

MIETSPIEGEL ZWICKAU 2021

Dokumentation der
Datenerhebung und
Auswertung

ERSTELLT VON

FOG-Institut für Markt- und
Sozialforschung

IM AUFTRAG DER

Stadtverwaltung Zwickau

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

Dokumentation der
Datenerhebung und Auswertung

erstellt von:



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

im Auftrag:



Stadtverwaltung Zwickau
Amt für Familie, Schule und Soziales
Postfach 20 09 33 | 08009 Zwickau

Erstellung:	FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung Theaterstraße 56 09111 Chemnitz
Verfasser:	Ulrich Weiser
Redaktionsschluss:	30. September 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
2	Gesetzliche Grundlagen.....	6
2.1	Der Mietspiegel im Kontext des Bürgerlichen Gesetzbuchs	6
2.2	Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“	8
3	Zeitlicher Ablauf der Mietspiegel-Erstellung 2020/2021	10
4	Vorbereitungen und Grundlagen des Mietspiegels Zwickau	12
4.1	Die Operationalisierung der Vergleichsvariablen in Zwickau	12
5	Datenerhebung des Mietspiegels Zwickau	23
5.1	Vorbereitung der Datenerhebung	23
5.2	Datenlieferung durch Wohnungsunternehmungen und Hausverwaltungen	24
5.3	Datenerhebung bei Kleinvermietern	25
6	Datenaufbereitung, -prüfung und -vorbereitung des Mietspiegels Zwickau.....	28
6.1	Datenprüfung/-plausibilisierung.....	28
6.2	Vorbereitende Analysen für die Datenauswertung	29
6.3	Überblick über mietspiegelrelevanten Gesamtdatenbestand.....	34
7	Erstellung der Mietspiegeltabelle für den Mietspiegel Zwickau.....	36
7.1	Vorbereitung: Sortierung und Extremwertbereinigung	36
7.2	Berechnung der Tabellenfelder: Mittelwert und Mietpreisspannen.....	38
7.3	Das Resultat der Berechnungen: die Tabellenentwürfe	40
8	Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau.....	42
9	Formalrechtliche Anerkennung des Mietspiegels Zwickau	47
10	Anhang.....	48

1 Einführung

Der Zwickauer Mietspiegel 2021 ist ein einfacher Mietspiegel im Sinne § 558c BGB. Er löst den Mietspiegel Zwickau 2017 ab und zeigt die ortsüblichen Vergleichsmieten in Zwickau. Fußend auf Daten von mehr als 8.800 Wohnungen und dem Erhebungstichtag 01.01.2021 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, Vermietern, Investoren) einen schnellen und präzisen Überblick über das Preisgefüge auf dem Stadtgebiet Zwickaus.

Der Zwickauer Mietspiegel 2021 wurde in einem Zeitraum von mehr als 15 Monaten von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Zwickau erstellt. In der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“, die im Erstellungszeitraum Sommer 2020 bis September 2021 regelmäßig 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 2021 fußt auf der konzeptionellen Neuausrichtung des Zwickauer Mietspiegels 2017. Im Rahmen der im Jahr 2016 durchgeführten Planung, Konzeption und Erstellung wurde die Logik und Funktionsweise des Mietspiegels neu erarbeitet und auf zukunftssichere Füße gestellt. Der Mietspiegel Zwickau 2021 griff diese Vorarbeiten auf und konnte sich auf die punktuelle Anpassung einzelner Variablen und Details und auf die Datenerhebung für die Fortschreibung konzentrieren. 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, sodass in Zwickau für die Erstellung des Mietspiegels die vertraglich vereinbarten Wohnungsmieten aus dem Zeitraum Januar 2015 bis Dezember 2020 mit eingeflossen sind.

Der Mietspiegel Zwickau 2021 wurde durch das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung aus Chemnitz in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Zwickau (Amt für Familie, Schule und Soziales - Sachgebiet Wohngeldbehörde) wissenschaftlich erstellt. 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 ist neu und die erste ihrer Art in Zwickau. Sie schließt eine Lücke, die im Zuge der Mietspiegel-Reform 2021 entstanden ist. In der neu geschaffenen „Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel“ werden Kommunen neuerdings auch bei Vorliegen eines „einfachen Mietspiegels“ verpflichtet, durchgeführte Arbeitsschritte zu beschreiben, eine Dokumentation zu erstellen und diese zu veröffentlichen. Bisher 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* definiert hierbei den Begriff „Mietspiegel“:

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde 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) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

Obwohl der Mietspiegel Zwickau als einfacher Mietspiegel konzipiert ist, orientiert er sich an den Vorgaben von § 558d *Qualifizierter Mietspiegel*. Dieser präzisiert die Inhalte des „Qualifizierten“ Mietspiegels und nennt zugleich die Möglichkeiten, wie die Fortschreibung, d. h. die Anpassung des Mietspiegels an die Marktentwicklung, zu erfolgen hat.

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Die konkrete Ausgestaltung der Neuerstellung von Mietspiegeln hat in der Vergangenheit eine Vielzahl von Juristen und Sozialwissenschaftlern auf den Plan gerufen, die die verschiedenen Formen der Neuerstellung, vor allem Fragen zu Datenerhebung und Datenauswertung, diskutiert und dabei auf Probleme und Auswege hingewiesen haben. Maßgeblich für die Erstellung des Zwickauer Mietspiegels waren die Veröffentlichung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ (1. Auflage 2002, 2. inhaltlich unveränderte Auflage 2014, 3. aktualisierte Auflage 2020) und die 2020 erschienene Neuauflage des Mietspiegel-Klassikers „Börstinghaus/Clar: Mietspiegel - Probleme der Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln aus juristischer und statistischer Sicht“ (3. Auflage 2020, C.H.BECK). Die beiden Autoren Dr. Ulf Börstinghaus (Richter am Amtsgericht Dortmund; Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages; Autor des „Schmidt-Futterer“, dem Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts, und des Mietrechts-Standardwerkes „Miete“) und Dr. Michael Clar (ehemals Geschäftsführer der F+B Forschung und Beratung), setzen in der Neuauflage den Schwerpunkt auf die ausführliche Darstellung der Mieterstellung, Entwicklung, Festschreibung und Anwendung. Neben den relevanten Rechtsgrundlagen erläutern sie den kritischen Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete und

zeigen, wie die im BGB festgeschriebenen Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage zur Ermittlung dieser herangezogen werden dürfen. Die Neuauflage bringt das Werk auf den neuesten Stand der Rechtsprechung und erläutert die vielfältigen Entscheidungen des VII. Senats des Bundesgerichtshofs zu Mietspiegeln und zum Mieterhöhungsverfahren.

2.2 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)
- Zentral Boden Immobilien Gruppe (ZBI)
- DAS BAUTRÄGERHAUS Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH & Co. KG
- ed Verwaltungsgesellschaft mbH
- Sparkasse Zwickau – Immobiliencenter

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

- Stadt Zwickau – Bürgeramt (Kommunale Statistikstelle)
- Stadt Zwickau – Stadtplanungsamt
- Stadt Zwickau – Wohngeldbehörde
- Landkreis Zwickau – Sozialamt
- Landkreis Zwickau – 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“ 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 der BGB-Reform („Verlängerung der 4-Jahres-Frist auf sechs Jahre“) und dem Wunsch, möglichst aktuell zu sein, wurde er vier Jahre nach seinem letztmaligen Erscheinen 2017 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 2020/2021

Die Arbeiten am Zwickauer Mietspiegel 2021 begannen im Juli 2020 und endeten mit der formalrechtlichen Anerkennung der Mietspiegeltabelle im September 2021. Die Phasen der Mietspiegelerstellung unterteilten sich dabei in fünf Teilschritte, wobei es teilweise zu zeitlichen Überlappungen kam:

- Phase I: Konzeption und Vorbereitung (Juni 2020 – Oktober 2020)
- Phase II: Datenerhebung (November 2020 – Juni 2021)
- Phase III: Datenprüfung (Februar 2021 – Juli 2021)
- Phase IV: Datenauswertung (Juli 2021 – August 2021)
- Phase V: Formalrechtliche Anerkennung (August 2021 – September 2021)

Monat	Phase	Arbeitsschritte	
Juli 2020	Phase I: Konzeption und Vorbereitung	Auftaktveranstaltung am 15.07.2020	(Darstellung Status Quo des Mietspiegels Zwickau, Gesetzesänderung, Leitfragen für die Mietspiegel-Fortschreibung, Datenerhebung, Zeitplan / Vorgehensweise und Diskussion)
August 2020		Konzeptionelle Überlegungen zu Mietspiegel-Änderungen und Anpassungen	(Zuarbeiten von Stellungnahmen durch Interessenvertreter, Verbände)
September 2020		Sitzung „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ am 16.09.2020	(Diskussion und Modifikation des Punktesystems und der Mietspiegeltabelle)
Oktober 2020		Sitzung „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ am 20.10.2020	(finale Abstimmung über Mietspiegel-Inhalte, Planung der Datenerhebung)
November 2020	Phase II: Datenerhebung	Erstellung Leitfaden / Datenlieferungsdateien und Lieferung an Wohnungsunternehmen	
Dezember 2020			

Januar 2021		Datenlieferung durch die Wohnungswirtschaft / Datenerhebung bei Kleinvermietern	Phase III Datenprüfung Prüfung und Plausibilisierung der eingegangenen Daten und ggf. Rücksprache und Klärung mit dem Datenlieferer
Februar 2021			
März 2021			
April 2021			
Mai 2021			
Juni 2021			
Juli 2021	Phase IV: Datenauswertung	Erstellung der Mietspiegeltabellen-Entwürfe (Datenvorbereitung, Extremwertbereinigung, Berechnung der Tabellenfelder)	Dauerhafte Gewährleistung einer Fragen-Hotline zur Beantwortung von Fragen rund um die Datenlieferung
August 2021	Phase V: Formalrechtliche Anerkennung	zwei Sitzungen der „Arbeitsgruppe Mietspiegel zur Präsentation“ (08.08. und 24.08.2021) der Mietspiegel-Entwürfe und Erarbeitung und Diskussion zum Wohnwert-Orientierungsmodell	(Vorstellung der Datenbasis, der Berechnungsverfahren und der Mietspiegeltabellen-Entwürfe; Diskussion und Änderung der Tabellenentwürfe, Diskussion und Änderung von Variablen des Wohnwert-Orientierungsmodells)
September 2021		Formalrechtliche Anerkennung der Mietspiegeltabellen und des Wohnwert-Orientierungsmodell durch die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter	
Oktober 2021	Fertigstellung	Fertigstellung Mietspiegelbroschüre und Dokumentation zur Veröffentlichung	

4 Vorbereitungen und Grundlagen des Mietspiegels Zwickau

Die Logik und Funktionsweise des Zwickauer Mietspiegels, wie sie 2016 für den Mietspiegel Zwickau 2017 konzipiert und 2020/21 fortgesetzt 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 sind. 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, 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 2021 wurden durch Beschlüsse der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ folgende Operationalisierungen vorgenommen:

4.1.1 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 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

Diese Unterschiede werden 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 / 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;
- Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- 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 2021 führte das dazu, dass Wohnungen dieser Art und Beschaffenheit nicht mit in die Datenerhebung einbezogen wurden bzw. durften.

4.1.2 **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 werden können. Alle beschriebenen Festlegungen wurden bereits in den Sitzungen der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ 2016 festgelegt; die Arbeitsgruppe sah auch im Jahr 2020 keinen Grund zu einer Änderung.

4.1.3 Kriterium „Ausstattung“

Die Bewertung von mietpreisrelevanten Ausstattungsmerkmalen erfolgt mit Hilfe eines Punktesystems. Für insgesamt 33 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 53 Punkten 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 im Zuge der Neuerstellung des Zwickauer Mietspiegels 2016/2017 neu definiert und intensiv diskutiert worden. Die Variablen und deren Punktwerte sind 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 dann erneut die Prüfung aller Merkmale und Modifikation einiger weniger Variablen. Folgende Variablen kamen bei der Erstellung des Mietspiegels Zwickau 2021 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.)
Heizung / Warmwasser [max. 4 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der Heizung (Etagenheizung neuerer Art (Gas-/ Öl-Heizung) 2 Pkt.; Fernwärme / Block- oder Zentralheizung 3 Pkt.) ▪ Art der Warmwasser-Aufbereitung [dezentral oder zentral]: (gegeben 1 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.) ▪ Wärme-Contracting [erhoben im Rahmen der Datenlieferung; siehe Punkt „Trennung Wärme-Contracting / Nicht-Contracting“]

Fenster [max. 4 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der Fenster (Einfachverglasung oder Verbundfenster (DDR-Standard) / Doppelfenster / Doppelglas / Kastenfenster 1 Pkt.; isolierverglaste 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 Sanitärobjekte / -armaturen 1 Pkt.; hochwertige Sanitärobjekte / -armaturen 2 Pkt.) ▪ 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 innerh. 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.) ▪ Außen-Anlage des Wohngebäudes (Außenanlage ist gestaltet 2 Pkt., nicht gestaltet 0 Pkt.)
Medien-Anschlüsse [max. 2 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TV-Anschluss (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ 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 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.)
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 2 Pkt.; nicht schwellenfrei 0 Pkt.)

