



Mietspiegel der Großen Kreisstadt Meißen

für nicht preisgebundene Wohnungen, gültig ab 01.07.2023

Für die besondere Unterstützung von den Vertretungen der Mieter und Vermieter, die bei der Erarbeitung des Mietspiegels erfolgte, bedankt sich die Große Kreisstadt Meißen ausdrücklich bei den Vorständen, Geschäftsführungen und der Mitarbeiterschaft der beteiligten Unternehmen.

Dieser Mietspiegel wurde gemeinsam erstellt von:

- Deutscher Mieterbund – Mieterverein Meißen und Umgebung e. V.
- Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH (SEEG)
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) Meißen eG
- G & W Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH
- FOR Service GmbH
- Interessengemeinschaft für Haus- und Grundstückseigentümer des Kreises Meißen e. V.
- Amtsgericht Meißen (beratende Mitwirkung)
- Vertreter der Fraktionen des Meißner Stadtrates (beratende Mitwirkung)
- Stadtverwaltung Meißen

Mietspiegel – ein Instrument für Mieter und Vermieter

Mit dem Meißner Mietspiegel wird in bewährter Weise eine Mietpreisübersicht für nicht preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung gestellt, die Mietern und Vermietern Auskunft über die ortsüblichen Vergleichsmieten in der Großen Kreisstadt Meißen gibt.

Die an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Partner sind sich einig, dass für die Große Kreisstadt Meißen ein Mietspiegel nach § 558 c BGB ausreichend ist, um einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern auch in Zukunft zu sichern.

Nach § 558 ff BGB kann die ortsübliche Vergleichsmiete durch:

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

ermittelt werden.

Es wird allgemein anerkannt, dass der Mietspiegel in der Regel das am besten geeignete Instrument ist, die ortsüblichen Vergleichsmieten zutreffend darzustellen. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe bei Neuvermietungen und zugleich ein Instrument zur Begründung oder Ablehnung von Mieterhöhungsverlangen. Er kann so einen Beitrag leisten, langwierige und teure gerichtliche Streitigkeiten über ortsübliche Vergleichsmieten zu vermeiden. Es bleibt für die Parteien jedoch unbenommen, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen freie Vereinbarungen zu treffen.

Der Mietspiegel ist vom 01.07.2023 bis 30.06.2025 gültig.

Anwendung des Mietspiegels

Im Meißener Mietspiegel sind die ortsüblichen Vergleichsmieten von Meißen dargestellt. Nach § 558 Absatz 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Art der Wohnung

Dieses Merkmal ist auf die Gebäudeart (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) gerichtet. Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen keine ausreichenden Datenmengen vor. Der Mietspiegel gilt daher nur für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Größe der Wohnung

Die Größe der Wohnung ist bestimmt durch die Räume, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Grundlage für die Wohnflächenberechnung bildet die Wohnflächenverordnung (WoFlV). Für den Meißener Mietspiegel wurden folgende Unterteilungen vorgenommen:

<i>Größenklassen</i>	bis 45,00 m ²
	von 45,01 bis 60,00 m ²
	von 60,01 bis 90,00 m ²
	ab 90,01 m ²

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit der Wohnung wird anhand der ausgewiesenen Baujahre der Gebäude beschrieben. Folgende Baualtersklassifizierung liegt dem Mietspiegel zu Grunde:

Baujahre	bis 1948
	1949 – 02.10.1990
	ab 03.10.1990

Eine modernisierte Wohnung einer älteren Baujahresklasse kann in die Neubau-Klasse eingeordnet werden, wenn durch die Modernisierung

- a) die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallation und energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist oder
- b) die Modernisierung mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung (ohne Grundstück) erforderlichen finanziellen Aufwands erforderte.

Ausstattung

Maßgeblich sind ausschließlich die vom Vermieter gestellten Ausstattungen. Vom Mieter selbst geschaffene und finanzierte Ausstattungen bleiben unberücksichtigt. Gleiches gilt, wenn Ausstattungsmerkmale durch Vertrag von Dritten zur Verfügung gestellt und/oder betrieben werden (Contracting).

Werden die grundlegenden Ausstattungsmerkmale Bad, WC und Zentral-/Etagenheizung nicht vom Vermieter bereitgestellt, ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

In diesem Mietspiegel fließen die Ausstattungsmerkmale der Wohnung in die Punktetabelle (Anlage 1) mit ein.

Wohnlage

Die Wohnlage der Gebäude wird in drei Güteklassen eingeteilt, welche sich wie folgt auszeichnen:

1 - gute Wohnlage

◆ In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit Frei- und Grünflächen, gepflegtem Stadtbild mit sehr gutem Verkehrsanschluss, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

◆ In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld, mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung, normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

2 - mittlere Wohnlage

◆ In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit normalem Straßenbild, gutem Gebäudezustand, mit wenigen Grün- und Freiflächen.

