

6. Bautzener Mietspiegel

6. Budyski špihel podružnych pjenjez



Mitglieder der Arbeitsgruppe



BAUTZEN
BUDYŠIN

AMTSGERICHT
BAUTZEN



Freistaat
SACHSEN



Bautzener Mietergenossenschaft GAIA eG

Wilhelm-Ostwald-Str. 18, 02625 Bautzen

Tel.: 03591-6759-0 www.bmg-gaia.de



Der Vermieter, bei dem Sie gut wohnen

Kleine Brüdergasse 3 • 02625 Bautzen
Telefon: 03591 571-0 • Telefax: 03591 43169
www.bwb-bautzen.de • info@bwb-bautzen.de

BAUTZENER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft



BAUTZENER VEREIN

der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
e.V.

Postplatz 3, 02625 Bautzen
Tel.: (0 35 91) 4 44 98
www.haus-grund-bautzen.de

Beratungszeiten:
Dienstag 17.00 – 19.00
Donnerstag 10.00 – 12.00

Service und Beratung

hornig
-immobilien.de

Verkauf – Vermietung – Verwaltung

Innere Lauenstraße 2, 02625 Bautzen
Tel.: 03591 3511700, Fax: 03591 3511710
info@hornig-immobilien.de



**Mieterverein
Ostsachsen e.V.**

Rosenstraße 25 · 02625 Bautzen
Telefon (0 35 91) 4 43 37 · Fax (0 35 91) 4 79 05
E-Mail: MVOEV@t-online.de
www.mieterverein-ostsachsen.de

Außenstellen in Hoyerswerda, Kamenz, Neustadt (Sachsen) und Bischofswerda

Wohnungsbaugenossenschaft
Einheit Bautzen

Sie suchen eine Wohnung?
... kommen Sie zu uns -
wir beraten Sie gern!

Löbauer Straße 37 02625 Bautzen
Tel: 03591 - 29 36 0 Fax: 29 36 16
www.wbg-einheit-bautzen.de
info@wbg-einheit-bautzen.de

wohnen
... und sich wohl fühlen



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
"AUFBAU"

Bautzen eG

Bertolt-Brecht-Straße 8a • 02625 Bautzen
Tel.: 0 35 91/20 19- 0 • Fax 0 35 91/20 19 20
Internet: www.wg-aufbau-bautzen.de
e-Mail: info@wg-aufbau-bautzen.de

Asche-Immobilien GmbH

Beratung · Vermittlung · Vermietung
Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

02625 Bautzen, Karl-Marx-Straße 1
Telefon / Telefax (0 35 91) 4 10 40
Funk (01 72) 9 49 07 09
E-Mail Asche-Immobilien@gmx.de
www.asche-immobilien.de



BauCom GmbH · Tief- und Straßenbau

Hoyerswerdaer Str. 1a
02625 Bautzen

Dipl.-Ing.
Roland Zetsch
Geschäftsführer

Telefon: 0 35 91 / 31 10 - 0
Telefax: 0 35 91 / 31 10 29
Mobil: 01 51 / 12 12 46 10
e-mail: info@baucom-bautzen.de



BAUTZENER IMMOBILIEN AGENTUR c/o Carola Terber Immobilien

Kurt-Pchalek-Str. 33
02625 Bautzen

Tel.: 03591/44181
Fax: 03591/379270
E-Mail: bja@bau-manager.de



Bauträger
Generalübernehmer
Objektentwicklung
Bauplanung/Bauleitung
Energieberatung
energetische Sanierung,
Blower Door, Thermografie
Hausverwaltung
Immobilienervice
Vermietung, Verkauf,
Bewertung



BJARSCH
MASSIVHAUS & IMMOBILIEN GMBH

Bjarsch Massivhaus & Immobilien GmbH
Äußere Lauenstraße 34 • 02625 Bautzen
Tel. 03591/44422 • www.bjarsch.de

02625 Bautzen „Allende-Viertel“ Erich-Weinert-Straße 6–22

3-Raum-Wohnungen bzw. 4-Raum-Wohnungen
mit Balkon

und Roesgerstraße 2–8

2-Raum-Wohnung und 3-Raum-Wohnung mit Balkon
sowie Garagen im Bereich Roesgerstraße
provisionsfrei zu vermieten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, NS Dresden
Wohnungsvermietung.dresden@bundesimmobilien.de

Der 6. Bautzener Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Stadt Bautzen im September 2013 gezahlten Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und Lage.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die örtliche Vergleichsmiete zu ermitteln, ohne selbst drei Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe oder Anhaltspunkt herangezogen werden. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, für mehr Transparenz und Information im Mietpreisgefüge zu sorgen.

Dieser 6. Bautzener Mietspiegel wurde als einvernehmlich festgestellter Mietspiegel von der dafür gebildeten Arbeitsgruppe entwickelt. An der Erarbeitung waren beteiligt:

1. Amtsgericht Bautzen
2. Örtliche Arbeitsgruppe des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen e.V., vertreten durch:
Bautzener Mietergenossenschaft GAIA eG
Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG
Wohnungsgenossenschaft Aufbau eG
3. örtliche Arbeitsgruppe der Ring Deutscher Makler, vertreten durch:
hornig-immobilien
4. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen
5. Haus und Grund Bautzen (Bautzener Verein der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.)
6. Mieterverein Ostsachsen e.V.
7. Stadtverwaltung Bautzen (Stabsstelle Referent / Statistik, Amt für Bildung und Soziales)

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel geben ihrer Überzeugung Ausdruck, dass dieser Mietspiegel ein verlässliches Instrument zur Darstellung der Mietsituation in Bautzen ist.

