegungen zur Erstellung bzw. Fortschreibung von Mietspiegeln resultieren aus dem § 558 *Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete* des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(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.

§ 558a *Form und Begründung der Mieterhöhung* zeigt auf, auf welche Begründung zum Mieterhöhungsverlangen nach § 558 Bezug genommen werden kann. Es werden vier verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt – in Absatz (2) ist die Rede von:

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.*

Paragraph § 558c *Mietspiegel; Verordnungsermächtigung* definiert hierbei den Begriff „Mietspiegel“:

(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.

Inhaltlich präzisiert werden Mietspiegel über die sog. Mietspiegelverordnung („Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel“, veröffentlicht in Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 76, ausgegeben zu Bonn am 2. November 2021). Darin sind für den einfachen Mietspiegel wie den Mietspiegel Zwickau 2025 nur wenige Sätze relevant:

§ 1 Gegenstand

Gegenstand der Verordnung sind der Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln im Sinne des § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Verordnung betrifft sowohl qualifizierte Mietspiegel (§ 558d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) als auch Mietspiegel, die keine qualifizierten Mietspiegel sind (einfache Mietspiegel).

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale sind die in § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannten Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung, soweit sie für die Mietpreisbildung relevant sind oder im Erstellungsstadium des Mietspiegels relevant sein können.

(2) Außergesetzliche Merkmale sind Merkmale in Bezug auf die Wohnung oder das Mietverhältnis, die in § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht genannt sind, aber dennoch für die Mietpreisbildung relevant sind oder im Erstellungsstadium des Mietspiegels relevant sein können.

[...]

§ 3 Erstellung und Anpassung

Die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels ist vorbehaltlich der §§ 4 und 5 an kein Verfahren gebunden.

§ 4 Dokumentation

Die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels und die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen sind in Grundzügen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation anzuzeigen und zu erläutern.

§ 5 Veröffentlichung

Ein einfacher Mietspiegel und seine Dokumentation sind kostenfrei im Internet zu veröffentlichen. Für ihre Ausgabe in gedruckter Form können angemessene Entgelte verlangt werden.

Darüber hinaus hat die konkrete Ausgestaltung von Mietspiegeln in der Vergangenheit eine Vielzahl von Juristen und Sozialwissenschaftlern auf den Plan gerufen, die die verschiedenen Formen der Neuerstellung und Fortschreibung, vor allem Fragen zu Datenerhebung und Datenauswertung, diskutiert und dabei auf Probleme und Auswege hingewiesen haben. Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegel Zwickau waren die Veröffentlichungen

- „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (Stand 2024) vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und deren Vorgänger-Werke „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ (3. aktualisierte Auflage 2020; Hrsg: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR))
- „Mietspiegelrecht“ (Börstinghaus/Clar; C.H.BECK., 2023) sowie Vorgänger-Werke „Mietspiegel – Probleme der Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln aus juristischer und statistischer Sicht“ (Börstinghaus/Clar; 3. Auflage 2020, C.H.BECK). Die Werke bieten eine ausführliche Darstellung der Änderungen aus dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) sowie eine komplette Kommentierung der neuen Mietspiegelverordnung (MsV) zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln, von Verfahren und Datenauswertung z.B. Tabellen- und Regressionsanalyse, von Dokumentation und Veröffentlichung. Zusätzlich werden umfassend alle wesentlichen Begriffe wie „ortsübliche Vergleichsmiete“, „einfacher“ und „qualifizierter“ Mietspiegel etc. erläutert.

2.2 Anforderungen an die Dokumentation beim einfachen Mietspiegel

Die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (Stand 2024) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) formulieren die Anforderungen an die Dokumentation beim einfachen Mietspiegel wie folgt (vgl. Seiten 72-73):

Nach § 4 MsV sind in der Dokumentation „die Erstellung und die Anpassung [...] und die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen [...] in Grundzügen [...] zu erläutern“. [...] Nach der Begründung zur Mietspiegelverordnung soll hierdurch die Qualität eines einfachen Mietspiegels besser nachvollziehbar werden und die Anwender sollen hierdurch eine Grundlage für die Beurteilung erhalten, „wie weit die von dem Mietspiegel im Einzelfall ausgehende Indizwirkung reicht“ (BR-Drs. 766/20: 13). So ist diese bei einvernehmlich festgestellten Mietspiegeln regelmäßig geringer als bei Mietspiegeln, die auf empirischen Erhebungen beruhen (vgl. Börstinghaus 2022: 2038 f.).

Da bei einfachen Mietspiegeln nahezu jede Vorgehensweise zulässig ist, empfiehlt es sich grundsätzlich, eher zu viel als zu wenig zu dokumentieren. Entsprechend sollte auch nicht versucht werden, scheinbare Schwächen des einfachen Mietspiegels in der Dokumentation nicht darzustellen, da bei einer derart unvollständigen Dokumentation fraglich sein kann, ob die Anforderung einer Dokumentation „in Grundzügen“ erfüllt ist. Ist diese nicht erfüllt, so kann im rechtlichen Sinne kein Mietspiegel vorliegen. Da einfache Mietspiegel häufig gemeinsam von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter erstellt werden, bei Gemeinden über 50.000 Einwohnern aber die nach Landesrecht zuständige Behörde zur Erstellung verpflichtet ist, emp-

fieht sich in diesen Fällen eine rechtzeitige Abstimmung der Behörde mit den Mietspiegelerstellern, um die rechtzeitige kostenfreie Veröffentlichung des Mietspiegels und einer vollständigen Dokumentation sicherzustellen.

Mieter und Vermieter werden sich im Regelfall nur mit dem Mietspiegel selbst, nicht aber mit der Dokumentation befassen. Adressatenkreis der Dokumentation sind daher auch beim einfachen Mietspiegel sachkundige Experten. Aus dieser Zielsetzung lassen sich demnach auch die Anforderungen an die Dokumentation erarbeiten. Die Dokumentation muss vor allem die Beurteilung ermöglichen, ob dem einfachen Mietspiegel eine höhere Indizwirkung zukommt als anderen Begründungsmitteln, d. h. drei Vergleichswohnungen oder einem Sachverständigengutachten.

In der überwiegenden Mehrzahl werden einfache Mietspiegel nach der Tabellenanalyse erstellt. Hier sollte klargestellt werden, ob der Mittelwert als Median oder als arithmetisches Mittel berechnet wurde.

Sofern vorhanden, sollte auch die Berechnung oder ggf. eine anderweitige Festlegung der Spannen nachvollziehbar dargestellt werden. Für die Beurteilung der Indizwirkung ist insbesondere die verwendete Datenbasis relevant. [...]

Sofern einfache Mietspiegel auf Erhebungen beruhen, liegt häufig keine repräsentative Stichprobe vor. Die in den Tabellen abgebildeten Schätzer für die Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmiete sind damit häufig verzerrt. Das Ausmaß der durch die Erhebungsart verursachten Verzerrung wird grundsätzlich nicht zu ermitteln sein, da hierzu der Vergleich zu einer (nicht vorliegenden) repräsentativen Erhebung erforderlich wäre. Stattdessen kann nur gefordert werden, dass der Prozess der Datenerhebung und der Datenaufbereitung möglichst vollständig beschrieben wird. [...]

Die im folgenden dargestellte Dokumentation versucht deshalb so ausführlich wie möglich, die Datenerhebung, die Datenauswertung und die Erstellung der finalen Mietspiegeltabelle zu beschreiben und damit den Anforderungen an die Dokumentation eines einfachen Mietspiegels im Sinne BGB § 558c Mietspiegel und MsV § 4 Dokumentation einfacher Mietspiegel gerecht zu werden.

2.3 Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“

Zur Erstellung des Zwickauer Mietspiegels war die Einsetzung einer „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ zwingend notwendig, um einerseits die Vorgaben von § 558c (1) („von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt“), andererseits die möglichst präzise und wissenschaftliche Messung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 (2) gewährleisten zu können. Aus diesem Grund gehörten der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ in Zwickau folgende Akteure an:

Interessenvertreter der Mieter:

- Deutscher Mieterbund – Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e.V.

Interessenvertreter der Vermieter:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung 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
- ed Verwaltungsgesellschaft mbH
- Mietwelten – AKW eGbR
- Sparkasse Zwickau – Immobiliencenter

sowie bei der Erstellung des Mietspiegels inhaltlich-wissenschaftlich bzw. organisatorisch beteiligte Akteure und Institutionen:

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

Formalrechtlich stimmberechtigt sind im Rahmen der Arbeitsgruppe ausschließlich Interessenvertreter der Mieter und Vermieter. Beide Interessenvertretergruppen besitzen jeweils 50 % der Stimmen. In der Praxis führt das zu einer wechselseitigen Abhängigkeit – keine der beiden Gruppen kann ohne Einverständnis der anderen Gruppe Aspekte des Mietspiegels ändern oder verschieben. Zudem achten Akteure der Ersteller-Seite auf eine wissenschaftliche und zugleich BGB-konforme Herangehensweise bei der Messung und Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Zwickau.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Zwickauer Mietspiegel ein „einfacher Mietspiegel“ (nach BGB § 558c) ist, der vor allem bei der Erstellung viele Aspekte von „qualifizierten Mietspiegeln“ übernommen hat und auf Basis einer groß angelegten Datenerhebung versucht, die ortsübliche Vergleichsmiete so präzise wie möglich zu messen. Fußend auf dem Wunsch, möglichst aktuell zu sein, wurde er vier Jahre nach seinem letztenmaligen Erscheinen 2021 aktualisiert und – basierend auf Wohnungsmarktrealitäten in Zwickau – präzisiert. Er misst nach wissenschaftlichen Kriterien „die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart worden sind“, und wurde von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt.

3 Zeitlicher Ablauf der Mietspiegel-Erstellung 2024/2025

Die Arbeiten am Zwickauer Mietspiegel 2025 begannen im Oktober 2024 und endeten mit der formalrechtlichen Anerkennung der Mietspiegeltabelle im Juni 2025. Die Phasen der Mietspiegelerstellung unterteilten sich dabei in fünf Teilschritte, wobei es teilweise zu zeitlichen Überlappungen kam:

- Phase I: Konzeption und Vorbereitung (Oktober – November 2024)
- Phase II: Datenerhebung (Oktober 2024 – April 2025)
- Phase III: Datenprüfung (Februar 2025 – April 2025)
- Phase IV: Datenauswertung (Mai 2025)
- Phase V: Formalrechtliche Anerkennung (Juni 2025)

Monat	Phase	Arbeitsschritte	
Oktober 2024	Phase I: Konzeption und Vorberei- tung	➤ Auftaktveranstaltung der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ am 30.10.2024	Darstellung Status Quo des Mietspiegels Zwickau, Gesetzesänderung, Leitfragen für die Mietspiegel-Fortschreibung, Datenerhebung, Zeitplan/Vorgehensweise und Diskussion
November 2024		➤ Sitzung der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ am 21.11.2024	Konzeptionelle Überlegungen zu Mietspiegel-Änderungen und Anpassungen: Diskussion und Modifikation des Punktesystems und der Mietspiegeltabelle (u. a. Wärme-Contracting), Planung der Datenerhebung
Dezember 2024	Phase II: Datenerhebung	➤ Erstellung Leitfaden / Datenlieferungsdateien und Lieferung an Wohnungsunternehmen	
Januar 2025		➤ Datenlieferung durch die Wohnungswirtschaft / Datenerhebung bei Kleinvermietern ➤ Dauerhafte Gewährleistung einer Fragen-Hotline zur Beantwortung von Fragen rund um die Datenlieferung	
Februar 2025			Phase III Datenprüfung ➤ Prüfung und Plausibilisierung der eingegangenen Daten und ggf. Rücksprache und Klärung mit dem Datenlieferer
März 2025			
April 2025			

Mai 2025	Phase IV: Datenauswertung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erstellung des Mietspiegeltabellen-Entwurfs (Datenvorbereitung, Extremwertbereinigung, Berechnung der Tabellenfelder) 	
Juni 2025	Phase V: Formalrechtliche Anerkennung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sitzungen der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ (21.05.2025 und 18.06.2025) zur Präsentation des Mietspiegel-Entwurfs und Erarbeitung und Diskussion zum Wohnwertorientierungsmodell ➤ Formalrechtliche Anerkennung der Mietspiegeltabelle und des Wohnwertorientierungsmodell durch die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter 	(Vorstellung der Datenbasis, der Berechnungsverfahren und des Mietspiegeltabellen-Entwurfs; Diskussion und Änderung des Tabellenentwurfs, Diskussion und Änderung von Variablen des Wohnwertorientierungsmodells)
Juli 2025	Fertigstellung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erstellung der Dokumentation 	
August 2025		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fertigstellung der Mietspiegelbroschüre 	

4 Vorbereitungen und Grundlagen des Mietspiegels Zwickau

Die Logik und Funktionsweise des Zwickauer Mietspiegels, wie sie 2016 für den Mietspiegel Zwickau 2017 ursprünglich konzipiert, 2020/21 fortgesetzt und 2025 leicht modifiziert wurde, ergibt sich aus den Bestimmungen des § 558 Abs. 2 BGB, wonach die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum „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 BGB abgesehen, geändert worden sind“, zu bilden ist. Die detaillierte Operationalisierung dieser Vergleichsmerkmale, die als mietpreisbildend betrachtet werden, obliegt den Erstellern des Mietspiegels unter Beachtung von Erkenntnissen, die durch die Analyse der erhobenen Daten sowie aufgrund sonstiger Kenntnisse der Wohnungsmarktgegebenheiten gewonnen wurden. Die genannten Kriterien lassen sich nach einschlägigen Empfehlungen wie folgt bestimmen:

- Das Merkmal „Art“ zielt im Wesentlichen auf die Unterscheidung verschiedener Gebäudearten und Wohnungstypen ab.
- Der Begriff „Größe“ (Wohnfläche) ist weitgehend selbsterklärend und bedarf lediglich durch die Bildung von Klassen einer weiteren Festlegung.
- Mit dem Vergleichsmerkmal „Ausstattung“ ist eine Differenzierung der Mietwohnungen nach mietpreisbestimmenden, vom Vermieter gestellten Ausstattungsmerkmalen wie Heizungsart, Bad mit Dusche und Wanne, Art des WCs, Fußböden, Aufzug, Balkon etc. vorzunehmen. Neben dem Vorhandensein oder Nichtvorhandensein einzelner dieser Merkmale kann auch deren Qualität von Bedeutung sein.
- Das Merkmal „Beschaffenheit“ zielt im Wesentlichen auf Aspekte des (baulichen) Zustandes des Gebäudes und der Wohnung ab. Eine Operationalisierung ist sowohl durch die Unterscheidung von Baualtersklassen der Gebäude bzw. Wohnungen als auch über die Berücksichtigung verschiedener Modernisierungsmaßnahmen möglich. Dadurch kann es z. T. zu engen Verzahnungen mit dem Merkmal „Ausstattung“ kommen.
- Das Merkmal „Lage“ (Wohnlage, Lagequalität) dient der Erfassung und Ausweisung von mietpreisdifferenzierenden Einflüssen der Eigenarten des näheren und weiteren Umfeldes des Wohngebäudes, in dem die Wohnung liegt.
- Das vor einigen Jahren im Zuge einer BGB-Reform hinzugefügte Merkmal der „energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ wird zumeist über Elemente der Wärmedämmung im Wohngebäude, über Art und Qualität der Heizungsanlage und der Fenster näher präzisiert.

4.1 Die Operationalisierung der Vergleichsvariablen in Zwickau

Die genannten Kriterien bedürfen einer konkreten Operationalisierung, um sie im Rahmen einer Datenerhebung „messen“ zu können. Umgangssprachlich wird daher die Operationalisierung als „Messbarmachung“ bezeichnet. Ohne Operationalisierung bleiben die meisten Begrifflichkeiten in einem zu abstrakten Zustand, d. h. es ist zwar für jedermann grob verständlich, was gemeint ist bzw. gemeint sein könnte, jedoch mangelt es an einer hinreichenden Präzisierung dessen, was konkret gemeint ist.

Für die Erstellung des Mietspiegels Zwickau 2025 wurden durch Beschlüsse der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ folgende Operationalisierungen vorgenommen:

➤ Kriterien „Art“ und „Beschaffenheit“

Die Gebäude (und damit die in ihnen liegenden Wohnungen) erfahren eine Baualtersdifferenzierung nach fünf aufeinander folgenden „baugenetischen Phasen“, die zumindest in Teilen durch typische Bauformen gekennzeichnet sind:

- errichtet bis 1948
- errichtet im Zeitraum von 1949 bis 1969
- errichtet im Zeitraum von 1970 bis 1990
- errichtet im Zeitraum von 1991 bis 2010
- errichtet seit 2011.

Der Zwickauer Mietspiegel differenziert somit bei der „Beschaffenheit“ in Wohngebäude, die vor dem 2. Weltkrieg errichtet worden sind (bis 1948; gründerzeitliche Altbauten und genossenschaftlicher Wohnungsbau aus der Zwischenkriegszeit), in Wohngebäude des frühen (1949-69, zumeist 4- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Spitzdach) und späten DDR-Wohnungsbaus (1970-90; zumeist Plattenbauten), in Wohngebäude des Nachwende-Geschosswohnungsbaus (1991-2010) und in den in den letzten Jahren neu geschaffenen Wohnraum (ab 2011), der sich baulich-qualitativ und preislich inzwischen deutlich von den frühen Nachwendeneubauten unterscheidet.

Im Bereich der „Art der Wohnung“ unterscheidet der Mietspiegel neben „normalen“ Wohnungen u. a. in die Kategorien

- Dachgeschoss-Wohnungen
- Maisonette-Wohnungen
- Etagenwohnungen

Neu eingeführt wurde im aktuellen Mietspiegel

- die sog. „Reihenhaus-Wohnung“, d. h. eine vermietete Wohnung in einem Reihnhaus (nicht in einem freistehenden 1- und 2-Familienhaus)

Unterschiede in den Wohnungsarten – unabhängig vom Baujahr - werden jeweils über das Punktesystem (siehe Kriterium „Ausstattung“) abgebildet.

Eine Reihe von bestimmten Wohnungsarten bzw. Wohnungstypen wird von der Mietspiegel-Erstellung in Zwickau ausgeschlossen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund der Wohnungsmarkt-Realitäten in Zwickau: teilweise sind Teilmärkte bzw. Wohnungsmarktsegmente für ausgewählte Wohnungsarten zu klein oder zu schwierig zu erheben, teilweise empfehlen die Mietspiegel-Leitlinien den Ausschluss von bestimmten Wohnungen. Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ legte fest, dass der Mietspiegel Zwickau nicht anwendbar sein soll für folgende Arten von Wohnungen:

- geförderte Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch entsprechende Baudarlehen der Sächsischen Aufbaubank, alternativer Zusatzförderung oder Städtebauförderung errichtet bzw. modernisiert wurden
- Wohnungen in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art
- Wohnungen in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
- 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
- verhandelte Mietverhältnisse mit Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten (bspw. zwischen Verwandten)
- besondere Nutzungstypen, wie Wohnungen, deren Küche, Bad und/oder Toilette von mehreren Mietern gemeinsam benutzt werden
- Dienst- oder Werkswohnungen, die aufgrund einer Kopplung von Dienst- und/oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden

In der Praxis des Mietspiegels Zwickau 2025 führte das dazu, dass Wohnungen dieser Art und Beschaffenheit nicht mit in die Datenerhebung einbezogen wurden bzw. durften.

📌 Kriterium „Wohnungsgröße“

Die Wohnungen werden nach der Wohnfläche in vier Größenklassen unterteilt:

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

Wohnungen mit weniger als 20 m² Wohnfläche wurden aus der Betrachtung ausgeschlossen. In diese Größenklasse fallen weitgehend kleinste 1-Raum-Wohnungen und 1-Raum-Appartements, für die oftmals gesonderte Kriterien der Mietpreisgestaltung festgestellt wer-

den können. Alle beschriebenen Festlegungen wurden bereits in den Sitzungen der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ 2016 festgelegt; die Arbeitsgruppe sah auch in den Jahren 2020 und 2024 keinen Grund zu einer Änderung.

➤ Kriterium „Ausstattung“

Die Bewertung von mietpreisrelevanten Ausstattungsmerkmalen erfolgt mit Hilfe eines Punktesystems. Für insgesamt 32 Einzelvariablen in 14 verschiedenen Ausstattungsbereichen

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| ▪ Art der Wohnung | ▪ Grundriss |
| ▪ Heizung/Warmwasser | ▪ Balkon |
| ▪ Fenster | ▪ Ausstattung Wohngebäude |
| ▪ Küche | ▪ Medien-Anschlüsse |
| ▪ WC | ▪ Besonderheiten |
| ▪ Bad | ▪ energetische Beschaffenheit |
| ▪ Fußböden | ▪ Barrierefreiheit |

wird jeweils geprüft, ob diese in der entsprechenden Wohnung vorhanden sind und ob diese vom Vermieter gestellt wurden. Einbauten oder Modernisierungen, die vom Mieter vorgenommen wurden, dürfen nicht berücksichtigt werden. Je nach Vorhandensein und Wertigkeit der Merkmale kann eine Wohnung bis zu 52 Punkte erreichen. Je besser eine Wohnung ausgestattet ist, desto mehr Punkte erhält sie.

