

4. Bautzener Mietspiegel

4. Budyski špihel podružnych pjenjez



Mitglieder der Arbeitsgruppe:



Amtsgericht
Bautzen



BauG GAIA
Bautzener Mietergenossenschaft GAIA eG

Wilhelm-Ostwald-Str. 14 Fon 0 35 91/67 59- 0
02625 Bautzen Fax 0 35 91/67 59-20
www.bmg-gaia.com vermietung@bmg-gaia.com



**Vermieten - Verwalten
Verkaufen**



Der Vermieter, bei dem Sie gut wohnen

Kleine Brüdergasse 3 • 02625 Bautzen
Tel. (0 35 91) 571-0 • Fax (0 35 91) 31 69
www.bwb-bautzen.de • info@bwb-bautzen.de

BAUTZENER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH



Haus & Grund®
Bautzen



Eigentümerschutz-Gemeinschaft

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

Rosenstraße 13 Beratungszeiten:
02625 Bautzen Dienstag 17.00–19.00
Tel./Fax: (0 35 91) 4 44 98 Donnerstag 8.00–12.00

Wohnungsgenossenschaft
Einheit Bautzen

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

Löbtauer Straße 37 02625 Bautzen
Tel: 03591 - 29 36 0 Fax: 29 36 18
www.wg-einheit-bautzen.de

wohnen
... und sich wohlfühlen



**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
"AUFBAU"**
Bautzen eG

Bertolt-Brecht-Straße 8a
02625 Bautzen
Telefon (0 35 91) 20 19 - 0
Telefax (0 35 91) 20 19 20
Internet www.wg-aufbau-bautzen.de
E-Mail info@wg-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
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: Bautzener_Immobilien@t-online.de



BJARSCH
MASSIVHAUS &
IMMOBILIEN GmbH

Hintergasse 4 · 02625 Bautzen
Tel. 03591/44422 · Fax /42416
Funktelefon 0172 / 7 60 26 38

02625 Bautzen, Erich-Weinert-Str. 6–22

4-R-Whg. mit Balkon, 69,9 m², Kaltmiete 304,04 €/Monat
zzgl. Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung
(Kaution 912,12 €)
provisionsfrei zu vermieten

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, NS Dresden

Telefon (03 51) 4 69 41 42
Telefax (03 51) 4 69 44 44

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
www.gbp-hausverwaltung.de

Grundstücksgemeinschaft Schade

Seminarstraße 6
02625 Bautzen

HAUS
PLUS

IMMOBILIEN

Entwicklung • Verwaltung • Vertrieb

HAUS PLUS GmbH • Dresdener Straße 5 • 02625 Bautzen
Telefon 03591 - 30 46 13 • Fax 03591 - 4 41 37
E-Mail: geruestbau-ullrich@t-online.de

Vorbemerkung

Der 4. Bautzener Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Bautzen im Dezember 2007 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 in geeigneter Weise herangezogen werden.

Insgesamt wird das Ziel verfolgt, für mehr Transparenz und Information im Mietpreisgefüge zu sorgen.

Dieser 4. 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 (BWB)
Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG
Wohnungsgenossenschaft Aufbau eG
3. Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Bautzen
4. Haus und Grund e.V.
5. Mieterverein Ostsachsen e.V.
6. Stadtverwaltung Bautzen (Amt für Bildung und Soziales, Stabsstelle Referent/Statistik)

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel geben ihrer Überzeugung Ausdruck, dass dieser Mietspiegel ein verlässliches Instrument zur Darstellung der Mietsituation in Bautzen ist. Mit hilfreicher Unterstützung dieser Institutionen, Wohnungsverwaltungen und Vereine der Mieter- und Vermieterparteien und unter freundlicher Mitwirkung der Unternehmen

Asche Immobilien GmbH
BauCom GmbH
Bautzener Immobilien Agentur c/o Carola Terber Immobilien
Bjarsch Massivhaus & Immobilien GmbH
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben / Sparte Facilitymanagement
G. Weder und Burghardt
GBP Gesellschaft für Bauen und Planen mbH
Grundstücksgemeinschaft Schade
Haus PLUS GmbH
Haus- und Grundstücksverwaltung Schneider
Haus- und Grundstücksverwaltung Zobel
Hornig Immobilien
Immobilien Anders GmbH
Immobilien Alexander Graf
Immobilien GbR FOX GmbH & Co. KG
Immobilien und Maklerbüro Rayk Hegewald
J. Zschiesche Grundstücksgemeinschaft KG
Kießlich Immobilien
Kreissparkasse Bautzen, Abteilung Liegenschaften
REGIA Immobilien GmbH
Rosementis GmbH
Sächsische Anlagenbau GmbH
Wohnpark Martin-Hoop-Straße

konnten die notwendigen Einzeldaten erfasst und verarbeitet werden.
Wir danken allen Mitwirkenden für die gute Zusammenarbeit.