Mit freundlicher Unterstützung der folgenden Personen, Unternehmen und Vereinigungen konnten die notwendigen Einzeldaten erfasst und verarbeitet werden:

Anders Immobilien GmbH
Andreas Pfeiffer
Asche Immobilien GmbH
BauCom Bautzen GmbH
Bautzener Immobilien Agentur c/o Carola Terber Immobilien
Bjarsch Massivhaus & Immobilien GmbH
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Facilitymanagement
FOX GmbH & Co. KG
G. Weder und D. Burghardt Immobilien GbR
GBP Gesellschaft für Bauen und Planen mbH
Haus- und Grundstücksverwaltung Diana Schneider
Haus PLUS GmbH
Hausverwaltung Hartmut Rinko
Immobilien Alexander Graf
Immobilien- und Maklerbüro Rayk Hegewald
Ingenieurbüro Britt Kliesch
J. Zschiesche Grundstücksgemeinschaft KG
Klaus-Peter Müller Immobilien
Kreissparkasse Bautzen, Abteilung Liegenschaften
Pooch Immobilien
REGIA Immobilien GmbH
Sächsische Anlagenbau GmbH
TAG Wohnen GmbH, Geschäftsstelle Dresden
ZMF Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Wir danken allen Mitwirkenden für die gute Zusammenarbeit.

6. Bautzener Mietspiegel gültig ab 1. 5. 2014

Alle Angaben in der Tabelle in EUR je m² Wohnfläche

		Ausstattung der Wohnung							
		Standard				Gehoben			
		Wohnungsgröße							
Baujahr	Lage	bis 45,00 m²	45,01 bis 60,00 m²	60,01 bis 75,00 m²	75, 01 m² und mehr	bis 45,00 m²	45,01 bis 60,00 m²	60,01 bis 75,00 m²	75, 01 m² und mehr
bis 1948	1	5,29 (5,02 – 5,32)	5,11 (4,77 – 5,57)	4,87 (4,60 – 5,19)	5,01 (4,59 – 5,50)	---	5,67 (4,92 – 6,70)	5,95 (5,15 – 6,80)	5,13 (4,40 – 5,87)
	2	5,66 (5,28 – 6,00)	5,03 (4,71 – 5,42)	4,95 (4,52 – 5,31)	4,66 (3,99 – 5,25)	---	5,22 (4,81 – 6,20)	5,45 (4,60 – 6,00)	4,95 (4,50 – 5,53)
1949 bis 1970	1	5,57 (5,01 – 6,22)	5,12 (4,94 – 5,43)	5,30 (4,88 – 6,08)	5,08 (4,81 – 5,28)	---	---	---	---
	2	5,19 (4,97 – 5,50)	5,05 (4,45 – 5,20)	4,97 (4,45 – 5,43)	4,90 (4,50 – 5,37)	---	---	---	---
1971 bis 1990	1	4,91 (4,85 – 4,99)	4,91 (4,72 – 4,99)	4,83 (4,57 – 5,18)	4,84 (4,76 – 5,00)	---	---	---	---
	2	4,60 (4,56 – 4,75)	4,57 (4,32 – 4,90)	4,45 (4,33 – 4,64)	4,44 (4,28 – 4,65)	---	---	---	---
1991 bis 2013	keine Unter- schei- dung der Lage	5,49 (5,31 – 5,65)	5,18 (4,60 – 5,99)	5,15 (4,71 – 5,85)	4,97 (3,94 – 5,66)	---	5,58 (5,23 – 6,40)	6,18 (5,51 – 6,80)	5,98 (5,43 – 6,62)

Wenn in der Ausstattungskategorie „Gehoben“ kein Wert ausgewiesen ist, gilt automatisch der Wert im Bereich „Standard“.

Wohnlagenverzeichnis nach Straßennamen

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn-Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Adolph-Kolping-Straße					1
Albert-Einstein-Straße					2
Albert-Schweitzer-Straße					1
Albrecht-Dürer-Straße					1
Alois-Andritzki-Straße					1
Alte Dorfstraße					2
Alte Dresdener Straße					1
Alter Schäferweg					2
Alt-Rattwitz					1
Am Albrechtsbach					2
Am Alten Weinberg					2
Am Anger					2
Am Carolagarten					1
Am Chorberg					2
Am Feldschlößchen					1
Am Gewerbepark					2
Am Hainberg					2
Am Lubasberg					2
Am Protschenberg					1
Am Schafberg					2
Am Schneiderberg					2
Am Schützenplatz					1
Am Stadtwall					1
Am Staudamm					2
Am Steinbruch					2
Am Steinhübel					1
Am Strehlaer Wasser					1
Am Wassertrog					2
Am Wasserturm					2
Am Ziegelwall					2
Am Zwinger					1
An den Fleischbänken					1
An den Steinbrüchen					2
An der Friedensbrücke					2
An der Hummel					2
An der Kirschallee					1
An der Petrikirche					1
An der Ziegelei					2
Andersen-Nexö-Straße					1
Apfelallee					2
Arndtstraße					1
Arnoldstraße					1
August-Bebel-Platz					1
August-Bebel-Straße					1
Auritzer Dorfplatz					2
Auritzer Weg	7	23	2	28	1
Auritzer Weg (im OT Auritz)	101	101	102	106	2
Äußere Lauenstraße					2
Bahnhofstraße					2
Basankwitzer Straße					2
Baschützer Straße					2