Die konkrete Ausgestaltung der Merkmale und deren Punktwertigkeit wurde durch die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ bestimmt. Sämtliche Merkmale waren ursprünglich im Zuge der Neuerstellung des Zwickauer Mietspiegels 2016/2017 neu definiert und intensiv diskutiert worden. Die Variablen und deren Punktwerte waren das Ergebnis lokaler Erfahrungswerte und Abwägungsprozesse: nicht immer stimmten alle Zwickauer Wohnungsmarktakeure über die Wertigkeit einzelner Variablen vollumfänglich überein – dennoch wurde immer im Zuge der präzisen Messung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ nach einer praktikablen Einigung gesucht. Im Jahr 2020 erfolgte eine Prüfung aller Merkmale, die die Modifikation einiger weniger Variablen zu Folge hatte (siehe hierzu „Dokumentation des Mietspiegels Zwickau 2021“). Im Rahmen der Arbeitssitzungen im Herbst 2024 wurden nun wiederum alle Variablen und Beschlüsse von 2020 überprüft. Nach kleineren Anpassungen kamen bei der Erstellung des Mietspiegels Zwickau 2025 folgende Variablen zum Einsatz (in Klammern Punktwertigkeit).

Ausstattungsbereich	Konkrete Variable (mit Wertigkeit im Rahmen des Punktesystems)
Art der Wohnung [max. 2 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maisonette-Wohnung (gegeben 1 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.) ▪ Etagen-Wohnung (gegeben 1 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.) ▪ Dachgeschoss-Wohnung (gegeben 1 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.) ▪ Reihenhaus-Wohnung (gegeben 2 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.) (abgebildet in der Datenlieferung über 2 Variablen)
Heizung / Wärmecontracting / Warmwasser [max. 4 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der Heizung/Wärmecontracting (Vollwärmecontracting liegt vor oder Etagenheizung älterer Bauart 0 Pkt., Teilcontracting liegt vor 1 Pkt.; Etagenheizung neuerer Art [Gas-/ Öl-Heizung / Brennwertechnik] 2 Pkt.; Fernwärme / Block- oder Zentralheizung 3 Pkt.) ▪ Art der Warmwasser-Aufbereitung [dezentral oder zentral]: (gegeben 1 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.)
Fenster [max. 4 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der Fenster (Einfachverglasung oder Verbundfenster [DDR-Standard] / Doppelfenster / Doppelglas / Kastenfenster 1 Pkt.; isoliertverglaste Fenster mit / ohne Schallsolierung oder Wärmeschutzglas / Dreifachglas 3 Pkt.) ▪ Rollläden / Außen-Jalousien / Außenverschattung (gegeben 1 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.)
Küche [max. 4 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fenster in der Küche (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Einbauküche vom Vermieter gestellt (keine Einbauküche 0 Pkt.; Standard-Einbauküche 2 Pkt.; hochwertige Einbauküche 3 Pkt.)
WC [max. 2 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anzahl der Innen-WCs (ein WC innerhalb der Wohnung 1 Pkt.; mindestens zwei WCs innerhalb der Wohnung 2 Pkt.)
Bad [max. 14 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anzahl der Bäder (ein Badezimmer innerhalb der Wohnung 1 Pkt.; zwei oder mehr Badezimmer innerhalb der Wohnung 3 Pkt.) ▪ Dusche und Wanne im 1. Bad (Wanne ODER Dusche vorhanden [eins von beiden] 1 Pkt.; Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz vorhanden [Walk-In-Badewanne] 2 Pkt.; Wanne UND separate Dusche vorhanden [zwei von zwei] 3 Pkt.) ▪ Fliesen / wasserfeste Materialien an Wänden im 1. Bad (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Fenster im 1. Bad (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Handtuchwandheizkörper im 1. Bad (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Doppel- bzw. 2 Waschbecken im 1. Bad (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Art und Qualität der Sanitär-Objekte und Armaturen (Standard vor 1990 0 Pkt.; normale Sanitär-Objekte/-armaturen 1 Pkt.; hochwertige Sanitär-Objekte/-armaturen 2 Pkt.)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Badmöbel vom Vermieter gestellt (gestellt 1 Pkt., nicht gestellt 0 Pkt.) ▪ bodengleiche/schwellenfreie Dusche/Wanne (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)
Fußböden [max. 4 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hochwertige Fußbodenbeläge in Bad, Küche, Wohnräumen (in mehr als 50 % der Fläche gegeben 2 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.) ▪ Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräumen (in mehr als 50 % der Fläche gegeben 2 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.)
Grundriss [max. 2 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erreichbarkeit der Wohnräume innerhalb der Wohnung (alle Wohnräume – ohne Küche und Bad – vom Flur aus erreichbar 1 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.) ▪ Abstellraum innerhalb der Wohnung (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)
Balkon [max. 2 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Balkon/Loggia/Terrasse (vorhanden 2 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)
Ausstattung Wohngebäude [max. 5 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrradstiel im Gebäude (vorhanden 2 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Abstellraum (Keller, Bodenkammer) außerhalb der Wohnung (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Außenanlage des Wohngebäudes (Außenanlage ist gestaltet 2 Pkt., nicht gestaltet 0 Pkt.)
Medien-Anschlüsse [max. 1 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Breitband-Internet-Anschluss (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)
Besonderheiten [max. 4 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kamin innerhalb der Wohnung (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ architektonische Besonderheiten in Whg./Gebäude (vorhanden 3 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)
energetische Beschaffenheit [max. 2 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dämmung Außenwände des Wohngebäudes (Außenwände gedämmt bzw. Mauerstärke größer 36 cm 1 Pkt.; nicht gedämmt bzw. Mauerstärke weniger als 36 cm 0 Pkt.) ▪ Dämmungs-Maßnahmen von Dach/Keller (Dach bzw. oberste Geschossdecke sowie der Keller gedämmt 1 Pkt.; nicht gedämmt 0 Pkt.)
Barrierefreiheit [max. 2 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierearmut/Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude (schwellenfreier Zugang von der Hauseingangstür zur Wohnung und (sofern vorhanden) schwellenfreier Zugang zu Balkon/Terrasse/Loggia 2 Pkt.; nicht schwellenfrei 0 Pkt.)

Im Vergleich zum Mietspiegel Zwickau 2020/2021 wurden im Jahr 2024 folgende Veränderungen durch die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ beschlossen:

im Bereich der Art der Wohnung:

- „Reihenhaus-Wohnungen“ – d. h. vermietete Wohnungen in einem Reihenhaus (nicht in einem freistehenden 1- und 2-Familienhaus) – wurden mit einer Wertigkeit von 2 Punkten hinzugefügt

im Bereich „Heizung/Wärmecontracting/Warmwasser“:

- Das Vorliegen von Wärmecontracting-Vertragsverhältnissen wurden in die Variable „Art der Heizung/Wärmecontracting“ integriert, sodass die bislang separat existierende Mietspiegeltabelle für Wohnungen mit Wärmecontracting entfallen konnte. Folgende Wertigkeiten wurden durch die Arbeitsgruppe beschlossen: Liegt ein Vollwärmecontracting für die Wohnung vor, erhält die Wohnung 0 Punkte, bei Vorliegen eines Teilcontracting 1 Punkt. Bei Nicht-Vorliegen eines Wärmecontractings erhalten Etagenheizungen älterer Bauart 0 Punkte, Etagenheizung neuerer Art (Gas-/Öl-Heizung mit Brennwerttechnik) 2 Punkte und Fernwärme bzw. Block- oder Zentralheizung 3 Punkte.

im Bereich „weitere Ausstattungsmerkmale“

- Die Variable „Barrierearmut/Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude“ wurde im Abschnitt „...schwellenfreier Zugang zu Balkon/Terrasse (max. bis 2 cm)“ um das Wort „Loggia“ ergänzt.
- Die Variable „TV-Anschluss vorhanden“ wurde gestrichen.

Hinweis: Eine genaue Definition der Merkmalsausprägungen der einzelnen Variablen findet sich im Anhang: Im Erläuterungsdokument „Mietspiegel Zwickau 2025: Hinweise und Erläuterungen für Datenlieferer“ (25 Seiten, erstellt im Nov. 2024 bis Jan. 2025; Stand des Dokumentes 07.01.2025) kann exakt der Wortlaut nachgelesen werden, wie die Merkmalsausprägungen im Detail definiert wurden und wie die Datenlieferer bei der Bewertung der Wohnungsausstattung vorgehen mussten. Ziel der Broschüre im Vorfeld der Datenlieferung war die Schaffung eines identischen Begriffsverständnisses einer jeden Ausstattungsvariable.

Nach Beschluss und Einarbeitung der Änderungen kann eine Wohnung im Kontext des Mietspiegels Zwickau 2025 nun insgesamt 52 Ausstattungspunkte erhalten. Im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2020/21 waren 53 Punkte zu erreichen. Durch das Hinzukommen aller Wohnungen mit Wärme-Contracting-Verhältnissen und einiger Variablen- und Punkte-Modifikationen vereinbarte die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“, dass die damaligen 2021er-Ausstattungsklassen „Ausstattungs-klasse 1 (AK I): bis 21 Punkte“, „Ausstattungs-klasse 2 (AK II): 22 bis 24 Punkte“, „Ausstattungs-klasse 3 (AK III): 25 bis 27 Punkte“, „Ausstattungs-klasse 4 (AK IV): 28 bis 30 Punkte“ und „Ausstattungs-klasse 5 (AK V): ab 31 Punkte“ auf den Prüfstand gestellt werden sollten. Die erwartbaren Änderungsbedarfe zeigten sich in

der Auswertung, sodass die Ausstattungsklassen (und deren Punkte) neu strukturiert werden mussten (siehe Kapitel „Datenaufbereitung, -prüfung und -vorbereitung des Mietspiegels Zwickau“).

Wie bereits in der Mietspiegel-Erstellung 2020/2021 bleiben auch in der 2025er-Ausgabe

- Wohnungen ohne Bad
- Wohnungen ohne Innen-WC
- Wohnungen ohne Sammelheizung

von der Mietspiegel-Erhebung ausgeschlossen, d. h. Wohnungen mit diesen Merkmalen wurden nicht in die Erhebung einbezogen; für sie ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

➤ Kriterium „Wohnlage“

Für die Stadt Zwickau existiert im Sinne des Mietspiegels keine Wohnlage-Karte, die bspw. das Stadtgebiet in eine einfache, mittlere und gute Wohnlage differenzieren könnte. Aus diesem Grund wird die Wohnlage im Mietspiegel Zwickau 2025 einzelfallbezogen im Rahmen des Wohnwertorientierungsmodells beurteilt, das 2025 neu entwickelt bzw. deutlich im Vergleich zu den Vorgänger-Versionen modifiziert wurde. Fußend auf empirischen Erkenntnissen anderer Mietspiegel und auf Wahrnehmungen der Akteure der Arbeitsgruppe wurden die Variablen, die zur Charakterisierung der Wohnlage herangezogen werden, deutlich gestrafft. Im Zwickauer Mietspiegel 2025 werden nun nur noch drei Lagedimensionen berücksichtigt:

- Lärmbelastung
- überwiegende Bebauung der Wohnumgebung
- Lage der Wohnung im Wohngebäude

Im vorherigen Mietspiegel 2021 hatten noch die Lagedimensionen

- Geschossanzahl des Gebäudes
- Infrastrukturelle Anbindung der Wohnung
- Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum

Berücksichtigung gefunden. Die Arbeitsgruppe stimmte jedoch darüber überein, dass die Geschosszahl typischer Wohngebäude im Rahmen der Baujahresklasse abgebildet wird und dass die infrastrukturelle Anbindung der Wohnung (an ÖPNV, Freizeitanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, Grünanlagen, Fahrzeit ins Stadtzentrum), wie sie bislang im Rahmen des Mietspiegels gemessen und bewertet wurde, eine „Scheinwirklichkeit“ ohne Bezug zu den Preisbildungsrealitäten auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Deshalb wurden mit den Aspekten „Lärmbelastung“, „überwiegende Bebauung der Wohnumgebung“ und „Lage der Wohnung im Wohngebäude“ die drei relevantesten Punkte herausgesucht und mit einer größeren Relevanz als bislang in das Wohnwertorientierungsmodell integriert. Der 2021er Mietspiegel hatte noch – fußend auf 10 Variablen und einem umfangreichen Punktesystem – alle Wohnungen schlussendlich in drei Kategorien eingeordnet und diese in „einfache“,

„mittlere“ und „gute“ Wohnlage sortiert. Diese Einordnungen wiederum mündeten dann schlussendlich darin, dass die „einfache“ Wohnlage als ein (1) wohnwertminderndes, die „gute“ Wohnlage als ein (1) wohnwerterhöhendes Merkmal im Rahmen des Wohnwertorientierungsmodells gewertet wurde.

Im Mietspiegel Zwickau 2025 werden die drei Lagedimensionen nun separat beleuchtet und jeweils als einzelnes Merkmal im Wohnwertorientierungsmodell betrachtet. Liegen Abweichung vom gewöhnlichen Standard (im Rahmen des städtischen Mietwohnens) vor, so können diese als wohnwertmindernd oder wohnwerterhöhend herangezogen werden.

Lagedimension	wohnwertmindernde Ausprägung	wohnwerterhöhende Ausprägung
Lage der Wohnung im Wohngebäude	Wohnung befindet sich in 5. Etage (oder höher) <u>ohne</u> Fahrstuhl oder Wohnung im Erdgeschoss ohne Dämmung zum unbeheizten Keller/Bodenplatte	Wohnung befindet sich in 1. oder 2. Etage
Bebauung der Wohnumgebung	überwiegende Bebauung der Wohnumgebung (gemäß BauNVO) gekennzeichnet durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ geschlossene Bebauung ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhof oder ▪ Gewerbebebauung 	überwiegende Bebauung der Wohnumgebung (gemäß BauNVO) gekennzeichnet durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ offene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün
Lärmbelastung	starke Lärmbelastung durch Verkehrs- oder Industrie-/Gewerbelärm (durch Bundesstraße oder Bundesautobahn; Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse/Eisenbahnlinie; Industriegebiet; direkt angrenzendes Transportunternehmen mit 24h-Betrieb)	keine Lärmbelastung durch Verkehrs- oder Industrie-/Gewerbelärm (d. h. max. Anliegerverkehr; verkehrsberuhigte Zone; Tempo 30 – Zone sowie nicht störendes Gewerbe)

Wohnungen, deren konkrete Lage – beziehend auf jede einzelne Lagedimension – weder die wohnwertmindernde noch die wohnwerterhöhende Ausprägung einnimmt, werden neutral bewertet, d. h. deren Lagebeurteilung hat im Kontext des Zwickauer Mietspiegels keinen Preiseinfluss.

Die konkrete Einordnung der Wohnung in Bezug auf die Wohnlage findet erst im Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau (siehe Kapitel: „Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau“) und den Mietpreisspannen Anwendung. Alle im Rahmen der Wohnlage-Bewertung getroffenen Festlegungen wurden durch die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ und die Interessenvertreter von Mietern und Vermietern intensiv diskutiert, getroffen bzw. bestätigt.

➤ Kriterium „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“

Das im Zuge der BGB-Reform im Jahr 2013 bei den Bewertungskriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugefügte Kriterium „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ wird – wie bereits erwähnt – über eine Reihe von Variablen im Rahmen des Punktesystems mit abgebildet. Insgesamt neun der 52 Punkte können über Ausstattungsmerkmale der „energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ erzielt werden.

Energetisch Ausstattung und Beschaffenheit	Konkrete Variable (mit Wertigkeit im Rahmen des Punktesystems)
Heizung / Warmwasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der Heizung (Etagenheizung älterer Bauart 0 Pkt.; Etagenheizung neuerer Art [Gas-/Öl-Heizung mit Brennwerttechnik] 2 Pkt.; Fernwärme/Block- oder Zentralheizung 3 Pkt.) ▪ Art der Warmwasser-Aufbereitung [dezentral oder zentral]: (gegeben 1 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.)
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der Fenster (Einfachverglasung oder Verbundfenster [DDR-Standard] / Doppelfenster / Doppelglas / Kastenfenster 1 Pkt.; isolierverglaste Fenster mit / ohne Schallisolierung oder Wärmeschutzglas / Dreifachglas 3 Pkt.)
energetische Beschaffenheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dämmung Außenwände des Wohn-Gebäudes (Außenwände gedämmt bzw. Mauerstärke größer 36 cm 1 Pkt.; nicht gedämmt bzw. Mauerstärke weniger als 36 cm 0 Pkt.) ▪ Dämmungs-Maßnahmen von Dach/Keller (Dach bzw. oberste Geschossdecke sowie der Keller gedämmt 1 Pkt.; nicht gedämmt 0 Pkt.)

Die im Vergleich zu vielen anderen Mietspiegeln existierende Besonderheit der getrennten Betrachtung von Wohnungen im Kontext des Vorliegens von Wärme-Contracting wurde mit dem Mietspiegel 2025 beendet. Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ beschloss in der Sitzung vom 21.11.2024, dass alle Wohnungen mit Wärmecontracting in die Kernmietspiegeltabelle aufgenommen werden und dass der Preiseinfluss dieser Wohnungen im Rahmen des Punktesystems bedacht werden sollte. Fußend auf dem Wissen, dass diverse Gerichtsurteile im Zusammenhang Contracting und Mietspiegel existieren

z. B. vom AG Flensburg [5.6.2015 – 64 C 77/13] mit folgendem Leitsatz: „Ist mietvertraglich vereinbart, dass die Wohnung mittels Wärmecontracting beheizt wird, dessen Kosten vollständig vom Mieter zu tragen sind, so ist dies im Falle eines Mieterhöhungsverlangens mit einem angemessenen Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete (hier: 0,22 Euro pro Quadratmeter) zu berücksichtigen.“

integrierte die Arbeitsgruppe Wärmecontracting-Wohnungen in den Mietspiegel, indem sie bei Vorliegen dieser Tatsache de facto Punkte-Abschläge für die Wohnungen in das Punktesystem vornahm: Bei Vorliegen von Vollwärmecontracting (ungeachtet der konkreten Heizung) erhielt die Wohnung automatisch 0 Punkte, bei Teilcontracting 1 Punkt. Zum Vergleich: Wohnungen ohne Contracting mit der Heizungsart „Fernwärme/Block- oder Zentralheizung“ erhalten 3 Punkte.

5 Datenerhebung des Mietspiegels Zwickau

Fußend auf der dargelegten Grundkonzeption des Zwickauer Mietspiegels wurde im Zeitraum Dezember 2024 bis April 2025 die Datenerhebung für den Mietspiegel Zwickau 2025 realisiert. Während das Jahr 2024 für die Planungen und die Vorbereitung verwendet wurde, erfolgte in den Monaten Januar bis April 2025 die eigentliche Datenerhebung, die sich einerseits in einer Datenlieferung durch die großen Wohnungsunternehmen, andererseits durch eine Datenabfrage bei Kleinvermietern konkretisierte.

5.1 Vorbereitung der Datenerhebung

Ziel der Datenerhebung ist die Beschaffung von Wohnungsdaten für das Füllen der Mietspiegeltabelle. Dazu musste ein Erhebungsstichtag, an dem die Datenerhebung stattfinden sollte, festgelegt sowie fußend auf dem Erhebungsstichtag nach Vorgaben des § 558 BGB der Betrachtungszeitraum zurückgerechnet werden.

Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ legte

- als Erhebungsstichtag den 01. Januar 2025
- und gemäß § 558 BGB den Zeitraum Januar 2019 bis Ende Dezember 2024 als sog. „Betrachtungszeitraum“ fest.



In der Praxis bedeutete das, dass Daten von vermieteten Wohnungen erhoben wurden, wie sie am 01.01.2025 bezahlt wurden, und dass bei der Datenerhebung nur Wohnungen berücksichtigt werden durften, deren Mietverträge im Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2024 neu vereinbart bzw. geändert wurden. Wie schon bereits 2021 fand hier die durch die BGB-Gesetzesänderung erforderliche sog. 6-Jahres-Regel Anwendung („Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die ... in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind). Beim Mietspiegel Zwickau 2017 bspw. waren mit Stichtag 01.07.2016 noch Wohnungen berücksichtigt worden, deren Mieten im Zeitraum vom 01.07.2012 bis zum 30.06.2016 neu vereinbart bzw. geändert wurden.

