



Mietspiegel 2021

Zwickau



Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	3
Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel	4
Vorbemerkungen zum Mietspiegel	5
Begriff des Mietspiegels	5
Mieterhöhungsverlangen	5
Grundlagen der Mietspiegelerstellung	6
Erläuterungen zum Mietspiegel	8
Gültigkeit und Geltungsbereich	8
Mietwerttabelle	10
Mietwerttabelle – Wärmecontracting	11
Aufbau der Mietwerttabelle und Erläuterung der Wohnwertmerkmale	12
Art	12
Größe	12
Beschaffenheit	13
Ausstattung	13
Ausstattungsklassentabelle	14
Erklärungen zu den Ausstattungsmerkmalen	16
Lage	20
Wohnlagertabelle	21
Tabelle – Wohnwertorientierungsmodell	24
Wohnwertorientierungsmodell und Mietpreisspannen	25
Anwendung der Mietspiegeltabellen	26
Mietwerttabelle	26
Ausstattungsklassentabelle	26
Wohnlagertabelle	26
Wohnwertorientierungsmodell	26
Spannenberechnung	27
Berechnungsbeispiel	28
Einsichtnahme, Information und Beratung	29
Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch	30
Mietspiegeltabellen zum eigenen Befüllen	32
Impressum	36

VORWORT

Liebe Zwickauerinnen und Zwickauer,

unsere Stadt blickt nun schon auf eine über 900-jährige Geschichte zurück. Immer wieder in den vergangenen Jahrhunderten war Zwickau Anziehungspunkt für viele Menschen und Zentrum wirtschaftlicher Entwicklung. Damit verbunden ist stets auch das Bedürfnis geeigneten Wohnraum zu finden. Die Frage nach der zulässigen Miethöhe ist daher stets eine relevante Thematik in der öffentlichen Diskussion.

Die Stadt Zwickau sieht daher auch weiterhin einen Bedarf, den Bürgerinnen und Bürgern eine vertrauenswürdige Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete anzubieten. Ich freue mich daher, Ihnen den Mietspiegel 2021 der Stadt Zwickau präsentieren zu können.

Der Mietspiegel 2021 ist – wie auch die bisherigen Mietspiegel – ein nach § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) einfacher Mietspiegel. Anders als der Mietspiegel 2017 weist dieser Mietspiegel aber einen anderen Betrachtungszeitraum auf. Durch die Änderung des § 558 Abs. 2 BGB war der Betrachtungszeitraum von bisher vier Jahren auf nunmehr sechs Jahre zu verlängern. Somit erhöht sich zum einen die Datenbasis, zum anderen erhofft sich der Gesetzgeber hierdurch eine Dämpfung des Mietpreisanstiegs. Das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter ist jedoch immer auch getragen von dem Spannungsverhältnis zwischen dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum einerseits und erforderlicher wirtschaftlicher Rentabilität andererseits. Eines der Hauptanwendungsfelder für Mietspiegel ist daher das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren. Eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete fördert dabei den Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen und trägt zur Befriedung des örtlichen Woh-

nungsmarktes bei. Mit dem Mietspiegel 2021 erhalten Sie nun ein Instrument, um sich über die ortsübliche Vergleichsmiete zu informieren und diese anhand der bereitgestellten Tabellen für sich zu ermitteln.



Der Mietspiegel ist von den beteiligten Vertretern auf Seiten der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter anerkannt worden.

Mein Dank gilt den in der Arbeitsgruppe Mietspiegel engagiert Mitwirkenden, dem FOG-Institut für Markt und Sozialforschung, dem Deutschen Mieterbund Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e.V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Westsachsen e.V., den Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Westsächsischen Hochschule Zwickau, sowie den Vertreterinnen und Vertretern des Landkreises Zwickau und der Stadt Zwickau, die mit ihrer konstruktiven Arbeit zur Erstellung des Mietspiegels beigetragen haben. Des Weiteren geht mein ausdrücklicher Dank auch an die Vermieterinnen und Vermieter, ebenso wie an die Hausverwaltungen, die mit ihrer Datenlieferung eine solide Basis für den Mietspiegel geschaffen haben.

Lassen Sie uns gemeinsam unsere Stadt als wohn- und lebenswerte Stadt erhalten.

Ihre

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Constance Arndt".

Constance Arndt
Oberbürgermeisterin

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

MITGLIEDER DER ARBEITSGRUPPE MIETSPIEGEL



DEUTSCHER MIETERBUND
MIETERSCHUTZVEREIN ZWICKAU
UND UMGEBUNG e.V.



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



Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH



ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe



ed Verwaltungsgesellschaft mbH



LANDKREIS
ZWICKAU
MOTOR SÄCHSISCHER WIRTSCHAFT



- ▶ FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung
- ▶ Deutscher Mieterbund – Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e.V.
- ▶ Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein 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,
- ▶ Westsächsische Hochschule Zwickau (Fakultät Gesundheits- und Pflegewissenschaften)
- ▶ Sparkasse Zwickau – Immobiliencenter
- ▶ Landkreis Zwickau – Sozialamt, Gutachterausschuss
- ▶ Stadt Zwickau – Bürgeramt, Stadtplanungsamt, Wohngeldbehörde

VORBEMERKUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Begriff des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (§ 558c Abs. 1 BGB). 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 geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 S.1 BGB).

Das Bürgerliche Gesetzbuch unterscheidet dabei zwischen einfachen und qualifizierten Mietspiegeln. Die Anforderungen an einen einfachen Mietspiegel ergeben sich aus § 558c BGB. Er gibt eine Übersicht über die örtliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt wird. Ein qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558d zudem noch nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sein.

Mieterhöhungsverlangen

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 BGB bis zur Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete** verlangen, wenn die Miete zum Zeitpunkt, in dem die vorgesehene Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Sperrfrist gemäß § 558 Abs. 1 BGB) und sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht hat (Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB). Gemäß § 558 Abs. 1 S. 3 BGB und § 558 Abs. 3 BGB werden Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB (Modernisierungsmaßnahmen/Betriebskos-

tenveränderungen) dabei nicht berücksichtigt. Die vom Vermieter zukünftig begehrte Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.

Das Mietererhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach Eintritt der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (§ 558 Abs. 1 S. 2 BGB) und ist in Textform dem Mieter zu erklären und zu begründen (§ 558a Abs. 1 BGB). Hierzu kann sich unter anderem auf diesen Mietspiegel (§ 558c BGB) gestützt werden. Die bloße Benennung der für einschlägig erachteten betroffenen Wohnwertmerkmale und der sich dementsprechend ergebenden Nettokaltmiete aus dem Mietspiegel genügt dem Begründungserfordernis nicht und ist vielmehr genauer auf die spezifische Wohneinheit abzustellen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist (Zustimmungsfrist) von wenigstens zwei vollen Kalendermonaten nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens zu (§ 558b Abs. 2 S. 1 BGB).

Bei erteilter Zustimmung schuldet der Mieter die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (§ 558b Abs. 1 BGB).

Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten Klage auf Zustimmung erheben (§ 558b Abs. 2 S. 2 BGB).

Neben der Mieterhöhung nach § 558 BGB – ortsübliche Vergleichsmiete – kann der Vermieter auch nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) Mieterhöhungen verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung kann mit Hilfe des Mietspiegels berechnet werden.

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

VORBEMERKUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Grundlagen der Mietspiegelerstellung

Der Zwickauer Mietspiegel 2021 wurde nach den Prinzipien eines einfachen Mietspiegels gemäß § 558c BGB von der Stadt Zwickau erstellt. Die wissenschaftliche Begleitung, die Auswertung der Daten und die Erarbeitung des Mietspiegels erfolgten durch das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung Chemnitz. Darüber hinaus wurde die Erstellung des Mietspiegels von der Arbeitsgruppe Mietspiegel fachlich begleitet.