4. Bautzener Mietspiegel gültig ab 01.03.2008

Alle Angaben in der Tabelle in EUR je m² Wohnfläche

		einfach
Baujahr	Lage	alle Größen
bis 1948	1	4,07–4,21* (4,13)*
	2	2,54–3,48* (2,96)*
1949 bis 1970	1	<u>1,69–4,85</u> (4,08)
	2	<u>3,19–4,40</u> (4,05)
1971 bis 1990	1	<u>4,09–4,60</u> (4,32)
	2	3,20–3,60 (3,36)
1991 bis 2007	1	–
	2	–

Ausstattung der Wohnung					
gut			gehoben		
Wohnungsgröße					
bis 49,99 m ²	50 bis 79,99 m ²	80 m ² und mehr	bis 49,99 m ²	50 bis 79,99 m ²	80 m ² und mehr
4,50–5,11 (4,93)	4,50–5,37 (4,94)	4,60–5,11 (4,76)	4,95–5,62 (5,28)	4,66–5,80 (5,13)	4,31–5,50 (4,96)
4,89–5,82 (5,38)	4,26–5,17 (4,72)	3,67–4,85 (4,34)	4,95–5,15* (5,04)*	4,39–5,60 (4,92)	4,04–5,18 (4,62)
4,81–4,96* (4,93)*	4,61–4,90 (4,79)	<u>4,63–5,08*</u> (4,79)*	4,86–5,21 (5,04)	4,80–4,86* (4,84)*	–
<u>4,60–4,93</u> (4,83)	4,34–5,01* (4,62)*	<u>3,79–4,57*</u> (4,22)*	5,10–5,19* (5,14)*	4,34–5,11 (4,97)	–
4,48–4,80 (4,62)	4,25–4,74 (4,48)	<u>3,65–4,35*</u> (4,11)*	4,60–5,06 (4,84)	4,53–4,90 (4,72)	–
3,80–4,39 (4,16)	3,84–4,58 (4,15)	3,60–4,14 (3,87)	4,20–4,87 (4,48)	3,99–4,74 (4,34)	3,88–4,21 (4,04)
<u>5,11–5,38*</u> (5,20)*	<u>5,01–5,11*</u> (5,02)*	<u>4,35–5,22*</u> (4,73)*	–	5,10–6,02 (5,39)	5,00–6,07* (5,54)*
–	–	–	5,00–5,50* (5,32)*	5,50–6,20 (5,84)	4,53–6,00* (5,32)*

Alle Angaben in €

unterstrichene Werte: Übernommen aus dem 3. Bautzener Wohnungsmietspiegel

* Tabellenfeld hat eingeschränkten Aussagewert, da nur eine geringe Anzahl Mietwerte die Grundlage zur Ermittlung des Durchschnittswertes bzw. der Spanne bildeten.