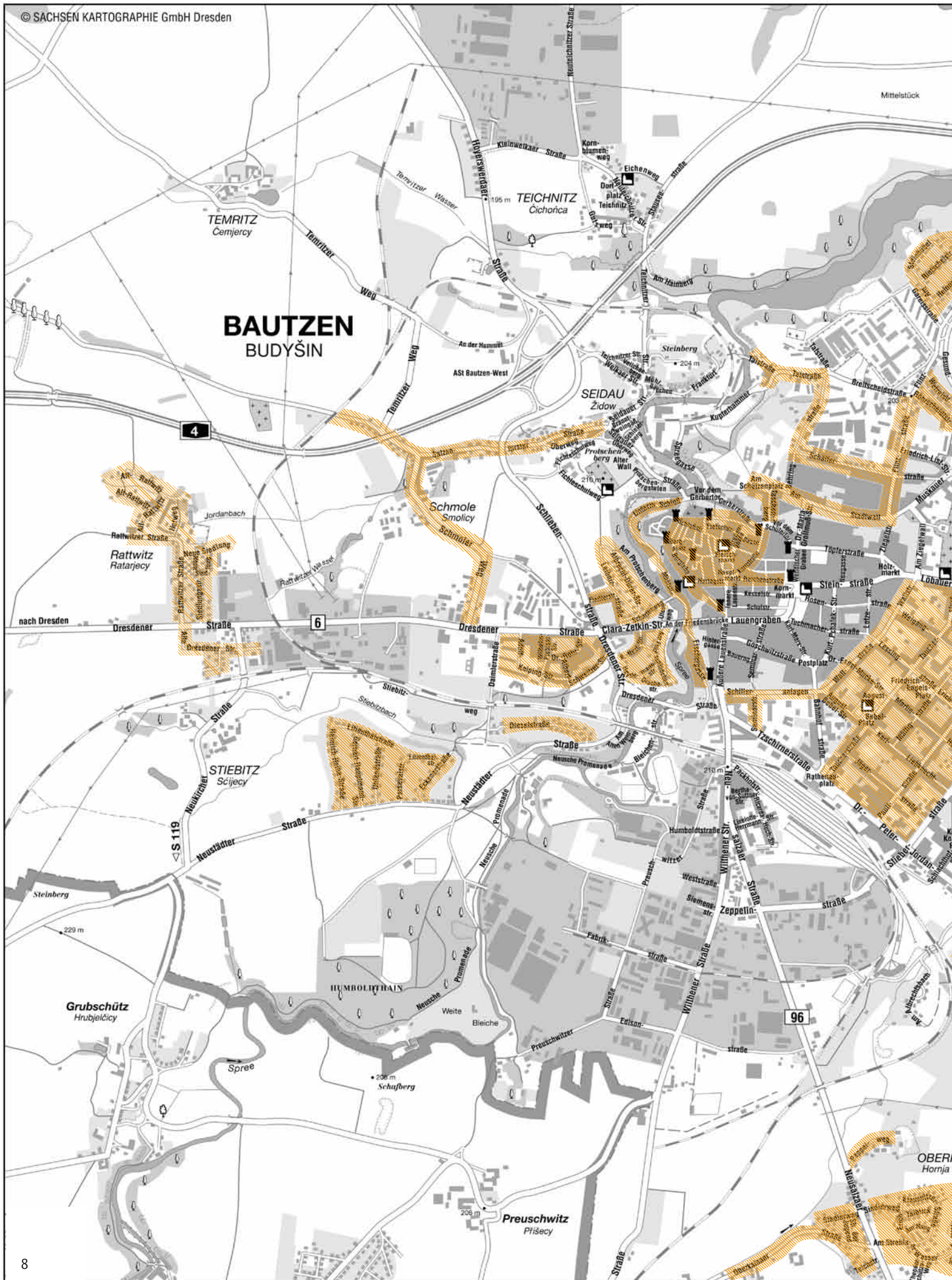
Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn-Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Bauerngasse					2
Beethovenstraße					1
Behringstraße					1
Bergweg					2
Bertha-von-Suttner-Straße					2
Bertolt-Brecht-Straße					1
Bierweg					2
Birkenweg					1
Bjarnat-Krawc-Straße					1
Bleichenstraße					2
Bloaschütz					2
Boblitzer Straße					2
Bolbritz					2
Breitengasse					1
Breitscheidstraße					2
Burglehn					1
Burgplatz					1
Burker Höhe					2
Burker Straße					2
Buttermarkt					2
Clara-Zetkin-Straße					2
Czornebohstraße					1
Daimlerstraße					2
Damaschkestraße					1
Dieselstraße	1	3	2	6	2
Dieselstraße	5	65	8	60	1
Döberkitz					2
Domgasse					1
Dorfplatz Auritz					1
Dorfplatz Teichnitz					2
Dornschnabel					2
Dr.-Ernst-Mucke-Straße	3	5	2	6	2
Dr.-Ernst-Mucke-Straße	7	13	8	12	1
Dr.-Irmgard-Ackermann-Straße					2
Dr.-Maria-Grollmuß-Straße					2
Dr.-Peter-Jordan-Straße					2
Dr.-Rohr-Straße	1	17	4	12	1
Dr.-Rohr-Straße			2	2	2
Dr.-Salvador-Allende-Straße					1
Drachestraße					1
Dresdener Straße					2
Eckenerstraße					1
Edisonstraße					2
Eduard-Mörike-Straße					1
Eichenallee					1
Eichenweg					2
Erich-Klausnitzer-Straße					1
Erich-Pfaff-Straße					1
Erich-Weinert-Straße	1	17			1
Erich-Weinert-Straße	31	31	2	30	2
Fabrikstraße					2