◆ In Gebieten in Stadtrandlagen mit durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.

3 - einfache Wohnlage

◆ In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und schlechtem Gebäudezustand sowie starken Beeinträchtigungen durch Geräusch- und Geruchsbelästigungen von Industrie, Gewerbe und öffentlichem Verkehr.

◆ In Gebieten in Stadtrandlagen mit überwiegend offener Bauweise, teilweise schlechtem Gebäudezustand, mit ungepflegtem Straßenbild, ungünstiger Verkehrsanbindung und wenigen Einkaufsmöglichkeiten.

Der Punktwert der Wohnlage ist dem als (Anlage 2) beigefügten Wohnlageverzeichnis zu entnehmen.

Zusätzlich fließen in diesen Mietspiegel die Lagekriterien im Wohnumfeld mit in die Punktetabelle ein (Anlage 1).

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Zum Nachweis der energetischen Beschaffenheit ist der Energieausweis oder der konkrete Energieverbrauch der letzten zwei Jahre vorzulegen.

Bei der energetischen Ausstattung wird das Kriterium des Denkmalschutzes in die Bewertung einbezogen. Gebäude, welche unter den Denkmalschutz fallen, werden bei der Einstufung im Bereich der Energieverbrauchskennwerte mit zusätzlichen zwei Punkten berücksichtigt, sofern die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen gegen eine energetische Sanierung sprechen und dies nachgewiesen wird.* (Anlage 1)

Der neue Mietspiegel tritt am 01.07.2023 in Kraft (veröffentlicht im Meißner Amtsblatt vom 21.06.2023).

Mietspiegeltabelle der Großen Kreisstadt Meißen, gültig vom 01.07.2023 bis 30.06.2025

Baujahr	Wohnungsgröße in m²	A			B			C		
		39 bis 22 Punkte			21 bis 15 Punkte			14 bis 0 Punkte		
		€/m²			€/m²			€/m²		
	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	
bis 1948	bis 45,00	6,82	4,99	9,56	5,87	4,92	9,60	5,87	4,20	8,30
	45,01 bis 60,00	6,47	5,00	9,50	5,85	4,21	7,04	5,55	4,25	6,87
	60,01 bis 90,00	5,55	4,90	6,42	5,64	4,80	7,79	5,52	4,65	6,51
	ab 90,01	5,76	5,00	6,20	5,54	4,80	6,11	5,59	4,80	6,67
ab 1949 bis 02.10.1990	bis 45,00	6,37	5,00	7,20	5,90	4,43	7,24	5,91	5,50	6,26
	45,01 bis 60,00	5,90	4,75	7,40	5,67	4,55	7,20	5,36	4,59	6,17
	60,01 bis 90,00	6,05	4,89	7,41	5,84	4,70	7,54	5,67	5,07	5,97
	ab 90,01	6,46	5,53	7,17	*	*	*	*	*	*
ab 03.10.1990	bis 45,00	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	45,01 bis 60,00	6,12	4,80	7,90	6,06	5,30	6,90	*	*	*
	60,01 bis 90,00	7,68	5,00	10,40	6,06	5,40	7,95	*	*	*
	ab 90,01	9,41	7,55	10,98	*	*	*	*	*	*

* Es liegen keine ausreichenden Datengrundlagen vor, um Mietwerte in der Mietspiegeltabelle zu bestimmen.

Anlage 1 - Punktetabelle Mietspiegel

Wohnlage und Wohnumfeld max. 12 Punkte		
gute Wohnlage (Einstufung 1 im Wohnlagenverzeichnis)	6	
mittlere Wohnlage (Einstufung 2 im Wohnlagenverzeichnis)	3	
einfache Wohnlage (Einstufung 3 im Wohnlagenverzeichnis)	1	
überwiegend fußläufige Erreichbarkeit (ca. 500m) zum ÖPNV (1) zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (1) zu sozialen Infrastrukturen (Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, kulturelle Einrichtungen u. dgl.) (1)	max. 3	
ruhige Lage (mit geringem Verkehrslärm)	1	
angrenzende Frei- und Grünflächen	1	
überwiegend offene Bauweise	1	12
Ausstattung der Wohnung und des Hauses max. 21 Punkte		
Balkon, Loggia, Terrasse (1), Gartenaußensitzplatz (1)	max. 2	
Dusche und Wanne	1	
zweites (Gäste) WC	1	
Bad mit Fenster	1	
Handtuchheizkörper im Bad	1	
Fußbodenheizung Bad (1), in gesamter Wohnung (2)	max. 2	
Fensterbeschattung (Außen)	1	
einbruchshemmende Wohnungstür (mind. 3-fach-Verriegelung)	1	
Aufzug	1	
barrierefreie Wohnung	1	
Gemeinschaftsräume: Fahrradraum (1), Trockenraum (1)	max. 2	
persönliche Nebenräume: Keller/Kellerersatzraum/Boden (1), Abstellraum (1)	max. 2	
gut erhaltene Hausfassade (1), gut erhaltenes Treppenhaus (1)	max. 2	
Wäschetrockenplatz/Gartenmitbenutzung (1), Kinderspielmöglichkeit (1)	max. 2	
Stellplatz (ohne besonderes Entgelt)	1	21
Energieverbrauchskennwerte (Energiebedarf laut Energieausweis) max. 6 Punkte		
bis 80 kwh/(m²a)	6	
81 - 120 kwh/(m²a)	4	
121 - 150 kwh/(m²a)	2	
ab 151 kwh/(m²a)	0	
* bei Nachweis, dass denkmalschutzrechtliche Bestimmungen gegen eine energetische Sanierung sprechen (Mietspiegel, Pkt. Energetische Ausstattung und Beschaffenheit)	2	6
maximale Gesamtpunktzahl		39