Der Arbeitsgruppe Mietspiegel gehören an:

- FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung
- Deutscher Mieterbund – Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein 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,
- Westsächsische Hochschule Zwickau (Fakultät Gesundheits- und Pflegewissenschaften)
- Sparkasse Zwickau – Immobiliencenter
- Landkreis Zwickau – Sozialamt
- Landkreis Zwickau – Gutachterausschuss
- Stadt Zwickau – Bürgeramt (Kommunale Statistikstelle)
- Stadt Zwickau – Stadtplanungsamt
- Stadt Zwickau – Wohngeldbehörde

Als Stichtag für die Datenerhebung zur Ermittlung der örtlichen Vergleichsmiete wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel der

01.01.2021 gewählt. Damit sind maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels die Mieten, welche an diesem Stichtag bezahlt wurden. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind somit diejenigen Wohnungen relevant, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert (geänderte Bestandsmieten) wurden (§ 558 Abs. 2 S. 1 BGB). Die Berechnung dieses Sechsjahreszeitraums bezieht sich auf den gewählten Stichtag.

Der Erhebungszeitraum umfasst somit den **01.01.2015 bis 31.12.2020**. Bei der Datenerhebung Berücksichtigung finden konnten somit Wohnungen, deren Miete im Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2020 erstmalig vereinbart oder geändert wurde.

Die Datenerhebung erfolgte erneut – wie bereits beim Mietspiegel 2017 – über eine Datenabfrage bei Vermietern und Hausverwaltungen und wurde von Januar bis Juni 2021 durchgeführt. Alle eingegangenen Wohnungsdaten wurden auf Mietspiegelrelevanz, Plausibilität und Vollständigkeit geprüft. Nach Abschluss der Datenerhebung standen schlussendlich 8.844 vollständig verwertbare „mietspiegelrelevante“ Wohnungen zur Verfügung.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden nun alle Wohnungen kategorisiert (Wohnungsgröße, Baujahr, Wärmecontracting/kein Wärmecontracting) und entsprechend des Punktesystems der Ausstattungsqualität den jeweiligen Ausstattungsklassen zugeordnet. Anschließend wurde die Gesamtheit der in einem Tabellenfeld vorliegenden Wohnungen nach Quadratmeterpreisen sortiert und um sog. Extremwerte („Ausreißerpreise“) bereinigt. Dieser Schritt ist notwendig, um sicherzustellen, dass die für den Mietmarkt äußerst untypischen Wohnungen weder Mittelwert noch Miet-

BESTIMME DEINE MIETE SELBST!



WOW! Konfiguriere Deine Traumwohnung und bestimme
Deine Miete selbst!
Egal ob Küche, Dusche, Bodenbelag,... Du hast die Wahl.
Weitere Infos auf www.wownung.de

Eine Innovation Deiner



Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

VORBEMERKUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

preisspannen im jeweiligen Tabellenfeld wesentlich erhöhend oder mindernd beeinflussen.

Aus allen verbliebenen Wohnungen im Tabellenfeld wird dann der Mittelwert (in €/m²) berechnet. Zusätzlich wird durch den Abzug des untersten („günstigsten“) Sechstels und des obersten („teuersten“) Sechstels der sortierten Mietpreise die Mietpreisspanne ermittelt, die zusätzlich in

jedem Tabellenfeld neben dem Mittelwert aufgeführt ist. Mit diesen beiden Größen (Mittelwert und Mietpreisspanne) wird im Mietspiegel Zwickau die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne § 558 BGB abgebildet.

Weiterführende methodische Informationen zur Erstellung des Mietspiegels 2021 der Stadt Zwickau finden Sie in einer gesonderten Dokumentation zur Erstellung des Mietspiegels 2021 der Stadt Zwickau.

ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Gültigkeit und Geltungsbereich

Der Zwickauer Mietspiegel gilt für alle Mietwohnungen im Stadtgebiet Zwickau mit dem gegenwärtigen Gebietsstand und ist ab dem **01.11.2021** gültig und löst den Mietspiegel 2017 der Stadt Zwickau ab.

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

Der **Mietspiegel findet keine Anwendung** auf:

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



SPIEGLEIN

SPIEGLEIN IN DER HAND...



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

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

www.zwg.de

Telefon: 0375 - 430 460

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



Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Mietwerttabelle

Mietspiegel Zwickau 2021												
Baualter	bis 1948				1949 bis 1969				1970 bis 1990			
Größe	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr
Ausstattung	Erläuterung: obere Werte = Spanne nach Abzug des günstigsten und des teuersten Sechstels der Mieten, unterer Wert: Mittelwert											
AK I (bis 21 Pkt.)	4,60-5,50 5,09	4,17-5,30 4,78	4,01-5,21 4,68		4,60-5,49 5,03	4,56-5,24 4,83	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		4,71-5,55 5,27	4,86-5,50 5,19	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		5,00-6,00 5,48		5,11-5,70 5,35		4,98-5,70 5,41	5,00-5,70 5,33	4,80-5,50 5,18	4,80-5,10 4,99
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		
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							

Baualter	1991 bis 2010				ab 2011			
Größe	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr
Ausstattung	Erläuterung: obere Werte = Spanne nach Abzug des günstigsten und des teuersten Sechstels der Mieten, unterer Wert: Mittelwert							
AK I (bis 21 Pkt.)								
AK II (22-24 Pkt.)	4,72-5,83 5,31							
AK III (25-27 Pkt.)	4,79-6,55 5,55							
AK IV (28-30 Pkt.)	6,01-8,00 6,89							
AK V (ab 31 Pkt.)	6,83-8,20 7,53				8,30-9,00 8,62		7,40-9,00 8,35	

Mietwerttabelle – Wärmecontracting

Liegt bei Wohnungen vor, die mit gewerblicher Lieferung von Wärme beheizt werden. Der Eigentümer/Vermieter des Wohnraums tritt hierbei nicht mehr als Betreiber (der Heizungsanlage) gegenüber dem Mieter auf. Dies übernimmt der Contractor als Anlagenbetreiber, da er gleichzeitig Eigen-

tümer der Heizungsanlage und ggf. Verteilungsanlage ist.

Diese Wohnungen sind in den ausgewiesenen Mietpreisspannen in der Mietwerttabelle nicht enthalten, da für sie die nachfolgende Tabelle anzuwenden ist. Dies gilt sowohl für Wohnungen mit Voll-Contracting als auch für Wohnungen mit Teil-Contracting.

Mietspiegel Zwickau 2021 – Sonderfall Wärmecontracting

Baualter	bis 1948				1949 bis 1969				1970 bis 1990						
Größe	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr			
Ausstattung	Erläuterung: obere Werte = Spanne nach Abzug des günstigsten und des teuersten Sechstels der Mieten, unterer Wert: Mittelwert														
AK I (bis 21 Pkt.)	keine Daten				4,46-5,00 4,79				4,18-5,00 4,64						
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						

Baualter	1991 bis 2010				ab 2011			
Größe	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr
Ausstattung	Erläuterung: obere Werte = Spanne nach Abzug des günstigsten und des teuersten Sechstels der Mieten, unterer Wert: Mittelwert							
AK I (bis 21 Pkt.)	keine Daten							
AK II (22-24 Pkt.)								
AK III (25-27 Pkt.)	keine Daten							
AK IV (28-30 Pkt.)	keine Daten							
AK V (ab 31 Pkt.)	keine Daten							

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Aufbau der Mietwerttabelle und Erläuterung der Wohnwertmerkmale

Der Mietspiegel dient zur Ermittlung der **ortsüblichen Vergleichsmiete** für Wohnungen in der Stadt Zwickau.