Im Vorfeld der Datenerhebung wurden umfangreiche Informationsmaterialien erstellt. Dazu gehörte die 25-seitige Broschüre „Mietspiegel Zwickau 2025 – Hinweise und Erläuterungen für die Datenlieferer“, die alle relevanten Informationen für die Datenlieferer enthielt und wie folgt gegliedert war:

- 1. Kontakt/Ansprechpartner für Fragen („Mietspiegel-Hotline“; An wen kann man sich bei Fragen wenden?)
- 2. Mietspiegel-Relevanz (Kriterien; „Welche Wohnungen dürfen geliefert werden?“)
- 3. Basis-Information zur mietspiegel-relevanten Wohnung („Welche Mietvertragsdaten werden benötigt und müssen angegeben werden?“)
- 4. Wohnlage der Wohnung (Erläuterung der Wohnlage-Daten im Detail: „Wie sind die Variablen zu verstehen? Wann liegt was vor?“)
- 5. Wohnungsausstattung (Erläuterung aller Variablen im Detail: „Wie sind die Variablen zu verstehen? Wann liegt was vor? Welche Werte müssen in die Datenlieferungsdatei eingetragen werden?“)

Zusätzlich erläuterte die Datenlieferungs-Excel-Datei weitere Details. Die beiden Dokumente (die Informationsbroschüre und die Datenlieferungs-Excel-Datei) waren so strukturiert, dass sie separat voneinander alle relevanten Informationen bereithielten. Dies war wichtig, weil Kleinvermieter ihre Daten nicht via Excel, sondern via Online-Fragebogen lieferten und dafür auf die Informationsbroschüre zurückgreifen konnten. Für Datenlieferer, die bereits 2020/2021 bei der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt hatten, waren die Änderungen insgesamt aber minimal.

Die Dokumente und Materialien zur Datenlieferung wurden den Unternehmen der Zwickauer Wohnungswirtschaft im Januar 2025 zugestellt. Bereits ab Dezember 2024 hatte das FOG-Institut auf seiner Website ein Portal eingerichtet, auf dem alle relevanten Informationen und Dokumente eingesehen, genutzt bzw. heruntergeladen werden konnten:

- Mietspiegel Zwickau 2025 - Hinweise und Erläuterungen für Datenlieferer
- Excel-Datei für Datenlieferung für Großvermieter
- Online-Datenmaske für Kleinvermieter
- Datenschutzrechtliche Informationen (DSGVO) für die Datenerhebung

Als Abgabezeitraum für die Daten wurde der 31.03.2025 festgelegt.

5.2 Datenlieferung durch Wohnungsunternehmungen und Hausverwaltungen

Wie bereits bei der Erstellung des Mietspiegels Zwickau 2021 wurde ein Großteil der Wohnungsdaten erneut durch die organisierte Zwickauer Wohnungswirtschaft sowie durch große Hausverwaltungen im Auftrag der Wohnungseigentümer digital geliefert. Diese Lieferung der Daten erfolgte – je nach Unternehmen und Kapazitäten zeitversetzt – im Zeitraum Februar bis April 2025. Insgesamt steuerten die neun Wohnungsmarktakeure

- Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH
- Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau
- Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG
- MVGM Vertriebs GmbH
- Mietwelten - AKW eGbR


- Bauträgerhaus Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH & Co. KG
- ed Verwaltungsgesellschaft mbH
- Deutsche Immobilienverwaltung GmbH
- PHIDIAS Hausverwaltungen GmbH

im Rahmen der Datenlieferung rund 11.100 mietspiegelrelevante Wohnungen (via Excel-Auflistung) bei.

Im kompletten Datenerhebungszeitraum (Januar bis April 2025) stand den Datenlieferern für allgemeine Fragen und für Detailprobleme die telefonische Mietspiegel-Hotline des FOG-Instituts für Markt- und Sozialforschung sowie die Mail-Adresse mietspiegel@fog-institut.de zur Verfügung. Die Zahl der Probleme und Nachfragen hielt sich in Grenzen, da ein Großteil der Akteure das Prozedere bereits aus den Jahren 2016 und 2020/2021 kannte. Ein Großteil des Abstimmungsbedarfs zwischen Datenlieferer und FOG-Institut ergab sich erst im Rahmen der Plausibilitätsprüfung (siehe Kapitel: 6.1 Datenprüfung/-plausibilisierung).

5.3 Datenerhebung bei Kleinvermietern

Zusätzlich zu den Datenlieferungen realisierte das FOG-Institut in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Zwickau – Kommunale Statistikstelle die Datenerhebung unter den Zwickauer Kleinvermietern. Dazu wurde ein Online-Fragebogen entwickelt, der die identischen Variablen wie in der Datenlieferung abfragte. Der Online-Fragebogen „Vermieterbefragung-Mietspiegel Zwickau 2025“ informierte über zu liefernde Wohnungen („Folgende Wohnungen sind von der Mietspiegel-Erhebung ausgeschlossen und müssen/dürfen nicht geliefert werden:...) und verlinkte zu Beginn auf das FOG-Informationsportal, welches alle relevanten Informationen zu den Logiken und zu den Variablen des Mietspiegels enthielt. Die Online-Datenmaske wurde via Pressemitteilung in Zwickau bekannt gemacht bzw. über die Kanäle der Zwickauer Kleinvermieter (u. a Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Westsachsen e.V.) verteilt.

Vermieterbefragung Mietspiegel Screenshot 1	Vermieterbefragung Mietspiegel Screenshot 2
<div><p>Mietspiegel Zwickau 2025 - Vermieterbefragung</p><p>Die Vermieterbefragung zur Erstellung des Mietspiegel Zwickau 2025 nach § 856a BGB wird im Auftrag der Stadtverwaltung Zwickau vom FOG Institut für Markt- und Sozialforschung geführt. Weiterführende Informationen (Detailerklärungen der Variablen, Ansprechpartner, Datenschutz etc.) finden Sie auf der Informationsseite "Mietspiegel Zwickau 2025" des FOG Instituts für Markt- und Sozialforschung.</p><p>BASIS-INFORMATIONEN ZUR WOHNUNG</p><p>Für den Mietspiegel Zwickau sind nur Wohnungen relevant, die auf dem Stadtgebiet der Stadt Zwickau liegen.</p><p>Hinweis: Folgende Wohnungen sind von der Mietspiegel-Erhebung <u>ausgeschlossen und müssen daher nicht bewertet werden</u>:</p><ul style="list-style-type: none">Wohnungen, deren Mietverträge älter als sechs Jahre sind, d. h., vor dem 01.01.2019 geschlossen wurden und bei denen seit dem 01.01.2019 keine Änderung der Grundmiete stattgefunden hatWohnungen mit einem vertraglich vereinbarten Ausschluss einer MietübernahmeWohnungen mit Mietverträgen mit Staffei- und Index-MietvereinbarungenWohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch Baudarlehen MB 10 (einkommensabhängig), Baudarlehen MB 12 (Teil C), alternativer Zusatzförderung oder Städtebauförderung errichtet bzw. modernisiert wurdenWohnungen in Heimenheimlichen Unterkünften unterschiedlicher ArtWohnungen mit weniger als 20 m² WohnflächeWohnungen ohne Bad und ohne Sanitärheizung sowie Wohnungen mit Außen-WC oder innerliegender Trockenabläufeverfüllt gemietete Dienst- oder Werkwohnungen / Mietverhältnisse mit Gefälligkeitsmietenganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen (nicht nur ein einzelnes Arbeitszimmer)Wohnungen, die aus besonderen Grund, zum Beispiel wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sindmobilierte Wohnungen (ohne Einbauküche / -schränke gelten nicht als möbliert)ganz oder teilweise untermietete Wohnungen / bei Vorliegen mehrerer Mietverhältnisse in einer WohnungWohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern<p>Alle Fragen mit einem * müssen ausgefüllt werden, damit die Wohnung in die Mietspiegel-Auswertung aufgenommen werden kann.</p><p>* Straße und Hausnummer der Wohnung</p><div></div><p>* Datum Mietvertrag</p><p>Datum Mietvertrag</p><div><div>TTMMJJJJ</div><div>01</div></div></div>	<p>Datum letztmalige Änderung Grundmiete (sofern erfolgt)</p> <p>Datum</p> <div><div>TTMMJJJJ</div><div>01</div></div> <p>* Größe der Wohnung in m²</p> <div></div> <p>* Grundmiete der Wohnung (wie im Januar 2025 gezahlt)</p> <p>Nettokaltmiete (in € oder €m²)</p> <div></div> <p>Nebenkosten</p> <p>kalte Betriebskosten (in € oder €m²)</p> <div></div> <p>Heizkosten (in € oder €m²)</p> <div></div> <p>Betriebskosten gesamt (in € oder in €m²)</p> <div></div> <p>Wo sind die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten?</p> <p><input type="radio"/> in den kalten Betriebskosten <input type="radio"/> in den Heizkosten</p> <p>Erfolgt eine regelmäßige Anpassung der Voraus-Zahlungen für die Betriebskosten?</p> <p><input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p>Erfolgt die Warmwasser-Aufbereitung über die Heizungsanlage?</p> <p><input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p>* Baujahr Wohngebäude</p> <p><input type="radio"/> bis 1948 <input type="radio"/> 1949-1969 <input type="radio"/> 1970-1990 <input type="radio"/> 1991-2010 <input type="radio"/> ab 2011</p> <p>Angaben zur WOHNUNGS-AUSSTATTUNG</p> <p>Geben Sie bitte nur Ausstattungselemente an, die vom Vermieter gestellt werden. Detaillierte Erläuterungen zu einzelnen Variablen finden Sie im "Informationsdokument: Hinweise und Informationen für Datenlieferer" unter der Informationsseite "Mietspiegel Zwickau 2025" des FOG Instituts für Markt- und Sozialforschung.</p> <p>* [A1] Maisonette-/Etagen-Wohnung oder Reihenhaushaus-Wohnung</p> <p><input type="radio"/> Maisonette-Wohnung oder Etagenwohnung <input type="radio"/> Reihenhaushaus-Wohnung <input type="radio"/> nein</p>
<p>* [A2] Dachgeschoss-Wohnung</p> <p><input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p>* [A3] Art der Heizung / Wärmecontracting</p> <p><input type="radio"/> Vollcontracting liegt vor oder Etagenheizung älterer Bauart <input type="radio"/> (Gas-/Öl-)Etagenheizung (Brennwerttechnik)</p> <p><input type="radio"/> Teil-Contracting liegt vor <input type="radio"/> Fernwärme / Block- oder Zentralheizung</p> <p>* [A4] Art der Warmwasser-Aufbereitung</p> <p><input type="radio"/> dezentrale Warmwasser-Versorgung (Boiler, Durchlauferhitzer, Gastherme) <input type="radio"/> zentrale Warmwasser-Versorgung</p> <p>* [A5] Art der Fenster</p> <p><input type="radio"/> Einfachverglasung oder Verbundfenster (DOR-Standard) oder Doppelfenster / Doppelglas / Kastenfenster</p> <p><input type="radio"/> isoliertverglasende Fenster mit / ohne Schallschließung oder Wärmeschutzglas / Dreifachglas</p> <p>* [A6] Rollläden / Außen-Jalousien / Außenverschattung an den Fenstern</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A7] Fenster in der Küche</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A8] Einbauküche (sofern vom Vermieter gestellt und Teil der Grundmiete)</p> <p><input type="radio"/> keine Einbauküche vorhanden <input type="radio"/> Standard-Einbauküche vorhanden <input type="radio"/> hochwertige Einbauküche vorhanden</p> <p>* [A9] Anzahl der Innen-WCs</p> <p><input type="radio"/> ein Innen-WC vorhanden <input type="radio"/> zwei oder mehr Innen-WC vorhanden</p> <p>* [A10] Anzahl der Bäder</p> <p><input type="radio"/> ein Bad innerhalb der Wohnung vorhanden <input type="radio"/> zwei oder mehr Bäder innerhalb der Wohnung vorhanden</p> <p>* [A11] HAUPTBAD: Dusche und Wanne im Bad</p> <p><input type="radio"/> Wanne ODER Dusche vorhanden (eins von beiden) <input type="radio"/> Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz vorhanden <input type="radio"/> Wanne UND separate Dusche vorhanden (zwei von zwei)</p>	<p>* [A12] HAUPTBAD: Fliesen bzw. wasserfeste Materialien an den Wänden</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A13] HAUPTBAD: Fenster im Bad</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A14] HAUPTBAD: Handtuchwandheizkörper</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A15] HAUPTBAD: Doppel- bzw. 2 Waschbecken</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A16] HAUPTBAD: Art und Qualität der Sanitär- und Armaturen</p> <p><input type="radio"/> Verwendungs-Standard (nach 1990 nicht erneuert)</p> <p><input type="radio"/> normal: Standard in nach 1990 gebauten oder sanierten Wohnungen, bspw. Einhebel-Mischbatterien, Kunststoffwanne, Hänge-WC oder modernes Stand-WC</p> <p><input type="radio"/> hochwertig: bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte</p> <p>* [A17] HAUPTBAD: Badmöbel vom Vermieter gestellt</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A18] Bodengleiche / schwellenfreie Dusche (od. Wanne)</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A19] hochwertige Fußbodenbeläge</p> <p><input type="radio"/> vorhanden (mindestens 50 % der Fläche) <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A20] Fußbodenheizung</p> <p><input type="radio"/> vorhanden (mindestens 50 % der Fläche) <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A21] Erreichbarkeit der Wohnräume innerhalb der Wohnung</p> <p><input type="radio"/> mindestens ein gefangener Wohnraum vorhanden <input type="radio"/> alle Wohnräume vom Flur aus erreichbar</p>

Vermieterbefragung Mietspiegel Screenshot 5	Vermieterbefragung Mietspiegel Screenshot 6
<p>* [A22] Abstellraum innerhalb der Wohnung</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A23] Balkon / Loggia / Terrasse</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A24] Fahrstuhl im Gebäude</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A25] Abstellraum außerhalb der Wohnung</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A26] Außenanlage des Wohngebäudes</p> <p><input type="radio"/> nicht gestaltet (lediglich "Hinterhof" vorhanden, geringe Bewegungsfläche)</p> <p><input type="radio"/> gestaltet (z. B. mit Kinderspielfeld, Grillplatz, Gartenflächen, gewisse Bewegungsfläche vorhanden)</p> <p>* [A27] Breitband-Internet-Anschluss</p> <p><input type="radio"/> vorhanden (im Sinne von „liegt technisch an“) <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A28] Kamin innerhalb der Wohnung</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A29] architektonische Besonderheiten in Wohnung / Gebäude</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A30] Dämmung Außenwände / Mauerstärke > 36 cm</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A31] gedämmtes Dach bzw. oberste Geschossdecke / gedämmter Keller</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p>	<p>* [A27] Breitband-Internet-Anschluss</p> <p><input type="radio"/> vorhanden (im Sinne von „liegt technisch an“) <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A28] Kamin innerhalb der Wohnung</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A29] architektonische Besonderheiten in Wohnung / Gebäude</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A30] Dämmung Außenwände / Mauerstärke > 36 cm</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A31] gedämmtes Dach bzw. oberste Geschossdecke / gedämmter Keller</p> <p><input type="radio"/> vorhanden <input type="radio"/> nicht vorhanden</p> <p>* [A32] Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude</p> <p><input type="radio"/> Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude nicht gegeben</p> <p><input type="radio"/> Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude gegeben</p> <p>Möchten Sie uns zur der Wohnung noch etwas mitteilen, dann können Sie das hier tun:</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>* Bitte teilen Sie uns für eventuelle Rückfragen Ihre Kontaktdaten mit:</p> <p>Name: <input type="text"/></p> <p>Telefonnummer: <input type="text"/></p> <p>E-Mail-Adresse: <input type="text"/></p> <p>VIELEN DANK FÜR IHRE UNTERSTÜTZUNG BEI DER ERSTELLUNG DES MIETSPIEGEL ZWICKAU 2025!</p> <p>Wenn Sie jetzt auf "Fertig und Daten absenden!" klicken, werden Ihre Angaben gespeichert und an uns übermittelt!</p> <p>Fertig und Daten absenden!</p>

Insgesamt konnte die Datenerhebung bei Kleinvermietern – nach Abschluss der Bemühungen – nur eine zweistellige Anzahl an mietspiegelrelevanten Wohnungen ermitteln (die Zahl der Wohnungen war größer; einige waren jedoch nicht mietspiegelrelevant). Im Vergleich zu den mehr als 11.000 Wohnungen der Datenlieferung durch die großen Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen wirkt der Wert relativ klein und überschaubar, dennoch waren diese Wohnungen wichtig, da sie in Wohnungsmarktsegmenten (sowohl bezüglich der Ausstattung als auch der Preisbildung) zu finden waren, in denen die großen Wohnungsmarktakteure keine bzw. nur sehr wenige Angebote bereithalten.

6 Datenaufbereitung, -prüfung und -vorbereitung des Mietspiegels Zwickau

Im Zeitraum Februar 2025 (nach Eingang der ersten Datenlieferungen) bis zu Beginn der eigentlichen Mietspiegeltabellenerstellung (Mai 2025) fand die Phase der „Datenaufbereitung, -prüfung und -vorbereitung“ statt. Diese ist zweigeteilt in

- die Phase der Datenprüfung und Plausibilisierung und
- die Phase der Datenauswertungsvorbereitung

6.1 Datenprüfung/-plausibilisierung

Alle gelieferten Wohnungsdaten wurden einer intensiven Kontrolle unterzogen. Diese Kontrolle zielte auf die Aspekte

- Vollständigkeit
- Plausibilität und
- Mietspiegelrelevanz

ab und wurde für jeden einzelnen Datenlieferer separat durchgeführt. Die Datenlieferer erhielten eine Eingangsbestätigung ihrer Daten (inkl. Dank für die Datenlieferung) und – sofern Unklarheiten auftraten – eine weitere Mail mit Fragen bzw. Korrekturbedarfen. Bei nahezu allen Datenlieferern traten minimale Änderungsbedarfe auf, die in allen Fällen recht schnell und problemlos zwischen Plausibilisierer und Datenlieferer geklärt werden konnten.

Die Prüfung der Vollständigkeit sichtete, ob jede gelieferte Wohnung mit allen erforderlichen Daten geliefert wurde. Da Fehlstellen zum Ausschluss der kompletten Wohnung führten, wurde der Datenlieferer kontaktiert, um die fehlenden Daten noch einzuholen.

Im Bereich der Mietspiegelrelevanz wurden vordergründig die Daten der Mietverträge überprüft. Einige Wohnungen, deren Mietverträge vor 2019 geschlossen worden, seitdem nicht verändert worden, oder erst im Jahr 2025 vereinbart worden, mussten ausgeschlossen werden. Nachdem 2020/2021 einige Wohnungen geliefert worden, die sich nicht auf dem Stadtgebiet Zwickaus befanden (diese wurden entfernt), wurden alle Adressen dahingehend geprüft, ob diese auch in Zwickau existieren.

Die Prüfung der Plausibilität suchte bewusst nach Eingabefehlern und nach inhaltlichen Logikfehlern. Eingabefehler fanden sich vordergründig bei den Wohnungsausstattungsvariablen, bei denen es Umstellungen in der Datenlieferungslogik gegeben hatte. Im Gegensatz zu 2020/2021 lieferten die Unternehmen 2025 gleich den Punktwert der Variable und nicht mehr das reine Vorhandensein der Ausstattung, sodass hier die meisten „Fehler“ auftraten. Die folgende Kommunikation zeigt die typische Plausibilisierungsanfrage:

Sehr geehrte Frau [Name entfernt],

vielen Dank für Ihre Mietspiegel-Daten, die mich via Frau [Name entfernt] / Stadt Zwickau erreicht haben.

Ich habe die Daten gesichtet und drei Detail-Fragen:

1. In der Variable A10 „Anzahl der Bäder“ weisen einige Wohnungen den Wert 2 auf; allerdings darf hier entweder eine 1 (1 Bad) oder eine 3 (zwei und mehr Bäder) stehen. Da beide Wohnungen recht groß sind, gehe ich davon, dass hier 2 Bäder existieren und der Wert „3“ sein müsste.

2. In der Variable A20 „Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräumen“ weisen einige Wohnung den Wert 1 auf. Hier muss entweder eine 0 für „nicht vorhanden“ oder eine 2 für „vorhanden“ stehen. Ich nehme an, dass Ihre Werte 1 für „vorhanden“ stehen sollen.

3. Drei der von Ihnen gelieferten Wohnungen weisen einem Mietvertrag vom "01.01.2025" auf. Kann ich davon ausgehen, dass die Höhe der Miete bereits 2024 besprochen und vereinbart wurde und dass der 01. Januar der Mietbeginn war. Oder wurde der Vertrag am 01.01. unterzeichnet und der Einzug erfolgte später...?

