



Mietspiegel 2024

Annaberg-Buchholz



Mietspiegel 2024

der Stadt Annaberg-Buchholz

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	2
Mitglieder der Arbeitsgruppe	3
Rechtsvorschriften	4
Geltungsbereich	5
Grundlagen	6
Erläuterungen zum Mietspiegel	8
Mietspiegeltabelle	8
Aufbau Mietspiegeltabelle	9
Anwendung Mietspiegeltabelle	9
Ausstattungstabelle	10
Wohnwertorientierungsmodell.....	12
Berechnungsbeispiel	14
Anhang	16

Einleitung

Die Berg- und Adam-Ries-Stadt Annaberg-Buchholz liegt im Herzen des Erzgebirges zwischen Chemnitz und Oberwiesenthal am Fuße des Pöhlberges. Seit über 500 Jahren bildet sie ein Zentrum von Wirtschaft, Kultur und Verwaltung.

Mit dem Mietspiegel 2024 verfügt die Stadt Annaberg-Buchholz erstmalig über einen Mietspiegel. Ein Mietspiegel nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ermöglicht Vermietern Mieterhöhungen bis zu einer bestimmten Grenze, der sog. „ortsüblichen Vergleichsmiete“, schützt aber auch gleichzeitig die Mieter vor überhöhten Preisen. Der Mietspiegel 2024 bildet das Mietpreisniveau der Stadt Annaberg-Buchholz ab, schafft Orientierung für Vermieter, für Mieter und für Investoren.

Der Mietspiegel 2024, ein einfacher Mietspiegel in Sinne § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), wurde unter Leitung der Stadtverwaltung und des FOG-Instituts für Markt und Sozialforschung Chemnitz durch die Arbeitsgruppe „Mietspiegel Annaberg-Buchholz“ erstellt.

Mitglieder der Arbeitsgruppe:

- FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung (Chemnitz)
- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Südsachsen e.V.
- Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Annaberg-Buchholz
- Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Annaberg eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Erzgebirge eG
- IMMO-SCHA-BAU GmbH
- HERSIEG GmbH
- Wohnungsbörse Erzgebirge
- Hausverwaltung Erzgebirge
- Engert Immobilienverwaltung
- Volksbank Chemnitz Immobiliengesellschaft mbH
- Erzgebirgssparkasse
- Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz - Fachbereich Bau
- Vertreter des Stadtrates
- Erzgebirgskreis – Gutachterausschuss.



Berg- und Adam-Ries-Stadt
ANNABERG-BUCHHOLZ



*Deutscher Mieterbund-,
Mieterverein Südsachsen e.V.*



Berg- und Adam-Ries-Stadt
ANNABERG-BUCHHOLZ

Der Mietspiegel im Sinne des § 558 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gibt Auskunft über „die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart worden sind“. Erfasst wurden Daten zum Stichtag 01.07.2023 von mehr als 2.700 Wohnungen über vertraglich vereinbarte Wohnungsmieten im Zeitraum Juli 2017 bis Juni 2023.

Wir möchten uns bei allen Datenlieferern recht herzlich bedanken!

- Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Annaberg-Buchholz
- Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Annaberg eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Erzgebirge eG
- IMMO-SCHA-BAU GmbH
- HERSIEG GmbH
- Johannis Buchholzer Grundstücks GmbH & Co. KG
- HVE-Hausverwaltung Erzgebirge GmbH
- Wohnungsbörse Erzgebirge
- Immobilienservice Scharm
- Engert Immobilienverwaltung
- verschiedene Einzel- und Kleinstvermieter

Der Mietspiegel 2024 wurde als einfacher Mietspiegel von den Interessenvertretern der Vermieter und dem Deutschen Mieterbund - Mieterverein Südsachsen e.V. anerkannt und tritt am 01.01.2024 in Kraft.

Rechtsvorschriften

Die Erststellung der Mietspiegel basiert auf den Vorschriften des § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird 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.