Anlage 2 - Wohnlageverzeichnis zum Mietspiegel der Großen Kreisstadt Meißen
gültig ab: 01.07.2023
einfach **3**mittel **2**gut **1**

Straße	3	2	1	Straße	3	2	1	Straße	3	2	1	Straße	3	2	1
Adlersteig		2		Baderberg		2		Dresdner Straße 1-72	3			Großhügelstraße		2	
Afrastufen		2		Badgasse		2		Dresdner Straße 76-149		2		Grünaue	3		
Albert-Mücke-Ring		2		Bahnhofstraße	3			Drosselgrund		2		Grundmannstraße			1
Alte Spaargasse		2		Barfüßergäßchen		2		Eichberg		2		Grundstraße		2	
Alte Straße	3			Beethovenstraße			1	Elbberg	3			Grüner Weg		2	
Alter Mühlenweg		2		Bennoweg			1	Elbstraße		2		Gustav-Graf-Straße		2	
Altzaschendorf		2		Berghausstraße		2		Elbtalstraße		2		Haasestraße		2	
Am Bogen			1	Berglehne			1	Emil-Zöllner-Weg		2		Hafenstraße		2	
Am Breitenberg			1	Bergstraße		2		Erlichtstraße	3			Hahnemannsplatz		2	
Am Buschbad		2		Birkenweg			1	Etzlerstraße		2		Hainstraße		2	
Am Hohen Gericht			1	Bockwener Weg		2		Fabrikstraße	3			Hainweg		2	
Am Knorrberg		2		Bohnitzscher Straße				Fährgäßchen		2		Heiliger Grund		2	
Am Langen Graben			1	Nr. 1-14, 20-26, 28-30, 32	3			Fährmannstraße		2		Heinrich-Freitäger-Straße			1
Am Lommatzcher Tor		2		Bohnitzscher Straße				Feldgasse		2		Heinrich-Heine-Straße		2	
Am Mühlgraben		2		Nr. 15-19, 27, 31, 33		2		Fellbacher Straße		2		Heinrichsplatz		2	
Am Röhrbrunnen		2		Boselweg			1	Ferdinandstraße	3			Herbert-Böhme-Straße		2	
Am Schottenberg			1	Böttgerstraße		2		Fischergasse		2		Hermann-Grafe-Straße		2	
Am Steinberg	3			Brauhausstraße		2		Fleischergasse		2		Heuweg		2	
Am Triebischwehr		2		Brennerstraße		2		Frauenstufen			1	Hintermauer		2	
Am Wall	3			Burgstraße		2		Freiheit			1	Hirschbergstraße		2	
An den Katzenstufen		2		Carl-Schäfer-Weg		2		Friedrich-Geyer-Straße		2		Hochuferstraße	3		
An der alten Ziegelei		2		Cöllner Straße		2		Gabelsbergerstraße			1	Hohe Sicht		2	
An der Frauenkirche			1	Crassostraße		2		Gabelstraße		2		Hohe Straße			1
An der Grubenbahn		2		Dammweg		2		Gartenstraße		2		Hohe Wiese		2	
An der hohen Eifer			1	Dieraer Weg		2		Gasernberg		2		Hohlweg		2	
An der Schreberstraße		2		Dobritzer Berg		2		Gelegasse			1	Höroldtstraße		2	
An der Spaargasse			1	Domblick		2		Gellertstraße			1	Hospitalstraße		2	
An der Telle		2		Domplatz		2		Gerbergasse		2		Huttenburgweg		2	
An der Trinitatiskirche			1	Dr.-Donner-Straße		2		Gerichtsweg		2		Illschnerstraße		2	
Angerweg			1	Dr.-Felicita-Kolde-Weg		2		Geschwister-Große-Weg		2		Jagdsteig			1
Aritaring		2		Dr.-Margarethe-Bahrmann-Weg		2		Goethestraße	3			Jägerstraße		2	
Auenstraße		2		Dr.-Wilhelm-Krohn-Weg		2		Goldgrund		2		Jahnastraße		2	
Auf der Höhe		2		Dreilindenstraße		2		Görnische Gasse		2		Jaspisstraße			1
August-Bebel-Straße		2		Drescherweg		2		Großenhainer Straße	3			Joachimstal		2	