Im Vergleich zum Mietspiegel Zwickau 2016/2017 wurden im Jahr 2020 folgende Veränderungen durch die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ beschlossen:

im Bereich der Art der Wohnung:

- die Wertigkeit der „Dachgeschosswohnung“ wurde von 2 auf 1 Punkt reduziert
- „Etagenwohnungen“ – sofern sie die alleinige Wohnung auf der Etage und keine Dachgeschoss-Wohnung sind – wurden neu hinzugefügt und mit einer Wertigkeit von 1 Punkt versehen

im Bereich „Fenster“

- die Variable „Rollläden / Außen-Jalousien“ wurde um die Facette „bauliche Elemente der Außenverschattung“ erweitert

im Bereich „Bad“

- in der Variable „Dusche und Wanne im 1. Bad“ wurde eine weitere Differenzierungsstufe eingebaut; die Ausprägung "Wanne UND Dusche" wurde in der Wertigkeit auf 3 Punkte erhöht, mit 2 Punkten wurde eine „Walk-Inn-Badewanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz“ eingeführt; eine einzelne Dusche oder Wanne verbleibt mit einer Wertigkeit von 1 Punkt

- die Variable „Wände gefliest“ wurde erweitert in „Fliesen / wasserfeste Materialien an Wänden im 1. Bad“ und ergänzt durch die Definition: „verbaute wasserfeste Materialien im notwendigen Bereich (Dusche, Badewanne; Waschtisch usw. als Spritzwasserschutz), z.B.: Fliesen; Naturstein; Sichtbeton; Glas; spezieller Putz; verspachtelt; Kunstharz; Wandpaneele-Acryl“
- die Variable „schwellenfreies Bad“ wurde ersetzt durch „bodengleiche / schwellenfreie Dusche/Wanne“, wobei die Höhe der Schwelle bei Dusche oder Wanne maximal 4 cm betragen darf (die Wertigkeit blieb bei 1 Punkt)

im Bereich „Barrierefreiheit“

- die Variable „Barrierearmut/Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude“ wurde neu hinzugefügt und bei Vorhandensein mit einer Wertigkeit von 2 Punkten versehen; gegeben ist das Merkmal dann, wenn ein schwellenfreier Zugang von der Hauseingangstür zur Wohnung (max. Schwellenhöhe 2 cm) gewährleistet ist und (sofern vorhanden) ein schwellenfreier Zugang zu Balkon / Terrasse (max. bis 2 cm) möglich ist

Hinweis: Eine genaue Definition der Merkmalsausprägungen der einzelnen Variablen findet sich im Anhang: Im Erläuterungsdokument „Mietspiegel Zwickau 2021: Erläuterung zur Datenlieferung“ (27 Seiten, erstellt im Nov. 2021) 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 2021 nun insgesamt 53 Ausstattungspunkte erhalten. Im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2016/17 waren nur 51 Punkte zu erreichen. Durch das Hinzukommen zweier weiterer Ausstattungspunkte vereinbarte die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“, dass die damaligen 2017er-Ausstattungsklassen „Ausstattungs-klasse 1 (AK I): bis 20 Punkte“, „Ausstattungs-klasse 2 (AK II): 21 bis 23 Punkte“, „Ausstattungs-klasse 3 (AK III): 24 bis 26 Punkte“, „Ausstattungs-klasse 4 (AK IV): 27 bis 29 Punkte“ und „Ausstattungs-klasse 5 (AK V): ab 30 Punkte“ auf den Prüfstand gestellt werden sollten. Die erwartbaren Änderungsbedarfe zeigten sich in der Auswertung, sodass die Ausstattungsklassen (und deren Punkte) neu strukturiert – jeweils um einen Punkt nach oben verschoben – werden mussten (siehe Kapitel „Datenaufbereitung, -prüfung und -vorbereitung des Mietspiegels Zwickau“).

Wie bereits in der Mietspiegel-Erstellung 2016/2017 bleiben auch in der 2021er-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.

4.1.4 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 Rahmen des Mietspiegels Zwickau 2021 einzelfallbezogen mit einem Punktesystem beurteilt, das bereits 2016 – basierend auf noch älteren Versionen des Mietspiegels Zwickau – weiterentwickelt wurde und für den aktuellen Mietspiegel in identischer Art und Weise Verwendung fand. Zur Beurteilung der Wohnlage werden 10 Variablen aus sechs Lagedimensionen herangezogen:

- Geschossanzahl des Gebäudes
- Wohngeschoss der Wohnung
- überwiegende Bebauung der Wohnumgebung
- Lärmbelastung
- Infrastrukturelle Anbindung der Wohnung
- Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum

Die Lagedimensionen zeigen, dass Lage im Sinne des Mietspiegels sowohl auf die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch auf die Lage des Gebäudes innerhalb des Stadtgebietes von Zwickau abzielt. Sie spiegelt somit die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wider. Insgesamt kann eine Wohnung bei der Bewertung der Wohnungs-/Wohnlage 23 Punkte erreichen.

Lagedimension	Konkrete Variable (mit Wertigkeit im Rahmen des Punktesystems)
Geschossanzahl des Gebäudes [max. 2 Pkt.]	▪ Geschossanzahl des Gebäudes i. S. d. § 2 Abs. 6 der Sächsischen Bauordnung (mehr als 6 Geschosse 0 Pkt., 4 bis 6 Geschosse 1 Pkt., 1 bis 3 Geschosse 2 Pkt.)
Wohngeschoss der Wohnung [max. 3 Pkt.]	▪ Wohngeschoss der Wohnung (Souterrain (Kellergeschoss) 0 Pkt.; Erdgeschoss 1 Pkt.; 1. Obergeschoss 3 Pkt.; 2. Obergeschoss bis Dachgeschoss 2 Pkt.)
Bebauung der Wohnumgebung [max. 4 Pkt.]	▪ überwiegende Bebauung der Wohnumgebung (Gewerbebebauung i. S. d. § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) als Wohnumgebung 0 Pkt.; geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 3 BauNVO ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün 1 Pkt.; geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 3 BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün 3 Pkt.; offene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün 4 Pkt.)
Lärmbelastung [max. 4 Pkt.*]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Verkehrslärm (starke Belastung 0 Pkt.; mittlere Belastung 1 Pkt.; geringe Belastung 2 Pkt.; keine Belastung 4 Pkt.) ▪ Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Industrie-/Gewerbelärm (starke Belastung 0 Pkt.; mittlere Belastung 1 Pkt.; geringe Belastung 2 Pkt.; keine Belastung 4 Pkt.)

	* Die Punktzahl für die Einschätzung der Lärmbelastung ergibt sich aus der niedrigsten erreichten Punktebewertung in einer der beiden Kategorien (Verkehr oder Industrie / Gewerbe).
Infrastrukturelle Anbindung der Wohnung [max. 8 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Infrastrukturelle Anbindung der Wohnung (Fußweg – einfache Entfernung) an Nahverkehrshaltestelle (Bus und Bahn) (über 1.000 m 0 Pkt.; 500 bis 1.000 m 1 Pkt.; unter 500 m 2 Pkt.) ▪ Infrastrukturelle Anbindung der Wohnung (Fußweg – einfache Entfernung) an Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs (über 1.000 m 0 Pkt.; 500 bis 1.000 m 1 Pkt.; unter 500 m 2 Pkt.) ▪ Infrastrukturelle Anbindung der Wohnung (Fußweg – einfache Entfernung) an öffentlich zugängliche Grünanlagen (Park, Wald oder parkähnliche Anlagen) (über 1.000 m 0 Pkt.; 500 bis 1.000 m 1 Pkt.; unter 500 m 2 Pkt.) ▪ Infrastrukturelle Anbindung der Wohnung (Fußweg – einfache Entfernung) an öffentliche zugängliche Freizeitanlagen (Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sportplätze, Spielplätze) (über 1.000 m 0 Pkt.; 500 bis 1.000 m 1 Pkt.; unter 500 m 2 Pkt.)
Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum [max. 2 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchschnittliche Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum (über 20 min 0 Pkt., 11 bis 20 min 1 Pkt., bis 10 min 2 Pkt.)

Nach Vergabe aller Wohnlagepunkte (und Addition aller zutreffenden Punkte) wird die Wohnung einer von drei Kategorien zugeordnet:

- einfache Wohnlage: bis 8 Punkte
- mittlere Wohnlage: 9 bis 18 Punkte
- gute Wohnlage ab: 19 Punkte

Die konkrete Einordnung der Wohnung im Kontext der Wohnlage findet erst im Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau (siehe Kapitel: „Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau“) und den Mietpreisspannen Anwendung. Die „einfache Wohnlage“ gilt dabei als wohnwertminderndes Merkmal, während die gute Wohnlage als „wohnwerterhöhendes Merkmal“ gewertet wird. Die „mittlere Wohnlage“ ist in der Mitte angesiedelt, gilt deswegen weder als wohnwertminderndes oder wohnwerterhöhendes Merkmal. Alle im Rahmen der Wohnlage-Bewertung getroffenen Festlegungen wurden durch die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ und die Interessevertreter von Mietern und Vermietern getroffen bzw. bestätigt.

4.1.5 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 53 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 neuerer Art (Gas-/ Öl-Heizung) 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 Schallsolierung 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.)

Eine im Vergleich zu vielen anderen Mietspiegeln existierende Besonderheit des Zwickauer Mietspiegels ist die getrennte Betrachtung von Wohnungen im Kontext des Vorliegens von Wärme-Contracting. Wärme-Contracting ist eine seit den 1990er Jahren vor allem in Deutschland von Hauseigentümern und Vermietern in Anspruch genommene Dienstleistung, welche in der Regel von mittelständischen Heizungsbauunternehmen sowie öffentlichen und privaten Energielieferanten angeboten wird. Kern des Geschäfts (englisch contract) ist die Auslagerung der Investitionen für die erstmalige Errichtung oder Modernisierung von zentralen Heizanlagen vom Gebäudeeigentümer an den Contractor. Der Hauseigentümer räumt dem Contractor in einem Wärmelieferungsvertrag mit langer Laufzeit (10–15 Jahre) das exklusive Recht ein, seine Mieter bzw. die Liegenschaft mit Heizwärme und gegebenenfalls Warmwasser aus einer Zentralheizung zu versorgen. Der Wärmelieferant (Contractor) ist durch die langen Laufzeiten in der Lage, seine Investitionen in die Heizungsanlagen auf 10–15 Jahresraten umzulegen.

Der Mietspiegel Zwickau unterscheidet deshalb allgemein und vor allem bei der Datenerhebung drei Formen: Zwei Contracting-Formen sowie das Nicht-Vorliegen des Contractings.

- **Voll-Contracting liegt vor:** 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 liegt vor:** 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).
- **Wärme-Contracting liegt nicht vor**

Im Rahmen der Datenauswertung werden – beschlossen durch die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ – Wohnungen ohne Wärme-Contracting getrennt von Wohnungen mit Teil- oder Vollcontracting ausgewertet. Aus diesem Grund besteht der Zwickauer Mietspiegel aus zwei Mietspiegel-Tabellen. Es steht bezugnehmend auf die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die These im Raum, dass das Vorhandensein von Wärme-Contracting einen spürbaren Preiseinfluss auf die Nettokaltmiete hat.

5 Datenerhebung des Mietspiegels Zwickau

Fußend auf der dargelegten Grundkonzeption des Zwickauer Mietspiegels wurde im Zeitraum November 2020 bis Juni 2021 die Datenerhebung für den Mietspiegel Zwickau 2021 realisiert. Während das Jahr 2020 für die Planungen und die Vorbereitung verwendet wurde, erfolgte in den Monaten Januar bis Juni 2021 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 2021
- und gemäß § 558 BGB den Zeitraum Januar 2015 bis Ende Dezember 2021 als sog. „Betrachtungszeitraum“ fest.

In der Praxis bedeutete das, dass Daten von vermieteten Wohnungen erhoben wurden, wie sie am 01.01.2021 bezahlt wurden, und dass bei der Datenerhebung nur Wohnungen be-

rücksichtigt werden durften, deren Mietverträge im Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2020 neu vereinbart bzw. geändert wurden. Erstmalig 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 27-seitige Broschüre „Miet-



spiegel Zwickau 2021 – Erläuterung zur Datenlieferung“, 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? Welche nicht?“)
- 3. BASIS-INFORMATIONEN 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. WOHNUNGS-AUSSTATTUNG (Erläuterung aller Variablen im Detail: „Wie sind die Variablen zu verstehen? Wann liegt was vor? Welche Werte müssen in die Datenlieferungsdatei eingetragen werden?“)

Weiterhin 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 Fragebogen lieferten und dafür auf die Informationsbroschüre zurückgreifen konnten. Für Datenlieferer, die bereits 2016 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 Dezember zugestellt, damit diese bereits Ende 2020 ihre Vorbereitungen einleiten konnten. Als Abgabezeitraum wurde Ende Februar 2021 avisiert, coronabedingt aber schlussendlich bis Ende Juni 2021 verlängert.

5.2 Datenlieferung durch Wohnungsunternehmungen und Hausverwaltungen

Wie bereits bei der Erstellung des Mietspiegels Zwickau 2017 wurde ein Großteil der Wohnungsdaten 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 Juni 2021. Insgesamt steuerten die neun Wohnungsmarktakeure

- Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH
- Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau
- Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG
- ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
- ed Verwaltungsgesellschaft mbH
- Hausverwaltung Süß
- Mietwelten - AKW GbR
- DAS BAUTRÄGERHAUS - Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH & Co. KG
- Bau Consulting Pippig GmbH & Co KG

im Rahmen der Datenlieferung mehr als 8.700 mietspiegelrelevante Wohnungen (via Excel-Auflistung) bei.

Im kompletten Datenerhebungszeitraum (Januar 2021 bis Juni 2021) 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 hielten sich in Grenzen, da ein Großteil der Akteure das Prozedere bereits aus dem Jahr 2016 kannte. Im Rahmen der Lieferung gestellte Fragen kamen zumeist von Akteuren, die sich 2021 erstmalig an der Datenlieferung beteiligten. 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 die Stadtverwaltung Zwickau – Kommunale Statistikstelle die Datenerhebung unter den Zwickauer Kleinvermietern. Dazu wurde ein vierseitiger Fragebogen entwickelt, der die identischen Variablen wie in der Datenlieferung abfragte. Zusätzlich dazu gestaltete die Statistikstelle der Stadt Zwickau eine 10-seitige Ausfüllhilfe („Fragebogen Mietspiegel 2021 – Erklärungen / Hinweise“), die die Variablen noch einmal präzise erläuterte. Die Dokumente wurden unter den Zwickauer Kleinvermietern und kleineren Hausverwaltungen verteilt; je nach persönlicher Vorliebe konnte die Eintragung der Daten mittels Fragebogen, aber auch via Exceltabelle (analog der Datenlieferung) erfolgen.