Der Begriff Mietspiegel ist definiert in Paragraph § 558c Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Im Übrigen wird in Hinblick auf die Erstellung und die Anwendung eines Mietspiegels auf Punkt 2.1 der Dokumentation zum Mietspiegel verwiesen.

Geltungsbereich

Der Mietspiegel Annaberg-Buchholz ist ab 01.01.2024 gültig für alle Mietwohnungen im Stadtgebiet, in den Stadtteilen Annaberg und Buchholz, sowie den Ortsteilen Cunersdorf, Frohnau, Geyerdorf und Kleinrückerswalde.

Der Mietspiegel ist **nicht anwendbar** für:

- Wohnungen mit einem vertraglich vereinbarten Ausschluss einer Mieterhöhung
- Wohnungen mit Mietverträgen mit Staffel- und Index-Mietvereinbarungen
- Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch entsprechende Baudarlehen der Sächsischen Aufbaubank, alternativer Zusatzförderung oder durch Städtebauförderung errichtet bzw. modernisiert wurden
- Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art
- Wohnungen mit weniger als 25 m² Wohnfläche
- Wohnungen ohne Bad
- Wohnungen ohne Sammelheizung
- Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette
- verbilligt gemietete Dienst- oder Werkwohnungen
- Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten
- ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen (nicht nur ein einzelnes Arbeitszimmer)
- Wohnungen, die aus besonderem Grund, zum Beispiel wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sind
- möbliert vermietete Wohnungen (Ausnahme Einbauküche / -schränke)
- ganz oder teilweise untervermietete Wohnungen / bei Vorliegen mehrerer Mietverhältnisse in einer Wohnung
- Wohnungen in Einfamilienhäusern (vermietete Einfamilienhäuser)

Grundlagen

Aus den Bestimmungen des § 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), ist die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum „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 BGB abgesehen, geändert worden sind“ zu bilden.

Die „**Art**“ und „**Beschaffenheit**“ als Wohnwertmerkmal unterscheidet verschiedene Gebäudearten und Wohnungstypen.

Der Annaberger Mietspiegel differenziert in 5 Baualtersklassen:

- errichtet bis 1948
- errichtet im Zeitraum von 1949 bis 1969
- errichtet im Zeitraum 1970 bis 1990
- errichtet im Zeitraum von 1991 bis 2010
- errichtet seit 2011.

Bei der Art der Wohnungen unterscheidet der Annaberger Mietspiegel neben „normalen“ Wohnungen in

- Maisonette-Wohnungen
- Etagenwohnungen
- Dachgeschoss-Wohnungen
- Art des Wohngebäudes, in der sich – ungeachtet vom Baujahr – die Wohnung befindet (2-Familien-Haus, Wohngebäude mit „3 bis 8“ bzw. „9 und mehr“ Wohnungen)

Diese Unterschiede werden über das Punktesystem (siehe Ausstattungstabelle Seite 9) und über das Wohnwertorientierungsmodell (siehe Tabelle Seite 12) abgebildet.

Die „**Größe**“ der Wohnung entspricht der Wohnfläche in Quadratmeter, gemäß dem Mietvertrag bzw. den geltenden Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche.

Der Annaberger Mietspiegel unterteilt die Wohnungen in 4 Größenklassen:

- 25 m² bis unter 45 m²
- 45 m² bis unter 65 m²
- 65 m² bis unter 85 m²
- 85 m² und mehr .

Die „**Ausstattung**“ wird bewertet durch mietpreisrelevante Ausstattungsmerkmale mit Hilfe eines Punktesystems. Für insgesamt 25 Einzelvariablen in den elf verschiedenen Ausstattungsbereichen

- Art der Wohnung
- Fußböden
- Heizung / Warmwasser / Elektrik
- Abstellraum / Balkon
- Fenster
- Barrierefreiheit

- Küche
- Ausstattung Wohngebäude
- WC
- Besonderheiten
- Bad

wird jeweils geprüft, ob diese in der entsprechenden Wohnung vorhanden sind und ob diese vom Vermieter gestellt wurden. Einbauten oder Modernisierungen, die vom Mieter vorgenommen wurden, dürfen nicht berücksichtigt werden. Je nach Vorhandensein und Wertigkeit der Merkmale kann eine Wohnung bis zu 43 Punkte erreichen. Je besser eine Wohnung ausgestattet ist, desto mehr Punkte erhält sie.

