



Qualifizierter Mietspiegel 2022 der Universitätsstadt **FREIBERG**

gültig vom 1. November 2022 bis 31. Oktober 2024



FREIBERG ERKUNDEN PER APP ODER FÜHRUNG

Silberstadt®
Freiberg
Audio-Guide



Stadtführungen in
der Tourist-Information
(Schloßplatz 6).



1	Vorwort des Oberbürgermeisters	5
2	Allgemeine Informationen	6
2.1	Mietspiegelerstellung 2020 und Fortschreibung 2022	6
2.2	Funktion des Mietspiegels, Geltungsbereich	6
2.3	Nettomiete und Nebenkosten.....	7
2.4	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten.....	8
3	Anwendung des Mietspiegels	9
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	9
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Baualter, Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage.....	10
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	14
3.4	Mietpreisspannen.....	15
4	Anwendungsbeispiel	17
5	Information und Beratung.....	18

Freiberger Wochenmärkte

FRISCHES AUS
DER REGION



freiberg.de/maerkte

Di, Do* und Fr

**OBERMARKT +
KARL-KEGEL-STR.**

*Donnerstag ist großer Wochenmarkt

1 Vorwort des Oberbürgermeisters

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Freiberg,
sehr geehrte Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter,

mit dem neuen Mietspiegel ist ein Dokument geschaffen, das für die Mieter und Vermieter von Wohnraum Markttransparenz über das aktuelle Mietpreisgefüge im Wohnungsbestand von Freiberg vermittelt. Es handelt sich beim aktuellen Mietspiegel um die **Fortschreibung** des derzeit gültigen qualifizierten Mietspiegels aus dem Jahr 2020. Ein qualifizierter Mietspiegel gilt für zwei Jahre; er ist danach gemäß den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs der veränderten Marktlage anzupassen (Fortschreibung) und nach insgesamt vier Jahren völlig neu zu erstellen. Dies bedeutet, dass nach Ablauf von insgesamt vier Jahren die erforderlichen Daten vollständig neu erhoben werden.

Möge die aktuelle Fortschreibung des Mietspiegels dazu beitragen, eine höhere Rechtssicherheit und gegenseitige Akzeptanz von Mietern und Vermietern bei der Mietpreisfestlegung zu erlangen. Damit leistet der qualifizierte Mietspiegel 2022 einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens in der Universitätsstadt Freiberg in den kommenden Jahren.

Weitere Informationen über die Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels und zum Entstehen der Fortschreibung des Qualifizierten Mietspiegels 2022 der Stadt Freiberg entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Erläuterungen.

Es grüßt Sie mit einem herzlichen Freiburger
„Glück auf!“



Sven Krüger, Oberbürgermeister



2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung 2020 und Fortschreibung 2022

Der qualifizierte Mietspiegel 2020 wurde im Auftrag der Stadt Freiberg auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Es wurden insgesamt rund 2.900 Fragebögen von Mietern und Vermietern in Freiberg vollständig ausgefüllt und zurückgesandt. Die bei der Befragung gewonnenen Daten wurden im Zeitraum November 2019 bis Januar 2020 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten in der Stadt Freiberg schriftlich erhoben. Hiervon konnten **1.334 Datensätzen** mit in die endgültige Mietspiegelberechnungen einfließen.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing in Bayern durchgeführt.

Der vorliegende neue Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern der Mieter und Vermieter, Vertretern der großen Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltern in der Stadt Freiberg, Vertretern des Stadtrates und der Stadtverwaltung Freiberg gemeinsam mit EMA-Institut im „Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Freiberg“ erarbeitet.

Im Einzelnen wirkten im Arbeitskreis Mietspiegel folgende Vertreter mit:

- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Leipzig e.V., Beratungszentrum Freiberg (**Interessensvertreter der Mieter**),
- Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer Freiberg/Brand-Erbisdorf und Umgebung e.V. (**Interessensvertreter der Vermieter**),
- Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. AG
- Wohnungsgenossenschaft Freiberg e.G.,
- TAG Wohnen & Service GmbH,
- Gesine Richter Immobilien/ Hausverwaltung, Inh. Uwe Richter e. K.,
- zwei Mitglieder des Freiburger Stadtrates und
- Mitarbeiter der Stadtverwaltung Freiberg einschließlich der Statistikstelle der Stadt Freiberg

Die wissenschaftliche Begleitung des Arbeitskreises erfolgte ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen.

Der vorliegende Mietspiegel 2022 wurde per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Diese Mietspiegelfortschreibung wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB.