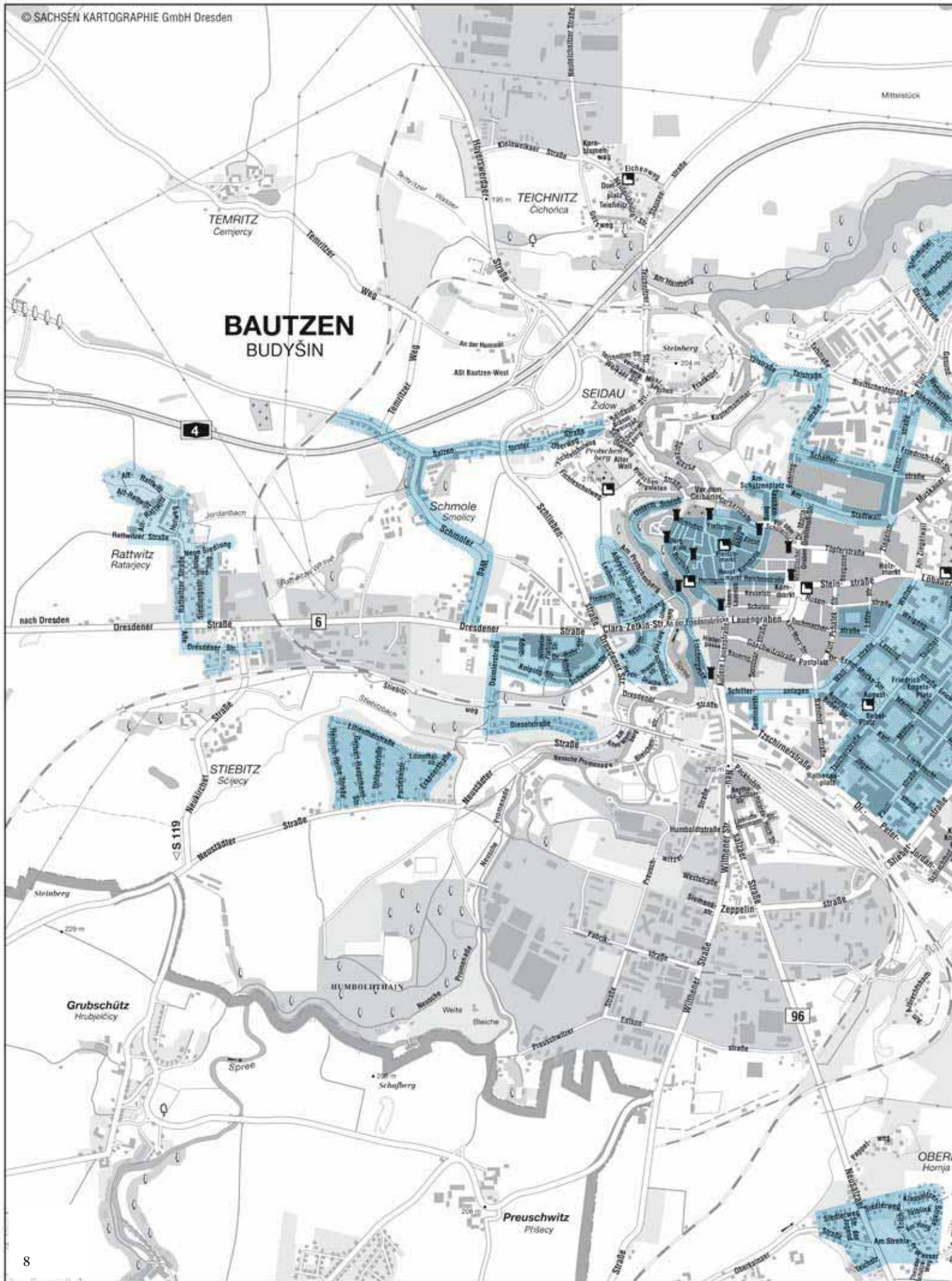
Wohnlageverzeichnis nach Straßennamen

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Adolf-Kolping-Straße					1
Albert-Einstein-Straße					2
Albert-Schweitzer-Straße					1
Albrecht-Dürer-Straße					1
Alois-Andritzki-Straße					1
Alte Dorfstraße					1
Alte Dresdener Straße					1
Alter Schäferweg					1
Alt-Rattwitz					1
Am Albrechtsbach					2
Am Alten Weinberg					2
Am Anger					2
Am Carolagarten					1
Am Chorberg					2
Am Feldschlößchen					1
Am Hainberg					2
Am Hang					1
Am Lubasberg					2
Am Protschenberg					1
Am Schafberg					1
Am Schneiderberg					2
Am Schützenplatz					1
Am Stadtwall					1
Am Staudamm					2
Am Steinhübel					1
Am Strehlaer Wasser					1
Am Wassertrog					1
Am Wasserturm					2
Am Ziegelwall					2
Am Zwinger					1
An den Fleischbänken					1
An den Steinbrüchen					1
An der Friedensbrücke					2
An der Hummel					2
An der Kirschallee					1
An der Petrikirche					1
An der Ziegelei					1
Andersen-Nexö-Straße					1
Apfelallee					1
Arndtstraße					1
Arnoldstraße					1
August-Bebel-Platz					1
August-Bebel-Straße					1
Auritzer Dorfplatz					1
Auritzer Weg					1
Äußere Lauenstraße					2
Bahnhofstraße					2
Basankwitzer Straße					2
Baschützer Straße					2
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
Branntweingäßchen					2
Breitengasse					1
Breitscheidstraße					2
Burglehn					1

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Burgplatz					1
Burker Höhe					1
Burker Straße					2
Buttermarkt					2
Clara-Zetkin-Straße					2
Czornebohstraße					1
Daimlerstraße					1
Damaschkestraße					1
Dieselstraße					1
Döberkitz					2
Domgasse					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
Dr.-Salvador-Allende-Straße					1
Drachestraße					1
Dresdener Straße					2
Eckenerstraße					1
Edisonstraße					2
Eduard-Mörike-Straße					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
Fallantgässchen					2
Felix-Wilhelm-Weg					1
Fichteschulweg					2
Fichtestraße					1
Fiedlerstraße					1
Fischergasse					1
Fleischergasse					1
Fleischmarkt					1
Fliederweg					1
Flinzstraße	1	23	2	40	1
Flinzstraße	27	71	42	70	2
Frankfurt					2
Frédéric-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					1
Gerberberg					2
Gerbersiedlung					2
Gerberstraße					2
Gerhart-Hauptmann-Straße					1
Gesundbrunnenring					2
Gickelsberg					2
Glockengasse					2
Gneisenaustraße					1
Goethestraße					1