Die **Mietwerttabellen** (Seiten 10 und 11) weisen in den verschiedenen Tabellenfeldern für jeden Wohnungstyp jeweils die Mietpreisspanne sowie den Mittelwert (durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete) aus. Die einzelnen Wohnungen werden in den Mietwerttabellen nach Baujahresklasse, Wohnungsgröße und Ausstattungsklasse unterteilt. Hierbei ist zudem zwischen Wohnungen mit (Seite 11) und ohne Wärmecontracting (Seite 10) zu unterscheiden, so dass für die beiden Bereiche jeweils eine gesonderte Mietwerttabelle existiert.

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

Dies ist das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) und §§ 7 und 8 der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) und ohne eventuell vereinbarte Zusatzkosten (bspw. für Stellplatz oder Garage).

Gebildet wird die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 S.1 BGB aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Diese Parameter sind die sogenannten **Wohnwertmerkmale**. Im Folgenden werden die einzelnen Wohnwertmerkmale näher erläutert.

→ ART

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

Im Bereich der „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.

→ GRÖSSE

Zur Bestimmung der Größe der Wohnung ist die Wohnfläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Für die Berechnung der Wohnfläche sollte die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) bzw. die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) zugrunde gelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnungsgröße bei der Einordnung auf volle m² auf- oder abzurunden ist (z. B.: 59,49 m² auf 59 m² bzw. 59,50 m² auf 60 m²).

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

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

→ **BESCHAFFENHEIT**

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

Als Baujahr gilt:

- bei Gebäuden, die durch Schäden teilweise unbenutzbar geworden waren und wiederhergestellt wurden, das Jahr der ursprünglichen Errichtung;
- bei total zerstörten und wiederaufgebauten Gebäuden, das Jahr der Wiederherstellung/der Sanierung;
- bei modernisierten bzw. sanierten Gebäuden, das ursprüngliche Baujahr, da die Verbesserung der Beschaffenheit in den Ausstattungsmerkmalen Berücksichtigung findet.

Für Zwickau werden fünf **Baujahresgruppen** zusammengefasst:

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

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

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzurichten, 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.

→ **AUSSTATTUNG**

Dieses Merkmal ist für den Wert einer Wohnung von erheblicher Bedeutung. Dies begründet sich allein dadurch, dass dieses Merkmal den größten Veränderungen unterliegt. Technische und gesetzgeberische Vorgaben beeinflussen dieses Merkmal ebenso wie der Zeitgeist und individuelle Bedürfnisse. Maßgeblich für die Einordnung ist dabei allein die vom Vermieter gestellte und finanzierte Ausstattung. Vom Mieter selbst eingebrachte Ausstattungen, deren Kosten nicht vom Vermieter erstattet wurden, bleiben unberücksichtigt.

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

- Ausstattungsklasse 1
(AK I): bis 21 Punkte
- Ausstattungsklasse 2
(AK II): 22 bis 24 Punkte
- Ausstattungsklasse 3
(AK III): 25 bis 27 Punkte
- Ausstattungsklasse 4
(AK IV): 28 bis 30 Punkte
- Ausstattungsklasse 5
(AK V): ab 31 Punkte

Die Einordnung in eine Ausstattungsklasse ergibt sich anhand der in der Ausstattungsklassentabelle (Seite 14) genannten Merkmale.

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Ausstattungsklassentabelle		
Merkmal		Punkte
Wohnungsart		
Maisonettewohnung		1
Dachgeschoßwohnung		1
Etagenwohnung (alleinige Wohnung auf der Etage, keine DG-Wohnung)		1
maximal erreichbare Punktzahl		2
Heizung/Warmwasser		
Etagenheizung neuerer Art (Gas-/Öl-Heizung)	oder	2
Fernwärme/Block- oder Zentralheizung		3
Warmwasserversorgung (dezentral oder zentral) vorhanden		1
maximal erreichbare Punktzahl		4
überwiegende Ausstattung der Fenster		
Einfachverglasung oder Verbundfenster (DDR-Standard) oder Doppelfenster/Doppelglas/Kastenfenster	oder	1
isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallisolation oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas		3
Rollläden/Außenzalousien/bauliche Elemente der Außenverschattung		1
maximal erreichbare Punktzahl		4
Küchenausstattung		
Fenster in der Küche		1
keine Einbauküche	oder	0
Standard-Einbauküche	oder	2
hochwertige Einbauküche		3
maximal erreichbare Punktzahl		4
Sanitärausstattung		
ein WC innerhalb der Wohnung	oder	1
mindestens zwei WCs innerhalb der Wohnung		2
ein Badezimmer innerhalb der Wohnung	oder	1
zwei oder mehr Badezimmer innerhalb der Wohnung		3
Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen:		
Standard vor 1990	oder	0
normale Sanitärobjekte/-armaturen	oder	1
hochwertige Sanitärobjekte/-armaturen		2
Ausstattung des 1. (größten) Bades:		
Dusche oder Wanne	oder	1
Begehbarer Walk-In-Badewanne (mit Einstiegstüre) und Duschaufsatz	oder	2
Dusche und Wanne		3
Wände gefliest bzw. mit umlaufend wasserfeste Materialien verbaut		1
Fenster im Bad		1

Ausstattungsklassentabelle	
Merkmal	Punkte
Sanitärausstattung	
Handtuchwandheizkörper	1
Doppel- bzw. 2. Waschbecken	1
Ausstattung aller Bäder:	
Badmöbel vom Vermieter gestellt	1
Bodengleiche/schwellenfreie Dusche/Wanne	1
maximal erreichbare Punktzahl	16
überwiegende Ausstattung der Fußböden (in Bad, Küche und Wohnräumen)	
hochwertige Fußbodenbeläge (ab 50 % der Fläche)	2
Fußbodenheizung (ab 50 % der Fläche)	2
maximal erreichbare Punktzahl	4
Grundriss der Wohnung	
alle Wohnräume (nicht Küche und Bad) vom Flur aus erreichbar	1
Abstellraum innerhalb der Wohnung	1
Balkon/Loggia/Terrasse	2
maximal erreichbare Punktzahl	4
Ausstattung des Wohngebäudes	
Fahrstuhl im Gebäude	2
Abstellraum (z. B. Keller oder Bodenkammer) außerhalb der Wohnung	1
Außenanlage ist gestaltet	2
Außenwände sind gedämmt bzw. beträgt die Mauerstärke > 36 cm	1
Dach bzw. oberste Geschossdecke sowie der Keller sind gedämmt (zum Keller siehe ergänzende Erläuterung unten)	1
maximal erreichbare Punktzahl	7
weitere Ausstattungsmerkmale	
TV-Anschluss vorhanden	1
Breitband-Internetanschluss vorhanden	1
Kamin/Kaminofen innerhalb der Wohnung	1
architektonische Besonderheiten in der Wohnung/dem Gebäude	3
Barrierefreiheit/Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude	2
maximal erreichbare Punktzahl	8
Insgesamt maximal erreichbare Punktzahl	53

MIETSPIEGEL DER STADT ZWICKAU 2021

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Erklärungen zu den Ausstattungsmerkmalen

► Etagenwohnung

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

► (vom Vermieter gestellte) Einbauküchen

- Standard-Einbauküche:
Die Einbauküche wurde nach 1990 eingebaut und ist mit Mobiliar und Elektrogeräten ausgestattet, sodass die Funktionen Aufbewahren, Kühlen, Spülen sowie Kochen und Backen möglich sind.
- hochwertige Einbauküche:
Einbauküche wie beschrieben, aber sie ist mit modernsten Elektrogeräten (z. B. Herd mit Cerankochfeld, Induktionsherd, energieeffizienter Kühlschrank A+++, fest eingebaute Geschirrspülmaschine und Mikrowelle, Dunstabzugshaube) ausgestattet und bei den Möbeln sowie der Arbeitsplatte wurden hochwertige Materialien verwendet (z. B. Arbeitsplatte aus Granit).