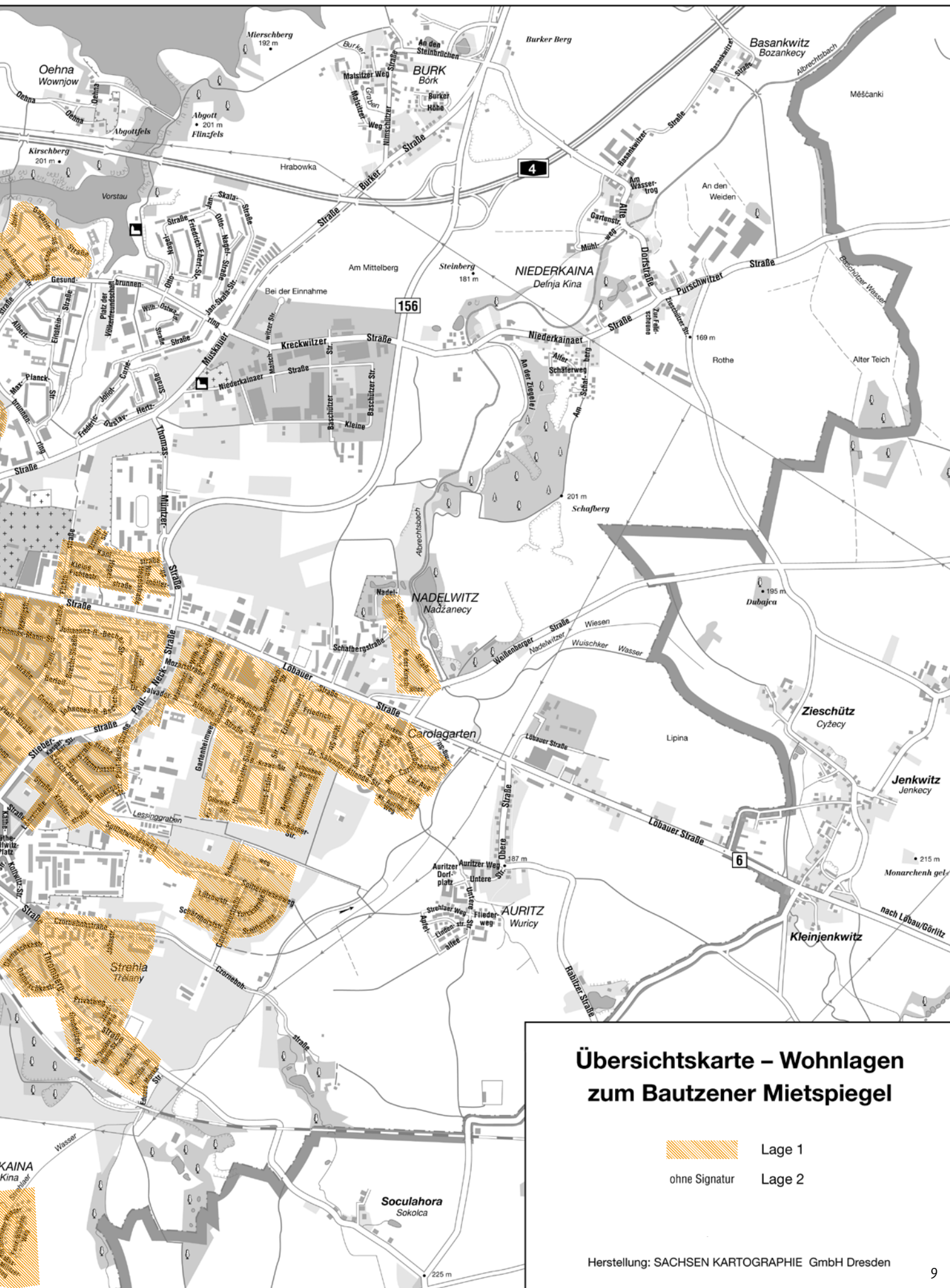
Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Fallantgässchen					2
Fichteschulweg					2
Fichtestraße					1
Fiedlerstraße					1
Fischergasse					1
Fleischergasse					1
Fleischmarkt					1
Fliederweg					2
Flinzstraße	1	23	2	40	1
Flinzstraße	27	71	42	70	2
Frankfurt					2
Frederic-Joliot-Curie-Straße					2
Friedhofsweg					2
Friedrich-Ebert-Straße					2
Friedrich-Engels-Platz					1
Friedrich-Gruhl-Straße					2
Friedrich-List-Straße					1
Friedrich-Olbricht-Straße					1
Friedrich-Wolf-Straße					1
Gareisstraße					2
Gartenheimweg					1
Gartenstraße					2
Gerberberg					2
Gerbersiedlung					2
Gerberstraße					2
Gerhart-Hauptmann-Straße					1
Gesundbrunnenring					2
Gickelsberg					2
Glockengasse					2
Gneisenaustraße					1
Goethestraße					1
Goschwitzstraße					2
Großdubrauer Straße					2
Große Brüdergasse					1
Großwelkaer Straße					2
Grubditzer Weg					1
Gustav-Hertz-Straße					2
Gutsweg					2
Handrij-Zejler-Straße					2
Hanns-Eisler-Straße					1
Hauensteingasse					2
Hauptmarkt					1
Hauptstraße					2
Hegelstraße					1
Heinostraße					1
Heinrich-Heine-Straße					1
Heinrich-Theodor-Wehle-Straße					1
Heinrich-Zille-Straße					1
Heringstraße					1
Heydemannstraße					1
Hintere Brüdergasse					1

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Hintere Reichenstraße					2
Hintergasse					2
Hinterm Schmiedeteich					2
Hofweg					1
Hohengasse					1
Hohlweg					2
Holzmarkt					2
Hoyerswerdaer Straße					2
Humboldtstraße					2
Innere Lauenstraße					2
Jagdweg					1
Jägerstraße					1
Jahnstraße					1
Jan-Skala-Straße					2
Johannes-Kepler-Straße					1
Johannes-R.-Becher-Straße					1
Johann-Sebastian-Bach-Straße					1
Juri-Gagarin-Straße					1
Kantstraße					1
Karl-Liebknecht-Straße	1	41	2	38	1
Karl-Liebknecht-Straße			40	52	2
Karl-Marx-Straße					2
Karl-Thomas-Weg					2
Kaspar-Peucer-Straße					1
Käthe-Kollwitz-Platz					2
Käthe-Kollwitz-Straße					2
Kesselstraße					2
Kirchgasse					2
Kirchplatz					2
Kleine Baschützer Straße					2
Kleine Brüdergasse					1
Kleine Fichtestraße					1
Kleine Predigergasse					1
Kleiner Auritzer Weg					1
Kleinseidauer Straße					2
Kleinwelkaer Straße					2
Kleiststraße					1
Klosterstraße					1
Kornblumenweg					2
Kornmarkt					2
Kornstraße					1
Kreckwitzer Straße					2
Kretschmerstraße					1
Kupferhammer					2
Kurt-Pchalek-Straße					2
Kurze Gasse					2
Lauengraben					2
Leibnizstraße					1
Lessingstraße					1