Übersichtskarte Stadt Bautzen



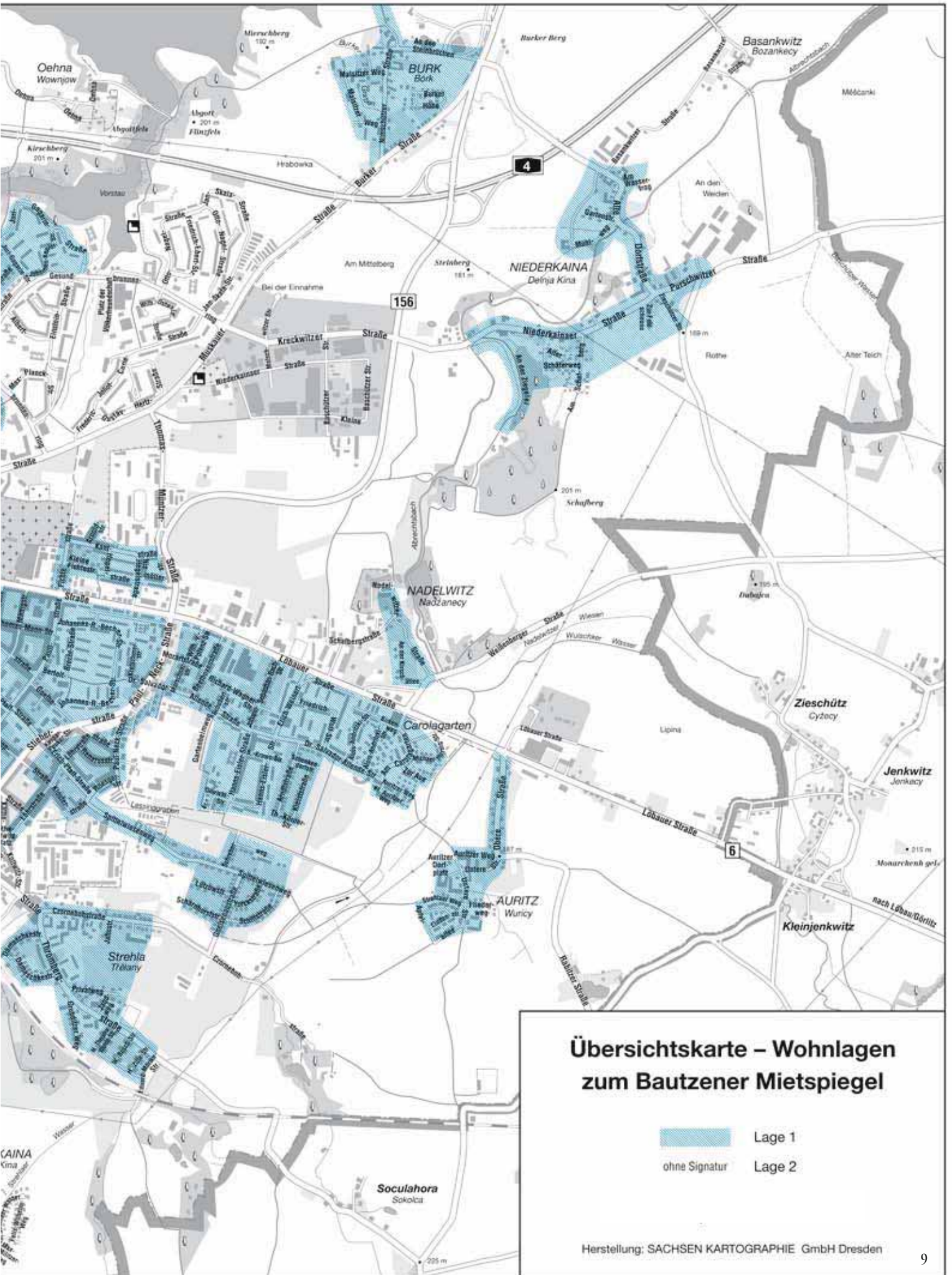


BAUTZEN BUDYŚIN

4

6

96



Übersichtskarte – Wohnlagen zum Bautzener Mietspiegel

-  Lage 1
-  ohne Signatur Lage 2

Herstellung: SACHSEN KARTOGRAPHIE GmbH Dresden

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
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
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-Peuker-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