► Sanitärobjekte und -armaturen

- Standard vor 1990:
Die Sanitärobjekte und -armaturen wurden nach 1990 nicht erneuert.
- normale Sanitärobjekte/-armaturen:
Standard in nach 1990 gebauten oder sanierten Wohnungen, bspw. Einhebel-Mischbatterien, Kunststoffwanne, Hänge-WC oder modernes Stand-WC
- hochwertige Sanitärobjekte/-armaturen:
Steigerung der zeitgemäßen Sanitärobjekte/-armaturen, bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler/Massagedüsen o. ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte

► Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz

Eine Walk-In-Badewanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz erlaubt das Betreten der Wanne durch eine Einstiegstür (die Höhe der Schwelle ist hierbei zweitrangig) und ermöglicht das Baden und Duschen in einer Installation.

► Wände gefliest/wasserfeste Materialien an Wänden

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

► bodengleiche/schwellenfreie Dusche/Wanne

Eine bodengleiche/schwellenfreie Dusche oder Wanne liegt dann vor, wenn die Höhe der Schwelle bei Dusche oder Wanne max. 4 cm groß ist. Eine begehbarer Wanne (siehe Variable „Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz“) erfüllt diesen Punkt nur, wenn die Schwelle max. 4 cm ist.

► hochwertige Fußbodenbeläge

Ein Fußboden gilt als hochwertig, wenn bei einer gebrauchsüblichen Beanspruchung eine überdurchschnittliche Nutzungsdauer vorliegt, z. B. aufgrund:

- a) der Materialart: Fliesen, Natursteine wie Marmor oder 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 in mehr als der Hälfte der Fläche hochwertige Fußböden zu finden sind.



MITGLIED WERDEN



SCHÖN ZU WISSEN:

Auf uns ist Verlass!

Die WEWOBAU eG ist Ihr starker Partner, wenn es ums Wohnen geht.

In allen Lebensphasen – wir bieten beste Voraussetzungen für ein unbeschwertes Leben, bezahlbare Wohnungen, Sicherheit und Transparenz.

Unser umfangreiches Angebot und die Möglichkeit, auch individuelle Wünsche einzubringen, wird Sie überzeugen.

Profitieren auch Sie von einer Mitgliedschaft – ein Leben lang!


wewobau
Bei uns wohnt die Zukunft.[®]

wewobau eG Zwickau
Telefon 0375 58961-0
www.wewobau.de

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

► Außenanlage ist gestaltet

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

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

► Außenwanddämmung

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

Im Sinne des Zwickauer Mietspiegels wird das Merkmal erreicht, wenn

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

► Kellerdämmung

Bei einem unbeheizten/nicht zu Wohnzwecken genutzten Keller (= Regelfall) ist die Dämmung der Kellerdecke gemeint. Wird der Keller als Wohnraum genutzt (Souterrain/Untergeschoss) ist die Dämmung gegen Erdreich und eine vertikale Dämmung (wenn Mauerstärke < 36 cm) gemeint.

Generell unbeachtet bleiben alte Dämm-schichten (z. B. Schlacke).

► architektonische Besonderheiten

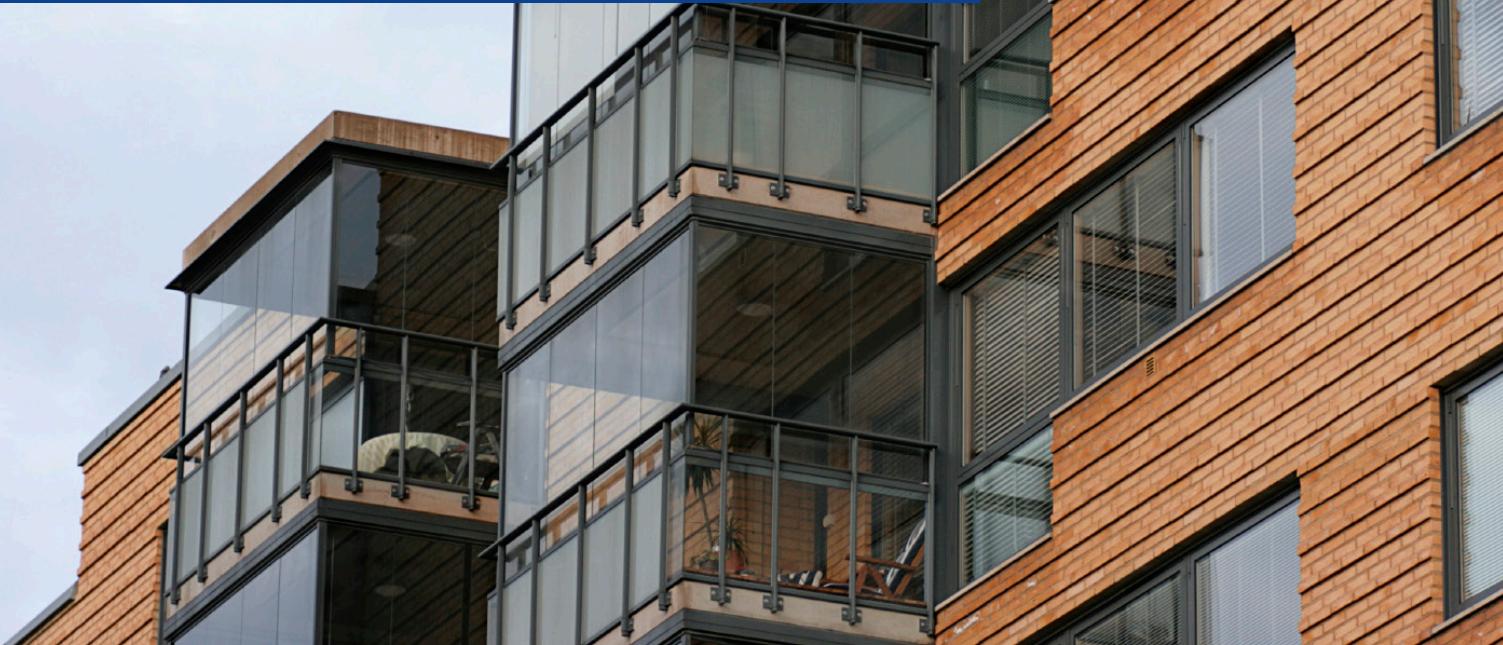
Dazu zählen im Sinne des Zwickauer Mietspiegels:

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

► Barriearmut/Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude

Die Barriearmut bzw. Schwellenfreiheit einer Wohnung liegt vor, 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) ermöglicht wird.

Der Property Manager



MVGM ist Ihr Property Manager und Immobilienspezialist für alle Assetklassen und Nutzungsarten.

Europäischer Markt- und Qualitätsführer im Property Management zu sein! Dafür setzen wir auf digitale Angebote und bieten unseren Kunden eine breite Angebotspalette integrierter Dienstleistungen mit der Spezialisierung auf die Immobilienverwaltung. Zu unserem Leistungsspektrum gehören das Property Management genauso wie das Facility Management, das Management von Bauprojekten und zahlreiche Zusatzangebote – für alle Assetklassen und Nutzungsarten.