Zwecks weiterer Vorgehensweise – zwei Möglichkeiten: Entweder schreiben Sie mir die Änderungen per Mail (ich arbeite das dann direkt in den Datensatz ein) oder senden Sie mir einen geänderten Datensatz.

Nochmals vielen Dank für Ihre Unterstützung der Mietspiegel-Erhebung!

Mit freundlichen Grüßen

Die in den Aspekten Vollständigkeit/Plausibilität/Mietspiegelrelevanz aufgefallenen Wohnungen wurden im gelieferten Datensatz kenntlich gemacht und per Mail inkl. Erläuterungstext dem Datenlieferer (mit Bitte um Prüfung bzw. Korrektur) zugesandt. Teilweise klärten auch Telefonate Interpretationsunterschiede zwischen Datenlieferer und Vorgabe der Mietspiegel-Logik. In nahezu allen Fällen konnten die Ungenauigkeiten beseitigt werden, sodass am Ende der Phase der Datenprüfung/-plausibilisierung fertige und fehlerfreie Datensätze zur Verfügung standen, die final zu einem großen Gesamtdatensatz zusammengefügt werden konnten. Die Zahl der gelieferten Wohnungen, die nicht verarbeitet werden konnte, lag im einstelligen Bereich. Keine Wohnung wurde ohne vorherige Rücksprache mit dem Datenlieferer ausgeschlossen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Fehlerquote äußerst gering war. Das Verfahren der Datenlieferung durch die großen Wohnungsgesellschaften und Hausverwaltungen hat sich bewährt; die wenigen Unklarheiten wurden in Rücksprache mit dem Datenlieferer gelöst. Nach Zusammenführung aller Datenbestände standen schlussendlich Mitte April 2025 11.128 mietspiegelrelevante Datensätze für vorbereitende Auswertungsarbeiten bereit.

6.2 Vorbereitende Analysen für die Datenauswertung

Die 11.128 Wohnungen des Mietspiegels Zwickau lagen im April 2025 in Rohdatenform vor und mussten – bevor die eigentliche Mietspiegeltabelle erstellt werden konnte – vorbereitend „klassifiziert“ (d. h. bestimmten Gruppen zugeordnet) werden. Außerdem sollte – wie

bereits 2020/2021 und in Anbetracht der Änderungen und der Hinzunahme der Wärmecontracting-Wohnungen – die Funktionsweise des Punktesystems und die Eingruppierung der Ausstattungsklassen überprüft werden. Die Klassifizierung der Daten – sprich: die Einordnung bzw. Zuordnung der Wohnungen zu einzelnen Tabellenfeldern – beinhaltete fünf Schritte:

1. Schritt: Gruppierung aller Wohnungen in die vier Wohnungsgrößengruppen (bis unter 45 m²; 45 bis unter 70 m², 70 bis unter 95 m², 95 m² und mehr)

Wohnungsgrößengruppe	Anzahl der Wohnungen
bis unter 45 m ²	2.218
45 bis unter 70 m ²	6.348
70 bis unter 95 m ²	2.222
95 m ² und mehr	340

2. Schritt: Gruppierung aller Wohnungen in Baujahresklassen (die Wohnungen konnten sowohl mit ihrem konkreten Baujahr als auch mit Codierungen von 1 = „bis 1948“ bis 5 = „ab 2011“ geliefert werden)

Baujahresklasse	Anzahl der Wohnungen
bis 1948	625
1949-69	4.336
1970-90	5.814
1991-2010	197
ab 2011	156

3. Schritt: Ermittlung der Quadratmeterpreise (Nettokaltmiete pro m²) für jede Wohnung. Hier erfolgt naturgemäß keine Gruppierung, sondern jede Wohnung wird mit einem Euro-Wert und zwei Nachkommastellen beschrieben. Zur Veranschaulichung, wie sich die Nettokaltmieten in der Stichprobe verteilten, dient folgende Übersicht:

Nettokaltmiete pro m ² (gruppiert)	Anzahl der Wohnungen
unter 2,00 €	0
2,00 € bis 2,99 €	1
3,00 € bis 3,99 €	20
4,00 € bis 4,99 €	3.426
5,00 € bis 5,99 €	4.828

6,00 € bis 6,99 €	2.023
7,00 € bis 7,99 €	438
8,00 € bis 8,99 €	265
9,00 € bis 9,99 €	91
10,00 € bis 10,99 €	28
11,00 € und mehr	8

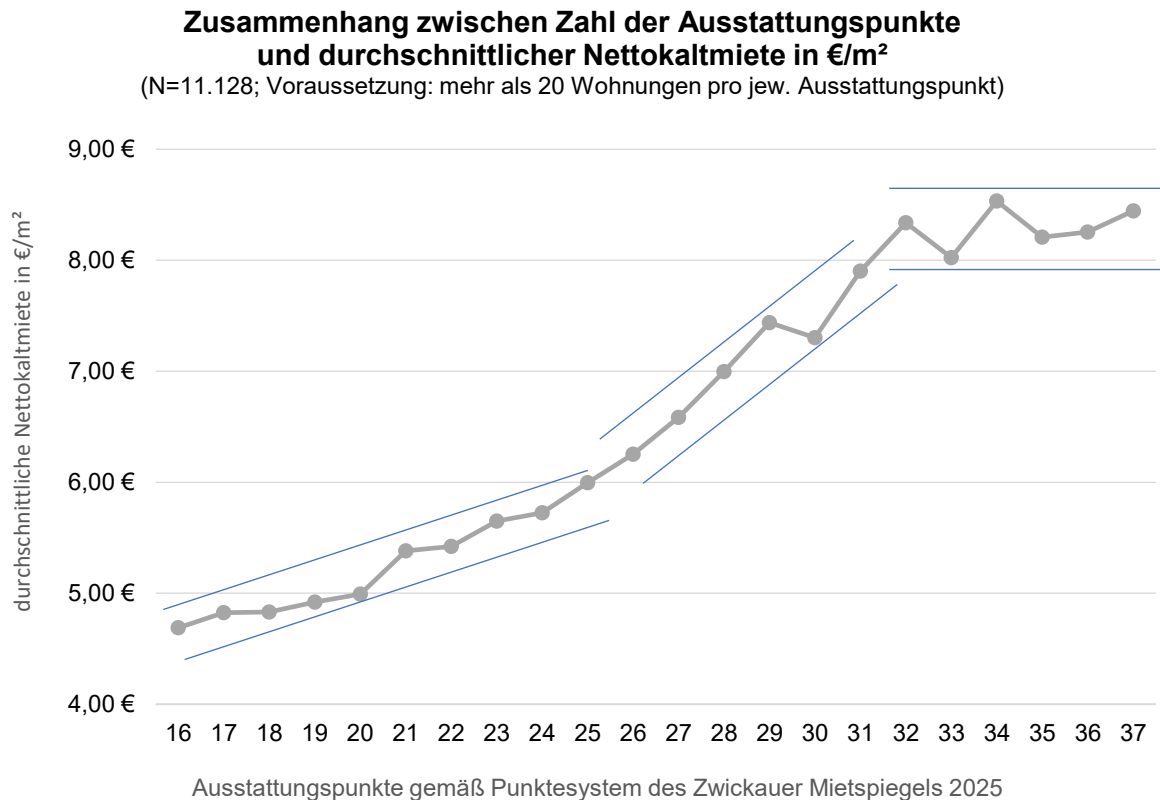
4. Schritt: Vergabe der Ausstattungspunkte nach Vorgaben des Zwickauer Mietspiegels und Prüfung, ob das Punktesystem in der Lage ist, Preisunterschiede abbilden zu können.

Dem Punktesystem des Mietspiegels Zwickau folgend wurden für alle 11.128 Wohnungen die dort gelieferten Ausstattungsmerkmale „umgerechnet“ (d. h. die Rohdaten wurden mit dem entsprechenden Punktwert versehen) und anschließend addiert. Jede Wohnung konnte theoretisch 52 Punkte erreichen; in der Praxis erreichte keine Wohnung weniger als 14, keine mehr als 44 Punkte. Die meisten Wohnungen bündelten sich in Bereich 18 bis 25 Punkte (jeweils mindestens 500 Wohnungen). Die folgende Übersicht zeigt, wie sich die Gesamtheit der Wohnungen nach dem Punktesystem des Zwickauer Mietspiegels verteilt:

Ausstattungs- punkte	Anzahl der Wohnungen	Ausstattungs- punkte	Anzahl der Wohnungen	Ausstattungs- punkte	Anzahl der Wohnungen
14	8	25	553	36	29
15	20	26	336	37	41
16	142	27	140	38	10
17	265	28	129	39	13
18	569	29	152	40	13
19	965	30	153	41	6
20	1850	31	95	42	4
21	1538	32	54	43	1
22	2018	33	27	44	1
23	1137	34	26	insgesamt	11.128
24	808	35	25		

Die Logik des Punktesystems beruht auf der Annahme, dass Wohnungen mit einem besseren Ausstattungsniveau (d. h. mit einem hohen Punktwert) auch höhere Nettokaltmieten je Quadratmeter erzielen. Bereits bei der Erstellung des Mietspiegels Zwickau 2017 und bei

dessen Aktualisierung im Jahr 2021 hatte sich dieser Ansatz empirisch bestätigt. Auch die Prüfung der Daten von 2025 zeigte erneut, dass das Punktesystem in seiner Gesamtheit „funktioniert“, d. h. dass mit steigendem Punktwert auch die durchschnittliche Quadratmetermiete steigt (im Einzelfall sind immer Abweichungen nach oben oder unten möglich; z. B. bei Punkten 30 oder bei 33 bis 37).

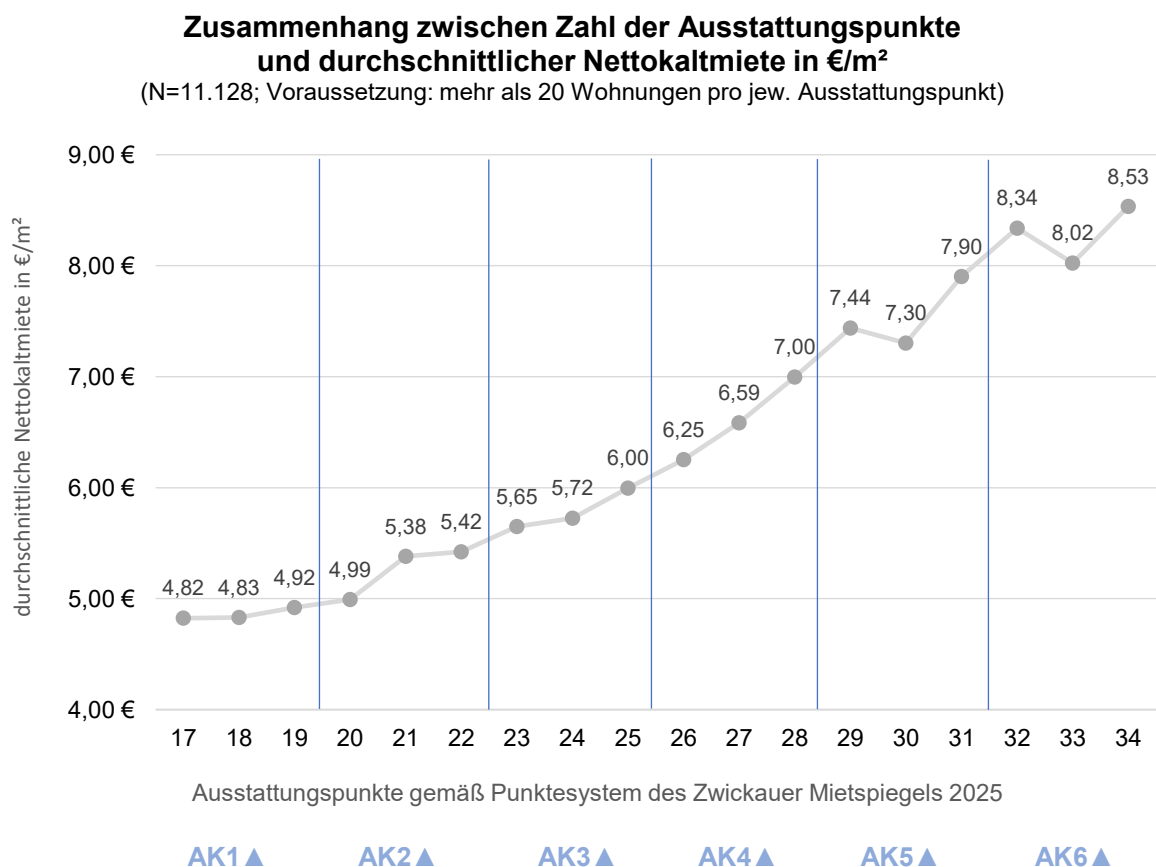


Von beginnend durchschnittlich 4,69 €/m² (16 Ausstattungspunkte) steigen die Beträge relativ linear bis 6,00 €/m² (25 Ausstattungspunkte), erst danach erfolgt ein steilerer Anstieg (Spanne von 26 bis 31 Punkte), ehe die Preise im Mittel ab 32 Punkte 8,00 €/m² erreichen und danach in eine Seitwärtsbewegung abbiegen (durch geringe Fallzahlen können zusätzlich die Schwankungen stärker auffallen).

Durch die Modifikationen am Punktesystem (52 statt 53 möglich, inkl. Hinzunahme von Wärmecontracting-Wohnungen) notwendig geworden, wurde nun in einem zweiten Schritt geprüft, ob die 2021 eingeführten Ausstattungsklassen auch 2025 noch Bestand haben. Die Ausstattungsklassen fassen Wohnungen mit vergleichbar vielen Ausstattungspunkten zu einer Gruppe zusammen. 2021 waren fünf Ausstattungsklassen wie folgt gebildet worden:

- Ausstattungsklasse I (bis 21 Punkte; bei max. 53 Punkten)
- Ausstattungsklasse II (22 bis 24 Punkte)
- Ausstattungsklasse III (25 bis 27 Punkte)
- Ausstattungsklasse IV (28 bis 30 Punkte)
- Ausstattungsklasse V (ab 31 Punkte)

Die 2025er-Datenanalyse zeigte eine Verschiebung und machte deutlich, dass sich mit dem Hinzukommen der Wärmecontracting-Wohnungen (0 Punkte bei Vollcontracting) das Punktesystem weiter ausdifferenziert hatte: im Schnitt sank der durchschnittliche Punktwert je Wohnung um ca. 1 auf 22,1, die bestausgestattete Wohnung erreichte jedoch 44 Punkte. Nach Sichtung der Daten wurde eine neue Ausstattungsklasse hinzugefügt (AK 6 ab 32 Punkte), alle weiteren bisher existierenden Klassen (AK 1 bis 5) wurden um zwei Punkte nach unten verschoben. Das Ziel, Wohnungen mit vergleichbarer Ausstattung zusammenzuführen, die auch preislich zusammenpassen, wurde erreicht.



Als neue Ausstattungsklassen des Mietspiegels Zwickau 2025 ergeben sich somit:

- Ausstattungsklasse I (bis 19 Punkte; bei max. 52 Punkten)
- Ausstattungsklasse II (20 bis 22 Punkte)
- Ausstattungsklasse III (23 bis 25 Punkte)
- Ausstattungsklasse IV (26 bis 28 Punkte)
- Ausstattungsklasse V (29 bis 31 Punkte)
- Ausstattungsklasse VI (ab 32 Punkte)

Durchschnittlich kosteten Wohnungen der Ausstattungsklasse I 4,86 €/m², die Ausstattungsklasse II kostete 5,26 €/m², die Ausstattungsklasse III im Schnitt 5,75 €/m², die Ausstattungsklasse IV 6,49 €/m² und die Ausstattungsklasse V 7,50 €/m². Mit der AK VI

wurde eine Ausstattungsklasse hinzugefügt, die im Mittel der dort eingruppierten Wohnungen 8,30 €/m² kostete.

5. Schritt: Bildung von Ausstattungsklassen durch Zusammenfassung von Wohnungen mit vergleichbarer Punktezahl

Ausstattungsklassen	Anzahl der Wohnungen
Ausstattungsklasse I	1.969
Ausstattungsklasse II	5.406
Ausstattungsklasse III	2.498
Ausstattungsklasse IV	605
Ausstattungsklasse V	400
Ausstattungsklasse VI	250

Nach Abschluss der Datenklassifizierung wird jede Wohnung innerhalb der Stichprobe durch exakt vier Variablen beschrieben:

- Wohnungsgröße (20 bis unter 45 m², 45 bis unter 70 m², 70 bis unter 95 m², 95 m² und mehr)
- Baujahresklasse (bis 1948, 1949-1969, 1970-1990, 1991-2010, ab 2011)
- Ausstattungsklasse (I bis VI)
- Nettokaltmiete pro m² in Euro

6.3 Überblick über mietspiegelrelevanten Gesamtdatenbestand

Nach Abschluss aller Vorbereitungsarbeiten bzw. vor Beginn der Mietspiegeltabellenerstellung lag ein mietspiegelrelevanter Gesamtdatenbestand von 11.128 Wohnungen in Zwickau vor. Dieser verteilt sich wie folgt auf die für die Tabellenerstellung relevanten Unterscheidungsmerkmale:

Datenbestand	Anzahl Wohnungen (Anteil am Gesamtdatenbestand)
Gesamtdatenbestand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 11.128 Wohnungen (100,0 %)
Datenbestand nach Baujahr der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bis 1948: 625 (5,6 %) ▪ 1949-69: 4.336 (39,0 %) ▪ 1970-90: 5.814 (52,2 %) ▪ 1991-2010: 197 (1,8 %) ▪ ab 2011: 156 (1,4 %)
Datenbestand nach Größe der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bis unter 45 m²: 2.218 (19,9 %) ▪ 45 bis unter 70 m²: 6.348 (57,0 %) ▪ 70 bis unter 95 m²: 2.222 (20,0 %) ▪ 95 m² und mehr: 340 (3,1 %)
Datenbestand nach Ausstattungsklasse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AK I: 1.969 (17,7 %) ▪ AK II: 5.406 (48,6 %) ▪ AK III: 2.498 (22,4 %) ▪ AK IV: 605 (5,4 %) ▪ AK V: 400 (3,6 %) ▪ AK VI: 250 (2,2 %)

Fußend auf der Datenlieferung großer Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften wird deutlich, dass bestimmte Wohnungstypen in der Stichprobe überrepräsentiert sind. Sichtbar wird dies vor allem an den hohen Beständen in den Baujahresgruppen 1949-69 und 1970-90. Diese auf den ersten Blick zu unterstellende „Verzerrung“ wird aber durch die Logik und die Funktionsweise eines Tabellenmietspiegels wieder „wettgemacht“, da es durch die getrennte Darstellung und Auswertung von Baujahresgruppen zu keiner Vermengung von Wohnungen kommt, die nicht vergleichbar sind. Die folgende Tabelle zeigt, wie sich die mehr als 11.100 Wohnungen im Vorfeld der eigentlichen Mietspiegelberechnung auf die jeweiligen Tabellenfelder verteilen – die unterschiedliche Zahl der Wohnungen in den Tabellenfeldern ist einerseits das Resultat der Datenerhebung, andererseits bildet es die unterschiedliche Häufigkeit der Existenz der Wohnungstypen in Zwickau ab.

Mietspiegel Zwickau (N=11.128)

Stand: 10.04.2025

Mietspiegel Zwickau 2025 - Fallzahlen (N=11.128)

Baualter →	bis 1948				1949 bis 1969				1970 bis 1990				1991 bis 2010				ab 2011			
	20 bis unter 45 m²	45 bis unter 70 m²	70 bis unter 95 m²	95 m² und mehr	20 bis unter 45 m²	45 bis unter 70 m²	70 bis unter 95 m²	95 m² und mehr	20 bis unter 45 m²	45 bis unter 70 m²	70 bis unter 95 m²	95 m² und mehr	20 bis unter 45 m²	45 bis unter 70 m²	70 bis unter 95 m²	95 m² und mehr	20 bis unter 45 m²	45 bis unter 70 m²	70 bis unter 95 m²	95 m² und mehr
Ausstattung ↓	Fallzahlen der Wohnungen																			
AK I (bis 19 Pkt.)	17	53	7	5	61	343	12	0	501	768	191	11	0	0	0	0	0	0	0	0
AK II (20-22 Pkt.)	25	79	34	5	321	1904	141	4	604	1411	866	12	0	0	0	0	0	0	0	0
AK III (23-25 Pkt.)	17	42	62	10	196	740	163	15	355	534	308	32	3	7	14	0	0	0	0	0
AK IV (26-28 Pkt.)	14	20	35	10	12	116	91	16	25	63	94	29	17	30	25	0	0	7	1	0
AK V (29-31 Pkt.)	3	11	17	14	10	97	44	30	1	0	6	3	21	56	4	0	14	41	17	11
AK VI (ab 32 Pkt.)	1	10	47	87	0	2	14	4	0	0	0	0	0	1	4	15	0	13	25	27

7 Erstellung der Mietspiegeltabelle für den Mietspiegel Zwickau

7.1 Vorbereitung: Sortierung und Extremwertbereinigung

Zur Berechnung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ in den einzelnen Tabellenfeldern wurde – nachdem sämtliche Wohnungen (wie unter Punkt 6 beschrieben) klassifiziert wurden – in einem ersten Schritt die Sortierung der Wohnungen sowie darauf aufbauend die Extremwertbeseitigung durchgeführt. Diese Maßnahme wird für jedes Feld separat und unabhängig von anderen Feldern ausgeführt.