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Lauengraben					2
Leibnizstraße					1
Lessingstraße					1
Lilienthalstraße					1
Lindenstraße					1
Liselotte-Herrmann-Straße					2
Löbauer Straße					2
Löhrstraße	9	27	2	20	1
Löhrstraße			22	33	2
Löschau					2
Lotzestraße	1	9	2	12	2
Lotzestraße	11	17	16	22	1
Lubachau					2
Lützowstraße					1
Malschwitzer Straße					2
Malsitzer Weg					1
Marschnerstraße					1
Martin-Hoop-Straße					1
Matthäus-Lange-Straße					2
Mättigstraße					1
Max-Militzer-Weg					1
Max-Planck-Straße					2
Messergasse					1
Michael-Hornig-Straße					1
Milkwitzer Weg					2
Mönchsgasse					1
Mönchskirche					1
Mozartstraße					1
Mühlgäßchen					2
Mühlstraße					1
Mühlorgasse					1
Mühlweg					1
Muskauer Straße					2
Nadelwitzer Straße					1
Neue Siedlung					1
Neue Straße					2
Neugasse					2
Neukircher Straße					2
Neumalsitz					2
Neusalzaer Straße					2
Neusche Promenade					2
Neustädter Straße					2
Neuteichnitzer Straße					2
Nicolaiporte					1
Nicolaistufen					1
Niederkainaer Straße	1	13	14	32	2
Niederkainaer Straße	31	79g	40	78	1
Niederuhna					2
Niemöllerstraße					1
Nikolaus-Otto-Straße					2
Nimschützer Straße					1
Obere Straße					1
Oberkainaer Straße					1
Oberuhna					2
Oberweg					2
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
Peter-Buck-Straße					2
Philipp-Reis-Straße					2

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Platz der Völkerfreundschaft					2
Postplatz					2
Predigergasse					1
Preuschwitzer Straße					2
Privatweg					1
Protschenbergstufen					2
Purschwitzer Straße					1
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	1	25	2	8	2
Rosenstraße	31	31	14	30	1
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
Schleierberg					2
Schliebenstraße					2
Schloßgraben					1
Schloßstraße					1
Schmiedegasse					2
Schmochtitz					2
Schmoler Weg					1
Schreberweg					1
Schubertstraße					1
Schulberg					2
Schülerstraße					1
Schulstraße					2
Schwalbenweg					2
Seidauer Straße					2
Seminarstraße					2
Siebergasse					1
Siedlerweg					1
Siedlungsstraße					1
Siemensstraße					2
Sonnenweg					2
Spittelwiesenweg					1
Spreegasse					1
Stauseestraße					2
Steinstraße					2
Stieberstraße					2
Stiebitzweg					2
Strandpromenade					1
Straße der Jugend					1
Strehlaer Weg					1
Talblick					1
Talstraße					1
Taschenberg					1
Taucherstraße					1

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Teichnitzer Straße					2
Teichstraße					1
Temritz					2
Temritzer Weg					2
Theatergasse					2
Theodor-Körner-Straße					1
Theodor-Schütze-Weg					1
Thomas-Mann-Straße					1
Thomas-Müntzer-Straße					2
Thrombergstraße					1
Töpferstraße					2
Tuchmacherstraße					2
Tzschirnerstraße					2
Uferweg					1
Umlandstraße					1
Untere Straße					1
Unterm Schloss					1
Veilchenberg					2
Vor dem Gerbertor					2
Vor dem Schülertor					2
Vor der Fischerpforte					1
Wallstraße					1
Weingangstraße					1
Weißberger Straße					2
Welkaer Straße					2
Wendische Straße					2
Wendischer Graben					2
Wendischer Kirchhof					1
Weststraße					2
Wetzelstraße					1
Wiesenweg					2
Wilhelm-Busch-Straße					1
Wilhelm-Fiebiger-Straße					1
Wilhelm-Ostwald-Straße					2
Wilhelm-von-Polenz-Straße					1
Wilhener Straße					2
Windmühlenweg					2
Yorckstraße					1
Zeppelinstraße					2
Ziegelstraße					2
Zieschützer Straße					1
Zinzendorfplatz					2
Zinzendorfstraße					2
Zur Aue					1
Zur Bleiche					2
Zur Feldscheune					1

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

Geltungsbereich

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 Freizeitzwecken 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 4. Bautzener Mietspiegel ist ab 1. März 2008 gültig.
Der 3. Bautzener Mietspiegel verliert seine Gültigkeit.

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, – abgesehen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§§ 559 ff. BGB) oder von Betriebskostenveränderungen (§ 560 BGB) – seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist, und
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB nicht berücksichtigt werden, und
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 v. H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB).

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

Datenerhebung

Für 1.589 Wohnungen wurden Einzeldaten erfasst. Diese Erfassung wurde am 13. Februar 2008 abgeschlossen. Die Stichprobe von 10 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen (insgesamt 16.071 Wohnungen) berücksichtigt das Verhältnis der Eigentümergruppen und das Verhältnis der Baualtersgruppen, die zur Gebäude- und Wohnungszählung 1995 ermittelt wurden.

Anwendung des Mietspiegels

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 an Hand der Gründe des Kapitels „Geltungsbereich“. Handelt es sich um eine mietspiegelrelevante Wohnung, dann gehen Sie zum nächsten Schritt über.

2. Schritt

Sie müssen das **richtige Mietspiegelfeld** für Ihre Wohnung ermitteln. Sie finden dieses, indem Sie die **Ausstattungsmerkmale** Ihrer Wohnung mit den Merkmalen für einfachen, guten oder gehobenen Wohnraum in der folgenden Definition der Ausstattungskategorien vergleichen.