Mietspiegel Zwickau – Fragebogen Seite 1



Stadtverwaltung Zwickau
Kommunale Statistikstelle
* Mietspiegel *
PF 20 09 23
08009 Zwickau

Fragebogen Mietspiegel 2021

Bitte die zutreffende Antwort ankreuzen oder die entsprechenden Angaben machen.
* - siehe Erläuterungen auf gesondertem Hinweisblatt

Basis – Informationen zur mietspiegelrelevanten Wohnung

- B1** Straße und Hausnummer der Wohnung: _____
- B2*** Datum des Mietvertrages (dd.mm.jjjj): _____
- B3*** Datum der letzten Änderung der Grundmiete (dd.mm.jjjj): _____
- B4*** Größe der Wohnung (in m²): _____
- B5-B8** Höhe der monatlichen Kosten (in Euro):
Netto – Kaltmiete (B5)*: _____ Kalte Betriebskosten (B6)*: _____
Heizkosten (B7)*: _____ Betriebskosten, gesamt (B8)*: _____
- B9** Wo sind die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten?
(1) in den kalten Betriebskosten ☐ (2) in den Heizkosten ☐
- B10** Erfolgt eine regelmäßige Anpassung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten?
Ja ☐ Nein ☐
- B11** Erfolgt die Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage? Ja ☐ Nein ☐
- B12*** Baujahr des Wohngebäudes
☐ bis 1948 ☐ 1949 – 1969 ☐ 1970 – 1990 ☐ 1991 – 2010 ☐ ab 2011
- B13** Wie viele Personen leben in der Wohnung? (freiwillige Angabe)
☐ 1 Person ☐ 2 Personen ☐ 3 Personen ☐ 4 Personen ☐ 5 Personen
☐ 6 und mehr Personen ☐ unbekannt / keine Angabe

Bemerkungen / Angaben zum Unternehmen:

Bitte teilen Sie uns für evtl. Rückfragen Ihre Kontaktdaten mit.

--

Ort, Datum	Unterschrift
------------	--------------

Seite 1 von 4

Mietspiegel Zwickau – Fragebogen Seite 2

Angaben zur Wohnlage

- L1*** Wie viele Vollgeschosse hat das Gebäude ohne Kellergeschoss? _____
- L2** Wo befindet sich die Wohnung?
(1) Souterrain (Kellergeschoss) ☐ (2) Erdgeschoss ☐
(3) 1. Obergeschoss ☐ (4) 2. Obergeschoss bis Dachgeschoss ☐
- L3*** Überwiegende Bebauung der Wohnumgebung
(1) Gewerbebebauung i. S. d. § 8 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) als Wohnumgebung ☐
(2) geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 (3) BauNVO ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün ☐
(3) geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 (3) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün ☐
(4) offene Bebauung i. S. d. § 22 (2) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün ☐
- L4*** Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Verkehrslärm:
(1) starke Belastung ☐ (2) mittlere Belastung ☐
(3) geringe Belastung ☐ (4) keine Belastung ☐
- L5*** Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Industrie / Gewerbe:
(1) starke Belastung ☐ (2) mittlere Belastung ☐
(3) geringe Belastung ☐ (4) keine Belastung ☐
- L6** Anbindung der Wohnung an Nahverkehrshaltestellen (einfacher Fußweg)
(1) über 1000 m ☐ (2) 500 bis 1000 m ☐ (3) bis 500 m ☐
- L7** Anbindung der Wohnung an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (einfacher Fußweg)
(1) über 1000 m ☐ (2) 500 bis 1000 m ☐ (3) bis 500 m ☐
- L8*** Anbindung der Wohnung zu öffentlichen Grünanlagen (einfacher Fußweg)
(1) über 1000 m ☐ (2) 500 bis 1000 m ☐ (3) bis 500 m ☐
- L9*** Anbindung der Wohnung zu öffentlichen Freizeitanlagen (einfacher Fußweg)
(1) über 1000 m ☐ (2) 500 bis 1000 m ☐ (3) bis 500 m ☐
- L10*** Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum
(1) über 20 min. ☐ (2) 11 bis 20 min. ☐ (3) bis 10 min. ☐

Seite 2 von 4

Mietspiegel Zwickau – Fragebogen Seite 3

Angaben zur Wohnungsausstattung

- A1*** Handelt es sich um eine Maisonette- oder Etagenwohnung? Ja ☐ Nein ☐
- A2*** Handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung? Ja ☐ Nein ☐
- A3*** Wie wird die Wohnung beheizt?
(1) Gas-/Öl- Etagenheizung neuerer Bauart ☐
(2) Fernwärme / Block- oder Zentralheizung ☐
- A4*** Welche Art der Warmwasserversorgung liegt vor?
(1) dezentrale Warmwasserversorgung ☐ (2) zentrale Warmwasserversorgung ☐
- A5*** Liegt bei dieser Wohnung Wärme-Contracting vor? Wenn ja, welche Art?
(1) ja, Voll-Contracting ☐ (2) ja, Teil-Contracting ☐ (3) nein ☐

Angaben zu den Fenstern:

- A6*** Wie sind die Fenster beschaffen?
(1) Einfachverglasung oder Verbundfenster (DDR-Standard) oder Doppelfenster / Doppelglas / Kastenfenster ☐
(2) Isolierverglasung Fenster mit/ ohne Schallschottierung oder Wärmeschutzglas / Dreifachglas ☐
- A7*** Sind an den Fenstern Rollläden / Außenjalousien bzw. weitere bauliche Elemente der Außenverschattung vorhanden? Ja ☐ Nein ☐

Angaben zur Küche:

- A8*** Gibt es in der Küche ein Fenster? Ja ☐ Nein ☐
- A9*** Wurde durch den Vermieter eine Einbauküche (EBK) gestellt?
(0) nein ☐ (1) ja, Standard-EBK ☐ (2) ja, hochwertige EBK ☐

Angaben zu den WCs und Bädern:

- A10*** Wie viele Innen-WCs sind in der Wohnung vorhanden?
(1) eins ☐ (2) zwei oder mehr ☐
- A11*** Wie viele Bäder sind in der Wohnung vorhanden?
(1) eins ☐ (2) zwei oder mehr ☐

Hinweis: Die Fragen **A12 bis A18** betreffen nur das 1. Bad / Hauptbad der Wohnung!

- A12*** Ist eine Dusche bzw. Badewanne vorhanden?
(1) eins von beiden ☐ (2) Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz ☐
(3) beides (separat voneinander) ☐
- A13*** Sind Fliesen bzw. wasserfeste Materialien an den Wänden? Ja ☐ Nein ☐
- A14** Ist ein Fenster vorhanden? Ja ☐ Nein ☐
- A15** Gibt es einen Handtuchwandheizkörper? Ja ☐ Nein ☐
- A16** Gibt es ein Doppel- bzw. 2. Waschbecken? Ja ☐ Nein ☐

Seite 3 von 4

Mietspiegel Zwickau – Fragebogen Seite 4

- A17*** Wie ist die Art und Qualität der Sanitäröbekte und Armaturen?
☐ Vorwende-Standard (nach 1990 nicht erneuert) ☐ normal ☐ hochwertig
- A18*** Wurden Badmöbel vom Vermieter gestellt? Ja ☐ Nein ☐
- A19*** Ist eine bodengleiche / schwellenfreie Dusche (oder Badewanne) in einem der Bäder vorhanden? Ja ☐ Nein ☐

Fußböden und Fußbodenheizung in Küche, Bad und Wohnräumen:

- A20*** Sind in der Wohnung überwiegend (mind. 50 % der Fläche) hochwertige Fußböden verlegt? Ja ☐ Nein ☐
- A21*** Ist in der Wohnung überwiegend (mind. 50% der Fläche) Fußbodenheizung vorhanden? Ja ☐ Nein ☐

Angaben zum Grundriss der Wohnung:

- A22*** Erreichbarkeit der Wohnräume (nicht Küche bzw. Bad) innerhalb der Wohnung
☐ mindestens ein gefangener Raum vorhanden
☐ alle Wohnräume vom Flur aus erreichbar
- A23*** Gibt es einen Abstellraum innerhalb der Wohnung? Ja ☐ Nein ☐

Ausstattung im / am Wohngebäude:

- A24*** Gibt es einen Balkon / eine Loggia / eine Terrasse? Ja ☐ Nein ☐
- A25*** Gibt es einen Fahrstuhl im Gebäude? Ja ☐ Nein ☐
- A26*** Gibt es einen Abstellraum außerhalb der Wohnung? Ja ☐ Nein ☐
- A27*** Ist die Außenanlage des Wohngebäudes gestaltet? Ja ☐ Nein ☐

Medienanschlüsse:

- A28*** Besitzt die Wohnung einen TV-Anschluss? Ja ☐ Nein ☐
- A29*** Besitzt die Wohnung einen Breitband-Internetanschluss? Ja ☐ Nein ☐

Besonderheiten der Wohnung:

- A30*** Gibt es einen Kamin innerhalb der Wohnung? Ja ☐ Nein ☐
- A31*** Gibt es architektonische Besonderheiten in der Wohnung / dem Gebäude? Ja ☐ Nein ☐

Energetische Beschaffenheit:

- A32*** Ist die Außenwand gedämmt bzw. beträgt die Mauerstärke > 36 cm? Ja ☐ Nein ☐
- A33*** Sind das Dach bzw. die oberste Geschossdecke sowie die Kellerdecke gedämmt? Ja ☐ Nein ☐

Barrierearmut:

- A34*** Sind die Wohnung (ohne Bad) und das Wohngebäude barrierearm / schwellenfrei? Ja ☐ Nein ☐

Wir bedanken uns recht herzlich für Ihre Mitarbeit!

Seite 4 von 4

Im Verlauf der Datenerhebung erreichten die Statistikstelle viele Absagen und Bitten um ein größeres Zeitfenster zur Lieferung der Daten. Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Westsachsen e.V. versandte Ende Februar 2021 den Fragebogen in Papierform an seine Mitglieder. Die Statistikstelle digitalisierte alle eingegangenen Print-Fragebögen, prüfte die Datenlieferungen (die via Excel eingegangen waren) und fasste alle Wohnungsdaten der Kleinvermieter zur „Datenlieferung Kleinvermieter“ zusammen und übermittelte diese an das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung.

Insgesamt konnte die Datenerhebung bei Kleinvermietern – nach Abschluss der Bemühungen – 136 mietspiegelrelevante Wohnungen ermitteln (die Zahl der Wohnungen betrug 170; einige waren jedoch nicht mietspiegelrelevant). Im Vergleich zu den mehr als 8.700 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 2021 (nach Eingang der ersten Datenlieferungen) bis zu Beginn der eigentlichen Mietspiegeltablenerstellung (Juli 2021) 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 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 2015 geschlossen worden und seitdem nicht verändert worden, mussten ausgeschlossen werden. Auch bei Wohnungen mit äußerst geringen Nettokaltmieten stand die Problematik der Gefälligkeitsmiete im Raum; der Vorgang konnte geklärt werden. In einigen Fällen lieferten Hausverwaltungen Wohnungen, die sich nicht auf dem Stadtgebiet Zwickaus befanden (diese wurden entfernt).

Die Prüfung der Plausibilität suchte bewusst nach Eingabefehlern und nach inhaltlichen Logikfehlern. Eingabefehler fanden sich vor allem bei den Wohnungsausstattungsvariablen (wenn bspw. bei der Variable A3 statt einer 1 für „(Gas-/Öl-)Etagenheizung neuerer Bauart“ oder einer 2 für „Fernwärme / Block- oder Zentralheizung“ eine 3 zu finden war, dann wurde die Wohnung im Datensatz markiert und für Rückfragen vorbereitet.) Inhaltliche Logik-Fehler waren bspw. dann möglich, wenn bei einem Gebäude mit dem Baujahr „1970 bis 1990“ „Architektonische Besonderheiten in Wohnung und Wohngebäude“ (Variable A31) vorhanden sein sollten (dies tritt normalerweise nur bei Gebäuden „bis 1948“ auf). Weiterhin wurde auf „krasse Missverhältnisse zwischen Preis und Ausstattung“ geprüft.

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 zweistelligen 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 Anfang Juli 2021 8.844 mietspiegelrelevante Datensätze für vorbereitende Auswertungsarbeiten bereit.

6.2 Vorbereitende Analysen für die Datenauswertung

Die 8.844 Wohnungen des Mietspiegel Zwickau lagen im Juli 2021 in Rohdatenform vor und mussten – bevor die eigentlichen Mietspiegeltabellen erstellt werden konnten – vorbereitend „klassifiziert“ (d. h. bestimmten Gruppen zugeordnet) werden. Außerdem sollte – wie bereits 2016/2017 – die Funktionsweise des Punktesystems und die Eingruppierung der Ausstattungsklassen überprüft werden. Die Klassifizierung der Daten – sprich die Einordnung bzw. Zuordnung der Wohnungen zu einzelnen Tabellenfelder – beinhaltete sechs 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	1.831
45 bis unter 70 m ²	4.938
70 bis unter 95 m ²	1.784
95 m ² und mehr	291

2. Schritt: Gruppierung aller Wohnungen in Baujahresklassen (die Wohnungen konnten sowohl mit ihrem konkreten Baujahr als auch mit Codierungen von 1 = „bis 1949“ bis 5 = „ab 2011“ geliefert werden)

Baujahresklasse	Anzahl der Wohnungen
bis 1948	747
1949-69	3.574
1970-90	4.218
1991-2010	218
ab 2011	87

3. Schritt: Gruppierung aller Wohnungen nach Vorliegen von Wärmecontracting (Zusammenfassung von Teil- und Vollcontracting zu einer Kategorie)

Form des Wärmecontractings	Anzahl der Wohnungen
kein Wärmecontracting	7.976
(Teilcontracting)	(794)
(Vollcontracting)	(74)
Voll-/Teilcontracting	868

4. 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 €	30
2,00 € bis 2,99 €	22
3,00 € bis 3,99 €	199
4,00 € bis 4,99 €	3.708
5,00 € bis 5,99 €	3.640
6,00 € bis 6,99 €	743
7,00 € bis 7,99 €	323
8,00 € bis 8,99 €	140
9,00 € bis 9,99 €	36
10,00 € und mehr	3