Besuchen Sie uns auf mvgm-germany.de



Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

→ LAGE

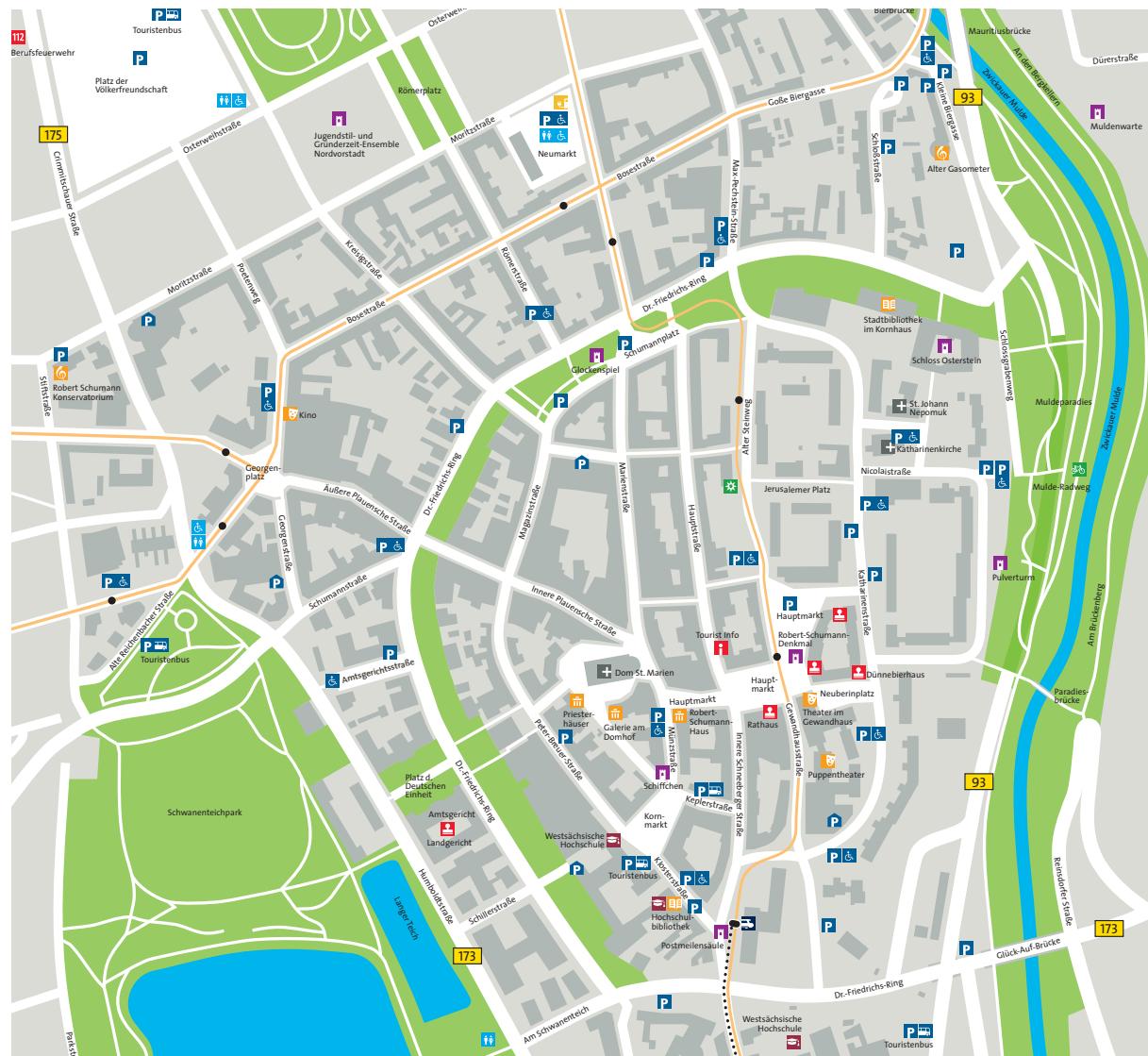
Beim Merkmal Lage unterscheidet man zwischen der Mikrolage (Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes) und der Makrolage (Lage der Wohnung innerhalb des Stadtgebiets). Die Makrolage spiegelt dabei die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wieder.

Gegliedert wird die Wohnlage in die folgenden drei **Kategorien**:

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

Die Bestimmung des Merkmals Lage erfolgt anhand der **Wohnlagertabelle** (Seite 21).

In der Mietwerttabelle (Seite 10 bzw. 11) wird dieses Wohnwertmerkmal nicht dargestellt. Es findet sich erst bei der Einordnung der Wohnung in die Mietpreisspanne wieder.



Wohnlagentabelle	
Merkmal	Punkte
Geschossanzahl des Gebäudes i. S. d. § 2 Abs. 6 der Sächsischen Bauordnung	
mehr als 6 Geschosse	0
4 bis 6 Geschosse	1
1 bis 3 Geschosse	2
maximal erreichbare Punktzahl	2
Wohngeschoss der Wohnung	
Souterrain (Kellergeschoß)	0
Erdgeschoß	1
1. Obergeschoss	3
2. Obergeschoss bis Dachgeschoß	2
maximal erreichbare Punktzahl	3
überwiegende Bebauung der Wohnumgebung	
Gewerbebebauung i. S. d. § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) als Wohnumgebung	0
geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 3 BauNVO ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	1
geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 3 BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	3
offene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	4
maximal erreichbare Punktzahl	4
Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Lärm*	
Verkehr:	
starke Belastung: • Bundesstraße oder Bundesautobahn; • Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse; • Hauptverkehrsstraße und Eisenbahnlinie	0
mittlere Belastung: • Hauptverkehrsstraße oder Eisenbahnlinie	1
geringe Belastung: • Durchgangsstraße und/oder Straßenbahntrasse	2
keine Belastung: • Anliegerverkehr; • verkehrsberuhigte Zone; • Tempo 30-Zone	4
Industrie/Gewerbe:	
starke Belastung: • Industriegebiet; • Transportunternehmen mit 24 h-Betrieb, direkt angrenzend	0

MIETSPIEGEL DER STADT ZWICKAU 2021

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Wohnlagentabelle	
Merkmal	Punkte
Industrie/Gewerbe: mittlere Belastung: • Gewerbegebiet; • Transportunternehmen mit 24 h-Betrieb, nicht direkt angrenzend; • Transportunternehmen direkt angrenzend, aber nur Tagbetrieb; • Einzelgewerbestandort mit 24 h-Betrieb; • Gewerbe mit Anlieferungsverkehr	1
geringe Belastung: • Einzelgewerbe nur im Tagbetrieb, direkt angrenzend; • andere Gewerbenutzungen, nicht direkt angrenzend	2
keine Belastung: • nicht störendes Gewerbe	4
maximal erreichbare Punktzahl	4
* 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 (Fußweg – einfache Entfernung)	
Nahverkehrshaltestelle (Bus und Bahn):	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
unter 500 m	2
Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs:	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
unter 500 m	2
Öffentlich zugängliche Grünanlagen (Park, Wald oder parkähnliche Anlagen)	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
unter 500 m	2
Öffentlich zugängliche Freizeitanlagen (Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sportplätze, Spielplätze)	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
unter 500 m	2
maximal erreichbare Punktzahl	8

Wohnlagentabelle	
Merkmal	Punkte
Durchschnittliche Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum (= Historische Altstadt einschl. Innenstadt/Stadtteil 11 und Frauenvorstadt – siehe Abbildung Stadtplan Seite 20)	
<ul style="list-style-type: none"> • im Norden bis Moritzstraße, Poetenweg, Bosestraße, Kreisigstraße, Dr.-Friedrichs-Ring einschließlich Areal Alter Gasometer; • im Osten bis zur Zwickauer Mulde; • im Süden bis zu den anliegenden Flurstücken am Dr.-Friedrichs-Ring und Am Schwanenteich; • im Westen bis zum Schwanenteichgelände/Humboldstraße, Alte Reichenbacher Straße und Stiftstraße 	
über 20 min	0
11 bis 20 min	1
bis 10 min	2
maximal erreichbare Punktzahl	2
Insgesamt maximal erreichbare Punktzahl	23

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

Wohnwertorientierungsmodell und Mietpreisspannen

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 mit dem „Wohnwertorientierungsmodell“ des Miet-

spiegel 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.