Einfache Ausstattung

Einfach ist alles, was nicht gut oder gehoben ist.

Gute Ausstattung

Pflichtmerkmale

Folgende Merkmale müssen zwingend vorhanden sein:

- Bad, IWC und regelbare Zentralheizung*
- Elektroinstallation: Haus- und Wohnungsinstallation entsprechend der DIN-Norm

Auswahlmerkmale

Von folgenden Merkmalen müssen mindestens 4 erfüllt sein:

- einbruchhemmende Haus- oder Wohnungstüren (ET1-Prüfung / Prüfzeichen)
 - Schließ- und Sprechanlage
 - wärmedämmende isolierverglaste Fenster
 - Wärmedämmung entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung
 - WC-Spüleinrichtung hat eine Sparmöglichkeit
 - Bad ist gefliest
- Insgesamt müssen 6 von 8 Merkmalen erfüllt sein, um die betreffende Wohnung in diese Kategorie einzuordnen.

Gehobene Ausstattung

Pflichtmerkmale

- Bad, IWC und regelbare Zentralheizung* vorhanden
- Elektroinstallation: Haus- und Wohnungsinstallation entsprechend der DIN-Norm
- Bad ist gefliest

Auswahlmerkmale (aus „Guter Ausstattung“, mindestens 4 erfüllt)

- einbruchhemmende Haus- und Wohnungstüren (ET1 – Prüfung / Prüfzeichen)
- Schließ- und Sprechanlage
- wärmedämmende isolierverglaste Fenster
- Wärmedämmung entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung
- WC-Spüleinrichtung hat eine Sparmöglichkeit

Zusatz-Auswahlmerkmale

Zusätzlich mindestens 3 der folgenden Ausstattungsmerkmale

- zweites separates WC (Gäste-WC)
- Badewanne und Duschbecken im Bad als getrennte Einrichtung
- Balkon, Loggia oder Terrasse zur individuellen Nutzung vorhanden
- Aufzug vorhanden
- Einbauküche, aber keine Miniküche, einschließlich der technischen Geräte (vom Vermieter / Eigentümer zur Verfügung gestellt)
- Fußboden ist in der Küche und einem weiteren Raum – außer Bad – mit Parkett, Fliesen oder Laminat versehen
- Garage, Carport oder Stellplatz in unmittelbarer Nähe zur individuellen Verfügung vorhanden (auch gegen extra Entgelt – Angebot ist ausreichend)

Insgesamt müssen 10 der 15 Merkmale erfüllt sein, um die betreffende Wohnung in diese Kategorie einzuordnen.

* entsprechend der Heizanlagen- und Heizkostenverordnung

3. Schritt

Das **Baujahr** des Gebäudes, in dem sich Ihre Wohnung befindet, werden Sie wahrscheinlich kennen. Anderenfalls bitten Sie Ihren Vermieter um diese Information.

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baualter klassifiziert. Es wurden vier Baujahresgruppen gebildet:

- Baujahr bis 1948
- Baujahr 1949 bis 1970
- Baujahr 1971 bis 1990
- Baujahr 1991 bis 2003

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

Nun können Sie eine genaue Einordnung in der ersten Spalte vornehmen.

4. Schritt

Die Zuordnung der Wohnung in eine **Lagekategorie** ist erforderlich. Die Wohnlage spiegelt die Qualität des Wohnumfeldes wider. Dabei werden zwei Lagekategorien unterschieden:

- Lage 1: überdurchschnittliche bzw. bessere Wohnlage,
- Lage 2: durchschnittliche und schlechtere Wohnlage.

Zur Festlegung der Lagekategorien wurden folgende sechs Lagemerkmale herangezogen:

1. Immissionen (Lärm, Geruch);
2. Art der Bebauung, Wohndichte;
3. Freiflächen; Grünflächen;
4. Infrastrukturausstattung (Freizeit- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten);
5. Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit;
6. Straßenbild (konfliktminimierte Verkehrsverhältnisse, Erscheinungsbild des Straßenraumes).

Die Darstellung im Stadtplan auf den Seiten 8 und 9 dient nur zur Übersicht. Die eindeutige Zuordnung der Wohnlage ergibt sich aus dem alphabetisch geordneten Wohnlageverzeichnis (Spalte „Wohnlage Nr.“) auf den Seiten 6, 10 und 11.

5. Schritt

Wenn Ihre Wohnung zur Kategorie „gut ausgestattet“ gehört, müssen Sie die **Wohnungsgröße** bei der Festlegung berücksichtigen.