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

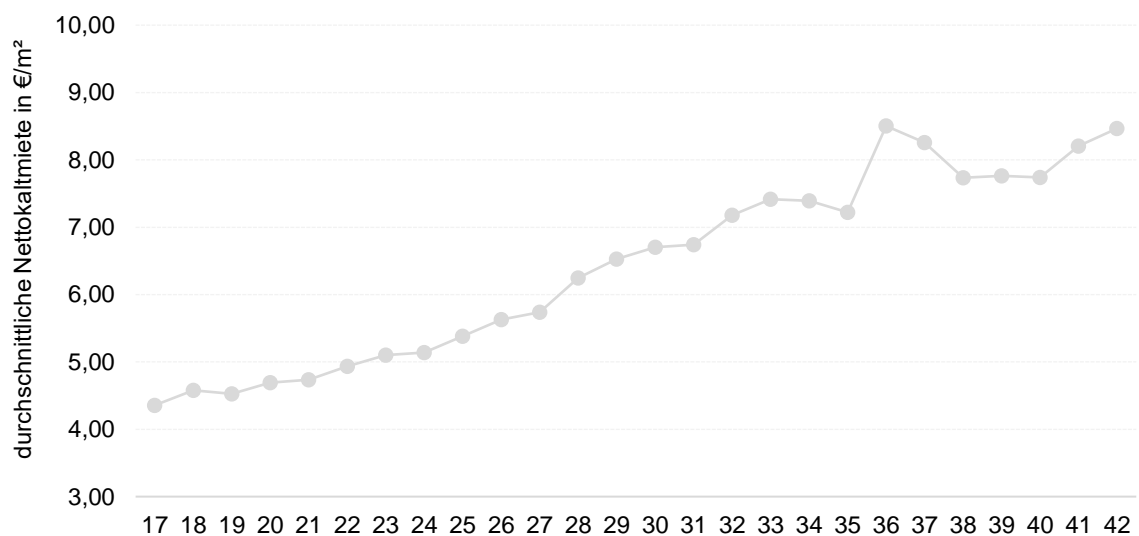
Dem Punktesystem des Mietspiegels Zwickau folgend wurden für alle 8.844 Wohnungen die dort gelieferten Ausstattungsmerkmale „umgerechnet“ (d. h. die Rohdaten wurden mit dem entsprechenden Punktwert versehen) und anschließend addiert. Jede Wohnung konnte theoretisch 53 Punkte erreichen; in der Praxis erreichte keine Wohnung weniger als 15, keine mehr als 45 Punkte. Die meisten Wohnungen bündelten sich in Bereich 20 bis 25 Punkte. 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
15	1	26	292	37	48
16	5	27	196	38	7
17	101	28	174	39	12
18	178	29	128	40	10
19	357	30	155	41	9
20	726	31	136	42	8
21	1.412	32	42	43	5
22	1.395	33	40	44	1
23	1.423	34	51	45	1
24	1.327	35	33	insgesamt	8.844
25	540	36	31		

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 hatte sich dieser Ansatz empirisch bestätigt. Auch die Prüfung der Daten von 2021 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 35 bis 37).

Zusammenhang zwischen Zahl der Ausstattungspunkte und durchschnittlicher Nettokaltmiete in €/m²

(N=8.844; Voraussetzung: mehr als 5 Wohnungen pro jew. Ausstattungspunkt)



Ausstattungspunkte gemäß Punktesystem des Zwickauer Mietspiegels 2021

Von beginnend durchschnittlich 4,36 € (17 Ausstattungspunkte) steigen die Beträge relativ linear bis 5,74 € (27 Ausstattungspunkte), erst danach werden die Sprünge größer (teilweise auch, weil durch geringe Fallzahlen Schwankungen stärker auffallen können; bei 40 und mehr Punkten werden dann durchschnittlich 8 €/m² erzielt.)

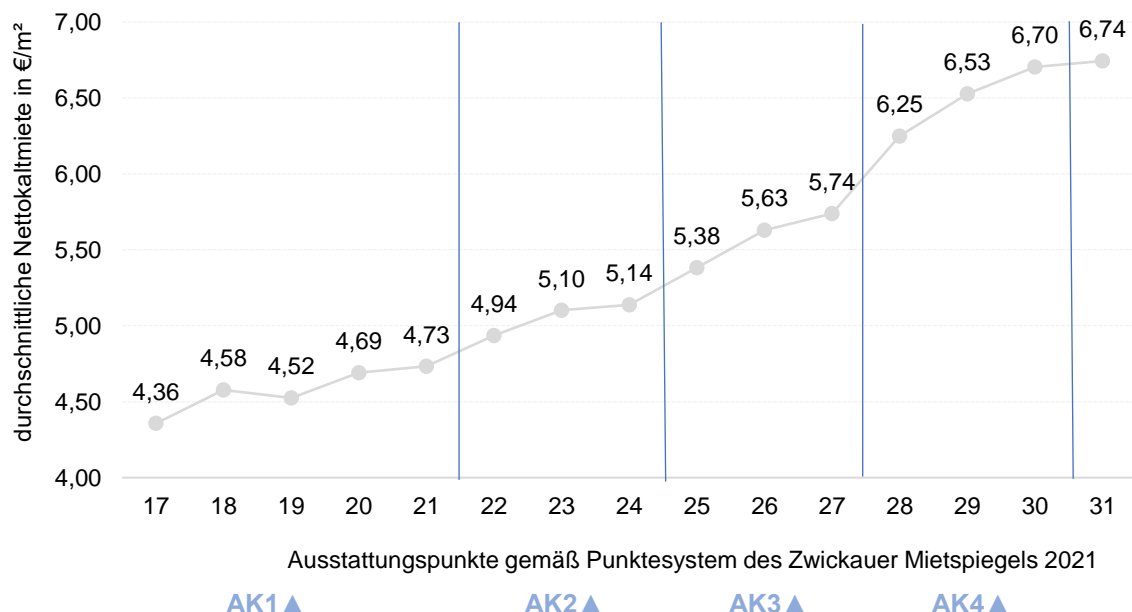
Durch kleinere Modifikationen am Punktesystem (53 statt 51 möglich) notwendig, wurde nun in einem zweiten Schritt geprüft, ob die 2017 eingeführten Ausstattungsklassen auch 2021 noch Bestand haben. Die Ausstattungsklassen fassen Wohnungen mit vergleichbar vielen Ausstattungspunkten zu einer Gruppe zusammen. 2017 waren die Ausstattungsklassen wie folgt gebildet worden:

- Ausstattungsklasse I (bis 20 Punkte; bei max. 51 Punkten)
- Ausstattungsklasse II (21 bis 23 Punkte)
- Ausstattungsklasse III (24 bis 26 Punkte)
- Ausstattungsklasse IV (27 bis 29 Punkte)
- Ausstattungsklasse V (ab 30 Punkte)

Die 2021er-Datenanalyse zeigte eine Verschiebung und machte deutlich, dass zwei weitere mögliche Punkte hinzugekommen waren: im Schnitt stieg der durchschnittliche Punktwert je Wohnung um ca. 1 auf 23,2. Nach Sichtung der Daten wurden neue Ausstattungsklassen gebildet: alle fünf Klassen wurden um einen Punkt nach oben verschoben. Das Ziel, Wohnungen mit vergleichbarer Ausstattung zusammenzuführen, die auch preislich zusammenpassen, wurde erreicht.

Zusammenhang zwischen Zahl der Ausstattungspunkte und durchschnittlicher Nettokaltmiete in €/m²

(Voraussetzung: mehr als 5 Wohnungen pro Feld Ausstattungspunkte)



Als neue Ausstattungsklassen des Mietspiegels Zwickau 2021 ergeben sich somit:

- 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)

Durchschnittlich kosteten Wohnungen der Ausstattungsklasse I 4,67 €/m², die Ausstattungsklasse II kostete 5,06 €/m², die Ausstattungsklasse III im Schnitt 5,52 €/m², die Ausstattungsklasse IV 6,48 €/m² und die Ausstattungsklasse V 7,41 €/m². Der Preissprung zwischen der AK III und AK IV ist relativ groß, aber in Anbetracht der Fallzahlen von N=1.028 und N=457 statistisch abgesichert.

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

Ausstattungsklassen	Anzahl der Wohnungen
Ausstattungsklasse I	2.780
Ausstattungsklasse II	4.145
Ausstattungsklasse III	1.028
Ausstattungsklasse IV	457
Ausstattungsklasse V	434

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

- Wohnungsgröße (20 bis unter 45 m², 45 bis unter 70 m², 75 bis unter 95 m², 95 m² und mehr)
- Baujahresklasse (bis 1948, 1949-1969, 1970-1990, 1991-2010, ab 2011)
- Ausstattungsklasse (I bis V)
- Wärme-Contracting (liegt vor, liegt nicht vor)
- 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 8.844 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"> ▪ 8.844 Wohnungen (100,0 %)
Datenbestand nach Baujahr der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bis 1948: 747 (8,4 %) ▪ 1949-69: 3.574 (40,4 %) ▪ 1970-90: 4.218 (47,7 %) ▪ 1991-2010: 218 (2,5 %) ▪ ab 2011: 87 (1,0 %)
Datenbestand nach Größe der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bis unter 45 m²: 1.831 (20,7 %) ▪ 45 bis unter 70 m²: 4.938 (55,8 %) ▪ 70 bis unter 95 m²: 1.784 (20,2 %) ▪ 95 m² und mehr: 291 (3,3 %)
Datenbestand nach Ausstattungsklasse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AK I: 2.780 (31,4 %) ▪ AK II: 4.145 (46,9 %) ▪ AK III: 1.028 (11,6 %) ▪ AK IV: 457 (5,2 %) ▪ AK V: 434 (4,9 %)
Datenbestand nach Wärmecontracting	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ohne Contracting: 7.976 (90,2 %) ▪ Teil-/Voll-Contracting: 868 (9,8 %)

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 beiden folgenden Tabellen zeigen, wie sich die knapp 8.900 Wohnungen im Vorfeld der eigentlichen Mietspiegelbe-

rechnung 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 2021 (N=7.976)

Baualter →	bis 1948 (N=727)				1949 bis 1969 (N=2.985)				1970 bis 1990 (N=3.959)				1991 bis 2010 (N=218)				ab 2011 (N=87)			
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	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 21 Pkt.)	20	66	42	12	68	548	38	0	604	858	416	16	2	0	0	0	0	0	0	0
AK II (22-24 Pkt.)	22	71	35	15	300	1401	155	2	365	644	562	3	13	9	15	0	0	0	0	0
AK III (25-27 Pkt.)	31	63	60	10	46	116	86	6	77	209	98	25	1	27	13	1	0	2	0	0
AK IV (28-30 Pkt.)	15	33	31	20	15	85	31	8	19	47	8	2	24	71	8	1	1	8	1	0
AK V (ab 31 Pkt.)	4	22	58	97	4	41	22	13	0	1	3	2	8	5	7	13	0	13	35	27

Mietspiegel Zwickau 2021 - Sonderfall Wärmecontracting (N=868)

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	20 bis unter 45 m²	45 bis unter 70 m²	70 bis unter 95 m²	95 m² und mehr
Ausstattung ↓	Fallzahlen der Wohnungen mit Wärmecontracting																			
AK I (bis 21 kt.)	0	0	0	0	3	61	0	4	6	15	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AK II (22-24 Pkt.)	0	19	1	0	13	273	17	1	160	41	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AK III (25-27 Pkt.)	0	0	0	0	3	135	11	0	2	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
AK IV (28-30 Pkt.)	0	0	0	0	0	19	3	3	1	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
AK V (ab 31 Pkt.)	0	0	0	0	0	28	13	2	4	3	4	5	0	0	0	0	0	0	0	0

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 2021 – 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% und in anderen Feldern 2% der Datensätze ausgeschlossen wurden (in vielen anderen: 0 %). 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

35 %-Grenze als grober „Richtwert“ ausgegangen, d.h. die Werte, die nicht als Extremwerte gelten, sollten maximal 35 Prozent über oder unter dem Mittelwert (nach Extremwertbereinigung) liegen.

Um diese methodische Vorgehensweise besser zu veranschaulichen, zeigt unten folgende Tabelle am Beispiel des Tabellenfeldes „Baujahr bis 1948, Wohnungsgröße 20-45 m², Ausstattungsklasse II“ (insgesamt 22 Wohnungen), wie ein Extremwert (8,15 €/m²) abgeschnitten werden musste. Er ist von einem vergleichsweise großen Abstand zum nächsten Wert (143 Cent) gekennzeichnet. Sein rechnerischer Abstand zum Mittelwert (5,93 €/m²) beträgt mehr als 37 %. Alle anderen Werte liegen weniger als 1 €/m² vom Mittelwert entfernt.

Beispiel I: Tabellenfeld „Baujahr bis 1948, Wohnungsgröße 20-45 m², Ausstattungsklasse II“: 22 sortierte Werte vor Extremwertbereinigung, 21 danach, 1 rot markierter Extremwert

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5,04 €	5,23 €	5,43 €	5,44 €	5,47 €	5,50 €	5,50 €	5,51 €	5,52 €	5,69 €	5,69 €
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
5,78 €	5,81 €	5,86 €	6,05 €	6,25 €	6,28 €	6,41 €	6,48 €	6,63 €	6,72 €	8,15 €

Die Extremwertbereinigung ist aber nicht nur eine Methode, die bei hohen Preisen greift. Auch niedrige Werte werden als Ausreißer identifiziert und entfernt. Beispiel 2 zeigt, dass die Wohnung mit der Nettokaltmiete von 1,15 €/m² mehr als 75 % unter dem Mittelwert des Feldes (4,92 €) liegt – alle weiteren Wohnungen am Rand, v. a. jene mit 3,56 €/m² und 6,58 €/m², liegen gerade noch so im Toleranzbereich von +/-35 % um den Mittelwert.