Wohnwertorientierungsmodell	
Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Wohnlage (anhand Wohnlagentabelle)	
<ul style="list-style-type: none">einfache Wohnlage	<ul style="list-style-type: none">gute Wohnlage
Wohnung, Wohngebäude und Außenanlage	
<ul style="list-style-type: none">geschlossene Kleinstküche (max. 4 m²) in Wohnungen ab 45 m²kein Geschirrspülmaschinenanschluss in der Küche vorhandenAufputz-Installationen (Haustechnik, Elektro und Heizung) in der Wohnung, z. B. freiliegende bzw. sichtbare Heizungsrohre (betrifft nicht Aufputz-Installationen in Sockel-Kanälen)keine zeitgemäße Elektroinstallation (d. h. 2-adrige Elektroinstallation und/oder keine Absicherung 16 A)Fußböden, die in Eigenleistung vom Mieter auf dessen Kosten verlegt wurdeneinzelne Zimmer nicht beheizbarkeine Türöffnungs- und Gegensprechanlagekein oder nicht zugänglicher bzw. nicht bestimmungsgemäß vom Mieter nutzbarer Gemeinschaftsraum (Kinderwagen-/Fahrradkeller, Wäsche-/Trockenraum) vorhanden	<ul style="list-style-type: none">Küche ab 16 m²Innentoilette (IWC) getrennt vom Bad (bei Wohnungen mit einem IWC)(vom Vermieter installierte) haustechnische Anlagen zum Heizen mit regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Umweltwärme)zweiter Balkon bzw. großer Balkon/ (Dach-)Terrasse (ab 6 m² tatsächliche Fläche)Bidetfunkerfasste Heizkostenverteiler und funkerfasste Warm- und Kaltwasserzählerzur Wohnung zugeordneter Pkw-Stellplatz anmietbareinbruchshemmende 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)

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.

Der Mietspiegel erklärt durch die Wohnwertmerkmale grundsätzlich die Mietpreisunterschiede.

Bedingt durch die weitgehend freie Mietpreisgestaltung sowie durch nicht aufgeführte Merkmale verbleibt jedoch ein Streubereich der Nettokaltmieten. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher die Nettokaltmieten, die innerhalb der ausgewiesenen 2/3-Spannbreite liegen.

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

Das Wohnwertorientierungsmodell dient der Einordnung einer Wohnung in die Mietpreisspannen. Auch Wohnungen, die innerhalb eines Tabellenfeldes liegen, können unterschiedliche Wohnmerkmale aufweisen und somit im Preis von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete nach oben oder nach unten abweichen. Diese Abweichung begründet sich im Vorliegen wohnwerterhöhender oder wohnwertmindernder Merkmale. In der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurden 9 wohnwerterhöhende und 9 wohnwertmindernde Merkmale festgelegt. Dieses Wohnwertorientierungs-

modell hat jedoch lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Die Aufzählung ist nicht abschließend, so dass auch andere positive oder negative Ausstattungsmerkmale im Einzelfall einbezogen werden können.

Dem Wohnwertorientierungsmodell wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass es in der Realität kaum Fälle gibt, in denen alle 9 wohnwertmindernden oder wohnwert erhöhenden 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 % (100 % geteilt durch 8) an der Differenz von Mittelwert und Spannenobergrenze bzw. Spannenuntergrenze. Das bedeutet, dass jedes Merkmal das gleiche „Gewicht“ hat und ein wohnwertminderndes Merkmal ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen kann und umgekehrt. Für die Spannenberechnung nach dem Wohnwertorientierungsmodell ergibt sich somit ein **Multiplikationsfaktor von 0,125**.

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

ANWENDUNG DER MIETSPIEGELTABELLEN

Mietwerttabelle

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

In der Mietwerttabelle werden die einzelnen Wohnungen nach Baujahresklasse, Wohnungsgröße und Ausstattungsklasse unterteilt. Hierbei ist zudem zwischen Wohnungen mit und ohne Wärmecontracting (Seite 10 bzw. 11) zu unterscheiden, so dass für die beiden Bereiche jeweils eine gesonderte Mietwerttabelle existiert.

Zur Ermittlung des zutreffenden Tabellenfeldes sind zuerst das Baujahr und die Größe der Wohnung zu ermitteln. Diese Angaben können in aller Regel dem Mietvertrag entnommen werden.

Ausstattungsklassentabelle

Im Anschluss ist die Ausstattungsklasse der Wohnung zu bestimmen. Diese wird durch ein Punktesystem ermittelt. Hierzu sind in der **Ausstattungsklassentabelle** (Seite 14) verschiedene Merkmale aufgeführt, welche jeweils mit einem Punktwert zwischen 0-3 bewertet sind. Diese Ausstattungsmerkmale können mit den in der Vergleichswohnung vorhandenen Ausstattungsmerkmalen abgeglichen werden. Die Punkte hinter den zutreffenden Merkmalen werden addiert, so dass sich für die jeweilige Wohnung ein Gesamtpunktwert ergibt. Im Hinblick auf die Ausstattung können maximal **53 Punkte** erreicht werden. Ausstattungsmerkmale, die in der Tabelle nicht aufgeführt sind, dürfen nicht zur Bewertung herangezogen werden. Aus dem so ermittelten Punktwert ergibt sich die Einordnung in eine der fünf Ausstattungsklassen. In Verbindung mit der Baujahresklasse und der Größe der Wohnung ergibt sich das zugehörige Mietwert-

feld, in welches die jeweilige Wohnung in der Mietwerttabelle einzuordnen ist. Die Mietwertfelder weisen in der Regel jeweils eine Mietpreisspanne und einen Mittelwert (durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete) aus.

Wohnlagentabelle

In einem nächsten Schritt ist die Lage der Wohnung zu beurteilen. Die Einordnung des Merkmals Lage ergibt sich aus der **Wohnlagentabelle** (Seite 21). Ebenso wie bei der Ausstattungsklassentabelle sind verschiedene Merkmale aufgeführt, welche jeweils mit einem Punktwert zwischen 0-4 bewertet sind. Diese Merkmale sind mit der betreffenden Wohnung abzugleichen. Die Punkte hinter den zutreffenden Merkmalen werden addiert, so dass sich ein Gesamtpunktwert ergibt. Es können maximal 23 Punkte erreicht werden. Der aus der Wohnlagentabelle ermittelte Punktwert selbst, ist sodann für die weitere Berechnung unbeachtlich. Er dient nur zur Bestimmung der Lage. Anhand des Punktwerts ergibt sich, ob eine Wohnung der Kategorie einfache, mittlere oder gute Wohnlage zuzuordnen ist. Einfache und gute Wohnlagen wirken sich dabei im Rahmen des Wohnwertorientierungsmodells aus.

Wohnwertorientierungsmodell

Im Anschluss erfolgt die Spanneneinordnung der Wohnung. Hierzu wird empfohlen die Spanneneinordnung unter Anwendung des **Wohnwertorientierungsmodells** (Seite 23) vorzunehmen.