Übersichtskarte Stadt Bautzen







Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Lilienthalstraße					1
Lindenstraße					2
Liselotte-Herrmann-Straße					2
Löbauer Straße					2
Löhrstraße	9	27	2	20	1
Löhrstraße			22	28	2
Löschau					2
Lotzestraße	1	9	2	12	2
Lotzestraße	11	17	16	22	1
Lubachau					2
Lützowstraße					1
Malschwitzer Straße					2
Malsitzer Weg					2
Marschnerstraße					1
Martin-Hoop-Straße					1
Matthäus-Lange-Straße					2
Mättigstraße					1
Max-Planck-Straße					2
Messergasse					1
Michael-Hornig-Straße					1
Milkwitzer Weg					2
Mönchgasse					1
Mönchskirche					1
Mozartstraße					1
Mühlgäßchen					2
Mühlstraße					1
Mühlorgasse					1
Mühlweg					2
Muskauer Straße					2
Nadelwitzer Straße					1
Neue Siedlung					1
Neue Straße					2
Neugasse					2
Neukircher Straße					2
Neusalzaer Straße					2
Neusche Promenade					2
Neustädter Straße					2
Neuteichnitzer Straße					2
Nicolaipforte					1
Nicolaistufen					1
Nicolaus-Otto-Straße					2
Niederkainaer Straße					2
Niederuhna					2
Niemöllerstraße	1	11	2	12	1
Niemöllerstraße	13	19	14	18	2
Nikolaus-Otto-Straße					2
Nimschützer Straße					2
Obere Straße					2
Oberkainaer Straße					1
Oberuhna					2
Oberweg					2

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Oehna					2
Ortenburg					1
Otto-Nagel-Straße					2
Packhofstraße					2
Pappelweg					1
Parsevalstraße					1
Paulistraße					1
Paul-Neck-Straße	1	23	2	26	2
Paul-Neck-Straße	55	141	28	40	1
Philipp-Reis-Straße					2
Peter-Buck-Straße					2
Platz der Völkerfreundschaft					2
Postplatz					2
Predigerasse					1
Preuschwitzer Straße					2
Privatweg					1
Protschenbergstufen					2
Purschwitzer Straße					2
Rabitzer Straße					2
Rathenauplatz					2
Rattwitzer Straße					1
Reichenstraße					1
Renatusstraße					1
Ricarda-Huch-Straße					2
Richard-Wagner-Straße					1
Rietschelstraße					1
Rittergasse					1
Roesgerstraße					1
Röhrscheidtstraße					1
Rosenstraße					2
Salzenforster Straße	1	85	2	50	1
Salzenforster Straße	131	163	120	166	2
Sanddornweg					2
Saurierpark					2
Schafbergstraße					2
Schäfferstraße	3	23	2	26	2
Schäfferstraße	27	45	28	48	1
Scharfenweg					1
Scharnhorststraße					1
Schenkendorfstraße					1
Schilleranlagen					1
Schillstraße					1
Schlachthofstraße					2
Schliebenstraße					2
Schloßgraben					1
Schloßstraße					1
Schmiedegasse					2
Schmochtitz					2
Schmoler Weg					1
Schreberweg					1
Schubertstraße					1

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade		gerade		
	von	bis	von	bis	
Schulberg					2
Schülerstraße					1
Schulstraße					2
Schwalbenweg					2
Seidauer Straße					2
Seminarstraße					2
Siebergasse					1
Siedlerweg					1
Siemensstraße					2
Sonnenweg					2
Spittelwiesenweg					1
Spreegasse					1
Stauseestraße					2
Steinstraße					2
Stieberstraße					2
Stiebitzweg					2
Strandpromenade					2
Straße der Jugend					1
Strehlaer Weg					2
Talblick					1
Talstraße					1
Taschenberg					1
Taucherstraße					1
Teichnitzer Straße					2
Teichstraße					1
Temritz					2
Temritzer Weg					2
Theatergasse					2
Theodor-Körner-Straße					1
Thomas-Mann-Straße					1
Thomas-Müntzer-Straße					2
Thrombergstraße					1
Töpferstraße					2
Tuchmacherstraße					2
Tzschirnerstraße					2
Uferweg					1
Uhlandstraße					1
Untere Straße					2
Unterm Schloß					1
Veilchenberg					2
Vor dem Gerbertor					2
Vor dem Schülertor					2
Vor der Fischerpforte					1
Wallstraße					1
Weingangstraße					1
Weißenberger Straße					2
Welkaer Straße					2
Wendische Straße					2
Wendischer Graben					2
Wendischer Kirchhof					1
Weststraße					2

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade		gerade		
	von	bis	von	bis	
Wetzelstraße					1
Wiesenweg					2
Wilhelm-Busch-Straße					1
Wilhelm-Fiebiger-Straße					1
Wilhelm-Ostwald-Straße					2
Wilhelm-von-Polenz-Straße					1
Wiltener Straße					2
Windmühlenweg					2
Yorckstraße					1
Zeppelinstraße					2
Ziegelstraße					2
Zieschützer Straße					2
Zinzendorfplatz					2
Zinzendorfstraße					2
Zur Aue					1
Zur Bleiche					2
Zur Feldscheune					2

Folgt der Straßenbezeichnung keine Aufzählung von Hausnummern, so liegt die Straße komplett in der jeweiligen Lagekategorie.

Dieser Mietspiegel **gilt** für nicht preisgebundenen Wohnraum, sofern nicht die folgenden Kriterien zutreffen:

- die Wohnung hat einen Staffelmietvertrag,
- die Wohnung ist möbliert oder teilmöbliert,
- die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft,
- für die Wohnung ist ein Zeitmietvertrag über einen Zeitraum bis zu einem Jahr abgeschlossen,
- die Wohnung befindet sich in einem 1- oder 2-Familienhaus,
- die Wohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt,
- die Wohnung ist an einen Verwandten 1. oder 2. Grades vermietet,
- die Wohnung ist öffentlich gefördert, d.h. es besteht Mietpreisbindung,
- die Wohnung wird zu Ferien- oder Freizeitzielen vermietet,
- die Wohnung hat keine Küche oder Kochnische,
- die Wohnung ist nicht abgeschlossen,
- die Wohnung ist mit einer Gefälligkeitsmiete versehen,
- die Wohnung wird als Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnung genutzt.