Beispiel II: Tabellenfeld „Baujahr bis 1948, Wohnungsgröße 70 m² und mehr², Ausstattungsklasse II“: 50 sortierte Werte vor Extremwertbereinigung, 49 danach, 1 rot markierter Extremwert

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1,15 €	3,56 €	3,60 €	3,80 €	3,90 €	3,99 €	4,15 €	4,20 €	4,20 €	4,20 €
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
4,20 €	4,30 €	4,33 €	4,44 €	4,50 €	4,50 €	4,60 €	4,70 €	4,94 €	5,00 €
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
5,01 €	5,03 €	5,04 €	5,04 €	5,09 €	5,10 €	5,18 €	5,23 €	5,28 €	5,28 €
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
5,29 €	5,30 €	5,33 €	5,37 €	5,43 €	5,43 €	5,43 €	5,46 €	5,46 €	5,47 €
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
5,51 €	5,53 €	5,60 €	5,63 €	5,65 €	5,84 €	5,87 €	5,88 €	6,41 €	6,58 €

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 I (Baujahr bis 1948, Wohnungsgröße 70 m² und mehr², Ausstattungsklasse II) zeigt anhand eines Tabellenfeldes mit 50 Werten (49 Werte nach Extremwertbereinigung, 1 rot markierter Extremwert)

Beispiel I: Tabellenfeld „Baujahr bis 1948, Wohnungsgröße 70 m² und mehr², Ausstattungsklasse II“: 50 sortierte Werte vor Extremwertbereinigung, 49 danach, 1 rot markierter Extremwert

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1,15 €	3,56 €	3,60 €	3,80 €	3,90 €	3,99 €	4,15 €	4,20 €	4,20 €	4,20 €
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
4,20 €	4,30 €	4,33 €	4,44 €	4,50 €	4,50 €	4,60 €	4,70 €	4,94 €	5,00 €
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
5,01 €	5,03 €	5,04 €	5,04 €	5,09 €	5,10 €	5,18 €	5,23 €	5,28 €	5,28 €
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
5,29 €	5,30 €	5,33 €	5,37 €	5,43 €	5,43 €	5,43 €	5,46 €	5,46 €	5,47 €
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
5,51 €	5,53 €	5,60 €	5,63 €	5,65 €	5,84 €	5,87 €	5,88 €	6,41 €	6,58 €

- **rot** markierter Wert: **Extremwert** (1. Wert = 1,15 €)
- **grün** markiert: **Werte innerhalb der 2-Drittel-Spanne** (33 Werte, beginnend bei 4,20 € bis 5,53 €)
- **orange** markierte Werte: unteres bzw. oberes „**abgeschnittenes**“ **Sechstel** (jeweils 8 Werte „oben“ und „unten“)
- **Ergebnis für das Tabellenfeld:**
 - **Mittelwert:** 5,00 Euro (arithmetisches Mittel der Werte 2 bis 50)
 - **Mietpreisspanne:** 4,20 Euro – 5,53 Euro

7.3 Das Resultat der Berechnungen: die Tabellenentwürfe

Alle geschilderten Verfahrensweisen und Berechnungen münden schlussendlich in den Mietspiegeltabellen, die auf der folgenden Seite zu sehen sind.

- Die Tabelle „Mietspiegel Zwickau 2021“ zeigt die ortsübliche Vergleichsmiete für 43 Segmente des Zwickauer Wohnungsmarktes. Neben den Spannenober- und Spannenuntergrenzen ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis (arithmetisches Mittel der Nettokaltmieten je m² nach Extrembereinigung) dargestellt.
- Die Tabelle „Mietspiegel Zwickau 2021 – Sonderfall Wärmecontracting“ zeigt die ortsübliche Vergleichsmiete für 10 Segmente des Zwickauer Wohnungsmarktes und ist ausschließlich anwendbar für Wohnungen mit Wärmevolll- oder Teilcontracting-Vertragsverhältnissen.

Aufgrund der Komplexität der Mietspiegeltabelle konnten nicht alle Felder gefüllt werden. Bei vier Wohnungsgrößenklassen, fünf Baujahresklassen und fünf Ausstattungsklassen hätten rechnerisch theoretisch 100 Tabellenfelder mit Werten versehen werden müssen. Um dennoch die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungsmarkte 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.

In einigen wenigen Feldern konnte die ortsübliche Vergleichsmiete nicht ermittelt werden. Dies kann entweder der Tatsache geschuldet sein, dass die Datenerhebung keine (bzw. ausreichende Anzahl an) Wohnungen liefern konnte oder aber das Wohnungsmarkt-Segment de facto nicht vorhanden ist (z. B. Ausstattungsklassen I/II im Bereich „erbaut ab 2011“).

Bei der Mietspiegel-Tabelle „Sonderfall Wärmecontracting“ wird deutlich, dass nur bestimmte Wohnungstypen Wärmecontracting-Vertragsverhältnisse aufweisen. Entsprechend viele Tabellenfelder bleiben leer. Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ hat vereinbart, beim nächsten Mietspiegel die beiden Mietspiegeltabellen zu verschmelzen und den Preiseinfluss des Wärme-Contractings entweder im Punktesystem oder im Wohnwert-Orientierungsmodell zu berücksichtigen.

Alle errechneten Entwürfe wurden den Teilnehmern der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ im Juli 2021 bereits im Vorfeld der Sitzungen zugestellt, damit diese sich intensiv mit den Ergebnissen befassen konnten. Im Rahmen der Arbeitsgruppen-Sitzungen im August 2021 wurden die Mietspiegel-Tabellen besprochen, mögliche Modifikationen diskutiert (z. B. andere Formen der Felderzusammenlegung) und teilweise auch umgesetzt. Die von den Interessenvertretern bestätigten finalen Mietspiegel-Tabellen vom 24.08.2021 sahen wie folgt aus:

Mietspiegel Zwickau 2021																
Baulalter →	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 Mielen, unterer Wert: Mittelwert															
AK I (bis 21 Pkt.)	4,60-5,50 5,09	4,17-5,30 4,78	4,01-5,21 4,68	4,56-5,24 4,93	4,60-5,49 5,03	4,44-5,47 4,94	4,50-5,03 4,79	4,10-4,96 4,51	4,20-4,89 4,48							
AK II (22-24 Pkt.)	5,42-6,41 5,82	4,56-6,01 5,33	4,20-5,53 5,00	4,86-5,50 5,19	4,71-5,65 5,27	4,85-5,50 5,15	4,64-5,58 5,18	4,63-5,40 4,99	4,30-5,11 4,74							
AK III (25-27 Pkt.)	5,23-7,31 6,31	5,10-6,52 5,74	5,10-6,52 5,74	5,00-6,00 5,48	5,11-5,70 5,35	4,98-5,70 5,41	5,00-5,70 5,33	4,80-5,10 4,99	4,79-6,55 5,55							
AK IV (28-30 Pkt.)	6,08-7,56 6,87	4,95-7,00 5,96	5,84-6,85 6,61	5,21-6,60 5,92	6,20-6,70 6,33	5,00-6,70 6,13	6,01-8,00 6,89	6,83-8,20 7,53	7,00-7,20 7,08							
AK V (ab 31 Pkt.)	6,70-8,10 7,35	6,64-7,70 7,25	6,43-8,28 7,33	5,85-7,41 6,59								8,30-9,00 8,62	7,40-9,00 8,35			

Mietspiegel Zwickau (Wärme-Contracting, N=868)																				
Mietspiegel Zwickau 2021 - Sonderfall Wärmecontracting																				
Baulalter →	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 Mielen, unterer Wert: Mittelwert																			
AK I (bis 21 Pkt.)	keine Daten				4,46-5,00 4,79				4,18-5,00 4,64				keine Daten							
AK II (22-24 Pkt.)	4,40-5,43 4,87				4,70-5,40 5,09				4,06-5,54 4,87								4,69-5,50 5,00			
AK III (25-27 Pkt.)	keine Daten				5,30-6,00 5,66				keine Daten											
AK IV (28-30 Pkt.)					5,50-6,40 6,10				keine Daten											
AK V (ab 31 Pkt.)					7,50 (keine Spanne)				7,00-8,01 7,51											

8 Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau

Das Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau dient als Ergänzung zu den Mietspiegeltabellen. Diese zeigen für bestimmte Wohnungsmarktsegmente die ortsübliche Vergleichsmiete via Mittelwert und Spannenober- und -untergrenze, lassen aber offen, wie eine konkrete Wohnung im Rahmen der Spanne „verortet“ werden kann. Diese Lücke bzw. Unsicherheit wird dem „Wohnwertorientierungsmodells“ des Mietspiegel Zwickaus 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 Wohnwert-Orientierungsmodell des Zwickauer Mietspiegels das nach § 558 BGB relevante Kriterium der Wohnlage.

Das Wohnwertorientierungsmodell des Zwickauer Mietspiegels 2021 fußt auf Überlegungen des vergangenen Mietspiegels: bereits 2016/2017 waren sog. „wohnwertmindernde Merkmale“ und „wohnwerterhöhende Merkmale“ durch die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ erarbeitet, diskutiert und beschlossen. Im Vergleich zum Mietspiegel Zwickau 2017 machten jedoch methodische Änderungen am Punktesystem (Hinzunahme von Variablen) Modifikationen am Wohnwertorientierungsmodell notwendig.

➤ Ausgangslage (Version Mietspiegel 2017)

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Wohnlage (anhand Wohnlagentabelle)	
einfache Wohnlage (nach Punktesystem)	gute Wohnlage (nach Punktesystem)
Wohnung, Wohngebäude und Außenanlage	
geschlossene Kleinstküche (max. 4 m ²) in Wohnungen ab 45 m ²	Küche ab 16 m ²
kein Geschirrspülmaschinenanschluss in der Küche vorhanden	Innentoilette (IWC) getrennt vom Bad (bei Wohnungen mit einem IWC)
Aufputz-Installationen (Haustechnik, Elektro und Heizung) in der Wohnung, z. B. freiliegende bzw. sichtbare Heizungsrohre (betrifft nicht Aufputz-Installationen in Sockel-Kanälen)	funkerfasste Heizkostenverteiler und funkerfasste Warm- und Kaltwasserzähler
keine zeitgemäße Elektroinstallation (d. h. 2-adrige Elektroinstallation und/oder keine Absicherung 16 A)	<i>Schwellenfreiheit in der kompletten Wohnung inkl. Balkon (d. h. keine Schwellen zwischen den Räumen, ausgenommen Balkon- und Wohnungseingangstürschwellen bis 2 cm) (2021 im Punktesystem integriert)</i>
Fußböden, die in Eigenleistung vom Mieter auf dessen Kosten verlegt wurden	zweiter Balkon bzw. großer Balkon / (Dach-) Terrasse (ab 6 m ² tatsächliche Fläche)

einzelne Zimmer nicht beheizbar	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)
keine Türöffnungs- und Gegensprechanlage	<i>komplette Barrierefreiheit der Wohnung und des Wohngebäudes (2021 im Punktesystem integriert)</i>
kein oder nicht zugänglicher bzw. nicht bestimmungsgemäß vom Mieter nutzbarer Gemeinschaftsraum (Kinderwagen- / Fahrradkeller, Wäsche- / Trockenraum) vorhanden	zur Wohnung zugeordneter PKW – Stellplatz anmietbar

Das Wohnwert-Orientierungsmodell musste angepasst werden bzw. konnte nicht in identischer Weise weiterverwendet werden, da die beiden kursiv markierten Merkmale im Zuge der Neugestaltung des Punktesystem bereits dort Eingang gefunden hatten und eine doppelte Verwendung von Variablen (weder inhaltlich noch rechtlich) erlaubt oder sinnvoll ist.

Im Rahmen der Arbeitsgruppen-Sitzungen vom August 2021 wurden bei Anpassung des Wohnwert-Orientierungsmodells in alle Richtungen gedacht (z. B. mehr als nur die 9 Variablen auf beiden Seiten) und diskutiert. Beide Interessenvertretergruppen waren aufgefordert, neue bzw. weitere Vorschläge für wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale abzugeben bzw. das Wohnwert-Orientierungsmodell neu zu denken. Schlussendlich wurden nach intensiven Debatten die beiden zu ersetzenden Variablen durch zwei neue ersetzt („[vom Vermieter installierte] haustechnische Anlagen zum Heizen mit regenerativen Energien“ und „Bidet“, sodass sich das Wohnwert-Orientierungsmodell nun wie folgt gestaltet:

➤ Wohnwert-Orientierungsmodell des Mietspiegels Zwickau 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. funkerfasste 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

Die Variablen des Wohnwert-Orientierungsmodells wurde am 24. August 2021 von Seiten der Interessenvertreter der Vermieter, am 17. September 2021 durch die Interessenvertreter der Mieter akzeptiert. Sie stimmten überein, dass das „Wohnwert-Orientierungsmodell“ des Mietspiegels Zwickau 2021 nur Empfehlungscharakter hat, dass jede Wohnung im Rahmen der Spanneneinordnung immer separat als Einzelfall betrachtet werden muss. In der Mietspiegel-Broschüre heißt es deshalb.

„Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (Mittelwerte in der Mietwert-tabelle) sind insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale einer Wohnung im Einzelfall zu überprüfen und zu begründen. Hierzu wird empfohlen die Spanneneinordnung unter Anwendung der nachfolgenden Orientierungshilfe mit jeweils 9 wohnwertmindernden und 9 wohnwert-erhöhenden Merkmalen vorzunehmen. Dieses Modell hat jedoch lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Es stellt nicht abschließend weitere Ausstattungsmerkmale des örtlichen Wohnungsmarktes auf, welche im Einzelfall einbezogen werden können.“

Folgender Nachsatz ist unter der Tabelle der neun Variablen zu finden:

„Liegen weitere Ausstattungsmerkmale, wie z. B.

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

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

Die rechnerische Anwendung des Wohnwertorientierungsmodell sollte analog zur der von 2017 weitergeführt werden. Sie fußt auf einem Rechenverfahren, das am folgenden Beispiel dokumentiert werden soll. Es ist identisch mit der Vorgehensweise, wie sie bereits im Mietspiegel 2017 zur Anwendung kam, und ist Teil der Mietspiegel-Broschüre. Dort heißt es:

„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.“

Das Berechnungsbeispiel betrifft eine „normale“ Wohnung (d. h. ohne Wärmecontracting) mit folgenden Merkmalen:

- Wohnungsgrößenklasse: 20 bis unter 45 m²
- Baujahresklasse: bis 1948 bis 1990
- Ausstattungsklasse I

Für diesen Wohnungstyp zeigt die Mietspiegeltabelle folgende Werte:

- Mittelwert: 5,09 €
- Spannenuntergrenze: 4,60 €
- Spannenobergrenze: 5,50 €

Zur Bestimmung der genauen ortsüblichen Vergleichsmiete sollten danach die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale des Wohnwert-Orientierungsmodells 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: 5,09 €
- (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) = Produkt 1 (= 0,25)	Rechenschritt II: Differenz 1 (3) multipliziert mit 0,125 (x 0,125) = Produkt 1 (= 0,375)
Rechenschritt III Spannenobergrenze (5,50 €) abzgl. Mittelwert (- 5,09 €) = Differenz 2 (= 0,41 €)	Rechenschritt III: Mittelwert (5,09 €) abzgl. Spannenuntergrenze (4,60 €) = Differenz 2 (= 0,49 €)
Rechenschritt IV Produkt 1 (0,25) multipliziert mit Differenz 2 (x 0,41 €) = Produkt 2 (= 0,10 €)	Rechenschritt IV: Produkt 1 (= 0,375) multipliziert mit Differenz 2 (x 0,49 €) = Produkt 2 (= 0,18 €)
Rechenschritt V Mittelwert (5,09 €) zuzüglich Produkt 2 (+0,10 €)	Rechenschritt V: Mittelwert (5,09 €) abzüglich Produkt 2 (-0,18 €)
ortsübliche Vergleichsmiete = 5,19 €	ortsübliche Vergleichsmiete = 4,91 €

9 Formalrechtliche Anerkennung des Mietspiegels Zwickau

Die formalrechtliche Anerkennung des Zwickauer Mietspiegels 2021 erfolgte im September 2021. Nachdem die Interessenvertreter der Vermieter ihre Zustimmung bereits mündlich am 24.08.2021 im Rahmen der finalen Arbeitsgruppen-Sitzung gegeben hatten (schriftliche Bestätigungen lagen bis 27.09.2021 vor), stimmten die Interessenvertreter der Mieter – übermittelt über den Deutscher Mieterbund - Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e.V. – per Mail am 17.09.2021 der vorliegenden Mietspiegeltabelle und dem dazugehörigen Wohnwertorientierungsmodell zu. Der Mietspiegel Zwickau ist im Sinne des § 558c BGB ein einfacher Mietspiegel. Er zeigt gemäß § 558 Absatz 1 eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in Zwickau, differenziert dabei nach den Merkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit und wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt und anerkannt.