In den mit Wohnungen gefüllten Tabellenfeldern werden sämtliche Nettokaltmieten (pro m²) geprüft, ob es sich um Ausreißer oder Extremwerte handeln könnte. Diese Daten würden, verblieben sie im jeweiligen Tabellenfeld, aufgrund ausgesprochen niedriger oder hoher Quadratmeter-Mieten die Werte, die in der Mietspiegeltabelle auszuweisen sind, verzerren. In Ermangelung einer deutschlandweit allgemein gültigen Formel zur Beseitigung von Ausreißern wurde bei der Erstellung des Zwickauer Mietspiegels 2025 – in Analogie zu den vergangenen Mietspiegeln – eine Kombination aus Berechnung und Augenscheinprüfung bei der Ausreißerbeseitigung gewählt. Der Kerngedanke der Notwendigkeit der Extremwertbereinigung lässt sich wie folgt beschreiben:

Sortiert man die m²-Mietwerte der einzelnen Datensätze, die einem Tabellenfeld zugeordnet sind, nach ihrer Größe, so weisen sie eine mehr oder weniger breite Streuung auf, d. h. sie verteilen sich zwischen einem Minimal- und einem Maximalwert mit einer mehr oder weniger breiten Spanne. Dabei ist in aller Regel in den Randbereichen einer Verteilung eine geringe Fallzahl festzustellen, während sich im mittleren Bereich der Verteilung deutlich mehr Fälle befinden. Die größten Häufigkeiten befinden sich allerdings nicht immer genau in der Mitte zwischen Minimal- und Maximalwert, sondern häufig links oder rechts davon (sog. „schiefe Verteilungen“).

In den Randbereichen der Verteilungen nehmen die Abstände zwischen den einzelnen m²-Mietwerten oftmals recht deutlich zu. Ein – meist sehr kleiner – Teil der äußersten (niedrigsten und höchsten) Werte muss dabei als Extremwerte betrachtet werden, d. h. als Werte, die z. B. unter atypischen bzw. unverhältnismäßigen Konditionen entstanden sind (z. B. Nichtanpassung der Miete an die aktuellen Marktverhältnisse, Gefälligkeitsmieten, Mietüberhöhung, ggf. Mietwucher, außergewöhnlich hochwertige oder minderwertige Ausstattung u. ä.). Solche äußerst niedrigen oder hohen Mietwerte entsprechen nicht dem Kriterium der Ortsüblichkeit. Vor der Berechnung der Mietpreismittelwerte, die in den einzelnen Tabellenfeldern ausgewiesen werden, sind deshalb Datensätze mit derartigen Extremwerten aus der weiteren Bearbeitung auszuschließen.

Für die konkrete Extremwertbereinigung bieten sich verschiedene anerkannte Verfahrensweisen an, ein verbindliches Verfahren gibt es nicht. Um einen unangemessenen Ausschluss von nur vermeintlichen Extremwerten, aber auch den unangemessenen Verbleib von tatsächlichen Extremwerten in den Daten zu vermeiden, wurde im Rahmen des Zwickauer Mietspiegels die Extremwertbereinigung feldspezifisch festgelegt, so dass in einigen Feldern 5 Prozent und in anderen Feldern 2 Prozent der Datensätze ausgeschlossen wurden (in vielen

anderen: 0 Prozent). Entscheidend für die Extremwertbereinigung ist die Maßgabe, dass jeder vermeintliche Extremwert einer Augenscheinprüfung unterzogen wurde. Elementar für die Zuordnung eines Wertes als Ausreißer/Extremwert war dabei sein Abstand zum nächst höheren bzw. nächst tieferen Wert. Zusätzlich wurde von einer 30 Prozent-Grenze als grober „Richtwert“ ausgegangen, d. h. die Werte, die nicht als Extremwerte gelten, sollten maximal 30 Prozent über oder unter dem Mittelwert (nach Extremwertbereinigung) liegen.

Um diese methodische Vorgehensweise besser zu veranschaulichen, zeigt die unten folgende Tabelle am Beispiel des Tabellenfeldes „Baujahr bis 1948, Wohnungsgröße 20 bis unter 45 m², Ausstattungsklasse II“ (insgesamt 25 Wohnungen), wie ein Extremwert (7,98 €/m²) abgeschnitten werden musste. Er ist von einem vergleichsweise großen Abstand zum nächsten Wert (112 Cent) gekennzeichnet. Sein rechnerischer Abstand zum Mittelwert (5,83 €/m²) beträgt mehr als 37 %. Alle anderen Werte liegen maximal rund 1 €/m² vom Mittelwert entfernt.

Beispiel: Tabellenfeld „Baujahr bis 1948“ „20 bis unter 45 m ² “ „AK 2“, 25 sortierte Werte vor Extremwertbereinigung, 24 nach Ausreißerbeseitigung, 1 rot markierter Extremwert						
1	2	3	4	5	6	7
5,00 €	5,09 €	5,14 €	5,20 €	5,23 €	5,23 €	5,24 €
8	9	10	11	12	13	14
5,44 €	5,50 €	5,50 €	5,54 €	5,60 €	5,60 €	5,69 €
15	16	17	18	19	20	21
5,69 €	5,80 €	5,84 €	5,87 €	6,02 €	6,43 €	6,60 €
22	23	24	25			
6,72 €	6,86 €	6,86 €	7,98 €			

Die Extremwertbereinigung ist aber nicht nur eine Methode, die bei hohen Preisen greift. Auch niedrige Werte werden als Ausreißer identifiziert und entfernt. Ausschlaggebend ist immer der Abstand vom Mittelwert.

7.2 Berechnung der Tabellenfelder: Mittelwert und Mietpreisspannen

Nach Abschluss der Extremwertbereinigung wird aus den verbliebenen Werten in den jeweiligen Tabellenfeldern der Mittelwert und die obere und untere Spanne berechnet.

Es gibt keine verbindlichen Anforderungen an die Art der in der Mietspiegeltabelle auszuweisenden Werte. Es empfiehlt sich jedoch grundsätzlich, einen Mittelwert sowie Mietpreisspannen auszuweisen. Vielfach wird der Mittelwert als das „übliche Entgelt“ für Wohnungen der entsprechenden Merkmalskombination betrachtet. Obwohl diesem Wert eine wichtige Rolle in der Repräsentierung von Werten einer Verteilung zukommt, ist er allein nicht hinreichend aussagekräftig, sondern eher als Orientierung innerhalb einer Mietpreisspanne zu sehen. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, in den Tabellenfeldern Mietpreisspannen auszuweisen, die das Spektrum der üblichen Mieten für Wohnungen mit den gleichen wesentlichen Merkmalen widerspiegeln.

Als Mittelwert werden üblicherweise das arithmetische Mittel oder der Median (mittlerer Wert einer nach Größe sortierten Wertereihe) herangezogen. Die Verteilungen der Werte in den verschiedenen Tabellenfeldern sind so unterschiedlich (teils rechts-, teils linksschief, teils weitgehend normalverteilt), dass weder das arithmetische Mittel noch der Median durchgängig als der „vorteilhaftere“ oder „nachteiligere“ Wert für eine der Interessenvertreterseiten angesehen werden kann. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel Zwickau hat bereits 2016 im Zuge der Neuerstellung des damaligen Mietspiegels die Ausweisung des arithmetischen Mittels („Mittelwert“) nach erfolgter Extremwertbereinigung beschlossen. Zusätzlich runden die Werte der Mietpreisspannenober- und -untergrenze die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in den jeweiligen Tabellenfeldern ab.

Die in den Feldern der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietpreisspannen umfassen nicht sämtliche Werte der jeweiligen Verteilung, sie werden also nicht vom Minimal- und Maximalwert der Verteilungen der m²-Mieten begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass – auch nach erfolgtem Ausschluss extremer Werte an den äußersten Rändern der Verteilungen – die Mietwerte an den Randbereichen der Verteilungen nicht als hinreichend repräsentativ für die Wohnungen einer bestimmten Merkmalskombination angesehen werden können und somit nicht als „ortsübliche Entgelte“ zu betrachten sind. Die Spannen umfassen vielmehr die bedeutendsten und repräsentativen Anteile der Mietwerte in den mittleren Bereichen der jeweiligen Verteilungen der Werte.

Ähnlich wie bei der Wahl des Mittelwertes gibt es keine verbindliche Verfahrensvorgabe zur Ermittlung der auszuweisenden Spannen. In offiziellen Hinweisen zur Mietspiegelerstellung wird vielfach das Verfahren der Zwei-Drittel-Spanne empfohlen, bei deren Bildung – nach dem Bereinigen von Ausreißern und Extremwerten – in jedem Tabellenfeld jeweils das Sechstel der niedrigsten und der höchsten Mietwerte ausgeschlossen wird. Die in der Tabelle ausgewiesene Spanne deckt dann die verbleibenden mittleren zwei Drittel der Mietwerte ab. Bei der Erstellung des vorliegenden Mietspiegels wurde – wie bei den bisherigen Zwickauer Mietspiegeln – im Einvernehmen mit der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ die Methode der Zwei-Drittel-Spanne angewandt. Die Wahl dieses Verfahrens wurde nicht zuletzt

favorisiert, um durch die Anwendung eines anerkannten Verfahrens ein hohes Maß an Akzeptanz und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Entsprechend der o. g. Vorgaben erfolgte die statistische Auswertung zur Ermittlung des Mittelwertes und der Spannenober- und Spannenuntergrenze. Das folgende Beispiel (Baujahr bis 1948, Wohnungsgröße 20 m² bis unter 45 m², Ausstattungsklasse II) zeigt anhand eines Tabellenfeldes mit 25 Werten (24 Werte nach Extremwertbereinigung) die konkrete Umsetzung:

Beispiel: Tabellenfeld „Baujahr bis 1948“ „20 bis unter 45 m ² “ „AK 2“, 25 sortierte Werte vor Extremwertbereinigung, 24 nach Ausreißerbeseitigung, 1 rot markierter Extremwert, 16 Werte innerhalb der Zwei-Drittel-Spanne						
1	2	3	4	5	6	7
5,00 €	5,09 €	5,14 €	5,20 €	5,23 €	5,23 €	5,24 €
8	9	10	11	12	13	14
5,44 €	5,50 €	5,50 €	5,54 €	5,60 €	5,60 €	5,69 €
15	16	17	18	19	20	21
5,69 €	5,80 €	5,84 €	5,87 €	6,02 €	6,43 €	6,60 €
22	23	24	25			
6,72 €	6,86 €	6,86 €	7,98 €			

Ergebnis für das Tabellenfeld „Baujahr bis 1948“ | „20 bis unter 45 m²“ | „AK 2“

- **rot** markierter Wert: **Extremwert** (25. Wert = 7,98 €)
- **grün** markiert: **Werte innerhalb der 2-Drittel-Spanne** (16 Werte, beginnend bei 5,23 € bis 6,43 €)
- **orange** markierte Werte: unteres bzw. oberes „**abgeschnittenes**“ **Sechstel** (jeweils 4 Werte „oben“ und „unten“)
- **Ergebnis für das Tabellenfeld:**
 - **Mittelwert:** 5,74 Euro (arithmetisches Mittel der Werte 1 bis 24)
 - **Mietpreisspanne:** 5,23 Euro – 6,43 Euro (Wert 5 – Wert 20)

7.3 Das Resultat der Berechnungen: der Tabellenentwurf

Alle geschilderten Verfahrensweisen und Berechnungen mündeten schlussendlich in der Mietspiegeltabelle, die auf der folgenden Seite zu sehen ist.

- Die Tabelle „Mietspiegel Zwickau 2025“ zeigt die ortsübliche Vergleichsmiete für 52 Segmente des Zwickauer Wohnungsmarktes. Differenzierend nach Wohnungsgröße, Baualter und Ausstattungsklasse kann hier für jede am Zwickauer Wohnungsmarkt existierende Mietwohnung (Einschränkungen: siehe Geltungsbereich) die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne BGB § 558 eingesehen werden. In jedem Tabellenfeld ist neben der Spannenober- und Spannenuntergrenze der durchschnittliche Quadratmeterpreis (arithmetisches Mittel der Nettokaltmieten je m² nach Extremwertbereinigung) dargestellt. Erstmals sind hierin alle Miet-Wohnungen in Zwickau enthalten, d. h. auch jene Wohnungen mit Wärmevoll- oder Teilcontracting-Vertragsverhältnissen. Die bis zum Mietspiegel 2021 existierende Tabelle „Mietspiegel Zwickau – Sonderfall Wärmecontracting“ entfällt somit.

Im Vergleich zur Tabelle von 2021 ist ein größeres Maß an Differenziertheit zu erkennen. Damals beinhaltete die Tabelle insgesamt 43 Tabellenfelder. Bei vier Wohnungsgrößenklassen, fünf Baujahresklassen und sechs Ausstattungsklassen hätten im Mietspiegel 2025 rechnerisch/theoretisch 120 Tabellenfelder mit Werten versehen werden müssen. Zwei Einschränkungen standen dieser Tatsache allerdings entgegen:

- Bestimmte Bereiche des Zwickauer Wohnungsmarktes, die der Mietspiegel in seiner Tabellenlogik vorsieht, existieren de facto nicht. So existieren bspw. keine Wohnungen in der Ausstattungsklasse 1 bis 3 bei Wohngebäuden, die erst ab 2011 errichtet worden, oder Wohnungen der Ausstattungsklasse 6 im Bereich der zwischen 1970 und 1990 erbauten Wohngebäude.
- In einigen Feldern waren nicht ausreichend viele Wohnungsdaten vorhanden. Um dennoch die ortsübliche Vergleichsmiete für diesen Wohnungsmarkt-Bereich ermitteln zu können, wurden Tabellenfelder zusammengelegt, sofern dadurch eine ausreichende Anzahl an Wohnungen erreicht wurde und die Zusammenlegung von Feldern inhaltlich und mit Blick auf den Zwickauer Wohnungsmarkt sinnvoll erschien. Das Prinzip der „Felderzusammenlegung“ bei geringer Datenanzahl ist gängige Praxis bei der Mietspiegel-Erstellung, um die Ergebnisse robuster und weniger schwankungsanfällig zu machen. Der Mietspiegel Zwickau orientierte sich hier, obwohl er ein einfacher Mietspiegel ist, an den Vorgaben von qualifizierten Mietspiegeln, bei denen zwingend eine Zahl von 30 Wohnungen pro Feld erreicht werden muss.

Alle errechneten Entwürfe wurden den Teilnehmern der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ im Mai 2025 bereits im Vorfeld zugestellt, damit diese sich intensiv mit den Ergebnissen befassen konnten. Im Rahmen der Arbeitsgruppen-Sitzung am 21.05.2025 wurden die Mietspiegel-Tabellen besprochen, mögliche Modifikationen diskutiert (z. B. verschiedene Formen der Felderzusammenlegung) und teilweise auch umgesetzt. Die von den Interessenvertretern bestätigte finale Mietspiegel-Tabelle vom 18.06.2025 sah wie folgt aus:

Stand: 22.05.2025

Mietspiegel Zwickau 2025

Baualter →	bis 1948				1949 bis 1969				1970 bis 1990				1991 bis 2010				ab 2011			
Größe →	20 bis unter 45 m²	45 bis unter 70 m²	70 bis unter 95 m²	95 m² und mehr	20 bis unter 45 m²	45 bis unter 70 m²	70 bis unter 95 m²	95 m² und mehr	20 bis unter 45 m²	45 bis unter 70 m²	70 bis unter 95 m²	95 m² und mehr	20 bis unter 45 m²	45 bis unter 70 m²	70 bis unter 95 m²	95 m² 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	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	5,37-6,50 5,92	5,38-6,50 5,99	5,00-6,50 5,80	5,10-6,00 5,57	4,80-5,80 5,27	4,50-5,70 5,18	5,00-5,54 5,29										
AK IV (26-28 Pkt.)	5,83-7,93 6,87	5,71-7,50 6,58	5,90-7,54 6,68	5,90-7,54 6,68	5,90-7,54 6,68	5,00-6,72 5,98	5,30-6,49 5,76	4,90-5,70 5,30	6,20-8,00 6,71	5,75-6,50 6,24							5,74-6,35 5,97			
AK V (29-31 Pkt.)	6,50-8,20 7,40	6,00-7,50 6,88	5,87 - 7,90 7,07	5,87 - 7,90 7,07	5,87 - 7,90 7,07	6,50-8,42 7,56	5,60-6,89 6,24	7,50-8,00 7,86	7,20-9,40 8,22	7,20-8,90 7,98	8,50-9,71 8,86									
AK VI (ab 32 Pkt.)	7,70-8,77 8,25	7,41-8,69 8,01	6,89-7,41 7,12	6,89-7,41 7,12	6,89-7,41 7,12	7,14-8,68 7,97	8,60-9,82 8,94	9,20-10,50 9,67												

8 Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau

Das Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau dient als Ergänzung zur Mietspiegeltabelle. Diese zeigt für bestimmte Wohnungsmarktsegmente die ortsübliche Vergleichsmiete via Mittelwert und Spannenober- und -untergrenze, lässt aber offen, wie eine konkrete Wohnung im Rahmen der Spanne „verortet“ werden kann. Diese Lücke bzw. Unsicherheit wird mit dem „Wohnwertorientierungsmodell“ des Mietspiegels Zwickau geschlossen. Dieses ermöglicht eine genauere Annäherung an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ einer konkreten Wohnung (sog. Einzelvergleichsmiete), indem durch das Hinzuziehen weiterer (nicht im Punktesystem vorhandener) Variablen vom Spannenmittelwert des einzelnen Tabellenfeldes nach oben oder unten in Richtung Spannenober- oder -untergrenze abgewichen werden kann. Außerdem verarbeitet das Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau das nach § 558 BGB relevante Kriterium der Wohnlage.

Das Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau 2025 fußt auf Überlegungen der vergangenen Mietspiegel: bereits 2016/2017 waren sog. „wohnwertmindernde Merkmale“ und „wohnwerterhöhende Merkmale“ durch die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ erarbeitet und beschlossen worden. 2021 wurde das Modell infolge von Änderungen am Punktesystem (Hinzunahme von Variablen) modifiziert. Diese Beschlüsse von 2021 bildeten die Grundlage für die Weiterentwicklung des Wohnwertorientierungsmodells für das Jahr 2025.

➤ Ausgangslage (Version Mietspiegel 2021)

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Wohnlage (anhand Wohnlagentabelle)	
1. einfache Wohnlage (nach Punktesystem)	1. gute Wohnlage (nach Punktesystem)
Wohnung, Wohngebäude und Außenanlage	
2. geschlossene Kleinstküche (max. 4 m ²) in Wohnungen ab 45 m ²	2. Küche ab 16 m²
3. kein Geschirrspülmaschinenanschluss in der Küche vorhanden	3. Innentoilette (IWC) getrennt vom Bad (bei Wohnungen mit einem IWC)
4. Aufputz-Installationen (Haustechnik, Elektro und Heizung) in der Wohnung, z. B. freiliegende bzw. sichtbare Heizungsrohre (betrifft nicht Aufputz-Installationen in Sockel-Kanälen)	4. funkkerfasste Heizkostenverteiler und funkerfasste Warm- und Kaltwasserzähler
5. keine zeitgemäße Elektroinstallation (d. h. 2-adrige Elektroinstallation und/oder keine Absicherung 16 A)	5. (vom Vermieter installierte) haustechnische Anlagen zum Heizen mit regenerativen Energien (z.B. Solarenergie, Geothermie, Umweltwärme)
6. Fußböden, die in Eigenleistung vom Mieter auf dessen Kosten verlegt wurden	6. zweiter Balkon bzw. großer Balkon / (Dach-) Terrasse (ab 6 m ² tatsächliche Fläche)

7. einzelne Zimmer nicht beheizbar	7. einbruchshemmende Wohnungstür (die Tür entspricht mindestens der Widerstandsklasse WK 3 gemäß der DIN V ENV 1627 bis 08/2011 bzw. der Widerstandsklasse RC3 der DIN EN 1627)
8. keine Türöffnungs- und Gegensprechanlage	8. Bidet
9. kein oder nicht zugänglicher bzw. nicht bestimmungsgemäß vom Mieter nutzbarer Gemeinschaftsraum (Kinderwagen-/Fahrradkeller, Wäsche-/Trockenraum) vorhanden	9. zur Wohnung zugeordneter PKW – Stellplatz anmietbar

Das Wohnwertorientierungsmodell musste angepasst werden bzw. konnte nicht in identischer Weise weiterverwendet werden, da eine Variable (funckerfasste Heizkostenverteiler und funckerfasste Warm- und Kaltwasserzähler) inzwischen gesetzlich vorgeschrieben ist, andere Variablen ergänzt bzw. ersetzt werden sollten. In anderen Fällen (z. B. Thema PKW-Stellplatz) hatte es auch Anregungen von Bürgern gegeben.

