

5. Bautzener Mietspiegel

5. Budyski špihel podružnyh pjenjez



AMTSGERICHT
BAUTZEN



Freistaat
SACHSEN



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



Service und Beratung

hornig
-immobilien.de

Verkauf - Vermietung - Verwaltung

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



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



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



Haus & Grund[®]

Bautzen

Eigentümerschutz-Gemeinschaft



BAUTZENER VEREIN

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

Rosenstraße 13, 02625 Bautzen
Tel./Fax: (0 35 91) 4 44 98
www.haus-und-grund-bautzen.de

Beratungszeiten:
Dienstag 17.00–19.00
Donnerstag 8.00–12.00

Wohnungsbau-genossenschaft
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

wohnen
... und sich wohlfühlen



Mieterverein
Ostsachsen e.V.

Äußere Lauenstraße 23 · 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

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

BAUTZENER IMMOBILIEN AGENTUR c/o Carola Terber Immobilien

Kurt-Pchalek-Str. 33
02625 Bautzen

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



Bauträger

Generalübernehmer

Objektentwicklung

Bauplanung/Bauleitung

Energieberatung

energetische Sanierung,
Blower Door, Thermografie

Hausverwaltung

Immobilienervice

Vermietung, Verkauf,
Bewertung



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

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

ERDREICH®

"Ihre Immobilie in guten Händen"

Technische Verwaltung · Kaufmännische Verwaltung · Objektpflege



Erdreich Immobiliengesellschaft mbH
Burgplatz 2–2a · 02625 Bautzen
Telefon: 03591 . 53 19 20
Telefax: 03591 . 53 19 19
E-Mail: info@erdreich-bautzen.de
Internet: www.erdreich-bautzen.de

Der 5. Bautzener Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Bautzen im April 2010 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 5. 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. Örtliche Arbeitsgruppe des Ring Deutscher Makler vertreten durch hornig-immobilien
4. Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Bautzen
5. Haus und Grund Bautzen e.V.
6. Mieterverein Ostsachsen e.V.
7. 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
Bautzener Immobilien Agentur c/o Carola Terber Immobilien
Bjarsch Massivhaus & Immobilien GmbH
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben / Sparte Facilitymanagement
Erdreich Immobiliengesellschaft mbH
G. Weder und Burghardt
GBP Gesellschaft für Bauen und Planen mbH
Grundstücksgemeinschaft Schade
Haus- und Grundstücksverwaltung Schneider
Haus- und Grundstücksverwaltung Zobel
Immobilien Alexander Graf
Immobilien Anders GmbH
Immobilien und Hausverwaltung Kliesch
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
Wohn- und Grundstücksgesellschaft Niederkaina mbH

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

5. Bautzener Mietspiegel gültig ab 9. 11. 2010

Alle Angaben in der Tabelle in EUR je m² Wohnfläche

		einfach
Baujahr	Lage	alle Größen
bis 1948	1	2,57 – 5,09 (4,03)
	2	
1949 bis 1970	1	3,67 – 4,69 (4,10)
	2	
1971 bis 1990	1	3,67 – 4,69 (4,10)
	2	
1991 bis 2010	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
4,51 – 5,66 (5,16)	4,34 – 5,20 (4,86)	4,17 – 5,11 (4,67)	4,57 – 6,25* (5,38)*	5,06 – 6,07 (5,58)	4,60 – 5,90 (5,23)
4,66 – 6,00 (5,43)	4,37 – 5,32 (4,80)	3,92 – 4,79 (4,29)	5,10 – 6,21* (5,84)*	5,00 – 6,00 (5,47)	4,39 – 5,60 (5,13)
4,90 – 5,42 (5,13)	4,72 – 5,12 (4,94)	4,59 – 4,90* (4,68)*	5,03 – 5,97 (5,42)		
5,00 – 5,20 (5,06)	4,29 – 5,06 (4,67)	–			
4,60 – 4,91 (4,74)	4,48 – 4,98 (4,72)	4,38 – 4,70* (4,50)*	4,40 – 5,07 (4,79)		
4,29 – 4,70 (4,46)	3,95 – 4,60 (4,26)	4,02 – 4,36 (4,13)	4,33 – 4,87 (4,60)		
4,77 – 5,55 (5,19)			5,00 – 5,62 (5,25)		
4,01 – 5,46* (4,83)*			4,89 – 5,60* (5,32)*		