Die „**Wohnlage**“ kann nicht in eine einfache, mittlere und gute Wohnlage differenziert werden, eine Wohnlagen-Karte im Sinne des Mietspiegels existiert für Annaberg-Buchholz nicht. Aus diesem Grund wird die Wohnlage im Rahmen des Annaberger Mietspiegels 2024 einzelfallbezogen im Rahmen des Wohnwert-Orientierungsmodells betrachtet.

Die „**Energetische Ausstattung und Beschaffenheit**“ wird über eine Reihe von Variablen, z.B. Art der Heizung, Art der Fenster und Wärmedämmung des Wohngebäudes im Punktesystem der Ausstattungsmerkmale abgebildet. Der Aspekt „Wärme-Contracting“ wurde im Bereich „Heizung / Warmwasser / Elektrik“ in der Variable „Art der Heizung“ integriert.

Erläuterungen zum Mietspiegel

Mietspiegeltabelle

Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024												
Baualter →	bis 1948				1949 bis 1969				1970 bis 1990			
Größe →	25 bis unter 45 m ²	45 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 m ² und mehr	25 bis unter 45 m ²	45 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 m ² und mehr	25 bis unter 45 m ²	45 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 m ² und mehr
Ausstattung ↓	<i>Erläuterung: oberer Wert: Mittelwert, untere Werte = Spanne nach Abzug des günstigsten und des teuersten Sechstels der Mieten</i>											
AK I (12-17 Pkt.)	5,23 4,95 - 5,55	4,94 4,54 - 5,27	4,78 4,30 - 5,07	4,60 4,09 - 5,00	5,12 4,82 - 5,58	4,72 4,12 - 5,20	4,68 4,07 - 5,20		4,88 4,41 - 5,20	4,56 4,00 - 5,15	4,43 3,85 - 5,00	
AK II (18-21 Pkt.)	5,25 4,83 - 5,70	5,17 4,60 - 5,67	5,04 4,51 - 5,53	4,92 4,40 - 5,50					5,30 5,05 - 5,43	4,96 4,61 - 5,26	4,87 4,60 - 5,10	
AK III (22-25 Pkt.)	5,51 5,08 - 5,90			5,07 4,31 - 5,50	5,49 5,06 - 6,05							
AK IV (26-29 Pkt.)	6,04 5,49 - 6,91											
AK V (30-35 Pkt.)	6,32 5,52 - 6,94											

Baualter →	1991 bis 2010				ab 2011			
Größe →	25 bis unter 45 m ²	45 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 m ² und mehr	25 bis unter 45 m ²	45 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 m ² und mehr
Ausstattung ↓	<i>Erläuterung: oberer Wert: Mittelwert, untere Werte = Spanne nach Abzug des günstigsten und des teuersten Sechstels der Mieten</i>							
AK I (12-17 Pkt.)	5,08 4,86 - 5,50							
AK II (18-21 Pkt.)	5,75 5,16 - 6,28	5,36 4,88 - 5,94	5,21 4,80 - 5,57					
AK III (22-25 Pkt.)	5,62 5,36 - 5,86							
AK IV (26-29 Pkt.)	6,04 5,49 - 6,91							
AK V (30-35 Pkt.)	6,32 5,52 - 6,94							

Aufbau der Mietspiegeltabelle

Bei den in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mietwerten handelt es sich um die Nettokaltmieten (gezahltes Entgelt ohne Betriebskosten) pro m² in Euro.