Im Rahmen der Arbeitsgruppen-Sitzung vom 18.06.2025 wurde bei der Anpassung des Wohnwertorientierungsmodells in alle Richtungen gedacht (z. B. Straffung der Variablen auf beiden Seiten, Integration des Wohnlagepunktesystems) und diskutiert. Beide Interessengruppen waren aufgefordert, neue bzw. weitere Vorschläge für wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale abzugeben bzw. das Wohnwertorientierungsmodell neu zu denken. Bereits zu Beginn der Mietspiegel-Erstellung im Herbst 2024 waren einzelne Aspekte (z. B. baulicher Zustand des Wohngebäudes, Treppenhaus, Klimaanlage, allg. Wohnlage) thematisiert wurden, bei denen die Arbeitsgruppe beschlossen hatte, diese im Zuge der Wohnwertorientierungsmodell-Diskussionen intensiver zu prüfen.

Schlussendlich wurden nach intensiven Debatten folgende Änderungen durch die Arbeitsgruppe beschlossen:

▪ **Herausnahme/Streichung folgender Merkmale:**

- „geschlossene Kleinküche (max. 4 m²) in Wohnungen ab 45 m²“
- „kein Geschirrspülmaschinenanschluss in der Küche vorhanden“
- „einzelne Zimmer nicht beheizbar“
- „keine Türöffnungs- und Gegensprechanlage“
- „kein Geschirrspülmaschinenanschluss in der Küche vorhanden“
- „Küche ab 16 m²“
- „Innentoilette (IWC) getrennt vom Bad (bei Wohnungen mit einem IWC)“
- „funckerfasste Heizkostenverteiler und funckerfasste Warm- und Kaltwasserzähler“
- „einbruchshemmende Wohnungstür (die Tür entspricht mindestens der Widerstandsklasse WK 3 gemäß der DIN V ENV 1627 bis 08/2011 bzw. der Widerstandsklasse RC3 der DIN EN 1627)“
- „Bidet“

- **Änderungen der Wohnlage-Bewertungslogik - Ersetzung der Bewertung der Wohnlage (anhand Wohnlagentabelle; Differenzierung in einfache Wohnlage [nach Punktesystem] = wohnwertmindernd und gute Wohnlage [nach Punktesystem] = wohnwerterhöhend) in jeweils drei wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale:**
 - Lärmbelastung: „starke Lärmbelastung durch Verkehrs- oder Industrie-/Gewerbelärm (durch Bundesstraße oder Bundesautobahn; Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse/Eisenbahnlinie; Industriegebiet; direkt angrenzendes Transportunternehmen mit 24h-Betrieb)“ [wohnwertmindernd] oder „keine Lärmbelastung durch Verkehrs- oder Industrie-/Gewerbelärm (d. h. max. Anliegerverkehr; verkehrsberuhigte Zone; Tempo 30–Zone sowie nicht störendes Gewerbe)“ [wohnwerterhöhend]
 - Bebauung der Wohnumgebung: „überwiegende Bebauung der Wohnumgebung (gemäß BauNVO) gekennzeichnet durch geschlossene Bebauung ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhof oder Gewerbebebauung“ [wohnwertmindernd] oder „überwiegende Bebauung der Wohnumgebung (gemäß BauNVO) gekennzeichnet durch offene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“ [wohnwerterhöhend]
 - Lage der Wohnung im Wohngebäude: „Wohnung befindet sich in 5. Etage (oder höher) ohne Fahrstuhl oder Wohnung im Erdgeschoss ohne Dämmung zum unbeheizten Keller/Bodenplatte“ [wohnwertmindernd] oder „Wohnung befindet sich in 1. bis 2. Etage“ [wohnwerterhöhend]

- **Hinzunahme neuer Variablen:**
 - Zustand des Wohngebäudes (Fassade, Treppenhaus, Eingangsbereich): „ungepflegt und mit gravierendem Instandhaltungsrückstau/Renovierungsrückstau“ [wohnwertmindernd] oder „gepflegt und ohne gravierenden Instandhaltungsrückstau/Renovierungsrückstau“ [wohnwerterhöhend]
 - Denkmalschutz: „Wohnung befindet sich in denkmalgeschütztem Gebäude (z. B. restaurierte Fassaden mit Ornamenten, Fachwerk oder Bossenputz, restaurierte Treppenhäuser, restaurierte Wohnungseingangstüren)“ [wohnwerterhöhend]

- **Präzisierung bestehender Variablen:**
 - wohnwerterhöhende Variable „zur Wohnung zugeordneter PKW – Stellplatz anmietbar“ (2021) wurde präzisiert in „PKW–Stellplatz (in unmittelbarer Nähe; max. 300 m) vom Vermieter anmietbar“ (2025)

Schlussendlich gestaltete sich das Wohnwertorientierungsmodell nun wie folgt:

➤ Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau 2025

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 24h-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 BauNVO) gekennzeichnet durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ geschlossene Bebauung ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhof <u>oder</u> ▪ Gewerbebebauung 	2. überwiegende Bebauung der Wohnumgebung (gemäß BauNVO) gekennzeichnet durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ offene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün
3. Wohnung befindet sich in 5. Etage (oder höher) ohne 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

Die Variablen des Wohnwertorientierungsmodells wurden am 18.06.2025 von Seiten der Interessenvertreter der Vermieter, am 19.06.2025 durch die Interessenvertreter der Mieter

akzeptiert. Sie stimmten überein, dass das Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau 2025 nur Empfehlungscharakter hat und dass jede Wohnung im Rahmen der Spanneneinordnung immer separat als Einzelfall betrachtet werden muss. In der Mietspiegelbroschüre heißt es:

"Der Mietspiegel erklärt durch die [...] 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. [...] Die Aufzählung ist jedoch nicht abschließend, so dass 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. [...]

Liegen weitere Ausstattungsmerkmale, wie z. B.

- Whirlpool,
- Sauna,
- Videosprechanlage,
- Smart-Home-Technologie oder
- Klimaanlage

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

Die rechnerische Anwendung des Wohnwertorientierungsmodells sollte analog zur der von 2021 weitergeführt werden. Als einziger Unterschied erweist sich, dass 2021 jeweils neun wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale existierten, in der 2025er-Ausgabe nun nur noch jeweils acht. Während das Rechenverfahren trotz Änderung der Variablenzahl de facto gleich blieb, musste der Wortlaut in der Mietspiegelbroschüre geändert werden. 2021 hieß es noch:

„Dem Modell wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass es in der Realität kaum Fälle gibt, in denen alle 9 wohnwertmindernden oder wohnwerterhöhenden Merkmale vorliegen. Deshalb wird im Zwickauer Mietspiegel die Spannenobergrenze schon dann erreicht, wenn die Zahl der

wohnwerterhöhenden Merkmale um 8 höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale. Die Spannenuntergrenze ist bereits gegeben, wenn die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale um 8 höher ist als die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale. Liegen z.B. 8 wohnwerterhöhende und keine wohnwertmindernden Merkmale vor, entspricht die ortsübliche Miete der Wohnung der Spannenobergrenze. Dasselbe gilt, wenn 9 wohnwerterhöhende und 1 wohnwertminderndes Merkmal vorliegen. Da mit einer Differenz von 8 die Spannenobergrenze bzw. die Spannenuntergrenze erreicht werden kann, hat jedes Merkmal einen Anteil von 12,5 % (Multiplikationsfaktor 0,125) 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.“

Die Reduzierung von neun auf acht Variablen führte 2025 zu folgender Veränderung im Wortlaut der Broschüre:

„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.“

Das folgende Berechnungsbeispiel für eine Wohnung mit den Merkmalen

- Wohnungsgrößenklasse: 20 bis unter 45 m²
- Baujahresklasse: bis 1948
- Ausstattungsklasse II

erläutert die Funktionsweise des Wohnwertorientierungsmodells in der Praxis.

Für diesen Wohnungstyp zeigt die Mietspiegeltabelle folgende Werte:

- Mittelwert: 5,74 €
- Spannenuntergrenze: 5,23 €
- Spannenobergrenze: 6,43 €

Zur Bestimmung der genauen ortsüblichen Vergleichsmiete sollten danach die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale des Wohnwertorientierungsmodells gesichtet und auf Vorliegen bzw. Nicht-Vorliegen geprüft werden. Dabei können sich folgende drei Fallkonstellationen ergeben:

- (A) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale = Zahl der wohnwertmindernden Merkmale ► ortsübliche Vergleichsmiete entspricht dem Mittelwert: 5,74 €
- (B) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale > Zahl der wohnwertmindernden Merkmale ► Berechnung siehe nachfolgende Tabelle Fallkonstellation B
- (C) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale < Zahl der wohnwertmindernden Merkmale ► Berechnung siehe nachfolgende Tabelle Fallkonstellation C

Fallkonstellation B	Fallkonstellation C
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale größer als Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale kleiner Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
Rechenschritt I: Zahl d. wohnwerterhöhenden Merkmale (2) abzüglich Zahl d. wohnwertmindernden Merkmale (0) = Differenz 1 (2)	Rechenschritt I: Zahl d. wohnwertmindernden Merkmale (4) abzüglich Zahl d. wohnwerterhöhenden Merkmale (1) = Differenz 1 (3)
Rechenschritt II Differenz 1 (2) multipliziert mit 0,125 (x 0,125) = Wohnwertfaktor (= 0,25)	Rechenschritt II: Differenz 1 (3) multipliziert mit 0,125 (x 0,125) = Wohnwertfaktor (= 0,375)
Rechenschritt III Spannenobergrenze (6,43 €) abzüglich Mittelwert (5,74 €) = Differenz 2 (= 0,69 €)	Rechenschritt III: Mittelwert (5,74 €) abzüglich Spannenuntergrenze (5,23 €) = Differenz 2 (= 0,51 €)
Rechenschritt IV Wohnwertfaktor (0,25) multipliziert mit Differenz 2 (x 0,69 €) = Spannenwert (= 0,17 €)	Rechenschritt IV: Wohnwertfaktor (= 0,375) multipliziert mit Differenz 2 (x 0,51 €) = Spannenwert (= 0,19 €)
Rechenschritt V Mittelwert (5,74 €) zuzüglich Spannenwert (+0,17 €)	Rechenschritt V: Mittelwert (5,74 €) abzüglich Spannenwert (-0,19 €)
ortsübliche Vergleichsmiete = 5,91 €	ortsübliche Vergleichsmiete = 5,55 €

9 Formalrechtliche Anerkennung des Mietspiegels Zwickau

Die formalrechtliche Anerkennung des Zwickauer Mietspiegels 2025 erfolgte im Juni 2025. Nachdem die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter den finalen Entwurf der Tabelle bereits in der Sitzung vom 21.05.2025 vereinbart hatten, stimmten beide Seiten am 18.06.2025 im Rahmen der finalen Arbeitsgruppen-Sitzung der vorliegenden Mietspiegeltabelle noch einmal formal zu. Das dazugehörige Wohnwertorientierungsmodell wurde vermietennerseitig am 18.06.2025, mieterseitig am 19.06.2025 formal bestätigt, sodass der Mietspiegel Zwickau – im Sinne des § 558c BGB ein einfacher Mietspiegel – beschlossen wurde. Somit verfügt Zwickau auch im Jahr 2025 erneut über eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt (gemäß BGB § 558 Absatz 1), die nach den Merkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit differenziert und die von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt und anerkannt wurde. Mit dem Vorliegen des Zwickauer Mietspiegels erfüllt die Stadt Zwickau auch die gesetzlichen Vorgaben des BGB § 558c Absatz 4, wonach „Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern“ Mietspiegel erstellen, veröffentlichen und dokumentieren müssen.

Mit der formalrechtlichen Anerkennung im Juni 2025 endete der 9-monatige Erstellungsprozess des Zwickauer Mietspiegels 2025. Beginnend ab Oktober 2024 hatte die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ die Fortschreibung bzw. Aktualisierung des Mietspiegels Zwickau 2021 vorangetrieben, deutliche Modifikationen vorgenommen (z. B. Integration der Wärmecontracting-Wohnungen in die Kernmietspiegeltabelle) und die Datenerhebung für das Jahr 2025 geplant. Nach Abschluss der Datenerhebung, die im Vergleich zu den coronabedingten Verzögerungen des Jahres 2021 nur drei Monate andauern sollte, lagen mehr als 11.100 mietspiegelrelevante Wohnungen für die Auswertung bereit und bildeten für den Mietspiegel Zwickau 2025 eine umfangreiche Datenbasis. Fußend auf dieser konnten für weite Teile der Mietspiegeltabelle Werte der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewiesen werden. Im Rahmen von Arbeitsgruppen-Sitzungen wurden die Mietspiegelentwürfe – wie im Kern alle Aspekte des Mietspiegels von der Vorbereitung bis zur Finalisierung – von der Arbeitsgruppe „Mietspiegel Zwickau“ intensiv besprochen und diskutiert. Folglich war innerhalb der Arbeitsgruppe ein hohes Maß an Zustimmung zu verzeichnen; alle Mitglieder stimmten der Fortschreibung des Zwickauer Mietspiegels vollinhaltlich zu.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der Erstellung der Mietspiegeltabelle ein hohes Gewicht auf die möglichst allseitige Akzeptanz der Ergebnisse gelegt wurde, um ein hohes Maß an Rechtssicherheit des Instrumentes „Mietspiegel“ zu gewährleisten. Es stand außer Frage, zu möglichst sämtlichen relevanten Aspekten der Erarbeitung der Ergebnisse sowie zu den Ergebnissen selbst ein breites Fundament an Zustimmung bei allen Beteiligten und Vertretern der Interessengruppen zu finden. Demgemäß fand im Rahmen der Arbeitsgruppe eine ständig vorbereitende und begleitende Diskussion der Arbeit statt. Die vorliegende Mietspiegeltabelle ist das Ergebnis einer Arbeit, die unter Anwendung anerkannter

wissenschaftlicher Methoden durchgeführt wurde und die der Diskussion und Abstimmung in jedem relevanten Bearbeitungsschritt Rechnung trägt.

10 Anhang

- **„Mietspiegel Zwickau 2025 – Hinweise und Erläuterungen für Datenlieferer“** (25 Seiten, erstellt von FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung, das Dokument erhielten die großen Wohnungsgesellschaften und Hausverwaltungen, die mietspiegelrelevante Wohnungen per Datenlieferung lieferten; das Dokument enthält Detailbeschreibungen, wie die Ausstattungsvariablen definiert sind)

MIETSPIEGEL ZWICKAU 2025

**HINWEISE & ERLÄUTERUNGEN
FÜR DATENLIEFERER**

ANSPRECHPARTNER FÜR FRAGEN:

Ulrich Weiser

ulrich.weiser@fog-institut.de

mietspiegel@fog-institut.de

0371 / 33 71 78 10

www.fog-institut.de/mietspiegel-zwickau

MIETSPIEGEL ZWICKAU 2025

Hinweise und Erläuterungen für Datenlieferer

Stand: 07.01.2025

erstellt von



Inhaltsverzeichnis

Kontaktdaten für Fragen.....	4
Wichtig!.....	4
Generelles: Bitte prüfen Sie Ihre Wohnungen auf „Mietspiegelrelevanz“	4
➤ BASIS-INFORMATIONEN ZUR MIETSPIEGEL-RELEVANTEN WOHNUNG.....	6
[B1] Straße und Hausnummer der Wohnung	6
[B2] Datum Mietvertrag	6
[B3] Datum letzte Änderung der Grundmiete.....	6
[B4] Größe der Wohnung (in m²).....	6
[B5] Höhe der monatlichen Nettokaltmiete (in €)	6
[B6] Höhe der kalten Betriebskosten (monatlich).....	7
[B7] Höhe der Heizkosten (monatlich)	7
[B8] Höhe der Betriebskosten gesamt (monatlich)	7
[B9] Wo sind die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten?	7
weitere Details	8
[B10] Erfolgt eine regelmäßige Anpassung der Voraus-Zahlungen für die Betriebskosten?	8
[B11] Erfolgt die Warmwasser-Aufbereitung über die Heizungsanlage?	8
[B12] Baujahr Wohngebäude.....	8
➤ WOHNLAG DER WOHNUNG.....	8
[L1] Anzahl der Vollgeschosse des Wohngebäudes.....	8
[L2] Lage der Wohnung im Wohngebäude.....	9
[L3] überwiegende Bebauung der Wohnumgebung.....	9
Belastung der unmittelbaren Umgebung durch.....	10
[L4] ...Verkehrslärm.....	10
[L5] ...Industrie / Gewerbe.....	10
Anbindung (einfacher Fußweg).....	11
[L6] ...an Nahverkehrshaltestelle	11
[L7] ...an Einkaufsmöglichkeiten.....	11
[L8] ...an öffentliche Grünanlagen.....	11
[L9] ...an öffentliche Freizeitanlagen.....	11
[L10] Reisezeit mit ÖPNV ins Stadtzentrum	11
➤ WOHNUNGS-AUSSTATTUNG	12
➤ Art der Wohnung	12
[A1] Maisonette-/Etagen-Wohnung oder Reihenhaushaus-Wohnung.....	12
[A2] Dachgeschoss-Wohnung	12
➤ Heizung/Warmwasser.....	13
[A3] Art der Heizung / Wärmecontracting	13
[A4] Art der Warmwasser-Aufbereitung	14
➤ Fenster.....	14
[A5] Art der Fenster.....	14
[A6] Rollläden / Außen-Jalousien / Außenverschattung an den Fenstern.....	15
➤ Küche.....	15

[A7] Fenster in der Küche	15
[A8] Einbauküche vom Vermieter gestellt	15
➔ WC	16
[A9] Anzahl der Innen-WCs	16
➔ Bad	16
[A10] Anzahl der Bäder	16
[A11] HAUPTBAD: Dusche und Wanne im Bad	17
Hauptbad - Vorhandensein folgender Merkmale	18
[A12] Fliesen bzw. wasserfeste Materialien an den Wänden im 1. Bad	18
[A13] Fenster im Bad	18
[A14] Handtuchwandheizkörper	18
[A15] Doppel- bzw. 2 Waschbecken	18
[A16] Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen	18
[A17] Badmöbel vom Vermieter gestellt	19
[A18] Bodengleiche / schwellenfreie Dusche (od. Wanne)	19
➔ Fußböden- und Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräume	19
[A19] hochwertige Fußbodenbeläge	19
[A20] Fußbodenheizung	20
➔ Grundriss	20
[A21] Erreichbarkeit der Wohnräume innerhalb der Wohnung	20
[A22] Abstellraum innerhalb der Wohnung	20
➔ Balkon	20
[A23] Balkon / Loggia / Terrasse	20
➔ Ausstattung im/am Wohngebäude	21
[A24] Fahrstuhl im Gebäude	21
[A25] Abstellraum außerhalb der Wohnung	21
[A26] Außenanlage des Wohngebäudes	21
➔ Medienanschlüsse (im Sinne der Verfügbarkeit)	22
[A27] Breitband-Internet-Anschluss	22
➔ Besonderheiten	22
[A28] Kamin innerhalb der Wohnung	22
[A29] architektonische Besonderheiten in Wohnung / Gebäude	22
➔ Energetische Beschaffenheit	23
[A30] Dämmung Außenwände / Mauerstärke > 36 cm	23
[A31] gedämmtes Dach bzw. oberste Geschossdecke / gedämmter Keller	23
➔ Barrierearmut/Schwellenfreiheit	23
[A32] Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude	23
➔ Abschluss	24
Anmerkungen zur Wohnung	24
(Unternehmens-) Name des Datenlieferanten + Telefonnummer und Ansprechpartner für Rückfragen	24
➔ DATENVERSAND	24
Senden Sie die Daten bitte bis zum 31.03.2025 an:	24

Kontaktdaten für Fragen

Alle relevanten Informationen zur konkreten Ausgestaltung der Variablen für den Mietspiegel Zwickau finden Sie in diesem Dokument.

Bei Fragen, Unklarheiten und weiterem Informationsbedarf kontaktieren Sie bitte:

FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung

Herr Weiser

Tel: 0371 / 33 71 78 10.