Dieser 6. Bautzener Mietspiegel ist ab 1. Mai 2014 gültig. Der 5. Bautzener Mietspiegel verliert seine Gültigkeit.

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wurde anhand einer Stichprobe auf ihren Einfluss auf die Mietpreishöhe mit dem Ergebnis geprüft, dass ein signifikanter Einfluss nicht festgestellt werden konnte. Die Ausweisung dieses Kriteriums erfolgt deshalb im 6. Bautzener Mietspiegel nicht.

Rechtsgrundlagen

Ein Vermieter kann nach § 558 Abs. 1 BGB vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und
- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 BGB (Modernisierung) und § 560 BGB (Betriebskosten) unberücksichtigt bleiben, und
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 (Modernisierung) und § 560 (Betriebskosten) BGB unberücksichtigt bleiben, und
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 v.H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (sogenannte Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB).

Eine Kündigung, mit deren Hilfe der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist rechtlich nicht zulässig.

Datenerhebung

Für 1.892 Wohnungen wurden Einzeldaten von im September 2013 gezahlten Mieten gesammelt. Die Erfassung wurde am 25. November 2013 abgeschlossen. Der Umfang der Stichprobe umfasst 11 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen (insgesamt 17.858) und berücksichtigt das Verhältnis der Eigentümergruppen und der Baujahrsgruppen, die zur Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 ermittelt wurden.

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihr Mietverhältnis zu ermitteln, gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

1. Schritt

Sie müssen prüfen, ob es sich bei Ihrer Wohnung um eine **mietspiegelrelevante Wohnung** handelt. Prüfen Sie dies anhand der Kriterien des Kapitels „Geltungsbereich“. Handelt es sich demnach um eine mietspiegelrelevante Wohnung, dann gehen Sie zum nächsten Schritt über.

2. Schritt

Sie müssen die **Ausstattungskategorie** für Ihre Wohnung ermitteln. Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen sind mindestens in die Ausstattungskategorie „Standard“ eingeordnet. Eine Wohnung gehört dann in die Ausstattungskategorie „Gehoben“, wenn **4 von 9** der folgenden Ausstattungen in der Wohnung vorhanden oder direkt dieser Wohnung zugeordnet sind:

- Individueller Stellplatz zur Verfügung
- Bad: Fußboden gefliest und Wände mindestens 1,50 m hoch gefliest
- Wohnräume: Fußböden in allen Räumen hochwertig¹
- Gäste-WC
- Badewanne und Duschbecken im Bad als getrennte Einrichtung
- Wohnung ist barrierefrei
- Mehrere Wohnebenen (Maisonette, Galerie)
- Fußbodenheizung oder Wandheizung
- Installation einer Abluftanlage ist in der Küche möglich

¹ hochwertige Fußböden: Naturmaterialien wie Holzparkett, Naturstein, Kork

Wenn in der Ausstattungskategorie „Gehoben“ kein Wert ausgewiesen ist, gilt automatisch der Wert im Bereich „Standard“.

3. Schritt

Für die Einordnung ihrer Wohnung in die Mietspiegeltabelle ist das **Baujahr** des Gebäudes notwendig. Falls Ihnen das nicht bekannt ist, bitten Sie den Eigentümer oder Verwalter um diese Information.

Es sind vier Baujahrsgruppen relevant:

- Baujahr bis 1948
- Baujahr 1949 bis 1970
- Baujahr 1971 bis 1990
- Baujahr 1991 bis 2013

Diese Baujahrsgruppen charakterisieren die grundsätzliche Beschaffenheit der Wohnungen. Eine Vergleichbarkeit wird über Rückschlüsse auf die übliche Bauweise bestimmter Zeiträume ermöglicht.

4. Schritt

Die Zuordnung der Wohnung in eine **Lagekategorie** ist erforderlich. Die eindeutige Zuordnung der Wohnlage entnehmen Sie aus dem alphabetisch nach Straßennamen geordneten Wohnlageverzeichnis auf den Seiten 5, 6, 10 und 11. Die Darstellung im Stadtplan auf den Seiten 8 und 9 dient nur zur Übersicht.

Die Wohnlage spiegelt die Qualität des Wohnumfeldes wider, näheres zur Definition der Wohnlagen finden Sie auf Seite 13.

5. Schritt

Mit der **Größe** Ihrer Wohnung können Sie die Einordnung in ein konkretes Tabellenfach vornehmen. In der Mietspiegeltabelle werden der Durchschnittswert und die Preisspannen für die Nettokaltmiete vergleichbarer Wohnungen abgelesen. Die obere Zeile des Tabellenfaches enthält den Durchschnittswert, die untere die Preisspanne, die den oberen und unteren Grenzwert der ortsüblichen Vergleichsmiete wiedergeben. Alle Angaben beziehen sich auf Euro je m².

6. Schritt

Die ausgewiesenen **Preisspannen** für jeden Wohnungstyp sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Mietspiegeltabelle aufgeführten Merkmale hinaus weitere individuelle Besonderheiten aufweisen können. Eine besser ausgestattete Wohnung soll in der oberen Teilspanne (Mittelwert bis oberer Grenzwert), eine schlechter ausgestattete Wohnung in der unteren Teilspanne (unterer Grenzwert bis Mittelwert) eingeordnet werden. Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Faktoren, d. h. die Einordnung der Wohnung als unterdurchschnittlich oder überdurchschnittlich ausgestattet.

Wohnwertmindernde Merkmale

Abschlag unter	Mittelwert in %
– unterlassene Instandhaltung an den Gemeinschaftsanlagen (Treppenhaus)	10
– unterlassene Instandhaltung am Gebäude (Fassade/Dach)	10
– Keine individuelle Wasserverbrauchsabrechnung für die Wohnung möglich	10
– Die Wohnung liegt höher als im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug)	10
– Keine permanente Warmwasserversorgung	20
– Bad und Toilette nicht innerhalb der Wohnung	20
– ausschließlich Einzelofenheizung	20
	100

Wohnwerterhöhende Merkmale

Zuschlag über	Mittelwert in %
– Balkon/Loggia/individuell nutzbare Terrasse vorhanden	30
– Aufzug vorhanden	30
– Fenster 3-fach verglast oder mit Wärmeschutzglas	20
– Rollläden/Sonnenschutz an allen Fenstern	10
– Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren	10
	100

Die wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Merkmale sind den angegebenen Prozentzahlen entsprechend zu berücksichtigen. Dabei sind die auftretenden Merkmale in den beiden Merkmalsgruppen jeweils getrennt zu addieren, anschließend sind die addierten wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale gegeneinander zu verrechnen.