Für jede Wohnung bestimmt sich der Wohnungstyp nach

- Baujahresklasse (bis 1948, 1949-1969, 1970-1990, 1991-2010, ab 2011)
- Wohnungsgröße (25 bis unter 45 m², 45 bis unter 65 m², 65 bis unter 85 m², 85 m² und mehr)
- Ausstattungsklasse (AK I 12-17 Pkt., AK II 18-21 Pkt., AK III 22-25 Pkt. AK IV 26-29 Pkt., AK V 30-35 Pkt.)

Hinweis: Wohnungen bis 11 Pkt. bzw. ab 36 Pkt. sind von der Mietspiegel-Nutzung ausgeschlossen.

Aus den erhobenen Daten ist für die einzelnen Wohnungstypen ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) und eine Mietpreisspanne ermittelt worden. Bei der vorliegenden Mietspiegeltabelle wurde die Methode der Zwei-Drittel-Spanne angewandt. Eine detaillierte Beschreibung der Ermittlung der Mietspiegelwerte finden Sie in der Dokumentation zum Mietspiegel.

Anwendung der Mietspiegeltabelle

Hinweis: unbedingt vor Anwendung der Mietspiegeltabelle prüfen, ob es sich um eine mietspiegelrelevante Wohnung handelt (Ausschlusskriterien finden Sie auf Seite 5)!

1. Bestimmung des Baujahres des Gebäudes

Als Baujahr eines Gebäudes gilt das Jahr der Bezugfertigstellung. Im Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 gilt die Regelung: Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei Wiederaufbau, Wiederherstellung (z. B. bei starker Beschädigung oder Zerstörung durch außergewöhnliche Ereignisse wie Kriegseinwirkungen), Ausbau und Erweiterung (z. B. Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau) ist für die Einordnung in eine Baualtersklasse die Bezugfertigstellung der Wohnung maßgebend.

2. Ermittlung der Wohnungsgröße

Größe der Wohnung, wie sie im Mietvertrag festgehalten wurde in m², unter Beachtung gesetzlicher Vorschriften, z.B. der Wohnflächenverordnung.

3. Bestimmung der Ausstattungsklasse

Die Einordnung in die jeweilige Ausstattungsklasse ergibt sich mit Hilfe eines Punktemodells aus den in der Ausstattungstabelle aufgezählten Merkmalen. Für die Stadt Annaberg-Buchholz ergeben sich maximal 43 Punkte:

Ausstattungstabelle				
Ausstattungsmerkmale		Punkte	Maximale Punktzahl	
Anzahl der Wohnungen pro Gebäude / Eingang				
Wohngebäude mit 9 und mehr Wohnungen	oder	0		
Wohngebäude mit 3 bis 8 Wohnungen	oder	1		
2-Familien-Haus		2		
Art der Wohnung				
Maisonette-Wohnung oder Etagen-Wohnung		1	3	
Art der Heizung /Contracting				
vom Vermieter gestellte Heizung (Zentralheizung / Blockheizung / Fernwärme / Etagenheizung)	oder	2		
Wärmecontracting liegt vor (d. h. Heizung nicht in Kaltmiete enthalten)		0	2	
Warmwasser-Aufbereitung				
zentral oder dezentral (Boiler, Durchlauferhitzer, Gastherme)		1	1	
Elektrik - zeitgemäße Elektrik vorhanden				
		1	1	
Art der Fenster				
Einfachverglasung oder Verbundfenster aus DDR-Zeiten	oder	0		
Kastenfenster	oder	1		
isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallisolierung oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas		3	3	
Küche				
Fenster in der Küche vorhanden		1		
keine Einbauküche vorhanden	oder	0		
Standard-Einbauküche vom Vermieter gestellt / Teil der Kaltmiete	oder	2		
hochwertige Einbauküche vom Vermieter gestellt / Teil der Kaltmiete		3	4	
Anzahl der Innen-WCs				
ein WC innerhalb der Wohnung	oder	1		
zwei (oder mehr) WCs innerhalb der Wohnung		2	2	
Bad/Anzahl				
ein Badezimmer innerhalb der Wohnung	oder	1		
zwei oder mehr Badezimmer innerhalb der Wohnung		2		
Dusche und Wanne im 1. Bad				
Bad mit Wanne oder Bad mit Dusche (im Sinne Duschkabine)	oder	1		