Mit der formalrechtlichen Anerkennung im September endete der 15-monatige Erstellungsprozess des Zwickauer Mietspiegels 2021. Beginnend ab Sommer 2020 hatte die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ die Fortschreibung bzw. Aktualisierung des Mietspiegels Zwickau 2017 vorangetrieben, geringe Modifikationen vorgenommen (u. a. die erforderlichen Änderungen infolge der BGB-Reformen zum Mietspiegel umgesetzt) und die Datenerhebung für das Jahr 2021 geplant. Nach Abschluss der Datenerhebung, die coronabedingt bis zum Juni 2021 andauern sollte, lagen mehr als 8.800 mietspiegelrelevante Wohnungen für die Auswertung bereit und bildeten für den Mietspiegel Zwickau 2021 eine vergleichsweise gute 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 2021 - Erläuterung zur Datenlieferung“** (27 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)
- **„Fragebogen Mietspiegel 2021“** (4 Seiten, erstellt von der Stadtverwaltung Zwickau | Kommunale Statistikstelle)
- **„Fragebogen Mietspiegel 2021 – Erklärungen / Hinweise“** (10 Seiten, erstellt von der Stadtverwaltung Zwickau | Kommunale Statistikstelle; beide Materialien kamen im Rahmen der Kleinvermieterbefragung zum Einsatz)



ERLÄUTERUNG ZUR DATENLIEFERUNG

MIETSPIEGEL ZWICKAU 2021

erstellt von

FOG-INSTITUT für Markt- und Sozialforschung

MIETSPIEGEL ZWICKAU 2021

Erläuterungsdatei für Datenlieferer

Stand: 19.11.2020

erstellt von



Inhaltsverzeichnis

Kontaktdaten für Fragen	5
Wichtig!	5
Generelles: Bitte prüfen Sie Ihre Wohnungen auf „Mietspiegelrelevanz“	5
BASIS-INFORMATIONEN ZUR MIETSPIEGEL-RELEVANTEN WOHNUNG	7
[B1] Straße und Hausnummer der Wohnung	7
[B2] Datum Mietvertrag	7
[B3] Datum letzte Änderung der Grundmiete	7
[B4] Größe der Wohnung (in m ²)	7
[B5] Höhe der monatlichen Nettokaltmiete (in €)	8
[B6] Höhe der kalten Betriebskosten (monatlich)	8
[B7] Höhe der Heizkosten (monatlich)	8
[B8] Höhe der Betriebskosten gesamt (monatlich)	8
[B9] Wo sind die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten?	9
weitere Details	9
[B10] Erfolgt eine regelmäßige Anpassung der Voraus-Zahlungen für die Betriebskosten?	9
[B11] Erfolgt die Warmwasser-Aufbereitung über die Heizungsanlage?	9
[B12] Baujahr Wohngebäude	9
WOHNLAGES DER WOHNUNG	9
[L1] Anzahl der Vollgeschosse des Wohngebäudes	10
[L2] Lage der Wohnung im Wohngebäude	10
[L3] überwiegende Bebauung der Wohnumgebung	10
Belastung der unmittelbaren Umgebung durch	11
[L4] ...Verkehrslärm	11
[L5] ...Industrie / Gewerbe	11
Anbindung (einfacher Fußweg)	12
[L6] ...an Nahverkehrshaltestelle	12
[L7] ...Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten	12
[L8] ...an öffentliche Grünanlagen	12
[L9] ...an öffentliche Freizeitanlagen	12
[L10] Reisezeit mit ÖPNV ins Stadtzentrum	13
WOHNUNGS-AUSSTATTUNG	13
Art der Wohnung	13
[A1] Maisonette oder Etagen-Wohnung	13
[A2] Dachgeschoss-Wohnung	13
Heizung/Warmwasser	14
[A3] Art der Heizung	14

[A4] Art der Warmwasser-Aufbereitung.....	14
[A5] Wärme-Contracting.....	15
Fenster	16
[A6] Art der Fenster	16
[A7] Rollläden / Außen-Jalousien / Außenverschattung an den Fenstern.....	16
Küche.....	17
[A8] Fenster in der Küche.....	17
[A9] Einbauküche vom Vermieter gestellt.....	17
WC.....	18
[A10] Anzahl der Innen-WCs.....	18
Bad	18
[A11] Anzahl der Bäder	18
[A12] HAUPTBAD: Dusche und Wanne im Bad	19
Hauptbad - Vorhandensein folgender Merkmale.....	19
[A13] Fliesen bzw. wasserfeste Materialien an den Wänden im 1. Bad	20
[A14] Fenster im Bad	20
[A15] Handtuchwandheizkörper	20
[A16] Doppel- bzw. 2 Waschbecken.....	20
[A17] Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen	20
[A18] Badmöbel vom Vermieter gestellt.....	21
[A19] Bodengleiche / schwellenfreie Dusche (od. Wanne).....	21
Fußböden- und Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräume	21
[A20] hochwertige Fußbodenbeläge	21
[A21] Fußbodenheizung.....	22
Grundriss.....	22
[A22] Erreichbarkeit der Wohnräume innerhalb der Wohnung.....	22
[A23] Abstellraum innerhalb der Wohnung	22
Balkon.....	22
[A24] Balkon / Loggia / Terrasse	22
Ausstattung im/am Wohngebäude.....	23
[A25] Fahrstuhl im Gebäude	23
[A26] Abstellraum außerhalb der Wohnung	23
[A27] Außenanlage des Wohngebäudes.....	23
Medienanschlüsse (im Sinne der Verfügbarkeit)	23
[A28] TV-Anschluss.....	23
[A29] Breitband-Internet-Anschluss	24
Besonderheiten.....	24
[A30] Kamin innerhalb der Wohnung.....	24
[A31] architektonische Besonderheiten in Whg. / Gebäude	24

Mietspiegel Zwickau 2021

Energetische Beschaffenheit	25
[A32] Dämmung Außenwände / Mauerstärke > 36 cm.....	25
[A33] gedämmtes Dach bzw. oberste Geschossdecke / gedämmter Keller.....	25
Barrierearmut/Schwellenfreiheit	25
[A34] Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude.....	25
Abschluss	26
Anmerkungen zur Wohnung	26
(Unternehmens-) Name des Datenlieferanten + Telefonnummer und Ansprechpartner für Rückfragen ..	26

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

Herrn Ulrich Weiser

Tel: 0371/33 71 78 10.

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

oder

Stadtverwaltung Zwickau

Amt für Familie, Schule und Soziales

Wohngeldbehörde

Frau Yvonne Hänel

Tel.: 0375 / 83-4090

Mail: yvonne.haenel@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 2021 wird auf Grundlage des § 558 BGB erstellt. Er bildet das aktuelle Preisniveau (in den letzten sechs Jahr 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 01.01.2015 geschlossen wurden und bei denen seit dem 01.01.2015 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 Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern

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

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 01.01.2015 bis 31.12.2020 der Mietvertrag erstmalig geschlossen wurde oder es in diesem Zeitraum eine Änderung der Grundmiete gegeben hat.

D. h. der Mietvertrag bzw. die letzte vertragliche Änderung der Grundmiete darf nicht älter als sechs Jahre sein, d. h. er muss beginnend ab 01.01.2015 abgeschlossen bzw. verändert worden sein.

Zum Verständnis bei "Änderungen der Grundmiete":

Wurde der Mietvertrag vor dem 01.01.2015 geschlossen und es gab im Zeitraum ab dem 01.01.2015 eine Änderung der Grundmiete (geänderte Nebenkosten spielen keine Rolle), dann ist diese Wohnung ebenfalls mietspiegelrelevant.

Wurde der Mietvertrag vor dem 01.01.2015 geschlossen und es gab letztmalig vor dem 01.01.2015 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 01.01.2015 und dem 31.12.2020 gelegen haben. Ist der Mietvertrag bereits älter und die letzte Änderung lag vor dem 01.01.2015, 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 2021 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 [A9]!

[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. 91,00 Euro oder 0,90 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. 145,00 Euro oder 2,10 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. Im Mietspiegel Zwickau 2021 gilt die neue 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]
- „1949-1969“ [2]
- „1970-1990“ [3]
- „1991-2010“ [4]
- „ab 2011“ [5]

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

WOHNLAG DER WOHNUNG

Die Lieferung der Wohnlage ist für den Mietspiegel Zwickau 2021 nicht erforderlich. Eventuell kann es aber für Ihre eigenen Zwecke sinnvoll sein, die Daten im Rahmen der Datenlieferung gleich mit aufzubereiten.

[L1] Anzahl der Vollgeschosse des Wohngebäudes

Hinweis: geliefert wird die konkrete Geschosszahl des Wohngebäudes.

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

Bsp.:

- EG
- Etage
- Etage
- Etage
- DG

-> 5 Geschosse

[L2] Lage der Wohnung im Wohngebäude

Hinweis: geliefert wird die konkrete Geschosszahl, in der sich die Wohnung befindet.

Antwortmöglichkeiten:

- „Souterrain (Kellergeschoss)“
- „Erdgeschoss“
- „1. Obergeschoss“
- „2. Obergeschoss bis Dachgeschoss“

[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“
- „geschlossene Bebauung i.S.d. § 22 (3) BauNVO **ohne** Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“
- „geschlossene Bebauung i.S.d. § 22 (3) BauNVO **mit** Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“
- „offene Bebauung i.S.d. § 22 (2) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“

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 jeweils

- „keine Belastung“
- „geringe Belastung“
- „mittlere Belastung“
- „starke Belastung“

Anbindung (einfacher Fußweg)...

Einzutragen ist immer der Fußweg in einfacher Entfernung (in Metern).

[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:

- „bis 500 m“
- „500 bis 1.000 m“
- „über 1.000 m“

[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) einzutragen.

Antwortmöglichkeiten

- „Fahrzeit bis 10 min“
- „Fahrzeit 11 bis 20 min“
- „Fahrzeit über 20 min“

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Art der Wohnung

[A1] Maisonette oder Etagen-Wohnung

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.

Antwortmöglichkeiten

- „nein, keine Maisonette-Wohnung oder Etagenwohnung“
- „ja, Maisonette-Wohnung oder Etagenwohnung“

[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“
- „ja, Dachgeschoss-Wohnung“

Heizung/Warmwasser

[A3] Art der Heizung

Folgende vier Heizungsarten können in der Praxis auftreten.

"Einzel- oder Mehrraumöfen", d. h. geheizt wird direkt in der Wohnung für jeweils einen oder mehrere Räume.

"Fernwärmeheizung", d. h. die Heizwärme wird bspw. in einem Heizkraftwerk erzeugt und über ein Rohrsystem zum Gebäude geleitet. Die Heizungsanlage wird von einem Dritten betrieben und befindet sich nicht im Eigentum des Vermieters.

"Etagenheizung", d. h. die Heizwärme wird zentral für eine komplette Wohnebene/ein Geschoss erzeugt.

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

Für den Mietspiegel Zwickau sind nur Wohnungen relevant, die über eine Sammelheizung verfügen, d. h. Wohnungen mit Ofenheizung (Einzelöfen, Kachelöfen) ODER mit Festbrennstoffen betriebene Heizungen (bspw. sehr alte Etagenheizungen) zählen nicht. Im Sinne des Mietspiegels sind nur (Gas-/Öl-)Etagenheizungen neuerer Bauart, Fernwärme und Block- / Zentralheizungsanlagen relevant.

Antwortmöglichkeiten

- „(Gas-/Öl-)Etagenheizung neuerer Bauart“
- „Fernwärme / Block- oder Zentralheizung“

[A4] Art der Warmwasser-Aufbereitung

Der Mietspiegel unterscheidet zwei Formen der Warmwasser-Aufbereitung:

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)“
- „zentrale Warm-Wasserversorgung“

[A5] Wärme-Contracting

Definition: „Wärme-Contracting ist eine seit den 1990er Jahren vor allem in Deutschland von Hauseigentümern und Vermietern in Anspruch genommene Dienstleistung, welche in der Regel von mittelständischen Heizungsbauunternehmen sowie öffentlichen und privaten Energielieferanten angeboten wird. Kern des Geschäfts (englisch contract) ist die Auslagerung der Investitionen für die erstmalige Errichtung oder Modernisierung von zentralen Heizanlagen vom Gebäudeeigentümer an den Contractor. Der Hauseigentümer räumt dem Contractor in einem Wärmelieferungsvertrag mit langer Laufzeit (10–15 Jahre) das exklusive Recht ein, seine Mieter bzw. die Liegenschaft mit Heizwärme und gegebenenfalls Warmwasser aus einer Zentralheizung zu versorgen. Der Wärmelieferant (Contractor) ist durch die langen Laufzeiten in der Lage, seine Investitionen in die Heizungsanlagen auf 10–15 Jahresraten umzulegen.

Der Mietspiegel unterscheidet drei Formen: 2 Contracting-Formen sowie das Nicht-Vorliegen des Contractings.