Mail: mietspiegel@fog-institut.de oder

ulrich.weiser@fog-institut.de

Stadt Zwickau – Bürgeramt / Statistik und Wahlen

Frau Naumann

Tel.: 0375 / 83 12 04

Mail: mietspiegel@zwickau.de

Wichtig!

Jede Mietspiegel-relevante Wohnung muss separat ausgefüllt und geliefert werden. Es ist wichtig, dass jedes Feld ausgefüllt wird. Wohnungen, bei denen Angaben fehlen, können nicht in die Datenauswertung einbezogen werden. Im Folgenden finden Sie zu jeder Variable Informationen sowie die konkreten Ausprägungen.

Scheuen Sie sich nicht, nachzufragen, sollte Ihnen irgendetwas "spanisch" vorkommen. Manche Dinge dieser Variablenliste sind der Logik des BGB § 558 geschuldet, manches den konkreten Verhältnissen in Zwickau bzw. den Vereinbarungen der Interessenvertreter der AG Mietspiegel Zwickau. Ausstattungsmerkmale, die hier im Rahmen der Liste nicht erfasst werden, spielen erst einmal keine Rolle, sondern werden im Rahmen der Orientierungshilfe des Mietspiegels mit integriert.

Generelles: Bitte prüfen Sie Ihre Wohnungen auf „Mietspiegelrelevanz“

Der Mietspiegel Zwickau 2025 wird auf Grundlage des § 558 BGB erstellt. Er bildet das aktuelle Preisniveau (in den letzten sechs Jahren vereinbarte oder geänderte Grundmieten) auf dem Wohnungsmarkt ab, differenziert nach Baujahr, Größe, Ausstattung und Lage der Wohnungen. Im Sinne des § 558 BGB sowie nach Absprache der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter sind für den Zwickauer Mietspiegel bestimmte Wohnungen und Mietverhältnisse NICHT von Relevanz und dürfen nicht in die Datenauswertung einbezogen werden.

Ausgeschlossen aus der Datenerhebung sind folgende Wohnungen und brauchen / dürfen nicht geliefert werden:

- Wohnungen, deren Mietverträge älter als sechs Jahre sind, d. h. vor dem 01.01.2019 geschlossen wurden und bei denen seit dem 01.01.2019 keine Änderung der Grundmiete stattgefunden hat
- Wohnungen mit einem vertraglich vereinbarten Ausschluss einer Mieterhöhung
- Wohnungen mit Mietverträgen mit Staffel- und Index-Mietvereinbarungen
- Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch Baudarlehen MB 10 (einkommensabhängig), Baudarlehen MB 12 (Teil C), alternativer Zusatzförderung oder Städtebauförderung errichtet bzw. modernisiert wurden
- Wohnungen in Heimen/heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art
- Wohnungen mit weniger als 20 m² Wohnfläche
- Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung sowie Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette
- verbilligt gemietete Dienst- oder Werkswohnungen / Mietverhältnisse mit Gefälligkeitsmieten
- ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen (nicht nur ein einzelnes Arbeitszimmer)
- Wohnungen, die aus besonderem Grund, zum Beispiel wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sind
- möbliert vermietete Wohnungen (eine Einbauküche / -schränke gelten nicht als möbliert)
- ganz oder teilweise untervermietete Wohnungen / bei Vorliegen mehrerer Mietverhältnisse in einer Wohnung
- Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern

Die jetzt folgenden Erläuterungen folgen der Logik und der Reihenfolge der in der Excel-Tabelle abgefragten Variablen.

NEU: Die in der Datenlieferungsdatei einzutragenden

Variablenausprägungen entsprechen immer auch gleich dem Wert des

Punktesystems. Sie können somit nach Fertigstellung aller Variablen den

Punktwert der Wohnung berechnen und später – nach Vorliegen des

Zwickauer Mietspiegels 2025 – die konkrete Ausstattungsklasse und die

dazugehörige ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln.

➤ BASIS-INFORMATIONEN ZUR MIETSPIEGEL-RELEVANTEN WOHNUNG

[B1] Straße und Hausnummer der Wohnung

Die konkrete Straße und Hausnummer wird zur Wohnlagebewertung benötigt. [Außerdem dient sie zur Kontrolle und ggf. zur Nivellierung unterschiedlicher Wohnlagebewertungen bei vergleichbaren Adressen.]

[B2] Datum Mietvertrag

Die Wohnung ist nur dann mietspiegelrelevant, wenn im Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2024 der Mietvertrag erstmalig geschlossen wurde oder es in diesem Zeitraum eine Änderung der Grundmiete gegeben hat.

Der Mietvertrag bzw. die letzte vertragliche Änderung der Grundmiete darf nicht älter als sechs Jahre sein, d. h. er muss beginnend ab 01.01.2019 abgeschlossen bzw. verändert worden sein.

Zum Verständnis bei "Änderungen der Grundmiete": Wurde der Mietvertrag vor dem 01.01.2019 geschlossen und es gab im Zeitraum ab dem 01.01.2019 eine Änderung der Grundmiete (geänderte Nebenkosten spielen keine Rolle), dann ist diese Wohnung ebenfalls mietspiegelrelevant.

Wurde der Mietvertrag vor dem 01.01.2019 geschlossen und es gab letztmalig vor dem 01.01.2019 eine Änderung der Grundmiete (geänderte Nebenkosten spielen keine Rolle), dann ist diese Wohnung NICHT mietspiegelrelevant.

[B3] Datum letzte Änderung der Grundmiete

Sofern es eine vertragliche Änderung der Grundmiete gegeben hat, muss das Datum eingetragen werden.

Die Änderung des Mietvertrages muss zeitlich zwischen dem 01.01.2019 und dem 31.12.2024 gelegen haben. Ist der Mietvertrag bereits älter und die letzte Änderung lag vor dem 01.01.2019, dann ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant.

[B4] Größe der Wohnung (in m²)

Größe der Wohnung (nach der Wohnflächenverordnung), wie sie im Mietvertrag festgehalten wurde (in m²)

(Fläche so genau wie möglich eintragen: wo Nachkommastellen vorhanden sind, bitte eintragen!)

[B5] Höhe der monatlichen Nettokaltmiete (in €)

Zu erfassen ist die Grundmiete, die im Januar 2025 zu zahlen ist (ohne jegliche Betriebskostenvorauszahlungen).

ACHTUNG! Die Grundmiete (Nettokaltmiete) sollte möglichst aus dem Mietvertrag übernommen bzw. mit diesem abgeglichen werden.

Die Höhe der Nettokaltmiete / Grundmiete (monatlich) kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden, bspw. 315,50 Euro oder 5,25 Euro/m².

(Betrag so genau wie möglich angeben und keine Rundung vornehmen; wo Nachkommastellen vorhanden sind, bitte eintragen!)

Achtung: Küchenzuschläge für eine Einbauküche, die separat bezahlt werden, müssen hier zur Grundmiete addiert werden. Siehe hierzu Variable [A8]!

[B6] Höhe der kalten Betriebskosten (monatlich)

Einzutragen ist die monatliche Vorauszahlung für kalte Betriebskosten in Euro.

Kalte Betriebskosten umfassen die für den Betrieb eines Hauses (und der darin befindlichen Wohnungen) erforderlichen Kosten, die auf die Mieter umgelegt werden können: Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Schornsteinfeger, Straßenreinigung, Müllentsorgung, Hauswartdienste, Hausreinigung, Allgemeinstrom, Versicherungen, Kabel, Antenne, Aufzug, sonstige Betriebskosten.

Der Betrag der kalten Betriebskosten (monatlich) kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden, bspw. 91,00 Euro oder 0,90 Euro/m².

[B7] Höhe der Heizkosten (monatlich)

Einzutragen ist die monatliche Vorauszahlung für Heizkosten in Euro.

Heiz- und Warmwasserkosten umfassen die Kosten, die zum Heizen der Wohnung sowie zum Erwärmen des Wassers erforderlich sind.

Der Betrag der Heizkosten (monatlich) kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden, bspw. 110,00 Euro oder 1,25 Euro/m².

[B8] Höhe der Betriebskosten gesamt (monatlich)

Der Betrag der gesamten Betriebskosten (monatlich) kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden, bspw. 230,00 Euro oder 2,45 Euro/m².

[B9] Wo sind die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten?

Antwortmöglichkeiten

- „in den kalten Betriebskosten“
- „in den Heizkosten“

weitere Details

[B10] Erfolgt eine regelmäßige Anpassung der Voraus-Zahlungen für die Betriebskosten?

[B11] Erfolgt die Warmwasser-Aufbereitung über die Heizungsanlage?

Antwortmöglichkeiten jeweils

- „ja“
- „nein“

[B12] Baujahr Wohngebäude

Als Baujahr eines Gebäudes gilt das Jahr der Bezugsfertigstellung. Wie bereits 2021 gilt auch im Mietspiegel Zwickau 2025 die Regelung: „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.“

Antwortmöglichkeiten:

- „bis 1948“ [1] ← Zahlenwert; entspricht keinem Punktwert
- „1949-1969“ [2]
- „1970-1990“ [3]
- „1991-2010“ [4]
- „ab 2011“ [5]

Optional kann auch das konkrete Baujahr eingetragen werden (z. B. 1919).

➤ WOHLNAGE DER WOHLNUNG

Die Lieferung der Wohnlage ist für den Mietspiegel Zwickau 2025 nicht erforderlich. Eventuell kann es aber für Ihre eigenen Zwecke sinnvoll sein (z. B. in Prüfung für mögliche Mieterhöhungsverlangen), die Daten im Rahmen der Datenlieferung gleich mit aufzubereiten.

[L1] Anzahl der Vollgeschosse des Wohngebäudes

Hinweis: Bitte nicht die konkrete Geschossanzahl des Wohngebäudes liefern, sondern nur den Punktwert des Geschosses.

Erdgeschoss & bewohntes Dachgeschoss zählen als Geschoss, Souterrain / Keller nicht.

Beispiel für Zählweise:

- Erdgeschoss
- 1. Etage
- 2. Etage
- 3. Etage
- Dachgeschoss

-> entspricht 5 Geschosse

Antwortmöglichkeiten:

- mehr als 6 Geschosse **(0 Pkt.)**
- 4 bis 6 Geschosse **(1)**
- 1 bis 3 Geschosse **(2)**

[L2] Lage der Wohnung im Wohngebäude

Hinweis: Bitte nicht die konkrete Etage / das Geschoss melden (z. B. Wohnung befindet sich in 6. Etage), sondern den Punktwert des Geschosses, in dem sich die Wohnung befindet.

Antwortmöglichkeiten:

- „Souterrain (Kellergeschoss)“ **(0 Pkt.)**
- „Erdgeschoss“ **(1)**
- „1. Obergeschoss“ **(3)**
- „2. Obergeschoss bis Dachgeschoss“ **(2)**

[L3] überwiegende Bebauung der Wohnumgebung

Der Mietspiegel unterscheidet vier Möglichkeiten:

Gewerbebebauung als Wohnumgebung

Nach § 8 Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Wohnungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

geschlossene Bebauung ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün

Nach § 22 Baunutzungsverordnung werden in der geschlossenen Bebauung die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

geschlossene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün

In der geschlossenen Bebauung werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

offene Bebauung, mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern

Nach § 22 Baunutzungsverordnung werden in der offenen Bebauung die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet und die Länge darf nicht mehr als 50 m betragen.

Unter „offene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“ werden Wohngebiete mit vorwiegend mittleren oder kleineren Wohngebäuden und ausgedehnten Grünanlagen mit Baumbestand verstanden.

Antwortmöglichkeiten:

- „Gewerbebebauung i.S.d. § 8 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) als Wohnumgebung“ **(0 Pkt.)**
- „geschlossene Bebauung i.S.d. § 22 (3) BauNVO ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“ **(1)**
- „geschlossene Bebauung i.S.d. § 22 (3) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“ **(3)**
- „offene Bebauung i.S.d. § 22 (2) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“ **(4)**

Belastung der unmittelbaren Umgebung durch...

[L4] ...Verkehrslärm

Der Mietspiegel unterscheidet vier Lärmstufen.

- starke Belastung (Bundesstraße, -autobahn; Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse; Hauptverkehrsstraße und Eisenbahnlinie)
- mittlere Belastung (Hauptverkehrsstraße oder Eisenbahnlinie)
- geringe Belastung (Durchgangsstraße und/oder Straßenbahntrasse)
- keine Belastung (Anliegerverkehr; verkehrsberuhigte Zone; Tempo 30 - Zone)

[L5] ...Industrie / Gewerbe

Der Mietspiegel unterscheidet vier Lärmstufen.

- starke Belastung: Industriegebiet; Transportunternehmen mit 24-Stunden-Betrieb, direkt angrenzend
- mittlere Belastung: Gewerbegebiet; Transportunternehmen mit 24-Stunden Betrieb, nicht direkt angrenzend; Transportunternehmen direkt angrenzend, aber nur tags in Betrieb; auch Einzelgewerbestandorte mit 24-Stunden-Betrieb, Gewerbe mit Anlieferungsverkehr
- geringe Belastung: Einzelgewerbe (nur Tagbetrieb), direkt angrenzend; andere Gewerbenutzungen nicht direkt angrenzend
- keine Belastung: nicht störendes Gewerbe

Antwortmöglichkeiten für L4 und L5 jeweils:

- „starke Belastung“ **(0 Pkt.)**
- „mittlere Belastung“ **(1)**
- „geringe Belastung“ **(2)**
- „keine Belastung“ **(4)**

Anbindung (einfacher Fußweg)...

Zu betrachten ist immer der Fußweg in einfacher Entfernung (in Metern). Eingetragen wird der Punktwert.

[L6] ...an Nahverkehrshaltestelle

[L7] ...an Einkaufsmöglichkeiten

[L8] ...an öffentliche Grünanlagen

Öffentliche Parks in Zwickau sind der Schwanenteichpark, Schlosspark Planitz, Park „Neue Welt“, Schlobigpark, Wohngebietspark Eckersbach, Wohngebietspark Neuplanitz, Stadtpark Planitz, Muldeparadies, Waldpark Weißenborn, Ringgrüngürtel, Rosenwiese, Park Oberhohndorf, Park an der Lutherkirche, Park an der Moritzkirche, Park vor der Schule Crossen, Alexanderhöhe, Alberthöhe, Stadtpark Marienthal.

[L9] ...an öffentliche Freizeitanlagen

Neben klassischen Freizeiteinrichtungen (wie z. B. Kino, Bowling-Bahn etc.), Sport- und Spielplätzen fallen auch von der Stadt Zwickau (und Vereinen) betriebene Jugend- und Freizeiteinrichtungen in die Kategorie.

Diese sind hier zu finden: <http://www.zwickau.de/de/politik/kinderujugend/startseite.php>

Eine Liste der öffentlichen Spielplätze nach Stadtbezirken findet sich hier:

<http://www.zwickau.de/de/politik/kinderujugend/spielplaetze.php>

Antwortmöglichkeiten jeweils (L6 bis L9):

- „bis 500 m“ **(2 Pkt.)**
- „500 bis 1.000 m“ **(1)**
- „über 1.000 m“ **(0)**

[L10] Reisezeit mit ÖPNV ins Stadtzentrum

durchschnittliche Reisezeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum (= Historische Altstadt einschl. Innenstadt/Stadtteil 11 und Frauenvorstadt)

Hier ist die durchschnittliche Reise-/Fahrzeit (eine Strecke) zu betrachten. Eingetragen wird der Punktwert.

Antwortmöglichkeiten

- „Fahrzeit bis 10 min“ **(2 Pkt.)**
- „Fahrzeit 11 bis 20 min“ **(1)**
- „Fahrzeit über 20 min“ **(0)**

➤ WOHNUNGS AUSSTATTUNG

➤ Art der Wohnung

[A1] Maisonette-/Etagen-Wohnung oder Reihenhaus-Wohnung

(ACHTUNG: Änderung im Vergleich zum Mietspiegel 2021)

Eine „Maisonettewohnung“ ist ein spezieller Wohnungstyp, bei dem der Wohnraum zusammenhängend mindestens zweistöckig innerhalb eines größeren Gebäudes angeordnet ist.

Eine "Etagenwohnung" im Sinne des Zwickauer Mietspiegels ist dann gegeben, wenn eine Wohnung als alleinige Wohnung auf einer Etage vorhanden ist (sie kann bspw. durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen entstanden sein). (Alleinige) Dachgeschoss-Wohnungen zählen nicht als Etagenwohnungen.

Eine „Reihenhaus-Wohnung“ im Sinne des Zwickauer Mietspiegels ist eine vermietete Wohnung in einem Reihenhaus (d. h. nicht in einem freistehenden 1- oder 2-Familienhaus), in dem sich pro Eingang exakt eine Wohneinheit befindet.

Antwortmöglichkeiten

- „nein, weder Maisonette-Wohnung / Etagenwohnung / Reihenhaus-Wohnung“ **(0 Pkt.)**
- „ja, Maisonette-Wohnung oder Etagenwohnung“ **(1)**
- „ja, Reihenhaus-Wohnung“ **(2)**

[A2] Dachgeschoss-Wohnung

Als Dachgeschoss bezeichnet man Geschosse, die direkt unter dem Dach liegen. Aufgrund der Dachneigung haben sie eine kleinere nutzbare Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse. Durch den Einbau von Dachgauben, Zwerchhäusern und anderen Dachaufbauten kann der nutzbare Innenraum wieder vergrößert werden.

Als Dachgeschoss-Wohnungen im Sinne des Zwickauer Mietspiegels gelten nur solche, bei denen der Charakter einer Dachgeschoss-Wohnung sichtbar wird. Wohnungen im obersten Obergeschoss, die keinen Dachgeschoss-Charakter aufweisen, sind naturgemäß keine Dachgeschoss-Wohnung (z. B. bei Flachdach-Wohngebäuden).

Antwortmöglichkeiten

- „nein, keine Dachgeschoss-Wohnung“ **(0 Pkt.)**
- „ja, Dachgeschoss-Wohnung“ **(1)**

➡ Heizung/Warmwasser

[A3] Art der Heizung / Wärmecontracting

(ACHTUNG: Änderung im Vergleich zum Mietspiegel 2021)

In der Variable Art der Heizung/Wärmecontracting werden im Mietspiegel 2025 Arten der Heizung und Formen des Wärmecontractings gemeinsam abgebildet.

Hinweis: Für den Mietspiegel Zwickau sind nur Wohnungen relevant, wenn sie über eine Sammelheizung verfügen oder eine Form des Wärmecontractings vorliegt. Wohnungen mit Ofenheizung (Einzelöfen, Kachelöfen) ODER mit Festbrennstoffen betriebene Heizungen zählen nicht.

Formen des Contractings

- Vollcontracting: Der Contractor betreibt (Wärmelieferung/Medienlieferung; Wartung/Prüfung; Instandhaltung; Ersatzbeschaffungen; ggf. Finanzierung) die Heizungsanlage einschließlich dem Bereich „Wärmeverteilungen und Heizkörper komplett“ sowie die Warm-, Kaltwasser und Zirkulationsleitungen der Warmwasserbereitungsanlage bis zu den Absperrarmaturen im jeweiligen Hausanschlussraum/Heizungsstations-Raum.
- Teil-Contracting: Der Contractor betreibt (Wärmelieferung/Medienlieferung; Wartung/Prüfung; Instandhaltung; Ersatzbeschaffungen; ggf. Finanzierung) die Heizungsanlage einschließlich der Warm-, Kaltwasser und Zirkulationsleitungen der Warmwasserbereitungsanlage bis zu den Absperrarmaturen im jeweiligen Hausanschlussraum/Heizungsstations-Raum, jedoch ohne dem Bereich ab Absperrarmatur „Wärmeverteilungen bis zum Heizkörper“ (diese stehen in der Verantwortung des Gebäudeeigentümers).

Zusätzlich unterscheidet der Mietspiegel Zwickau in drei Heizungsformen ohne Vorliegen eines Contracting-Vertragsverhältnisses.

- (Gas-/Öl-)Etagenheizungen (2 Formen: 1. „mit Brennwerttechnik“ | 2. „älterer Bauart“)
- Block- / Zentralheizungsanlagen
- Fernheizung (via Fernwärme)

"Etagenheizung", d. h. die Heizwärme wird zentral für eine komplette Wohnebene/ein Geschoss erzeugt. Sie müssen über „Brennwerttechnik“ verfügen, die seit Anfang/Mitte der 1990er Jahre Stand der Technik war. Eine Etagenheizung „älterer Bauart“ erhält im Sinne des Mietspiegels keine Punkte.

"Gebäudezentral- oder Blockheizung", d. h. es wird Heizwärme für das gesamte Gebäude bzw. den gesamten Wohnblock an einer zentralen Stelle erzeugt.