Alle Angaben in €

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

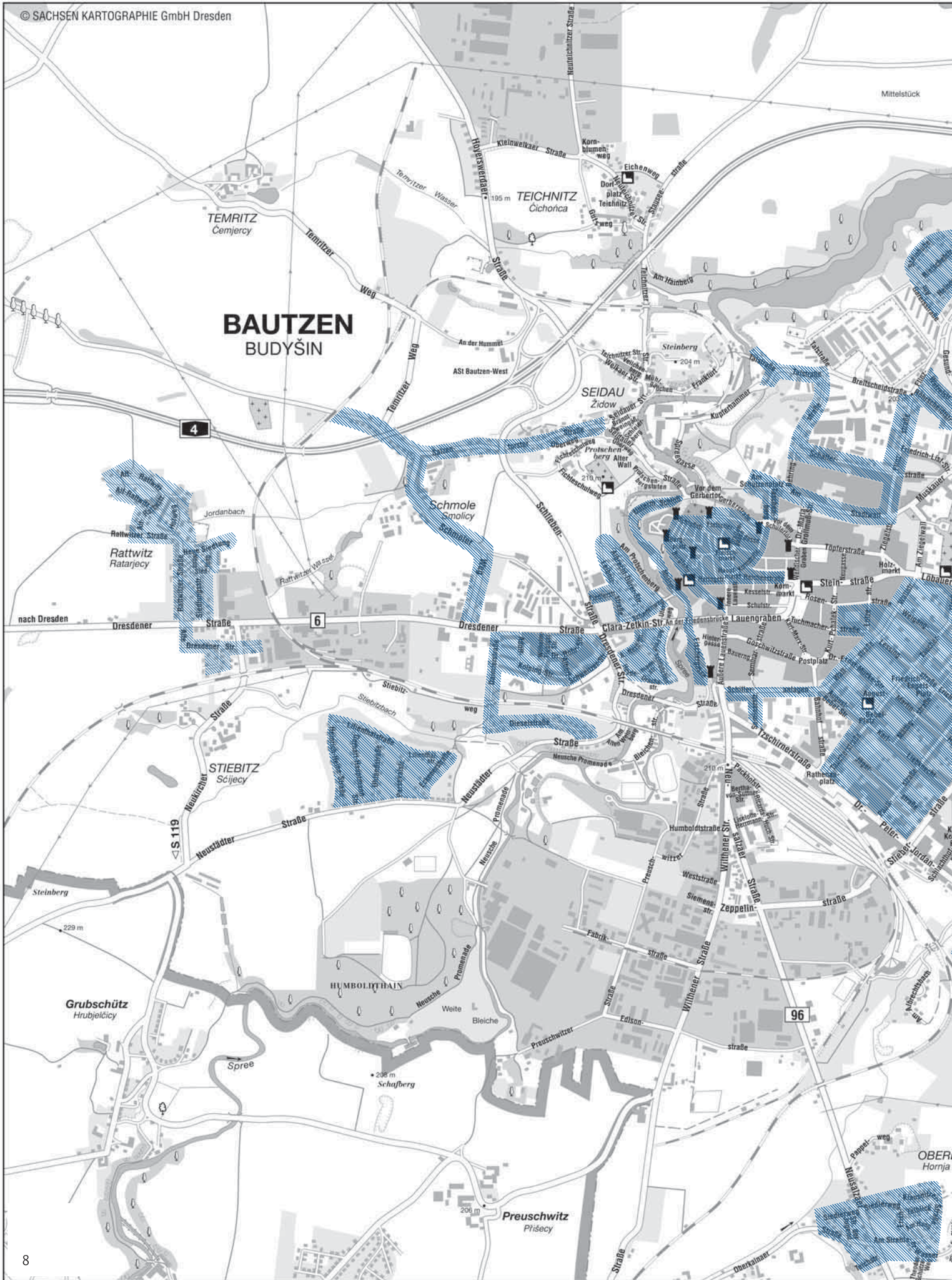
Wohnlagenverzeichnis nach Straßennamen

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



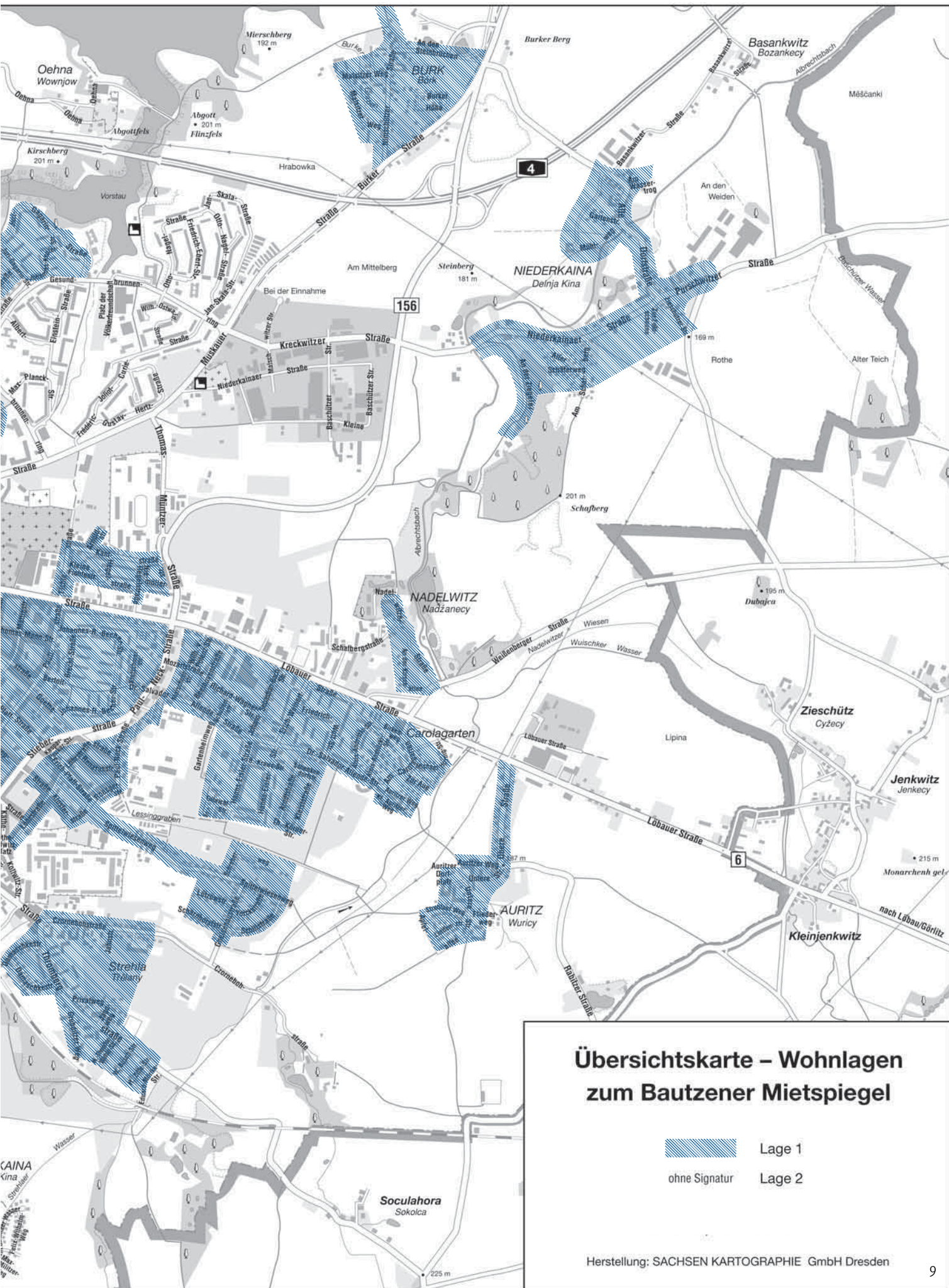


BAUTZEN BUDYŠIN

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 Predigerstraße					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
Mönchgasse					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
Nicolaipforte					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
Uhlandstraße					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
Weißerberger 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
Wilthener 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.

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 5. Bautzener Mietspiegel ist ab 9. November 2010 gültig. Der 4. 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 1.800 Wohnungen wurden Einzeldaten erfasst. Diese Erfassung wurde am 9. Juli 2010 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.

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 vier 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 sechs von acht 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 vier 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 drei 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 2010

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 %
	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 %
	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, 70 m² groß, führt dies zu folgender Berechnung:

Die obere Teilspanne (Mittelwert bis oberer Grenzwert) beträgt 0,49 € (5,58 € bis 6,07 €). Eine 10 %ige Erhöhung entspricht somit gerundet 0,05 €.