Im Wohnwertorientierungsmodell sind jeweils 9 wohnwerterhöhende und 9 wohnwertmindernde Merkmale aufgeführt. Auch hier sind die im Wohnwertorientierungsmodell aufgeführten Merkmale auf größtmögliche Übereinstimmung zu überprüfen.

Jedes vorhandene wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmal erhält dabei einen Bewertungspunkt. Die wohnwert-erhöhenden und die wohnwertmindernden Punkte werden dabei jeweils getrennt von-einander betrachtet und auch getrennt ad-diert. Hieraus ergibt sich eine Summe 1 aus den wohnwerterhöhenden und eine Sum-me 2 aus den wohnwertmindernden Merk-malen. Die niedrigere der beiden Summen ist nun von der höheren Summe zu sub-trahieren. Die sich hieraus ergebende Differenz wird nun mit dem **Faktor 0,125** multipliziert. Der so berechnete Wert (Wohnwertfaktor) wird für die weitere Spannenberechnung benötigt.

Spannenberechnung

Die Spannenwerte und der Mittelwert sind dem zutreffenden Tabellenfeld in der Miet-werttabelle (Seite 10 bzw. 11) zu entneh-men. Die weitere Berechnung differiert, je nachdem, ob die Anzahl der wohnwerterhö-henden und wohnwertmindernden Merk-male überwiegen, oder identisch sind.

Dabei können sich folgende drei Fallkonstel-lationen ergeben:

- a) Zahl der wohnwerterhöhenden Merk-male = Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
→ ortsübliche Vergleichsmiete entspricht dem Mittelwert
- b) Zahl der wohnwerterhöhenden Merk-male > Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
→ der Mittelwert ist von der Spannen-obergrenze zu subtrahieren
- c) Zahl der wohnwerterhöhenden Merk-male < Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
→ die Spannenuntergrenze ist vom Mittelwert zu subtrahieren

Der sich bei den Fallkonstellationen b und c ergebende Differenzbetrag ist nun mit dem oben ermittelten Wohnwertfaktor zu multi-plizieren. Das Ergebnis (Spannenwert) ist dann je nach Fallkonstellation zum Mittel-wert zu addieren oder von diesem zu sub-trahieren.

- b) Zahl der wohnwerterhöhenden Merk-male > Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
→ der Spannenwert ist dem Mittelwert hinzuzurechnen
- c) Zahl der wohnwerterhöhenden Merk-male < Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
→ der Spannenwert ist vom Mittelwert zu subtrahieren

Das sich aus dieser Berechnung ergebende Endergebnis bildet die **ortsübliche Ver-gleichsmiete**.

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

ANWENDUNG DER MIETSPIEGELTABELLEN

Zur besseren Nachvollziehbarkeit finden Sie hier noch ein Berechnungsbeispiel.

Berechnungsbeispiel:

Merkmale der Wohnung (kein Wärmecontracting):

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

Aus der Mietwerttabelle ergeben sich für diese Wohnung folgende Werte.

- Mittelwert: 5,33 €
- Spannenuntergrenze: 5,00 €
- Spannenobergrenze: 5,70 €

Fallkonstellation B		Fallkonstellation C	
Rechenschritt I		Rechenschritt I	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale abzüglich Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	8 - 5 = Ergebnis 1	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale abzüglich Zahl der wohnwert erhöhenden Merkmale	7 - 3 = Ergebnis 1
= 3		= 4	
Rechenschritt II		Rechenschritt II	
Ergebnis 1 multipliziert mit x 0,125 = Wohnwertfaktor	3 x 0,125 = 0,375	Ergebnis 1 multipliziert mit x 0,125 = Wohnwertfaktor	4 x 0,125 = 0,50
Rechenschritt III		Rechenschritt III	
Spannenobergrenze abzüglich Mittelwert	5,70 € - 5,33 € = Ergebnis 2	Mittelwert abzüglich Spannenuntergrenze	5,33 € - 5,00 € = Ergebnis 2
	= 0,37 €		= 0,33 €
Rechenschritt IV		Rechenschritt IV	
Wohnwertfaktor multipliziert mit Ergebnis 2	0,375 x 0,37 € = 0,14 €	Wohnwertfaktor multipliziert mit Ergebnis 2	0,50 x 0,33 € = 0,17 €
Rechenschritt V		Rechenschritt V	
Mittelwert zuzüglich Spannenwert	5,33 € + 0,14 € = ortsübliche Vergleichsmiete	Mittelwert abzüglich Spannenwert	5,33 € - 0,17 € = ortsübliche Vergleichsmiete
	= 5,47 €		= 5,16 €

Am Ende der Broschüre finden Sie nochmals die Ausstattungklassentabelle und die Wohnlagen-tabelle mit einer zusätzlichen Spalte für die eigene Punktberechnung.

EINSICHTNAHME, INFORMATION UND BERATUNG

Auskunft über den Mietspiegel geben:

Amt für Familie, Schule und Soziales – Wohngeldbehörde
Werdauer Straße 62, 08056 Zwickau (Verwaltungszentrum)
Telefon: (0375) 83-4090
Fax: (0375) 83-5055
E-Mail: Wohngeld@zwickau.de

Bürgeramt – Kommunale Statistikstelle
Werdauer Straße 62, 08056 Zwickau (Verwaltungszentrum)
Telefon: (0375) 83-1204
Fax: (0375) 83-1212
E-Mail: Statistik@zwickau.de

Verkaufsstelle (gegen Schutzgebühr):

Bürgeramt – Bürgerservice
Hauptmarkt 1, 08056 Zwickau (Rathaus)
Telefon: (0375) 83-0
Fax: (0375) 83-3333
E-Mail: Buergerservice@zwickau.de

Sowie online unter www.zwickau.de/mietspiegel

Für ihre Mitglieder:

Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e.V.
Max-Pechstein-Straße 77, 08056 Zwickau
Telefon: (0375) 294021
Fax: (0375) 294021
Webseite: www.mieterbund-sachsen.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Westsachsen e.V.
Crimmitschauer Straße 7, 08056 Zwickau
Telefon: (0375) 291840
Fax: (0375) 213422
E-Mail: info@hug-westsachsen.de
Webseite: www.hug-westsachsen.com

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

AUSZUG AUS DEM BÜRGERLICHEN GESETZBUCH (BGB)

§ 558

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen

Vergleichsmiete

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

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

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

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.
- Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die

Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

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

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

§ 558a

Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Miet erhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

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

§ 558b

Zustimmung zur Mieterhöhung

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

§ 558c

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.