Jetzt können Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Tabellenfeld bestimmen. Sie können darin den Durchschnittswert für die Nettokaltmiete vergleichbarer Wohnungen ablesen. Die Angaben verstehen sich in Euro je m² Wohnfläche. Die obere Zeile der einzelnen Felder in den Spalten 1 bis 5 sind die Preisspannen, die den oberen und unteren Grenzwert der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Wohnungskategorien wiedergeben. Bei den Werten in Klammern handelt es sich um den Mittelwert aller untersuchten Mietwerte.

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

1. unterlassene Instandhaltung von Dach und/oder Fassade	20 %
2. unterlassene Instandhaltung des Treppenhauses	10 %
3. die Wohnung liegt höher als im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug)	10 %
4. ein Aufzug ist trotz geltender Vorschrift nicht vorhanden	10 %
5. die Vorschriften der geltenden Wärmeschutzverordnung werden nicht eingehalten	20 %
6. eine permanente Warmwasserversorgung ist nicht vorhanden	20 %
7. die Wasserverbrauchsabrechnung erfolgt nicht verbrauchsabhängig	10 %
	<hr/>
	100 %

Wohnwerterhöhende Merkmale

1. ein Fahrradabstellraum und/oder Wäschetrockenraum ist vorhanden	10 %
2. Bad und WC sind getrennt und/oder es werden hochwertige Armaturen verwendet	10 %
3. der Fliesenspiegel in der Küche befindet sich über der Nassstrecke	10 %
4. der gesamte Fußboden ist mit Fliesen und/oder Parkett und/oder Fußbodenheizung versehen	20 %
5. Balkon oder Terrasse oder Loggia ist vorhanden	30 %
6. Stellplatz oder Carport oder Garage ist in unmittelbarer Nähe der Wohnung zur individuellen Verfügung vorhanden	20 %
	<hr/>
	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 30%-Punkten sowie ein wohnwertminderndes Merkmal mit 20%-Punkten ergibt eine mögliche Erhöhung von 10%-Punkten der oberen Teilspanne gegenüber dem Mittelwert.

Bei einer gut ausgestatteten Wohnung, Baujahr 1948, Lage 1, 80 m² groß, führt dies zu folgender Berechnung:

Die obere Teilspanne (Mittelwert bis oberer Grenzwert) beträgt 0,35 € (4,76 € bis 5,11 €). Eine 10%ige Erhöhung entspricht somit gerundet 0,04 €.

Eine zulässige Nettokaltmiete, d. h. 4,76 € Mittelwert plus 0,04 € Erhöhung, beträgt 4,80 €.

Alle Werte sind Angaben in Euro/m².

Anhang

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 in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder 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 kalten Betriebskosten und ohne die Kosten für Warmwasser und Heizung.

Die **Bruttokaltmiete** umfasst die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten.

Die **kalten Betriebskosten** sind die durch den Vermieter im Mietvertrag oder durch Erklärungen auf den Mieter umgelegten Kosten für die in der Anlage 3 des § 27 der 2. Berechnungsverordnung (II. BV) genannten Positionen.

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

Wohnungsgröße

Wird die Wohnungsgröße (Wohnfläche) nach der II. BV bestimmt, gilt: es zählen alle Räume (einschließlich Flur und Küche), die nur zu dieser Wohnung gehören.

Nicht dazu zählen:

- Zuhörräume, 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.

Die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern wird voll gerechnet. Bei einer Höhe von mehr als einem Meter, aber weniger als zwei Metern wird die Grundfläche zur Hälfte angerechnet; das gleiche gilt für Balkone, Loggien o. Ä., die ausschließlich zu einer bestimmten Wohnung gehören. Raumteile unter einem Meter Höhe bleiben unberücksichtigt.

Unter **regelbarer Zentralheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärmezufuhr von einer zentralen Stelle aus geschieht, die automatisch ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter alle Räume der Wohnung erwärmt und dabei durch den Mieter regelbar ist. Dazu zählen Fern-, Zentral-, Etagen- oder Blockheizungen, die mit Öl, Elektroenergie, Erdgas oder mit Flüssiggas gespeist werden.

Unter **Innen-WC** sind gesonderte Räume (auch gemeinsame Räume mit Bad/Dusche) innerhalb der Wohnung für Toilette mit Wasserspülung und mit Handwaschbecken zu verstehen.

Unter **Bad/Dusche** sind gesonderte Räume innerhalb der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche, einer dazugehörenden Warmwasserversorgungsanlage und Handwaschbecken zu verstehen. Die Art und der Ort der Warmwassererzeugungsanlage sind unerheblich.