Anlage 2 - Wohnlageverzeichnis zum Mietspiegel der Großen Kreisstadt Meißen

gültig ab: 01.07.2023

einfach 3

mittel 2

gut 1

Straße	3	2	1	Straße	3	2	1	Straße	3	2	1	Straße	3	2	1
Johannesplatz		2		Lessingstraße		2		Neulandgasse			1	Ringstraße		2	
Johannesstraße			1	Lindenplatz		2		Neumarkt	3			Robert-Blum-Straße		2	
Jüdenbergstraße			1	Loosestraße		2		Neuzaschendorf		2		Robert-Koch-Platz		2	
Kalkberg		2		Lorenstraße		2		Nicolaisteg		2		Rodelandweg			1
Kändlerstraße			1	Lorenzgasse		2		Niederauer Straße	3			Röhrenweg		2	
Kapellenweg			1	Louise-Otto-Straße		2		Niederfährer Straße		2		Rosa-Luxemburg-Straße	3		
Kapitelholzsteig		2		Löwengäßchen		2		Niederspaarer Straße			1	Rosengasse		2	
Karl-Marx-Straße			1	Lückenhübelstraße			1	Nossener Straße		2		Roßmarkt		2	
Karl-Niesner-Straße	3			Ludwig-Richter-Straße		2		Obergasse	3			Rote Gasse			1
Karlstraße	3			Ludwig-Zepner-Weg		2		Oberspaarer Straße		2		Rote Stufen			1
Käuzchenring		2		Luisenstraße		2		Oeffingener Straße		2		Roter Weg			1
Kerstingstraße	3			Lutherplatz		2		Ossietzkyastraße	3			Rottewitzer Straße		2	
Kiebitzweg		2		Lutherstraße		2		Pestalozzistraße		2		Rülingstraße		2	
Kirchgasse	3			Mannfeldstraße		2		Pfarrgasse			1	Schanzenstraße			1
Kirchsteig		2		Many-Jost-Weg		2		Plangasse		2		Schillerstraße		2	
Klausenweg			1	Marienhofstraße			1	Platanenstraße		2		Schlettaer Straße		2	
Kleinmarkt			1	Markt			1	Plossenhöhe			1	Schloßberg		2	
Köhlerstraße		2		Marktgasse		2		Plossenweg		2		Schlossergasse		2	
Kohrockstraße			1	Martinstraße		2		Poetenweg			1	Schloßgäßchen		2	
Korbitzer Straße		2		Max-Dietel-Straße			1	Polenzer Weg		2		Schloßstufen		2	
Korfustrasse		2		Max-Haarig-Straße		2		Postgäßchen		2		Schmidener Straße		2	
Kreyerner Straße			1	Max-Kamprath-Straße			1	Poststraße	3			Schreberstraße			1
Kruspestraße			1	Meisastraße		2		Poststufen	3			Schreberstufen		2	
Kühnestraße		2		Melzerstraße		2		Proschwitzer Straße		2		Schulgasse		2	
Kurt-Hein-Straße		2		Mendestraße		2		Proschwitzer Weg			1	Schulplatz		2	
Kynastweg		2		Mittelberg			1	Quellgasse		2		Schützestraße	3		
Lämmerstufen		2		Mönchslehne		2		Querallee		2		Seelensteig		2	
Lehmberg		2		Moritzburger Platz		2		Querstraße			1	Siebeneichen			1
Leinewebergasse			1	Moritzstraße		2		Questenberger Weg		2		Siebeneichener Kirschberg			1
Leipziger Straße		2		Mühlweg		2		Radeburger Straße	3			Siebeneichener Schloßberg			1
Leitmeritzer Bogen		2		Muldenweg		2		Ratsweinberg			1	Siebeneichener Straße	3		
Lerchahöhe		2		Nassauweg		2		Rauentalstraße		2		Siedlerstraße		2	
Lerschaweg		2		Neue Hoffnung		2		Rautenbergweg			1	Smetanastraße			1
Leschnerstraße		2		Neugasse		2		Riesensteinstraße		2		Sonnenleite			1