Beispiel:

Zwei wohnwerterhöhende Merkmale mit insgesamt 50%-Punkten sowie ein wohnwertminderndes Merkmal mit 10%-Punkten ergibt eine mögliche Erhöhung von 40%-Punkten der oberen Teilspanne gegenüber dem Mittelwert. Bei einer „Standard“ ausgestatteten Wohnung, Baujahr bis 1948, Lage 1, 80 m² groß, führt dies zu folgender Berechnung: Die obere Teilspanne (Mittelwert bis oberer Grenzwert) beträgt 0,49 EUR (5,01 EUR bis 5,50 EUR). Eine 40%ige Erhöhung entspricht somit gerundet 0,20 EUR. Eine zulässige Nettokaltmiete, d. h. 5,01 EUR Mittelwert plus 0,20 EUR Erhöhung, beträgt 5,21 EUR.

Methodik zur Festlegung der Wohnlagen im Mietspiegel

Wohnlage 1	überdurchschnittliche Lage
Wohnlage 2	durchschnittliche Lage

Zur Festlegung der Lagekategorien wurden folgende sechs Lagemerkmale als relevant erachtet. Die Lagemerkmale stehen gleichwertig nebeneinander, daraus resultiert ein 2/3-Quorum: vier von sechs Merkmalen dürfen nicht erfüllt sein, um die entsprechende Lage in Wohnlage 1 einordnen zu können.

Lagemerkmale

1. Immissionen (Lärm; Geruch):
[negative Definition]

2. Art der Bebauung:
[negative Definition]

3. Freiflächen; Grünflächen:
[negative Definition]

4. Infrastruktur (in sozialer Hinsicht): [negative Definition]

5. Verkehrsanbindung; Erreichbarkeit: [negative Definition]

6. Straßenbild: Verkehrsverhältnisse [negative Definition]

Untermkmale

a) Straße mit hohem Verkehrsaufkommen (Straßenlärm; Abgase)
b) erhebliche Lärm- oder Geruchsemissionen durch Industrie und Gewerbe

Geschosswohnungsbau; keine freistehenden Mehrfamilien-, Einfamilien-, Reihenhäuser

a) keine bzw. keine kontinuierlich gepflegten Grünflächen
b) gemeinschaftliche Nutzung vorhandener Freiflächen ist nicht möglich

Freizeit- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindereinrichtungen in nicht unmittelbarer Nähe

ungünstige ÖPNV-Anbindung

a) nicht konfliktminimiert
b) kein ansprechendes Erscheinungsbild des Straßenraumes (Begrünung; Besonnung, Licht, Belüftung; Fassade)

Die Untermkmale definieren ein Lagemerkmale negativ; bei den festgelegten zwei Lagekategorien ergibt sich durch einen Umkehrschluss eine geschlossene Bewertung der Stadtlagen.

Bei Lagemerkmalen mit mehr als einem Untermkmale ist ein zutreffendes Untermkmale ausreichend zur Festlegung.

Begriffsdefinitionen

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** ist die verlangte Miete bezüglich der „üblichen Entgelte“ vergleichbarer Wohnungen je m² Wohnfläche, die in einer Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind.

Die **Nettokaltmiete** ist die im vorliegenden Mietspiegel bezeichnete Miete (Entgelt für die gemieteten Räume) unter Abzug der gesetzlich möglichen und vom Mieter angewandten Mietminderung, aber ohne die Betriebskosten und ohne die Kosten für Warmwasser und Heizung.

Die **Gesamtmierte** ist die Summe der Nettokaltmiete, Betriebskosten, der Kosten für Warmwasser und Heizung. Daneben kann es durch Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter noch zu weiteren Zu- und Abschlägen kommen.

Wird die **Wohnungsgröße** (Wohnfläche in m²) nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I Seite 2346) bestimmt, gilt: Es zählen alle Räume (einschließlich Flur und Küche), die nur zu dieser Wohnung gehören. Nicht dazu zählen:

- Zubehörräume, z. B. Keller, Waschküche, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Garagen,
- Wirtschaftsräume, z. B. Vorratsräume, Ställe, Scheunen,
- Räume, die den baurechtlichen Vorschriften nicht entsprechen,
- Geschäftsräume.

impuls

Ihre Fachhandel für alles Rund um Haushaltswaren. Vom Löffelchen bis zum Geschenketisch!

Reichenstrasse 4 in Bautzen

Tel: 03591 532427

Mo.- Fr. 9.00 - 18.00 Uhr / Sa. 9.00 - 14.00 Uhr

G. WEDER und D. BURGHARDT
IMMOBILIEN GbR



**Immobilien • Verkauf
Vermittlung • Hausverwaltung**

Martin-Hoop-Straße 1

02625 Bautzen

Telefon/Telefax (0 35 91) 4 74 86

GBP

Gesellschaft für Bauen und Planen mbH

Hausverwaltung

Kornmarkt 34, D-02625 Bautzen

Tel.: 0 35 91 / 60 62 72

E-Mail: gpb-hausverwaltung@web.de

www.gpb-hausverwaltung.de



IMMOBILIEN
Entwicklung • Verwaltung • Vertrieb

HAUS PLUS GmbH • Hoyerswerdaer Str. 50 • 02625 Bautzen

Telefon 03591 – 30 46 13 • Fax 03591 – 4 41 37 • Funk 0173 – 56 19 809

E-Mail: haus-plus@web.de

**HGV Haus- & Grundstücksverwaltung
Diana Schneider**

*Kauffrau in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (IHK)*

Talstraße 3a • 02625 Bautzen

Tel. 0 35 91/49 13 06 • Fax 0 35 91/59 45 52

Funk 0174 / 74 50 290

info@hausverwaltung-bautzen.de

Hausverwaltung Hartmut Rinko

Marschnerstraße 18

02625 Bautzen

Tel. 03591 – 67 87 80

Fax. 03591 – 67 89 36

Handy. 0173 – 67 402 67

E-Mail: rinko@arcor.de



Immobilien Alexander Graf

Hausverwaltung & Hausmeisterservice

Verkauf * Vermietung * Verwaltung von Objekten und Wohnungen aller Art
Goschwitzstr. 18 * 02625 Bautzen * Telefon (0 35 91) 460 710
www.immobiliengraf.de * info@immobiliengraf.de