1. Voll-Contracting liegt vor: 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.

2. Teil-Contracting liegt vor: 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).

3. Wärme-Contracting liegt nicht vor.

Antwortmöglichkeiten

- „Voll-Contracting liegt vor“

- „Teil-Contracting liegt vor“
- „Wärme-Contracting liegt nicht vor“

Fenster

[A6] 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“
- „isolierverglaste Fenster mit / ohne Schallisolierung oder Wärmeschutzglas / Dreifachglas“

[A7] 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“
- „nicht vorhanden“

Küche

[A8] 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“
- „nicht vorhanden“

[A9] Einbauküche vom Vermieter gestellt

Relevant sind nur Einbauküchen, die vom Vermieter mit vermietet wurden. Vom Vormieter 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“
- „Standard-Einbauküche vorhanden“
- „hochwertige Einbauküche vorhanden“

WC

[A10] Anzahl der Innen-WCs

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

Antwortmöglichkeiten:

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

Bad

[A11] 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 (1) Bad innerhalb der Wohnung vorhanden“
- „zwei (2) oder mehr Bäder innerhalb der Wohnung vorhanden“

[A12] 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 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)“
- „Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz vorhanden“
- „Wanne UND separate Dusche vorhanden (zwei von zwei)“

Hauptbad - Vorhandensein folgender Merkmale

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

[A13] Fliesen bzw. wasserfeste Materialien an den Wänden im 1. Bad

Der Begriff Fliesen wurde im 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.

[A14] Fenster im Bad

[A15] Handtuchwandheizkörper

[A16] Doppel- bzw. 2 Waschbecken

Antwortmöglichkeiten jeweils:

- „ja“ (im Sinne von vorhanden)
- „nein“ (im Sinne von nicht vorhanden)

[A17] 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)“
- „normal: Standard in nach 1990 gebauten oder sanierten Wohnungen, bspw. Einhebel-Mischbatterien, Kunststoffwanne, Hänge-WC oder modernes Stand-WC“
- „hochwertig: bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte“

[A18] 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 Sanitärobjekte/-armaturen.

[A19] 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 A12 angegeben werden.

Antwortmöglichkeiten jeweils:

- „vorhanden“
- „nicht vorhanden“

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

Fußböden- und Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräume

[A20] 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.

Definition hochwertig: wenn bei gebrauchstüblicher Beanspruchung überdurchschnittliche Nutzungsdauer vorliegt, z.B.:

a) aufgrund Materialart (Fliesen, Natursteine wie Marmor, Granit, Fertigparkett, Echtholzparkett) oder

b) aufgrund besonderer Verarbeitung und Beschaffenheit (Teppich, Laminat/Feuchtraumlaminat, Linoleum, sog. echtes oder Guss-Terrazzo)

Die Angaben beziehen sich nur auf vom Vermieter gestellte Böden. Vom Mieter selbst verlegte Böden sind nicht zu erfassen.

[A21] 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 jeweils:

- „vorhanden (mindestens 50 % der Fläche)“
- „nicht vorhanden“

Grundriss

[A22] Erreichbarkeit der Wohnräume innerhalb der Wohnung

Der Mietspiegel unterscheidet 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“
- „alle Wohnräume vom Flur aus erreichbar“

[A23] 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 begehbare Kleiderschrank - unabhängig von seiner Größe - zählt ebenfalls als Abstellraum.

Balkon

[A24] 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.

Ausstattung im/am Wohngebäude

[A25] 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.

[A26] 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 jeweils:

- „vorhanden“
- „nicht vorhanden“

[A27] 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)“
- „gestaltet (z. B. mit Kinderspielplatz, Grillplatz, Gartenflächen, gewisse Bewegungsfläche vorhanden)“

Medienanschlüsse (im Sinne der Verfügbarkeit)

[A28] TV-Anschluss

Beim TV-Anschluss geht es um das technische Vorhandensein des selbigen. Dies kann durch einen in der Wohnung verlegten Kabelanschluss erfolgen oder über eine SAT-

Anlage für das Wohngebäude, deren Kabel jedoch bereits in der Wohnung vorhanden sind (der Mieter kann quasi einziehen und sofort TV schauen.)

Kein Kabelanschluss im Sinne des Zwickauer Mietspiegels liegt vor, wenn der Mieter sich selbst darum kümmern muss, TV schauen zu können, d. h. gezwungen wird, selbst eine SAT-Schüssel zu installieren.

[A29] 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 jeweils:

- „vorhanden“
- „nicht vorhanden“

Besonderheiten

[A30] 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.

[A31] 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, Holzelemente an den Türen etc., die sich sichtbar von normalen Gründerzeitwohnungen abheben
- Arbeiten von Innenarchitekten innerhalb der Wohnung, die die Wohnung sichtbar aufgewertet haben und Gegenstand des Mietvertrages waren

Antwortmöglichkeiten jeweils:

- „vorhanden“
- „nicht vorhanden“

Energetische Beschaffenheit

[A32] 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
- ab 1995 mit Wärmedämmung saniert wurde bzw. wenn die Wärmeschutzverordnung (WSV) 1994 bezüglich Wärmedämmung eingehalten wird.
- die Mauerdicke auf Höhe der Wohnung mindestens 36 cm stark ist

[A33] 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 jeweils:

- „vorhanden“
- „nicht vorhanden“

Barrierearmut/Schwellenfreiheit

[A34] 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 oder zur Terrasse (sofern vorhanden) muss schwellenfrei sein (Schwellenhöhe max. bis 2 cm).

Antwortmöglichkeiten:

- „Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude nicht gegeben“
- „Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude gegeben“

ACHTUNG: Die Schwellenfreiheit im Bad wird in der Variable A19 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.

Stadtverwaltung Zwickau
Kommunale Statistikstelle
* Mietspiegel *
PF 20 09 33
08009 Zwickau

Fragebogen Mietspiegel 2021

Bitte die zutreffende Antwort ankreuzen oder die entsprechenden Angaben machen.

* - siehe Erläuterungen auf gesondertem Hinweisblatt

Basis – Informationen zur mietspiegelrelevanten Wohnung

- B1** Straße und Hausnummer der Wohnung: _____
- B2*** Datum des Mietvertrages (dd.mm.jjjj): _____
- B3*** Datum der letzten Änderung der Grundmiete (dd.mm.jjjj): _____
- B4*** Größe der Wohnung (in m²): _____
- B5-B8** Höhe der monatlichen Kosten (in Euro):
Netto – Kaltmiete (B5)*: _____ Kalte Betriebskosten (B6)*: _____
Heizkosten (B7)*: _____ Betriebskosten, gesamt (B8)*: _____
- B9** Wo sind die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten?
(1) in den kalten Betriebskosten ☐ (2) in den Heizkosten ☐
- B10** Erfolgt eine regelmäßige Anpassung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten?
Ja ☐ Nein ☐
- B11** Erfolgt die Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage? Ja ☐ Nein ☐
- B12*** Baujahr des Wohngebäudes
☐ bis 1948 ☐ 1949 – 1969 ☐ 1970 – 1990 ☐ 1991 – 2010 ☐ ab 2011
- B13** Wie viele Personen leben in der Wohnung? (freiwillige Angabe)
☐ 1 Person ☐ 2 Personen ☐ 3 Personen ☐ 4 Personen ☐ 5 Personen
☐ 6 und mehr Personen ☐ unbekannt / keine Angabe

Bemerkungen / Angaben zum Unternehmen:

Bitte teilen Sie uns für evtl. Rückfragen Ihre Kontaktdaten mit.

--

Ort, Datum	Unterschrift
------------	--------------

Angaben zur Wohnlage

- L1*** Wie viele Vollgeschosse hat das Gebäude ohne Kellergeschoss? _____
- L2** Wo befindet sich die Wohnung?
- (1) Souterrain (Kellergeschoss) ☐ (2) Erdgeschoss ☐
- (3) 1. Obergeschoss ☐ (4) 2. Obergeschoss bis Dachgeschoss ☐
- L3*** Überwiegende Bebauung der Wohnumgebung
- (1) Gewerbebebauung i. S. d. § 8 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) als Wohnumgebung ☐
- (2) geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 (3) BauNVO ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün ☐
- (3) geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 (3) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün ☐
- (4) offene Bebauung i. S. d. § 22 (2) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün ☐
- L4*** Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Verkehrslärm:
- (1) starke Belastung ☐ (2) mittlere Belastung ☐
- (3) geringe Belastung ☐ (4) keine Belastung ☐
- L5*** Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Industrie / Gewerbe:
- (1) starke Belastung ☐ (2) mittlere Belastung ☐
- (3) geringe Belastung ☐ (4) keine Belastung ☐
- L6** Anbindung der Wohnung an Nahverkehrshaltestellen (einfacher Fußweg)
- (1) über 1000 m ☐ (2) 500 bis 1000 m ☐ (3) bis 500 m ☐
- L7** Anbindung der Wohnung an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (einfacher Fußweg)
- (1) über 1000 m ☐ (2) 500 bis 1000 m ☐ (3) bis 500 m ☐
- L8*** Anbindung der Wohnung zu öffentlichen Grünanlagen (einfacher Fußweg)
- (1) über 1000 m ☐ (2) 500 bis 1000 m ☐ (3) bis 500 m ☐
- L9*** Anbindung der Wohnung zu öffentlichen Freizeitanlagen (einfacher Fußweg)
- (1) über 1000 m ☐ (2) 500 bis 1000 m ☐ (3) bis 500 m ☐
- L10*** Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum
- (1) über 20 min. ☐ (2) 11 bis 20 min. ☐ (3) bis 10 min. ☐

Angaben zur Wohnungsausstattung

- A1*** Handelt es sich um eine Maisonette- oder Etagenwohnung? Ja ☐ Nein ☐
- A2*** Handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung? Ja ☐ Nein ☐
- A3*** Wie wird die Wohnung beheizt?
 (1) (Gas-/Öl-) Etagenheizung neuerer Bauart ☐
 (2) Fernwärme / Block- oder Zentralheizung ☐
- A4*** Welche Art der Warmwasserversorgung liegt vor?
 (1) dezentrale Warmwasserversorgung ☐ (2) zentrale Warmwasserversorgung ☐
- A5*** Liegt bei dieser Wohnung Wärme-Contracting vor? Wenn ja, welche Art?
 (1) ja, Voll-Contracting ☐ (2) ja, Teil-Contracting ☐ (3) nein ☐

Angaben zu den Fenstern:

- A6*** Wie sind die Fenster beschaffen?
 (1) Einfachverglasung oder Verbundfenster (DDR-Standard) oder Doppelfenster / Doppelglas / Kastenfenster ☐
 (2) isolierverglaste Fenster mit/ ohne Schallsolierung oder Wärmeschutzglas / Dreifachglas ☐
- A7*** Sind an den Fenstern Rollläden / Außenjalousien bzw. weitere bauliche Elemente der Außenverschattung vorhanden? Ja ☐ Nein ☐

Angaben zur Küche:

- A8*** Gibt es in der Küche ein Fenster? Ja ☐ Nein ☐
- A9*** Wurde durch den Vermieter eine Einbauküche (EBK) gestellt?
 (0) nein ☐ (1) ja, Standard-EBK ☐ (2) ja, hochwertige EBK ☐

Angaben zu den WCs und Bädern:

- A10*** Wie viele Innen-WCs sind in der Wohnung vorhanden?
 (1) eins ☐ (2) zwei oder mehr ☐
- A11*** Wie viele Bäder sind in der Wohnung vorhanden?
 (1) eins ☐ (2) zwei oder mehr ☐

Hinweis: Die Fragen **A12 bis A18** betreffen nur das 1. Bad / Hauptbad der Wohnung!

- A12*** Ist eine Dusche bzw. Badewanne vorhanden?
 (1) eins von beiden ☐ (2) Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz ☐
 (3) beides (separat voneinander) ☐
- A13*** Sind Fliesen bzw. wasserfeste Materialien an den Wänden? Ja ☐ Nein ☐
- A14** Ist ein Fenster vorhanden? Ja ☐ Nein ☐
- A15** Gibt es einen Handtuchwandheizkörper? Ja ☐ Nein ☐
- A16** Gibt es ein Doppel- bzw. 2. Waschbecken? Ja ☐ Nein ☐

- A17*** Wie ist die Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen?
☐ Vorwende-Standard (nach 1990 nicht erneuert) ☐ normal ☐ hochwertig
- A18*** Wurden Badmöbel vom Vermieter gestellt? Ja ☐ Nein ☐
- A19*** Ist eine bodengleiche / schwellenfreie Dusche (oder Badewanne) in einem der Bäder vorhanden? Ja ☐ Nein ☐

Fußböden und Fußbodenheizung in Küche, Bad und Wohnräumen:

- A20*** Sind in der Wohnung überwiegend (mind. 50 % der Fläche) hochwertige Fußböden verlegt? Ja ☐ Nein ☐
- A21*** Ist in der Wohnung überwiegend (mind. 50% der Fläche) Fußbodenheizung vorhanden? Ja ☐ Nein ☐

Angaben zum Grundriss der Wohnung:

- A22*** Erreichbarkeit der Wohnräume (nicht Küche bzw. Bad) innerhalb der Wohnung
☐ mindestens ein gefangener Raum vorhanden
☐ alle Wohnräume vom Flur aus erreichbar
- A23*** Gibt es einen Abstellraum innerhalb der Wohnung? Ja ☐ Nein ☐

Ausstattung im / am Wohngebäude:

- A24*** Gibt es einen Balkon / eine Loggia / eine Terrasse? Ja ☐ Nein ☐
- A25*** Gibt es einen Fahrstuhl im Gebäude? Ja ☐ Nein ☐
- A26*** Gibt es einen Abstellraum außerhalb der Wohnung? Ja ☐ Nein ☐
- A27*** Ist die Außenanlage des Wohngebäudes gestaltet? Ja ☐ Nein ☐

Medienanschlüsse:

- A28*** Besitzt die Wohnung einen TV-Anschluss? Ja ☐ Nein ☐
- A29*** Besitzt die Wohnung einen Breitband-Internetanschluss? Ja ☐ Nein ☐

Besonderheiten der Wohnung:

- A30*** Gibt es einen Kamin innerhalb der Wohnung? Ja ☐ Nein ☐
- A31*** Gibt es architektonische Besonderheiten in der Wohnung / dem Gebäude? Ja ☐ Nein ☐

Energetische Beschaffenheit:

- A32*** Ist die Außenwand gedämmt bzw. beträgt die Mauerstärke > 36 cm? Ja ☐ Nein ☐
- A33*** Sind das Dach bzw. die oberste Geschossdecke sowie die Kellerdecke gedämmt? Ja ☐ Nein ☐

Barrierearmut:

- A34*** Sind die Wohnung (ohne Bad) und das Wohngebäude barrierearm / schwellenfrei? Ja ☐ Nein ☐

Wir bedanken uns recht herzlich für Ihre Mitarbeit!