Haus- & Grundstücksverwaltung

Diana Schneider

Kauffrau in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (IHK)

Töpferstraße 15 · 02625 Bautzen
Tel./Fax 03591 / 49 13 06
Funk 0174 / 74 50 290



Ursula Zobel

Haus- und Grundstücksverwaltung

*Kirehplatz 4
02625 Bautzen*

*Telefon (0 35 91) 531 481
Telefax (0 35 91) 531 482*

Service und Beratung

hörnig
-immobilien.de

Verkauf - Vermietung - Verwaltung

Hauptmarkt 2, 02625 Bautzen
Tel.: 03591 530580, Fax: 03591 530581
info@hornig-immobilien.de

- Vermittlung von Immobilien für Wohnen und Gewerbe
- Wohnungsmarkt
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Wohnungsplanung / Raumgestaltung
- Finanzierung
- Wertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke

**immobilien
anders**
GmbH

ivd Mitglied
im IVD

Lessingstraße 10
02625 Bautzen

Tel.: 0 35 91 / 52 90-0
Fax: 0 35 91 / 52 90 79

Internet: www.immobilien-anders.de · eMail: info@immobilien-anders.de

Immobilien Alexander Graf

**Vermittlung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern,
Wohnanlagen, Eigentumswohnungen, Baugrundstücken,
Miet- und Gewerbeobjekten**

Hausverwaltung und Hausmeisterservice

Goschwitzstraße 18
02625 Bautzen

Telefon (0 35 91) 460 710
Telefax (0 35 91) 460 711
Funk (01 78) 477 92 11
Internet www.immobiliengraf.de
E-Mail immograp@web.de

MAKLERBÜRO
Rayk Hegewald

immobilien
Hausverwaltung
Dachvermittlung
Versicherungen

Rayk Hegewald

ImmobilienService seit 1993 aus einer Hand
www.immobilien-bautzen.de

Maklerbüro
Rayk Hegewald
Kornmarkt 2
02625 Bautzen

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

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

1991  2006

im Dienst unserer Kunden!

IMMOBILIEN Harald Kießlich

Vermittlung · Vermietung · Verkauf · Verwaltung · Hausmeisterservice

Wendische Str. 11, 02625 Bautzen
Web: www.kiesslich-immobilien.de
E-Mail: kiesslich-immobilien@t-online.de

Tel. 03591/491764
Fax 03591/491561
Fu-Tel. 0172/3514817

Stärke im Verbund

Deka
Investmentfonds

wenn's um Geld geht

Kreis.....
Sparkasse 
.....**Bautzen**

LBS
Baupartner der Sparkassen

SV Sparkassen
Sachsen Versicherung

www.ksk-bautzen.de

REGIA®
IMMOBILIEN GMBH
BAUTZEN

Wendischer Graben 26
Tel.: 03591/522311
Fax: 03591/522319
Mo. - Do, 8:00 - 18:00 Uhr
Fr. 8:00 - 16:00 Uhr
www.regia-immobilien.de
info@regia-immobilien.de

Ihr Spezialist für Verwaltung/Verkauf/Vermietung

ROSEMENTIS®

Tel.: 03591.529730
Fax: 03591.5297323
E-Mail: info@rosementis.de

Rosementis GmbH
Burgplatz 2-2a • 02625 Bautzen
www.rosementis.de

VERSICHERUNG • IMMOBILIEN • FINANZIERUNG • UNTERNEHMENSBERATUNG

Zertifizierte Sachverständige
(eurex zert) gemäß ISO/IEC EN 17024 vormals 45013
zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten und Pachten

Erika Schaks
Dipl. Ing. oec.

Töpferstraße 15 · 02625 Bautzen
Tel. 03591 491101 · Fax 03591 491103
Funk 0176 20625490

WOHNPARK MARTIN-HOOP-STRASSE GbR
Hausverwaltung
Martin-Hoop-Straße 12, 02625 Bautzen
Telefon (03591) 304946 Fax (03591) 304948

Sie suchen eine sanierte Mietwohnung in herrlich ruhiger
Wohnlage oder auch im Zentrum von Bautzen?
Sie benötigen Gewerberäume in Bautzen?
Kontaktieren Sie uns. Vielleicht finden wir gemeinsam
eine Lösung zu fairen Konditionen, selbstverständlich
provisionsfrei.

Auskünfte erteilen

Mieterverein Ostsachsen e.V.
Äußere Lauenstraße 23
02625 Bautzen
Telefon (0 35 91) 4 43 37
Telefax (0 35 91) 4 79 05

Haus und Grund Bautzen e.V.
Rosenstraße 13
02625 Bautzen
Telefon/Telefax (0 35 91) 4 44 98

Stadtverwaltung Bautzen, Amt für Bildung und Soziales
Abteilung Wohnen und Soziale Dienste
Postfach 11 09
02601 Bautzen
Telefon (0 35 91) 5 34 - 5 10 / - 5 11
Telefax (0 35 91) 5 34 - 5 55
E-Mail bildung-soziales@bautzen.de

Der Mietspiegel ist auch erhältlich bei:

Pressestelle der Stadtverwaltung Bautzen
Fleischmarkt 1, 02625 Bautzen

Bautzener Bürgerservice (Gewandhaus, Innere Lauenstraße 1)

veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bautzen

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

und als PDF-Datei unter www.bautzen.de