Seit 1991



**IHR IMMOBILIEN-SPEZIALIST
IN BAUTZEN/BUDYŠÍN**

- Vermittlung und Bewertung von Immobilien
- Haus- und Grundstücksverwaltung
- Finanzierungen / Bauorganisation / Bauüberwachung

**UNSER BESONDERER SERVICE
FÜR SIE**

- Beratung und Begleitung in Erbschafts-/ Nachlassangelegenheiten und persönlicher Vorsorge (keine Rechtsberatung)

Lessingstr. 10 • 02625 Bautzen • Tel. 03591/5290-0

Internet: www.immobilien-anders.de • E-Mail: info@immobilien-anders.de



Rayk Hegewald

Immobilien-service seit 1993 aus einer Hand

www.immobiliien-bautzen.de

Maklerbüro
Rayk Hegewald
Kurt-Pchalek-Str. 31
02625 Bautzen

Tel.: 03591 / 490493 u. 491444
Fax: 03591 / 490185
Funk: 0171 / 8942754
Privat: 035930 / 51906

Ingenieurbüro für Bauwesen, Haus- und Grundstücksverwaltung



Dipl. Bau-Ing.
Britt Kliesch

Wallstraße 14 · 02625 Bautzen
Telefon (03591) 491660
E-Mail ibkliesch@aol.com

Bauplanung und Baubetreuung
Haus- und Grundstücksverwaltung von Einzelobjekten + Wohneigentumsanlagen
Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

J. Zschiesche
Grundstücksgesellschaft KG
BESITZ- u. VERWALTUNGSGESELLSCHAFT /
BAUBETREUUNGSUNTERNEHMEN

Kurt-Pchalek-Str. 33 / Ecke Dr.-E.-Mucke-Str.
02625 Bautzen

Tel.: 03591 / 37920
Fax: 03591 / 379270
J_Zschiesche_KG@t-online.de

Klaus-Peter Müller Immobilien
Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

Roesgerstraße 6
02625 Bautzen

Tel. / Fax 03591 / 41 827
Fu. 0163 / 96 48 919

E-Mail: muellerimmobz@arcor.de
<http://www.muellerimmobz.de>

Das Sparkassen-Finanzkonzept:

LOHNT SICH für Ihren **GELDBEUTEL.**



Ob Girokonto, Versicherungen, Altersvorsorge oder Vermögen bilden - holen Sie mit dem Finanz-Check das Beste für sich heraus!



Kreissparkasse
Bautzen

Pooch Immobilien
Vermietung & Verkauf

Telefon 03591 / 53 23 033
Telefax 03591 / 53 23 040
Mobil 0152 / 08 77 69 29

Inh. Linda Pooch
An der Friedensbrücke 4
02625 Bautzen

E-Mail info@immobilien-pooch.de
www.immobiliien-pooch.de

REGIA
IMMOBILIEN GMBH

Für Ihre Immobilie
Kompetenz & Zuverlässigkeit
Verwaltung Abrechnung Vermietung

Erstellung der Betriebskosten- und Hausgeldabrechnung
Technische Betreuung
Vermietung von Wohnanlagen

Verwaltung von Miet- und Wohneigentumsanlagen

- Für Hausverwalter
- Für Mietervereine
- Für mehrstöckige Immobilienkomplexe einschließlich Objektsanierung
- Vermietung & Verpachtung

Wendischer Graben 26 · Tel.: 03591 / 522311 · Fax: 03591 / 522319 · info@regia-immobilien.de
Mo. - Do. 8.00 - 18.00 Uhr · Fr. 8.00 - 16.00 Uhr



Vermietung von Wohnungen
und Gewerbeflächen



Sächsische Anlagenbau GmbH

Töpferstraße 15 · 02625 Bautzen

Telefon: 03591 / 378726
Telefax: 03591 / 378744
E-Mail: info@sab-bautzen.de

Ihr Zuhause in Bautzen.
Hier mieten Sie Ihre
sanierte Wohnung!

TAG *wohnen*

www.tag-wohnen.de

TAG Wohnen GmbH
Werderauer Straße 1-3
01069 Dresden
Infos: 0800 854 854 5

Mieterverein Ostsachsen e.V.
Rosenstraße 25
02625 Bautzen
Telefon 03591 44337
Telefax 03591 47905
E-Mail: MVOEV@t-online.de

Haus und Grund Bautzen e.V.
Postplatz 3
02625 Bautzen
Telefon 03591 44498
Telefax 03591 5953159
E-Mail: haus-grund-bautzen@web.de

Stadtverwaltung Bautzen
Kommunale Statistikstelle
Fleischmarkt 1
02625 Bautzen
Telefon 03591 534-491
Telefax 03591 534-499
E-Mail: stadtentwicklung@bautzen.de

Der Mietspiegel ist auch erhältlich bei:

Amt für Pressearbeit und Stadtmarketing der Stadtverwaltung Bautzen
Fleischmarkt 1, 02625 Bautzen

Bautzener Bürgerservice (Gewandhaus, Innere Lauenstraße 1)

ausgelegt im Lesesaal der Stadtbibliothek Bautzen
Schloßstraße 10 / 12, 02625 Bautzen

und als PDF-Datei unter www.bautzen.de