Bad mit Wanne und separater Dusche (im Sinne Duschkabine)		2	
Fenster im 1. Bad vorhanden		1	
Art und Qualität der Sanitärobjekte			
Standard vor 1990 und seitdem nicht erneuert	oder	0	
normale Sanitärobjekte	oder	1	
hochwertige Sanitärobjekte		2	
bodengleiche / schwellenfreie Dusche/Wanne vorhanden		1	
Handtuchwandheizkörper im 1. Bad vorhanden		1	9
Fußbodenbeläge in Bad, Küche, Wohnräumen			
vom Mieter verlegt	oder	0	
normale Fußbodenbeläge	oder	1	
hochwertige Fußbodenbeläge (in mehr als 50 % der Fläche)		3	
Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräumen			
in mehr als 50 % der Fläche gegeben		2	5
Abstellraum / Balkon			
Abstellraum <u>innerhalb</u> der Wohnung vorhanden		1	
1 Abstellraum (Keller, Bodenkammer) <u>außerhalb</u> der Wohnung vorhanden	oder	1	
2 oder mehr Abstellräume (z. B. Keller / Bodenkammer / Abstellraum) <u>außerhalb</u> der Wohnung vorhanden		2	
1 Balkon (bzw. Loggia, Terrasse) vorhanden	oder	2	
großer Balkon [mind. 6 m ²] oder 2 Balkone vorhanden		3	6
Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude			
schwollenfreier Zugang von der Hauseingangstür zur Wohnung und (sofern vorhanden) schwollenfreier Zugang zu Balkon / Terrasse		2	2
Ausstattung Wohngebäude /Besonderheiten			
Fahrstuhl im Gebäude vorhanden		1	
Außenwand- oder Innenwandwärmehämmung vorhanden		1	
Kamin innerhalb der Wohnung oder Anschlussmöglichkeit zur Installation eines Kamins vorhanden		1	
PKW-Stellplatz auf Grundstück			
Stellplatz nicht vorhanden bzw. wird separat (außerhalb der Grundmiete) bezahlt	oder	0	
PKW-Stellplätze auf Grundstück vorhanden / vom Mieter nutzbar	oder	1	
der Wohnung zugeordneter, individueller PKW-Stellplatz und in der Grundmiete enthalten		2	5
maximal erreichbar:			43

Hinweis: Eine genaue Definition der Merkmalsausprägungen der einzelnen Variablen findet sich im Erläuterungsdokument „Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 - Erläuterung zur Datenlieferung“ (siehe Anhang in der Dokumentation zum Mietspiegel). Ein Auszug ist als Anhang dieser Broschüre beigelegt.

Nach Addition aller Punkte wird die Wohnung in eine der 5 Ausstattungsklassen eingeordnet:

- AK I (12-17 Punkte)
- AK II (18-21 Punkte)
- AK III (22-25 Punkte)
- AK IV (23-29 Punkte)
- AK V (30-35 Punkte)

4. Ermittlung des Mietwertes innerhalb der Spannweite

Um eine genauere Annäherung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermöglichen, wird die Mietspiegeltabelle **um das Wohnwertorientierungsmodell ergänzt**. Dieses ermöglicht eine genauere Annäherung an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ einer konkreten Wohnung (sog. Einzelvergleichsmiete), indem durch das Hinzuziehen weiterer (nicht im Punktesystem vorhandener) Variablen vom Spannenmittelwert des einzelnen Tabellenfeldes nach oben oder unten in Richtung Spannenober- oder -untergrenze abgewichen werden kann. Außerdem verarbeitet das Wohnwertorientierungsmodell des Annaberger Mietspiegels das nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) relevante Kriterium der Wohnlage.

Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Annaberg-Buchholz 2024

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
1. Aufputz-Installationen (Haustechnik, Elektro, Heizung) bzw. freiliegend sichtbare Heizungsinstallationen in der Wohnung vorhanden	1. Wände im Sanitärbereich gefliest (bzw. mit wasserfesten Materialien verbaut)
2. nicht alle Wohnräume (ohne Küche/Bad) vom Flur aus erreichbar (d. h. mindestens ein gefangener Wohnraum vorhanden)	2. architektonische Besonderheiten in Wohnung und Wohngebäude vorhanden
3. Dach (bzw. oberste Geschossdecke) oder Keller nicht gedämmt	3. Rollläden vorhanden
4. Wohnung befindet sich im Erdgeschoss	4. Dachgeschoss-Wohnung (mit Dachschrägen)
5. keine Türöffnungs- und Gegensprechanlage vorhanden	5. gestaltete Außenanlagen im Grundstück vorhanden (und vom Mieter nutzbar)
6. Wohnung befindet sich in 5. Etage (oder höher) in Wohngebäuden ohne Fahrstuhl	6. offene Bebauung (z. B. mit Grünflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser) / Fernsicht bzw. Panoramablick
7. starke Lärmbelastung (durch Verkehrs- oder Industrie-/Gewerbelärm)	7. verschiedene versorgungsrelevante Infrastruktur (z.B. Nahversorgung, Ärzte/Apotheken, Schulen) fußläufig (Entfernung max. 1 km) erreichbar

Erläuterungen einzelner Merkmale:

architektonische Besonderheiten:

Dazu zählen im Sinne des Mietspiegels Annaberg-Buchholz

- Loft-Wohnungen;
- Penthouse-Wohnungen;
- eine Villa mit parkähnlichem Grundstück;
- komplett restaurierte Gründerzeitwohnungen mit Stuck, aufbereiteten Flügeltüren, Holzelementen an den Türen etc., die sich sichtbar von normalen Gründerzeitwohnungen abheben;
- Arbeiten von Innenarchitekten innerhalb der Wohnung, die die Wohnung sichtbar aufgewertet haben und Gegenstand des Mietvertrages sind.

gestaltete Außenanlagen im Grundstück vorhanden (und vom Mieter nutzbar):

Eine gestaltete Außenanlage ist dann gegeben, wenn sie einen Freizeit- und Erholungswert bietet, den der Mieter nutzen kann. Dies kann z. B. ein Kinderspielplatz, ein Grillplatz, eine Gartenfläche oder Bewegungsfläche mit Installationen, z. B. Fußballtoren, sein. Die gestaltete Außenanlage muss sich auf dem betreffenden Grundstück befinden.

Ein Hinterhof mit geringer Bewegungsfläche, eine gemähte Rasenfläche – unabhängig von ihrer Größe – und begrünte Vorgärten gelten nicht als gestaltete Außenanlagen.

Wände im Sanitärbereich gefliest (bzw. mit wasserfesten Materialien verbaut):

„Gefliest bzw. wasserfeste Materialien“ liegt dann vor, wenn Fliesen, Naturstein, Sichtbeton, Glas oder spezieller Putz im Sanitär- und Nassbereich verbaut sind.

Starke Lärmbelastung:

Starke Lärmbelastung liegt dann vor, wenn in der unmittelbaren Wohnumgebung Verkehrslärm durch Bundesstraßen/vielbefahrene Hauptverkehrsstraßen oder Industrie- oder Gewerbelärm durch Industriegebiete oder Transportunternehmen mit 24 h-Betrieb (direkt angrenzend) nachweislich vorhanden ist.

Nachsatz:

„Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (Mittelwerte in der Mietwerttabelle) sind insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale einer Wohnung im Einzelfall zu überprüfen und zu begründen. Dieses Modell hat jedoch lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Es stellt nicht abschließend weitere Ausstattungsmerkmale des örtlichen Wohnungsmarktes auf, welche im Einzelfall einbezogen werden können.