Fragebogen Mietspiegel 2021 – Erklärungen / Hinweise

Allgemeine Hinweise:

Der Mietspiegel 2021 wird auf Grundlage des § 558 BGB erstellt. Er bildet das aktuelle Preisniveau, d. h. in den letzten sechs Jahren vereinbarte oder geänderte Grundmieten, auf dem Wohnungsmarkt ab.

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 dürfen daher nicht geliefert werden:

- Wohnungen, deren Mietverträge älter als 6 Jahre sind, d. h. vor dem 01.01.2015 geschlossen wurden und bei denen seit dem 01.01.2015 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, z. B. wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sind.
- möbliert vermietete Wohnungen (Eine Einbauküche / Einbauschränke gelten nicht als möbliert.)
- ganz oder teilweise untervermietete Wohnungen / bei Vorliegen mehrerer Mietverhältnisse in eine Wohnung
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens:

Jede mietspiegelrelevante Wohnung muss separat ausgefüllt und geliefert werden.

Es ist wichtig, dass jede „Frage“ beantwortet wird. Wohnungen, bei denen Angaben fehlen, können nicht in die Datenauswertung einbezogen werden.

Bei Problemen mit dem Fragebogen steht Ihnen Frau Naumann als Ansprechpartner zur Verfügung.

Kontakt:

Stadtverwaltung Zwickau, Bürgeramt, Kommunale Statistikstelle

Telefon: 0375 / 83 12 04

Fax: 0375 / 83 12 12

E-Mail: statistik@zwickau.de

Basis – Informationen zur mietspiegelrelevanten Wohnung

B2 Datum des Mietvertrages

Der Mietvertrag darf nicht älter als 6 Jahre sein, d. h. er muss beginnend ab dem 01.01.2015 abgeschlossen sein.

Ausnahme: Der Mietvertrag wurde vor dem 01.01.2015 abgeschlossen und es gab im Zeitraum ab dem 01.01.2015 eine Änderung der Grundmiete (geänderte Nebenkosten spielen keine Rolle).

B3 Datum der letzten Änderung der Grundmiete

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

B4 Größe der Wohnung (in m²)

Anzugeben ist die Größe der Wohnung (nach der Wohnflächenverordnung), wie sie im Mietvertrag festgehalten wurde.

Bitte die Fläche so genau wie möglich eintragen. Wo Nachkommastellen vorhanden sind, diese bitte eintragen!

B5 Netto – Kaltmiete (in Euro)

Zu erfassen ist die Grundmiete, die im Januar 2021 zu zahlen ist (ohne jegliche Betriebskostenvorauszahlungen).

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

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

Den Betrag bitte so genau wie möglich angeben und keine Rundung vornehmen. Wo Nachkommastellen vorhanden sind, diese bitte auch angeben!

Hinweis: Küchenzuschläge für eine Einbauküche, die separat gezahlt werden, müssen hier zur Grundmiete addiert werden. Siehe hierzu Variable A9.

B6 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.

Einzutragen ist die monatliche Vorauszahlung für kalte Betriebskosten in Euro.

Der Betrag kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden.

B7 Heizkosten (in Euro)

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

Einzutragen ist die monatliche Vorauszahlung für Heizkosten in Euro.

Der Betrag kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden.

B8 Betriebskosten, gesamt

Der Betrag der gesamten monatlichen Betriebskosten kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden.

B12 Baujahr des Wohngebäudes

Als Baujahr eines Gebäudes gilt das Jahr der Bezugsfertigstellung.

Im Mietspiegel 2021 gilt folgende neue Regelung: „Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei Wieder-

aufbau, 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 Bau-
altersklasse die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend.

Angaben zur Wohnlage

L1 Wie viele Geschosse hat das Gebäude ohne Kellergeschoss?

Erdgeschoss (EG) und bewohntes Dachgeschoss (DG) zählen jeweils als ein Geschoss; Souterrain / Keller zählen nicht.

Beispiel für 5 Geschosse: EG
1. Etage
2. Etage
3. Etage
DG

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, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, 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

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.

L4 Belastung der unmittelbaren Umgebung durch 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 Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Industrie / Gewerbe:

Der Mietspiegel unterscheidet vier Lärmstufen:

starke Belastung:

- Industriegebiet;
- Transportunternehmen mit 24 h – Betrieb, direkt angrenzend

mittlere Belastung:

- Gewerbegebiet;
- Transportunternehmen mit 24 h – Betrieb, nicht direkt angrenzend;
- Transportunternehmen direkt angrenzend, aber nur Tagbetrieb;
- Einzelgewerbestandorte mit 24 h – Betrieb;
- Gewerbe mit Anlieferungsverkehr

geringe Belastung:

- Einzelgewerbe (nur Tagbetrieb), direkt angrenzend;
- andere Gewerbenutzungen, nicht direkt angrenzend

keine Belastung:

- nicht störendes Gewerbe

L8 Anbindung der Wohnung zu öffentlichen 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 Anbindung der Wohnung zu öffentlichen Freizeitanlagen

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

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

Eine Liste der öffentlichen Spielplätze nach Stadtbezirken findet sich hier:

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

L10 Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum

Hier ist die durchschnittliche Reise- / Fahrzeit (eine Strecke) mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum (=Historische Altstadt einschl. Innenstadt/Stadtteil 11 und Frauenvorstadt) einzutragen.

Angaben zur Wohnungsausstattung

A1 Handelt es sich um eine Maisonette- oder Etagenwohnung?

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) Dachgeschosswohnungen zählen nicht als Etagenwohnungen.

A2 Handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung?

Als Dachgeschosswohnungen im Sinne des Zwickauer Mietspiegels gelten nur solche, bei denen der Charakter einer Dachgeschosswohnung sichtbar wird. Wohnungen im obersten Obergeschoss, die keinen Dachgeschosscharakter aufweisen, sind naturgemäß keine Dachgeschosswohnung, z. B. bei Flachdach – Wohngebäuden.

A3 Wie wird die Wohnung beheizt?

„*Etagenheizung*“, d. h. die Heizwärme wird zentral für eine komplette Wohnebene/ ein Geschoss erzeugt.

„*Fernwärmeheizung*“, d. h. die Heizwärme wird bspw. in einem Heizkraftwerk erzeugt und über ein Rohrsystem zum Gebäude geleitet. Die Heizungsanlage wird von einem Dritten betrieben und befindet sich nicht im Eigentum des Vermieters.

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

A4 Welche Art der Warmwasserversorgung liegt vor?

Der Mietspiegel unterscheidet zwei Formen der Warmwasseraufbereitung.

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 Warmwasserversorgung:

Aus Sicht des Mieters kommt das warme Wasser bereits warm aus der Wand, weil es bereits zentral an anderer Stelle erwärmt wurde.

A5 Liegt bei dieser Wohnung Wärme-Contracting vor?

Definition: „Wärme-Contracting ist eine seit den 1990er Jahren vor allem in Deutschland von Hauseigentümern und Vermietern in Anspruch genommene Dienstleistung, welche in der Regel von mittelständischen Heizungsbauunternehmen sowie öffentlichen und privaten Energielieferanten angeboten wird. Kern des Geschäfts (englisch: contract) ist die Auslagerung der Investitionen für die erstmalige Errichtung oder Modernisierung von zentralen Heizanlagen vom Gebäudeeigentümer an den Contractor. Der Hauseigentümer räumt dem Contractor in einem Wärmelieferungsvertrag mit langer Laufzeit (10–15 Jahre) das exklusive Recht ein, seine Mieter bzw. die Liegenschaft mit Heizwärme und gegebenenfalls Warmwasser aus einer Zentralheizung zu versorgen. Der Wärmelieferant (Contractor) ist durch die langen Laufzeiten in der Lage, seine Investitionen in die Heizungsanlagen auf 10–15 Jahresraten umzulegen.“

Der Mietspiegel unterscheidet drei Formen:

2 Contracting-Formen sowie das Nicht-Vorliegen des Contractings

Voll-Contracting:

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 den Bereich ab Absperrarmatur „Wärmeverteilungen bis zum Heizkörper“ (diese stehen in der Verantwortung des Gebäudeeigentümers).

A6 Wie sind die Fenster beschaffen?

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

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.

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

Isolierverglaste oder wärmeisolierverglaste Fenster sind Fenster mit mindestens doppelter Verglasung.

A7 Rollläden / Außen-Jalousien/ Außenverschattung an den Fenstern

Die Rollläden, Außenjalousien oder weiteren baulichen Elemente der Außenverschattung müssen vom Vermieter gestellt sein.

Weitere bauliche Elemente der Außenverschattung können sein: Raffstore, textile Senkrechtmärkisen (außen), Screens, Fenster- oder Fassadenmärkisen (außen)

A8 Gibt es in der Küche ein Fenster?

Ein Fenster dient zum Lüften der Küche 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 Flur verbunden sind.

A9 Wurde durch den Vermieter eine Einbauküche (EBK) 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:

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)

Hinweis: Die Einbauküche muss als vorhanden angegeben werden, wenn sie regulär mit zur Wohnung dazugehörig 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 angegeben werden, bei denen ein „Küchenzuschlag“ über die Grundmiete hinaus gezahlt wird und die verpflichtend vom Mieter mit gemietet werden müssen.

A10 Wie viele Innen-WCs sind in der Wohnung vorhanden?

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

A11 Wie viele Bäder sind in der Wohnung vorhanden?

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

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

A12 Ist eine Dusche bzw. Badewanne vorhanden?

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

„Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz“: siehe nachfolgende Fotos

Sowohl die Eingangstür (Schwellenhöhe egal) als auch der Duschaufsatz müssen zwingend vorhanden sein.



„Beides vorhanden“ bedeutet, dass Dusche und Badewanne baulich getrennt voneinander sind und gleichzeitig genutzt werden können.

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

A13 Sind Fliesen bzw. wasserfeste Materialien an den Wänden?

Der Begriff Fliesen wurde im 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 und Wandpaneele-Acryl.

A17 Wie ist die Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen?

Diese Variable bezieht sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad, falls zwei 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

A18 Wurden Badmöbel vom Vermieter gestellt?

Diese Variable bezieht sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad, falls zwei 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.

A19 Bodengleiche / schwellenfreie Dusche (oder Badewanne)

Als bodengleiche/ schwellenfreie Dusche (oder Wanne) gilt eine Dusche (oder Wanne), deren Eintrittsschwelle maximal 4cm hoch ist. Über diese Höhe hinaus kann nicht mehr von Schwellenfreiheit gesprochen werden. Badewannen mit Eingangstür, deren Schwelle höher als 4cm ist, können bei A12 angegeben werden.

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

A20 Sind in der Wohnung überwiegend (mind. 50% der Fläche) hochwertige Fußböden verlegt?

Definition „hochwertig“: Wenn bei gebrauchstüblicher Beanspruchung überdurchschnittliche Nutzungsdauer vorliegt, z. B. aufgrund:

- a) der Materialart: Fliesen; Natursteine wie Marmor, Granit; Fertigparkett; Echtholzparkett oder
- b) der besonderen Verarbeitung und Beschaffenheit: Teppich; Laminat/ Feuchtraumlaminat; Linoleum; sog. echtes oder Guss – Terrazzo

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.

A21 Ist in der Wohnung überwiegend (mind. 50% der Fläche) Fußbodenheizung vorhanden?

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.

A22 Erreichbarkeit der Wohnräume (nicht Küche bzw. Bad) innerhalb der Wohnung

Diese 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.

A23 Gibt es einen Abstellraum innerhalb der Wohnung?

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

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

A24 Gibt es einen Balkon / eine Loggia / eine Terrasse?

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

A25 Gibt es einen Fahrstuhl im Gebäude?

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

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

A26 Gibt es einen Abstellraum außerhalb der Wohnung?

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

A27 Ist die Außenanlage des Wohngebäudes gestaltet?

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)

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.

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

A28 Besitzt die Wohnung einen TV – Anschluss?

Beim TV-Anschluss geht es um das technische Vorhandensein des selbigen. Dies kann durch einen in der Wohnung verlegten Kabelanschluss erfolgen oder über eine SAT-Anlage für das Wohngebäude, deren Kabel jedoch bereits in der Wohnung vorhanden sind.

Kein Kabelanschluss im Sinne des Zwickauer Mietspiegels liegt vor, wenn der Mieter sich selbst darum kümmern muss, TV schauen zu können, d. h. gezwungen wird, selbst eine SAT-Schüssel zu installieren.

A29 Besitzt die Wohnung einen Breitband-Internetanschluss?

Ein Breitband-Internetzugang (auch 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.

A30 Gibt es einen 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.

A31 Gibt es architektonische Besonderheiten in der Wohnung / dem Gebäude?

Architektonische Besonderheiten im Sinne des Zwickauer Mietspiegels sind:

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

A32 Ist die Außenwand gedämmt bzw. beträgt die Mauerstärke > 36 cm?

Eine zeitgemäße Außenwanddämmung wird erreicht durch

- Bausubstanz, z. B. Mauerstärke, oder
- zusätzliche Maßnahmen der Wärmedämmung, z. B. 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.

A33 Sind das Dach bzw. die oberste Geschossdecke sowie die Kellerdecke gedämmt?

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

Hinweis: Eine Dämmung von Dach bzw. oberste Geschossdecke UND Keller liegt nur dann vor, wenn beide gedämmt sind – eins von Beiden reicht im Sinne des Zwickauer Mietspiegels nicht aus.

A34 Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude

Um diese Variable zu erfüllen, muss ein schwellenfreier Zugang von der Hauseingangstür bis zur Wohnung gewährleistet sein. Die maximale Schwellenhöhe darf 2cm betragen.

Liegt die Wohnung in einer oberen Etage, muss ein Fahrstuhl vorhanden sein.

Auch der Zugang zum Balkon oder zur Terrasse, sofern vorhanden, muss schwellenfrei (Schwellenhöhe bis max. 2cm) sein.

Hinweis: Die Schwellenfreiheit im Bad wird in der Variable A19 betrachtet. Sie ist nicht Gegenstand dieser Variable.