Er gilt vom 1. November 2022 bis 31. Oktober 2024.

2.2 Funktion des Mietspiegels, Geltungsbereich

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Freiberg gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten

zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 130 m².

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preisgebundene Wohnungen und Sozialmietwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflegeheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung)
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen)
- Notunterkünfte für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf.

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- überwiegend möbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und/oder Einbauschränken)
- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind
- nicht abgeschlossener Wohnraum.

2.3 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei dem Baujahr, der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m² und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete

Wohnfläche in m ²	Euro/m ²	Wohnfläche in m ²	Euro/m ²	Wohnfläche in m ²	Euro/m ²	Wohnfläche in m ²	Euro/m ²
30	6,71	48	5,58	75	5,61	93	5,82
31	6,58	49	5,56	76	5,62	94	5,83
32	6,45	50	5,55	77	5,65	95-96	5,85
33	6,35	51	5,54	78	5,66	97	5,86
34	6,25	52	5,53	79	5,67	98	5,87
35	6,17	53	5,52	80	5,68	99	5,88
36	6,10	54 -56	5,51	81	5,69	100	5,89
37	6,02	57-60	5,50	82	5,70	101-102	5,90
38	5,96	61-62	5,51	83	5,71	103	5,91
39	5,90	63-64	5,52	84	5,72	104-105	5,92
40	5,85	65-66	5,53	85	5,73	106	5,93
41	5,80	67	5,54	86	5,74	107-108	5,94
42	5,76	68	5,55	87	5,75	109-110	5,95
43	5,72	69	5,56	88	5,77	111-113	5,96
44	5,69	70-71	5,57	89	5,78	114-118	5,97
45	5,66	72	5,58	90	5,79	119-123	5,98
46	5,62	73	5,59	91	5,80	124-127	5,97
47	5,60	74	5,60	92	5,81	128-130	5,96

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Baualter, Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche beeinflussen auch das Baualter sowie Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsomme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Bewertung der Baujahresklassen				
bis 1918		4		
1919 - 1945		2		
1946 - 1989	0	0		
1990 - 2004	8			
2005 - 2021	16			
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Wohnung befindet sich im fünften Obergeschoss oder höher		3		
Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz		1		
mind. ein Durchgangszimmer (nicht über Flur erreichbar)		1		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum)		1		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Traditionelle Bauweise (Ziegelstein)	5			
Aufzug im Gebäude vorhanden	3			
überwiegend Laminat- oder Vinylboden vom Vermieter verbaut	3			
Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden	5			
stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür	1			
schwelligeminderter* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse	1			
schwelligeminderte* Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad)	1			
schwelligeminderter* Zugang zum Bad	1			
bodengleiche Dusche oder schwelligeminderter* Duscheinstieg	1			
Abstellraum innerhalb der Wohnung über 1 m ²	2			

besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch (z. B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)	2			
Rauchwarnmelder vorhanden	2			
Sanitärausstattung: mindestens sechs der aufgelisteten Sanitärausstattungskriterien müssen vorhanden sein	4			
• Badewanne				
• separate Einzelduschkabine				
• Fußbodenheizung				
• Waschmaschinenanschluss				
• Handtuchheizkörper				
• Fenster im Bad				
• separater WC-Raum				
• Gäste-WC vorhanden				
• Belüftung(sanlage), Ventilator				
• Fliesen im ganzen Nassbereich				
• zweites Waschbecken				
* Schwelle bis max. 4 cm				
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2012				
Mindestens zwei der genannten Modernisierungen/Sanierungen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1989, vorgenommen nach 2012:	3			
• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert				
• Fußböden überwiegend erneuert				
• Barrieregeminderte** Ausstattungsmerkmale				
• Innen- und Wohnungstüren erneuert				
• Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert				
• Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster				
• Erneuerung der Heizungsanlage (z. B. Heizkessel, Gastherme etc.)				
• Elektroinstallation erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)				
• Dämmung der Außenwand				
• Dämmung Dach/oberste Geschossdecke				
• Dämmung Kellerdecke				
• (Tritt-)Schallschutz eingebaut				
keine Modernisierung durchgeführt bei Wohnungen mit Baujahr zwischen 1960 und 1995		5		
** siehe Modernisierungsmaßnahmen mit * unter „Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums“				