"Fernwärmeheizung", d. h. das Wohngebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen (die Heizwärme wird in einem Heizkraftwerk erzeugt und über ein Rohrsystem zum Gebäude geleitet).

Antwortmöglichkeiten

- Voll-Contracting liegt vor oder Etagenheizung älterer Bauart **(0 Pkt.)**
- Teil-Contracting liegt vor **(1)**
- „(Gas-/Öl-)Etagenheizung (Brennwerttechnik)“ **(2)**
- „Fernwärme / Block- oder Zentralheizung“ **(3)**

[A4] Art der Warmwasser-Aufbereitung

Der Mietspiegel unterscheidet zwei Formen der Warmwasser-Aufbereitung, bewertet diese nach Punkten allerdings gleichwertig:

- dezentrale Warmwasserversorgung: das Wasser wird mit Hilfe eines Boilers, Durchlauferhitzers oder einer Gastherme dezentral erst innerhalb der Wohnung erwärmt; d. h. es kommt kalt aus der Wand.
- zentrale Warmwasser-Aufbereitung, d. h. aus Sicht des Mieters: das warme Wasser kommt bereits warm aus der Wand, weil es zentral an anderer Stelle bereits erwärmt wurde

Antwortmöglichkeiten:

- „dezentrale Warmwasser-Versorgung (Boiler, Durchlauferhitzer, Gastherme)“ **(1 Pkt.)**
- „zentrale Warm-Wasserversorgung“ **(1)**

☞ Fenster

[A5] Art der Fenster

Bezugspunkt ist die überwiegende Ausstattung, d. h. der Großteil der Fenster muss einem der Typen entsprechen.

Isolierverglaste oder wärmeisolierverglaste Fenster sind Fenster mit mindestens doppelter Verglasung.

Kastendoppelfenster bestehen aus zwei Fensterrahmen, die separat voneinander zu öffnen sind und zwischen denen sich ein Zwischenraum befindet. Sie sind häufig in Altbauten zu finden.

ACHTUNG! Handelt es sich bei Kastendoppelfenstern um neue Fenster, die nach 1990 komplett neu eingebaut wurden, so sind diese äquivalent zu isolierverglasten Fenstern zu betrachten.

Antwortmöglichkeiten:

- „Einfachverglasung oder Verbundfenster (DDR-Standard) oder Doppelfenster / Doppelglas / Kastenfenster“ **(1 Pkt.)**
- „isolierverglaste Fenster mit / ohne Schallisolierung oder Wärmeschutzglas / Dreifachglas“ **(3)**

[A6] Rollläden / Außen-Jalousien / Außenverschattung an den Fenstern

Rollläden, Außenjalousien oder weitere bauliche Elemente der Außenverschattung müssen vom Vermieter gestellt sein.

Weitere bauliche Elemente der Außenverschattung können sein: Raffstoren, textile Senkrechtmarkisen (außen), Screens, Fenster- oder Fassadenmarkisen (außen)

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➞ Küche

[A7] Fenster in der Küche

Ein Fenster dient zum Lüften der Küchen und schafft Helligkeit. Eine Balkontüre in der Küche gilt auch als Fenster.

Bei amerikanischen Küchen, die mit dem Wohnzimmer verbunden sind, muss sich das Fenster zwingend im Bereich der Küchenfläche befinden, um als "Fenster in der Küche" zu gelten. Fenster im Wohnzimmer gelten nicht. Das gleiche gilt für Kochnischen, die mit dem Wohnzimmer oder dem Flur verbunden sind.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A8] Einbauküche vom Vermieter gestellt

Relevant sind nur Einbauküchen, die vom Vermieter mit vermietet wurden. Vom Vermieter überlassene oder abgekaufte Küchen etc. zählen nicht.

Der Mietspiegel unterscheidet zwei Formen von Einbauküchen

Standard-Einbauküche: „Standard-Einbauküche“ nach 1990 eingebaut und mit Mobiliar und Elektrogeräten ausgestattet, sodass folgende Funktionen möglich sind: Kochen und Backen, Spülen, Kühlen, Aufbewahren, d. h. es sind Schränke, Spüle, Herd und Kühlschrank vorhanden

„hochwertige Einbauküche“: Einbauküche wie beschrieben, aber mit hochwertigen Materialien und modernsten Elektrogeräten (Herd mit Cerankochfeld, Induktionsherd, energieeffizienter Kühlschrank A+++, fest eingebaute Geschirrspülmaschine und Mikrowelle, Dunstabzugshaube, hochwertige Möbel und Arbeitsplatten, bspw. Granit)

ACHTUNG: Umgang mit "Küchenzuschlägen" bzw. Extra-Gebühren für vom Vermieter installierte Einbauküchen

Im Rahmen der Datenlieferung muss die Einbauküche als vorhanden eingetragen werden, wenn sie regulär mit zur Wohnung dazugehörig ist und in der Grundmiete enthalten ist (d. h. der Mieter kennt den Preis für die EBK nicht, sondern weiß nur, dass die EBK mit in der Nettokaltmiete vorhanden ist).

Weiterhin müssen auch jene Einbauküchen geliefert werden, bei denen ein „Küchenzuschlag“ (Nutzungsgebühr bzw. separater Zuschlag) über die Grundmiete hinaus gezahlt wird (bspw. 25 € monatlich) und die verpflichtend vom Mieter mit gemietet werden mussten. In diesen Fällen muss der „Küchenzuschlag“ zur Nettokaltmiete addiert werden und der Gesamtbetrag entsprechend im Feld „Nettokaltmiete“ niedergeschrieben werden. Entscheidend ist die Frage, ob die Einbauküche verpflichtender Bestandteil der Wohnung ist und somit vom Mieter angemietet werden muss – ist dem so, ist die Gebühr der EBK als Bestandteil der Nettokaltmiete zu betrachten.

Alle anderen Fälle von Einbauküchen, d. h. jene, die vom Mieter in Eigenleistung installiert wurden, weiterhin jene, die freiwillig vom Vermieter auf Extra-Wunsch installiert wurden, oder jene, bei denen der Mieter nach Zahlung von Monatsraten (o. ä.) die Küche gar erwirbt bzw. finanziert, dürfen nicht eingetragen werden.

Antwortmöglichkeiten:

- „keine Einbauküche vorhanden“ **(0 Pkt.)**
- „Standard-Einbauküche vorhanden“ **(2)**
- „hochwertige Einbauküche vorhanden“ **(3)**

➞ WC

[A9] Anzahl der Innen-WCs

Trockentoiletten zählen nicht als WC. Außentoiletten, die sich nicht innerhalb der Wohnung befinden, zählen nicht als WC.

Antwortmöglichkeiten:

- „ein Innen-WC vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „zwei oder mehr Innen-WC vorhanden“ **(2)**

➞ Bad

[A10] Anzahl der Bäder

Ein Bad wird definiert als Raum, der über einen Warmwasseranschluss und eine Dusche oder eine Badewanne verfügt.

Achtung: Ein Gäste-WC ist kein zweites Bad, sondern gilt nur als 2. WC.

Antwortmöglichkeiten:

- „ein Bad innerhalb der Wohnung vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „zwei oder mehr Bäder innerhalb der Wohnung vorhanden“ **(3)**

[A11] HAUPTBAD: Dusche und Wanne im Bad

Diese Variable bezieht sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad (falls zwei Bäder vorhanden sind).

Neben den Antwortmöglichkeiten „Dusche ODER Wanne“ und „Dusche UND Wanne“ wurde 2021 die „Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz“ neu aufgenommen.

„Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz“: sowohl Eingangstür (Schwellenhöhe egal) und Duschaufsatz müssen zwingend vorhanden sein (eines von beiden reicht nicht)



„Wanne UND separate Dusche vorhanden“ bedeutet, dass beide baulich getrennt voneinander sind und gleichzeitig genutzt werden können.

Hinweis: Existiert ein zweites Bad, in dem sich bspw. eine Dusche befindet, im Hauptbad jedoch nur eine Wanne, so ist nur die Wanne im Hauptbad anzugeben.

Antwortmöglichkeiten:

- „Wanne ODER Dusche vorhanden (eins von beiden)“ **(1 Pkt.)**
- „Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz vorhanden“ **(2)**
- „Wanne UND separate Dusche vorhanden (zwei von zwei)“ **(3)**

Hauptbad - Vorhandensein folgender Merkmale

Alle vier folgenden Variablen beziehen sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad (falls zwei Bäder vorhanden sind).

[A12] Fliesen bzw. wasserfeste Materialien an den Wänden im 1. Bad

Der Begriff Fliesen wurde – beginnend ab dem Zwickauer Mietspiegel 2021 – um "umlaufend verbaute wasserfeste Materialien" im notwendigen Bereich (Dusche, Badewanne, Waschtisch usw.) als Spritzwasserschutz erweitert. Dazu zählen neben Fliesen auch Naturstein, Sichtbeton, Glas, spezieller Putz, verspachtelte Wände, Kunstharz, Wandpaneele-Acryl.

[A13] Fenster im Bad

[A14] Handtuchwandheizkörper

[A15] Doppel- bzw. 2 Waschbecken

Antwortmöglichkeiten jeweils:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A16] Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen

Diese Variable bezieht sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad (falls zwei Bäder vorhanden sind).

Der Mietspiegel unterscheidet drei Ausstattungsniveaus:

Vorwende-Standard (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 Indiz für gehobene oder Luxus-Ausstattung, bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte

Antwortmöglichkeiten:

- „Vorwende-Standard (nach 1990 nicht erneuert)“ **(0 Pkt.)**
- „normal: Standard in nach 1990 gebauten oder sanierten Wohnungen, bspw. Einhebel-Mischbatterien, Kunststoffwanne, Hänge-WC oder modernes Stand-WC“ **(1)**
- „hochwertig: bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte“ **(2)**

[A17] Badmöbel vom Vermieter gestellt

Diese Variable bezieht sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad (falls zwei Bäder vorhanden sind).

Als vom Vermieter gestellte Badmöbel gelten eingebaute Badmöbel mit (spritz-) wasserfester Oberfläche. Ein einzelner Wandspiegel oder vom Vermieter zurückgelassene "verschlissene" Badmöbel-Stücke reichen nicht aus. Badmöbel finden sich oft in Verbindung mit hochwertigen Sanitäröbekte/-armaturen.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A18] Bodengleiche / schwellenfreie Dusche (od. Wanne)

Als bodengleiche / schwellenfreie Dusche (oder Wanne) gilt eine Dusche (oder Wanne), deren Eintrittsschwelle maximal 4 cm hoch ist. Über diese Höhe hinaus kann nicht mehr von SchwellenFREIHEIT gesprochen werden. Badewannen mit Eingangstür, deren Schwelle höher als 4 cm ist, können bei A11 angegeben werden.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[Hinweis: Die bodengleiche / schwellenfreie Dusche (oder Wanne) kann sich auch im 2. Bad befinden.]

➡ Fußböden und Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräume

[A19] hochwertige Fußbodenbeläge

Hochwertige Fußböden im Sinne des Zwickauer Mietspiegels liegen nur dann vor, wenn diese in mindestens 50 % der Wohnfläche vorhanden sind. Liegen in verschiedenen Räumen der Wohnung verschiedene Fußböden, muss überprüft werden, ob hochwertige Fußböden in mehr als der Hälfte der Fläche zu finden sind. Die Angaben beziehen sich nur auf vom Vermieter gestellte Böden; vom Mieter selbst verlegte Böden sind nicht zu erfassen.

Definition hochwertig: wenn bei gebrauchsfüblicher Beanspruchung eine überdurchschnittliche Nutzungsdauer vorliegt, entweder aufgrund

- a) Materialart (Fliesen, Natursteine wie Marmor, Granit, Fertigparkett, Echtholzparkett) ODER
- b) besonderer Verarbeitung und Beschaffenheit (Teppich, Laminat/Feuchtraumlaminat, Linoleum, sog. echtes oder Guss-Terrazzo)

Antwortmöglichkeiten

- „vorhanden (mindestens 50 % der Fläche)“ **(2 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A20] Fußbodenheizung

Eine Fußbodenheizung im Sinne des Zwickauer Mietspiegels liegt dann vor, wenn in mindestens 50 % der Wohnfläche eine Fußbodenheizung installiert wurde. Das Vorhandensein einer Fußbodenheizung in nur einem Zimmer (z. B. dem Bad) reicht nicht aus.

Antwortmöglichkeiten

- „vorhanden (mindestens 50 % der Fläche)“ **(2 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➔ Grundriss

[A21] Erreichbarkeit der Wohnräume innerhalb der Wohnung

Der Mietspiegel unterscheidet beim Grundriss der Wohnung in zwei Formen

- alle (Wohn-)Räume sind vom Flur aus erreichbar
- mindestens ein gefangener (Wohn-)Raum vorhanden

Hinweis: Die Variable bezieht sich nur auf Wohnräume, d. h. Schlaf-, Wohn-, Kinder- und Arbeitszimmer. Küche und Bad zählen nicht dazu, d. h. eine Küche, die vom Wohnzimmer abgeht, zählt nicht als gefangener Raum. Ein Schlafzimmer aber, das nur vom Wohnzimmer erreicht werden kann, ist bspw. ein gefangener Raum.

Antwortmöglichkeiten:

- „mindestens ein gefangener Wohnraum vorhanden“ **(0 Pkt.)**
- „alle Wohnräume vom Flur aus erreichbar“ **(1)**

[A22] Abstellraum innerhalb der Wohnung

Als Abstellraum innerhalb der Wohnung gelten (fensterlose) Räume, die kleiner als 6 m² sind und zu Wohnzwecken ungeeignet sind. Diese müssen sich INNERHALB der Wohnung befinden.

Ein begehrbarer Kleiderschrank - unabhängig von seiner Größe - zählt ebenfalls als Abstellraum.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➔ Balkon

[A23] Balkon / Loggia / Terrasse

Als Mindestgröße gilt eine entsprechend große Fläche, sodass sich dort mindestens 2 Personen aufhalten können. Sog. Austritte (meist in Dachgeschosswohnungen zu finden) zählen nicht dazu.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(2 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➡ Ausstattung im/am Wohngebäude

[A24] Fahrstuhl im Gebäude

Ein Fahrstuhl, Lift oder Aufzug gilt nur dann als Fahrstuhl, wenn er Personen befördern kann – Lastenaufzüge zählen naturgemäß nicht.

Unerheblich für das Vorhanden- bzw. Nicht-Vorhandensein im Sinne des Mietspiegels ist die Frage, ob der Fahrstuhl aktuell funktionstüchtig ist oder nicht.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(2 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A25] Abstellraum außerhalb der Wohnung

Dazu zählen Keller, Boden- bzw. Dachkammern oder Abstellräume auf halber Treppe, sofern diese mitgemietet wurden. Die Anzahl spielt keine Rolle.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A26] Außenanlage des Wohngebäudes

Der Mietspiegel unterscheidet in

- nicht gestaltete Außenanlagen (lediglich „Hinterhof“ vorhanden, geringe Bewegungsfläche)
- gestaltete Außenanlagen (z. B. mit Kinderspielplatz, Grillplatz, Gartenflächen und Bewegungsfläche mit Installationen, z. B. Fußballtoren, vorhanden)

Hinweis: Die gestaltete Außenanlage muss sich auf dem betreffenden Grundstück befinden.

Gestaltete Außenanlagen bieten einen Freizeit- und Erholungswert, den Mieter nutzen können. Das muss sich baulich wiederfinden: eine gemähte Rasenfläche - unabhängig von ihrer Größe - gilt nicht als gestaltete Außenanlage ebenso wenig begrünte Vorgärten etc.

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht gestaltet (lediglich "Hinterhof" vorhanden, geringe Bewegungsfläche)" **(0 Pkt.)**
- „gestaltet (z. B. mit Kinderspielplatz, Grillplatz, Gartenflächen, gewisse Bewegungsfläche vorhanden)" **(2)**

➞ Medienanschlüsse (im Sinne der Verfügbarkeit)

[A27] Breitband-Internet-Anschluss

Ein Breitband-Internetzugang (auch Breitbandzugang, Breitbandanschluss) ist ein Zugang zum Internet mit verhältnismäßig hoher Datenübertragungsrate von einem Vielfachen der Geschwindigkeit älterer Zugangstechniken wie der Telefonmodem- oder ISDN-Einwahl, die im Unterschied als Schmalbandtechniken bezeichnet werden.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➞ Besonderheiten

[A28] Kamin innerhalb der Wohnung

Ein Kamin innerhalb der Wohnung zählt nur dann, wenn er funktionstüchtig ist, nicht die zentrale Wärmequelle eines Zimmers ist und erst nach 1990 eingebaut wurde.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A29] architektonische Besonderheiten in Wohnung / Gebäude

Architektonische Besonderheiten im Sinne des Zwickauer Mietspiegels sind:

- Loft-Wohnungen
- Penthouse-Wohnungen
- Villa mit parkähnlichem Grundstück
- komplett restaurierte Gründerzeitwohnungen mit Stuck, aufbereiteten Flügeltüren, Holzzierelemente an den Türen, denkmalgeschützte Fenster, etc., die sich sichtbar von normalen Gründerzeitwohnungen abheben
- Arbeiten von Innenarchitekten innerhalb der Wohnung, die die Wohnung sichtbar aufgewertet haben und Gegenstand des Mietvertrages waren

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(3 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➞ Energetische Beschaffenheit

[A30] Dämmung Außenwände / Mauerstärke > 36 cm

Eine zeitgemäße Außenwandwärmedämmung wird erreicht durch

- Bausubstanz, zum Beispiel Mauerstärke ODER
- zusätzliche Maßnahmen der Wärmedämmung, zum Beispiel durch Anbringen von Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsysteme).

Als im Sinne des Zwickauer Mietspiegels "Außenwand-Wärmedämmung vorhanden bzw. Mauerdicke stärker als 36 cm" gilt, wenn

- das Gebäude ab 1995 errichtet ist ODER
- ab 1995 mit Wärmedämmung saniert wurde bzw. wenn die Wärmeschutzverordnung (WSV) 1994 bezüglich Wärmedämmung eingehalten wird ODER
- die Mauerdicke auf Höhe der Wohnung mindestens 36 cm stark ist

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A31] gedämmtes Dach bzw. oberste Geschossdecke / gedämmter Keller

Hinweis: eine Dämmung von Dach/oberste Geschossdecke UND Keller liegt nur dann vor, wenn beide gedämmt sind - eins von beiden reicht im Sinne des Zwickauer Mietspiegels nicht aus.

Eine zeitgemäße Dämmung von Keller und Dach bzw. oberster Geschossdecke wird vordergründig erreicht durch zusätzliche Maßnahmen der Wärmedämmung, d. h. der Installation von Dämmstoffen.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➞ Barrierearmut/Schwellenfreiheit

[A32] Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude

Die Variable will barrierearme bzw. schwellenfreie Wohnungen ermitteln. Um diese Variable zu erfüllen, muss ein schwellenfreier Zugang von der Hauseingangstür bis zur Wohnung gewährleistet sein. Die maximale Schwellenhöhe darf 2 cm betragen. Liegt die Wohnung in einer oberen Etage, muss ein Fahrstuhl vorhanden sein. Auch der Zugang zum Balkon, zur Loggia oder zur Terrasse (sofern vorhanden) muss schwellenfrei sein (Schwellenhöhe max. bis 2 cm).

Antwortmöglichkeiten:

- „Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude nicht gegeben“ **(0 Pkt.)**
- „Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude gegeben“ **(2)**

ACHTUNG: Die Schwellenfreiheit im Bad wird in der Variable A18 betrachtet. Sie ist nicht Gegenstand dieser Variable.

➔ Abschluss

Anmerkungen zur Wohnung

[die für das Verständnis der Wohnung und des dazugehörigen Mietpreises von Bedeutung sind (z. B. "Betreutes Wohnen")]

Hier können mietpreisrelevante Informationen angemerkt werden, die ursächlich für einen besonderen Mietpreis sind und in den aufgezählten Variablen keine Erwähnung finden (z. B. spezielle Service-Leistungen, die im Mietvertrag bereits in der Grundmiete enthalten sind)

(Unternehmens-) Name des Datenlieferanten + Telefonnummer und Ansprechpartner für Rückfragen

Für die Zuordenbarkeit der Daten sowie für evtl. Rückfragen im Zuge der Plausibilisierung werden Name/Telefonnummer und konkreter Ansprechpartner des Datenlieferers benötigt.

➔ DATENVERSAND

Senden Sie die Daten bitte bis zum 31.03.2025 an:

FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung:

- Mail: mietspiegel@fog-institut.de oder ulrich.weiser@fog-institut.de

oder

Stadtverwaltung Zwickau

- Mail: mietspiegel@zwickau.de



MIETSPIEGEL ZWICKAU 2025

DOKUMENTATION DER DATENERHEBUNG UND AUSWERTUNG