Liegen weitere Ausstattungsmerkmale, wie z. B.:

- (vom Vermieter installierte) haustechnische Anlagen zum Heizen mit regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Umweltwärme)
- Whirlpool
- Sauna
- Videosprechanlage oder
- Smart-Home-Technologie vor, können diese unter Berücksichtigung aller weiteren

Wohnbedingungen auch zur Überschreitung der Spannenobergrenze führen“.

Berechnungsbeispiel:

Obwohl es in der Praxis kaum Fälle geben wird, in denen alle sieben wohnwertmindernden oder wohnwerterhöhenden Merkmale vorliegen, kann im Mietspiegel Annaberg-Buchholz die Spannenobergrenze erreicht werden, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale um 7 höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale. Die Spannenuntergrenze kann erreicht werden, alle wohnwertmindernden Merkmale erfüllt sind und kein wohnwerterhöhendes Merkmal vorliegt.

Jedes Merkmal erreicht einen Anteil von $1/7$ (Multiplikationsfaktor 0,14) an der Differenz von Mittelwert und Spannenobergrenze bzw. Spannenuntergrenze. Das bedeutet, dass jedes Merkmal das gleiche „Gewicht“ hat und ein wohnwertminderndes Merkmal ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen kann und umgekehrt.

Das folgende Berechnungsbeispiel zeigt eine Gründerzeit-Wohnung“ (20 Punkte, 92 m²) mit diesen Merkmalen:

- Wohnungsgrößenklasse: ab 85 m²
- Baujahresklasse: bis 1949
- Ausstattungsklasse II (18-21 Punkte)

Für diesen Wohnungstyp zeigt die Mietspiegeltabelle folgende Werte:

- Mittelwert: 4,92 €
- Spannenuntergrenze: 4,40 €
- Spannenobergrenze: 5,50 €

Zur Bestimmung der genauen ortsüblichen Vergleichsmiete werden die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale des Wohnwert-Orientierungsmodells – beziehend auf diese konkrete Wohnung – gesichtet und auf Vorliegen bzw. Nicht-Vorliegen geprüft. Dabei können sich folgende drei Fallkonstellationen ergeben:

- (A) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale = Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
 - ▶ ortsübliche Vergleichsmiete entspricht dem Mittelwert: 4,92 €.
- (B) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale > Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
 - ▶ Berechnung siehe nachfolgende Tabelle Fallkonstellation B: ortsübliche Vergleichsmiete 5,08 €
- (C) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale < Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
 - ▶ Berechnung siehe nachfolgende Tabelle Fallkonstellation C: ortsübliche Vergleichsmiete 4,70 €

Fallkonstellation B	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale größer als Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	
Rechenschritt I:	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
abzüglich Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	- 0
= Differenz 1	= 2
Rechenschritt II	
Differenz 1	2
multipliziert mit 1/7 (x 0,14)	x 0,14
= Produkt 1	= 0,28
Rechenschritt III	
Spannenobergrenze	5,50 €
abzüglich Mittelwert	- 4,92 €
= Differenz 2	= 0,58 €
Rechenschritt IV	
Produkt 1	0,28
multipliziert mit Differenz 2	x 0,58 €
= Produkt 2	= 0,16 €
Rechenschritt V	
Mittelwert	4,92 €
zuzüglich Produkt 2	+ 0,16 €
ortsübliche Vergleichsmiete	= 5,08 €
Fallkonstellation C	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale kleiner als Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	
Rechenschritt I:	
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	4
abzüglich Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	- 1
= Differenz 1	= 3
Rechenschritt II	
Differenz 1	3
multipliziert mit 1/7 (x 0,14)	x 0,14
= Produkt 1	= 0,43
Rechenschritt III	
Mittelwert	4,92 €
abzüglich Spannenuntergrenze	- 4,40 €
= Differenz 2	= 0,52 €
Rechenschritt IV	
Produkt 1	0,43
multipliziert mit Differenz 2	x 0,52 €
= Produkt 2	= 0,22 €
Rechenschritt V	
Mittelwert	4,92 €
abzüglich Produkt 2	- 0,22 €
ortsübliche Vergleichsmiete	= 4,70 €