§ 559

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- (2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.
- (3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.
- (4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn
1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
 2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.
- (5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

MIETSPIEGELTABELLEN ZUM EIGENEN BEFÜLLEN

Ausstattungsklassentabelle		
Merkmal	Punkte	Punkte
Wohnungsart		
Maisonettewohnung	1	
Dachgeschoßwohnung	1	
Etagenwohnung (alleinige Wohnung auf der Etage, keine DG-Wohnung)	1	
maximal erreichbare Punktzahl	2	
Heizung/Warmwasser		
Etagenheizung neuerer Art (Gas-/Öl-Heizung)	oder	2
Fernwärme/Block- oder Zentralheizung		3
Warmwasserversorgung (dezentral oder zentral) vorhanden		1
maximal erreichbare Punktzahl	4	
überwiegende Ausstattung der Fenster		
Einfachverglasung oder Verbundfenster (DDR-Standard) oder Doppelfenster/Doppelglas/Kastenfenster	oder	1
isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallisolation oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas		3
Rollläden/Außenzalousien/bauliche Elemente der Außenverschattung		1
maximal erreichbare Punktzahl	4	
Küchenausstattung		
Fenster in der Küche		1
keine Einbauküche	oder	0
Standard-Einbauküche	oder	2
hochwertige Einbauküche		3
maximal erreichbare Punktzahl	4	
Sanitärausstattung		
ein WC innerhalb der Wohnung	oder	1
mindestens zwei WCs innerhalb der Wohnung		2
ein Badezimmer innerhalb der Wohnung	oder	1
zwei oder mehr Badezimmer innerhalb der Wohnung		3
Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen:		
Standard vor 1990	oder	0
normale Sanitärobjekte/-armaturen	oder	1
hochwertige Sanitärobjekte/-armaturen		2
Ausstattung des 1. (größten) Bades:		
Dusche oder Wanne	oder	1
Begehbarer Walk-In-Badewanne (mit Einstiegstüre) und Duschaufsatz oder		2
Dusche und Wanne		3
Wände gefliest bzw. mit umlaufend wasserfeste Materialien verbaut		1
Fenster im Bad		1

Ausstattungsklassentabelle		
Merkmal	Punkte	Punkte
Handtuchwandheizkörper	1	
Doppel- bzw. 2. Waschbecken	1	
Ausstattung aller Bäder:		
Badmöbel vom Vermieter gestellt	1	
Bodengleiche/schwellenfreie Dusche/Wanne	1	
maximal erreichbare Punktzahl	16	
überwiegende Ausstattung der Fußböden (in Bad, Küche und Wohnräumen)		
hochwertige Fußbodenbeläge (ab 50 % der Fläche)	2	
Fußbodenheizung (ab 50 % der Fläche)	2	
maximal erreichbare Punktzahl	4	
Grundriss der Wohnung		
alle Wohnräume (nicht Küche und Bad) vom Flur aus erreichbar	1	
Abstellraum innerhalb der Wohnung	1	
Balkon/Loggia/Terrasse	2	
maximal erreichbare Punktzahl	4	
Ausstattung des Wohngebäudes		
Fahrstuhl im Gebäude	2	
Abstellraum (z. B. Keller oder Bodenkammer) außerhalb der Wohnung	1	
Außenanlage ist gestaltet	2	
Außenwände sind gedämmt bzw. beträgt die Mauerstärke > 36 cm	1	
Dach bzw. oberste Geschossdecke sowie der Keller sind gedämmt (zum Keller siehe ergänzende Erläuterung unten)	1	
maximal erreichbare Punktzahl	7	
weitere Ausstattungsmerkmale		
TV-Anschluss vorhanden	1	
Breitband-Internetanschluss vorhanden	1	
Kamin/Kaminofen innerhalb der Wohnung	1	
architektonische Besonderheiten in der Wohnung/dem Gebäude	3	
Barrierearmut/Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude	2	
maximal erreichbare Punktzahl	8	
maximal erreichbare Punktzahl	53	

MIETSPIEGEL DER STADT ZWICKAU 2021

Mietspiegel der Stadt Zwickau 2021

Wohnlagentabelle		
Merkmal	Punkte	Punkte
Geschossanzahl des Gebäudes i. S. d. § 2 Abs. 6 der Sächsischen Bauordnung		
mehr als 6 Geschosse	0	
4 bis 6 Geschosse	1	
1 bis 3 Geschosse	2	
maximal erreichbare Punktzahl	2	
Wohngeschoss der Wohnung		
Souterrain (Kellergeschoß)	0	
Erdgeschoss	1	
1. Obergeschoß	3	
2. Obergeschoß bis Dachgeschoß	2	
maximal erreichbare Punktzahl	3	
überwiegende Bebauung der Wohnumgebung		
Gewerbebebauung i. S. d. § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) als Wohnumgebung	0	
geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 3 BauNVO ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	1	
geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 3 BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	3	
offene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	4	
maximal erreichbare Punktzahl	4	
Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Lärm*		
Verkehr:		
starke Belastung: • Bundesstraße oder Bundesautobahn; • Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse; • Hauptverkehrsstraße und Eisenbahnlinie	0	
mittlere Belastung: • Hauptverkehrsstraße oder Eisenbahnlinie	1	
geringe Belastung: • Durchgangsstraße und/oder Straßenbahntrasse	2	
keine Belastung: • Anliegerverkehr; • verkehrsberuhigte Zone; • Tempo 30-Zone	4	
Industrie/Gewerbe:		
starke Belastung: • Industriegebiet; • Transportunternehmen mit 24 h-Betrieb, direkt angrenzend	0	
mittlere Belastung: • Gewerbegebiet; • Transportunternehmen mit 24 h-Betrieb, nicht direkt angrenzend; • Transportunternehmen direkt angrenzend, aber nur Tagbetrieb;		

Merkmal	Punkte	Punkte
• Einzelgewerbestandort mit 24 h-Betrieb; • Gewerbe mit Anlieferungsverkehr	1	
geringe Belastung: • Einzelgewerbe nur im Tagbetrieb, direkt angrenzend; • andere Gewerbenutzungen, nicht direkt angrenzend	2	
keine Belastung: • nicht störendes Gewerbe	4	
maximal erreichbare Punktzahl	4	
* Die Punktzahl für die Einschätzung der Lärmbelastung ergibt sich aus der niedrigsten erreichten Punktbewertung in einer der beiden Kategorien (Verkehr oder Industrie/Gewerbe).		
Infrastrukturelle Anbindung der Wohnung (Fußweg – einfache Entfernung)		
Nahverkehrshaltestelle (Bus und Bahn):		
über 1.000 m	0	
500 bis 1.000 m	1	
unter 500 m	2	
Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs:		
über 1.000 m	0	
500 bis 1.000 m	1	
unter 500 m	2	
Öffentlich zugängliche Grünanlagen (Park, Wald oder parkähnliche Anlagen)		
über 1.000 m	0	
500 bis 1.000 m	1	
unter 500 m	2	
Öffentlich zugängliche Freizeitanlagen (Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sportplätze, Spielplätze)		
über 1.000 m	0	
500 bis 1.000 m	1	
unter 500 m	2	
maximal erreichbare Punktzahl	8	
Durchschnittliche Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum (= Historische Altstadt einschl. Innenstadt/Stadtteil 11 und Frauenvorstadt – siehe Abbildung Stadtplan Seite 20)		
<ul style="list-style-type: none"> • im Norden bis Moritzstraße, Poetenweg, Bosestraße, Kreisigstraße, Dr.-Friedrichs-Ring einschließlich Areal Alter Gasometer; • im Osten bis zur Zwickauer Mulde; • im Süden bis zu den anliegenden Flurstücken am Dr.-Friedrichs-Ring und Am Schwanenteich; • im Westen bis zum Schwanenteichgelände/Humboldstraße, Alte Reichenbacher Straße und Stiftstraße 		
über 20 min	0	
11 bis 20 min	1	
bis 10 min	2	
maximal erreichbare Punktzahl	2	
Insgesamt maximal erreichbare Punktzahl	23	

MIETSPIEGEL DER STADT ZWICKAU 2021

Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Zwickau, Amt für Familie, Schule und Soziales in Zusammenarbeit mit:

- Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Westsachsen e. V.

Redaktion:

Arbeitsgruppe Mietspiegel

Fotos:

Helge Gerischer (Deckblatt)

Dirk Dießel (Seite 2)

Satz:

Stadtverwaltung Zwickau, Presse- und Oberbürgermeisterbüro

Auflage:

250

Stand:

Oktober 2021

Schutzgebühr:

5,00 EUR; bei Versand zzgl. Porto

Copyright:

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