Eine zulässige Nettokaltmiete, d. h. 5,58 € Mittelwert plus 0,05 € Erhöhung, beträgt 5,63 €.

Alle Werte sind Angaben in Euro / m².

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 **Gesamtmiete** 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.

Wohnungsgröße

Wird die Wohnungsgröße (Wohnfläche) nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 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, Heizungsräume,
- Räume, die den baurechtlichen Vorschriften nicht entsprechen,
- Geschäftsräume.

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.

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- & Grundstücksverwaltung
Diana Schneider**

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

Töpferstraße 15 · 02625 Bautzen
Tel. / Fax 0 35 91 / 49 13 06
Funk 01 74 / 7450290



Ursula Zobel

Haus- und Grundstücksverwaltung

*Kirchplatz 4
02625 Bautzen*

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

**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

Immobilien Alexander Graf

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

Hausverwaltung und Hausmeisterservice

Goschwitzstr. 18 · 02625 Bautzen

Telefon (0 35 91) 460 710
Telefax (0 35 91) 460 711
Funk (01 78) 477 92 11

1993  2008
im Dienste unserer Kunden

Internet www.immobiliengraf.de
E-Mail info@immobiliengraf.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.: 03591/5290-0
Fax: 03591/529079

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

Ingenieurbüro für Bauwesen, Haus- und Grundstücksverwaltung



Dipl. Bau-Ing.
Britt Kliesch

Wallstraße 14 · 02625 Bautzen
Tel./Fax (03591) 49 16 60
E-Mail: ibkliesch@aol.com

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



Rayk Hegewald

Immobilien-service 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
Privat: 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

Stärke im Verbund

Deka
Investmentfonds

wenn's um Geld geht

LBS
Sparkasse der Sparkassen

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

SV Sparkassen
Versicherung
Sachsen

www.ksk-bautzen.de



1991  2011

im Dienst unserer Kunden!

IMMOBILIEN Harald Kießlich

Vermittlung · Vermietung · Verkauf · Verwaltung · Hausmeisterservice

Wendische Str. 11, 02625 Bautzen
Web: www.kiesslich-immobilien.de

Tel. 03591/491764
Fax 03591/491561

E-Mail: kiesslich-immobilien@t-online.de

Fu-Tel. 0172/3514817

REGIA[®]
IMMOBILIEN GMBH
BAUTZEN

www.regia-immobilien.de

Wendischer Graben 26

Tel.: 03591/522311
Fax: 03591/522319

Mo. – Do. 8.00 – 18.00 Uhr
Fr. 8.00 – 16.00 Uhr

info@regia-immobilien.de

Ihr Spezialist für Verwaltung/Verkauf/Vermietung

ROSEMENTIS[®]



Ihr Immobilienmakler in Bautzen

Tel. 03591 . 529730
Fax 03591 . 5297323

immobilien@rosementis.de

Burgplatz 2 – 2a
02625 Bautzen

www.rosementis.de

Sächsische Anlagenbau GmbH



Töpferstraße 15 · 02625 Bautzen

Telefon: 03591/378726

Telefax: 03591/378744

E-Mail: info@sab-bautzen.de



Wohn- und Grundstücks-
verwaltungsgesellschaft
mbH Niederkaina

Stadtteil Niederkaina
Purschwitz Straße 13
02625 Bautzen

Telefon (03591) 6290 und (03591) 629139
Telefax (03591) 629222

Auskünfte erteilen

Mieterverein Ostsachsen e.V.
Äußere Lauenstraße 23
02625 Bautzen
Telefon 03591 44337
Telefax 03591 47905

Haus und Grund Bautzen e.V.
Rosenstraße 13
02625 Bautzen
Telefon / Telefax 03591 44498

Stadtverwaltung Bautzen, Amt für Bildung und Soziales
Abteilung Wohnen und Soziale Dienste
Fleischmarkt 1
02625 Bautzen
Telefon 03591 534-510 / -511
Telefax 03591 534-555
E-Mail bildung-soziales@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/buergerservice.asp



Herausgeber: Arbeitsgruppe Mietspiegel **Zusammenstellung/Gestaltung:** Stadtverwaltung Bautzen **Fotografie:** Dietmar Schröder
Schriftsatz und Reproduktion: Kontrapunkt Satzstudio Bautzen **Druck:** Gustav Winter Druckerei und Verlagsgesellschaft mbH
Herrnhut
Auflage: 1.500 Stück November 2010
Nachdruck ausdrücklich erlaubt!