Wohnlagekriterien				
unverbaute Weitsicht aus den Hauptwohnräumen	1			
Lage der Haupträume liegen in Richtung einer Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)	1			
Lage der Haupträume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)	1			
offene Bebauung (überwiegend Ein-/ Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)	1			
fußläufige Erreichbarkeit einer Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf bis 400m	1			
fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlage, Park, Wald bis 400m	1			
fußläufige Erreichbarkeit einer medizinischen Versorgungseinrichtung bis 400m	1			
Wohnung liegt in der Altstadt***	6			
***Definition des Gebietes „Altstadt“ gemäß Beschluss des Stadtrates zur Festlegung der „Kleinräumigen Gliederung der Stadt Freiberg“ umfasst das Gebiet der Altstadt das Domviertel, das Petriertel, das Nikolaiviertel und das Jakobiviertel - vereinfacht ausgedrückt: etwa das gesamte Gebiet, alle Straßen die innerhalb der Stadtmauer bzw. der ehemaligen Stadtmauer liegen.				
Punktesumme der Zuschläge:				
Punktesumme der Abschläge:				

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100 = Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	=	Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	Ergebnis E
F	Spannenermittlung	Ergebnis E	±	12 Prozent	=	Ergebnis F

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

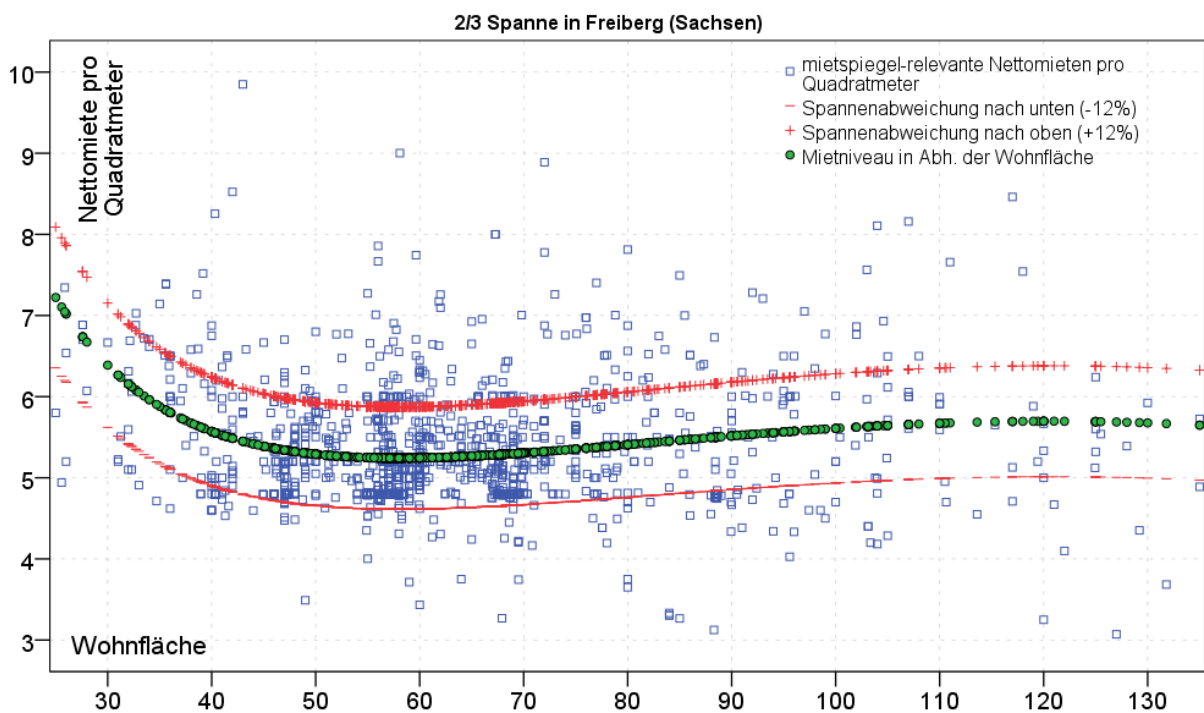
Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zeile F: Berechnung der Spanne wie in Kapitel 3.4 beschrieben.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Freiberg im Schnitt auf maximal bzw. minimal ± 12 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).



Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Plattenbau-/Blockbauweise (Großblock)
- andere/alternative Bauweise (Holz, etc.)
- Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)
- Maisonette/Galerie (Whg. erstreckt sich über zwei Etagen)
- Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche- bzw. Kochnische)
- Anzahl der Wohnräume
- Vom Vermieter gestellte Grundheizung: zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral- oder Etagenheizung)
- Die Grundheizung wird betrieben mittels: Gas/Öl, Nah-/Fernwärme
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung
- Vom Vermieter gestellte Art der Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauf-Erhitzen, Boiler
- Überwiegend verbaute Fenster: 3-Scheiben- oder Wärme-/Lärmschutzfenster, 2-Scheiben-Isolierfenster, Doppelfenster/Kastenfenster/Verbundfenster
- Roll-/Fensterläden, Jalousien an allen Fenstern (außer Badfenster, vom Vermieter eingebaut), teilweise Roll/Fensterläden an den Fenstern
- Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken, Küche mit Fenster, Größe der Küche
- Im Rahmen Ihres Mietvertrags besteht eine Möglichkeit zur Anmietung einer Parkgelegenheit für Ihren PKW wie einzelner Garagenplatz, Stellplatz in Tiefgarage, überdachter Stellplatz (Carport), offener PKW-Stellplatz
- Mietvertrag schließt die Nutzung eines Gartens in folgender Form mit ein: ausschließlich eigener Gartennutzung, gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Hausparteien
- gemeinschaftliche Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden: Wäschetrockenraum und/oder -boden, Waschmaschinenraum, Fahrradraum

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit einer Zusatzbegründung verwendet werden.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	5,72 Euro/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1995	8	
	Art und Ausstattung der Wohnung	Wohnung befindet sich im fünften Obergeschoss Traditionelle Bauweise (Ziegelstein) Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden	5 5	3
	Modernisierungsmaßnahmen	keine Modernisierung durchgeführt		5
	Wohnlagekriterien	Wohnung liegt in der Altstadt	6	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:			24	8

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
						5,72
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		24	–	8	=	16
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²		Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
			5,72	x 16	: 100	= 0,92
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)		Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
			5,72	± 0,92	=	6,64
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
			6,64	x 84	=	557,76
F	Spannenermittlung gemäß Kapitel 3.4		Ergebnis E	± 12 Prozent		Ergebnis F
			557,76	+ 66,93	=	624,69
			557,76	- 66,93	=	490,83

5 Information und Beratung

Einsichtnahme in den Qualifizierten Mietspiegel 2022 und den Methodenbericht zu seiner Erstellung

Stadtverwaltung Freiberg
Wohngeldbehörde
Obermarkt 21 (Bürgerhaus)
09599 Freiberg

Bitte melden Sie sich an der Infothek im Eingangsbereich des Bürgerhauses kurz an. Es muss kein Ticket gezogen werden.

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Der Mietspiegel und der Methodenbericht können kostenfrei auf der Homepage der Stadt Freiberg unter www.freiberg.de heruntergeladen werden.

Verkauf des Qualifizierten Mietspiegels 2022

- persönliche Abholung der Broschüre an der Infothek im Eingangsbereich des Bürgerhauses, Obermarkt 21, 09599 Freiberg, während der Öffnungszeiten des Bürgerbüros (5,35 €),
- Versand der Broschüre als Druckexemplar (7,49 € zzgl. Versandkosten) oder als PDF-Dokument (7,49 €).

Hinweise für den Versand

benötigte Angaben: Angabe, ob Versand als Druckexemplar oder als PDF-Dokument gewünscht, postalische Versandanschrift bzw. E-Mail-Adresse postalische Rechnungsanschrift (wird immer benötigt)

Mit dem Versand der Broschüre erfolgt gleichzeitig die Rechnungslegung.

Ansprechpartner: Sachgebiet Wohnungswesen/Wohngeldbehörde,

Frau Sehm Kontakt: Tel. 03731/273-720, 03731/273-701
Fax 03731/273-73-720
E-Mail wohngeldstelle@freiberg.de

Öffnungszeiten:

Montag	09.00 - 12.30 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
Donnerstag	09.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
Freitag	09.00 - 12.30 Uhr

Impressum:**Herausgeberin:**

Universitätsstadt Freiberg, Bürgeramt,
Obermarkt 24,
09599 Freiberg

Fotos:

SVF/Wegelt, SWG Freiberg, René Jungnickel, 599media/Paul Schmidt

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing
Internet: www.ema-institut.de

Dr. Bernhard Schmidt
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

Tel: +49 941 38 07 00

Fax: +49 941 38 07 20

E-Mail: schmidt@ema-institut.de

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Mathematiker, Projektleiter

Tel: +49 176 66 60 79 11

Fax: +49 941 38 07 20

E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

1. Auflage Oktober 2022, 200 Stück

Das Urheberrecht liegt bei der Universitätsstadt Freiberg. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