Anhang

Definition Ausstattungsmerkmale:

- **Anzahl der Wohnungen pro Gebäude / Eingang**
„Einfamilienhäuser bzw. Wohngebäude mit nur 1 Wohnung sind nicht mietspiegelrelevant im Sinne des Annaberger Mietspiegels. Bei Wohnblöcken oder Gründerzeit-Karrees zählt immer nur die Zahl der Wohnungen je Adresse bzw. Eingang.“
- **Art der Wohnung**
„Eine Maisonettewohnung ist ein spezieller Wohnungstyp, bei dem der Wohnraum zusammenhängend mindestens zweistöckig innerhalb eines größeren Gebäudes angeordnet ist.“
„Eine "Etagenwohnung" im Sinne des Annaberger Mietspiegels ist dann gegeben, wenn eine Wohnung als alleinige Wohnung auf einer Etage vorhanden ist (sie kann bspw. durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen entstanden sein).“
- **Art der Heizung / Contracting**
„1. Vom Vermieter gestellte Heizung (Zentralheizung / Blockheizung / Fernwärme / Etagenheizung):
Hierunter fallen folgende Heizungsarten:
 - "Fernwärmeheizung", d. h. die Heizwärme wird bspw. in einem Heizkraftwerk erzeugt und über ein Rohrsystem zum Gebäude geleitet.
 - "Etagenheizung", d. h. die Heizwärme wird zentral für eine komplette Wohnebene/ein Geschoss erzeugt.
 - "Gebäudezentralheizung", d. h. es wird Heizwärme für das gesamte Gebäude / den gesamten Wohnblock an einer zentralen Stelle (zumeist im Keller) erzeugt“*„2. Liegt ein Wärmecontracting-Verhältnis vor, wird die Wärmeerzeugung (Heizung + Brennstoffe) über die Nebenkosten abgegolten und ist nicht Teil der Kaltmiete/Grundmiete. Definition: „Wärme-Contracting ist eine seit den 1990er Jahren vor allem in Deutschland von Hauseigentümern und Vermietern in Anspruch genommene Dienstleistung, welche in der Regel von mittelständischen Heizungsbauunternehmen sowie öffentlichen und privaten Energielieferanten angeboten wird“*
- **Elektrik**
„Eine Zeitgemäßheit im Sinne des Annaberger Mietspiegels liegt dann vor, wenn eine ausreichend hohe Anschlussleistung zum gleichzeitigen Betreiben mehrerer moderner Haushaltsgeräte vorhanden ist (bspw. gemessen an der Zahl der installierten Stromkreise und Steckdosen).“
- **Art der Fenster**
„Der Annaberger Mietspiegel unterscheidet in drei Fensterarten (Bezugspunkt ist die überwiegende Ausstattung, d. h. der Großteil der Fenster muss einem der Typen entsprechen):
 - *isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallisolierung, doppelte Verglasung oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas*
 - *Kastendoppelfenster: bestehen aus zwei Fensterrahmen, die separat voneinander zu öffnen sind und zwischen denen sich ein Zwischenraum befindet. Sie sind häufig in Altbauten zu finden.*
 - *Einfachverglasung oder Verbundfenster aus DDR-Zeiten*

ACHTUNG! Handelt es sich bei Kastendoppelfenstern um neue Fenster, die nach 1990 komplett neu eingebaut wurden, so sind diese äquivalent zu isolierverglasteten Fenstern zu betrachten.“

▪ **Fenster in der Küche**

„Ein Fenster dient zum Lüften der Küche und schafft Helligkeit. Eine Balkontüre in der Küche gilt auch als Fenster.

Bei amerikanischen Küchen, die mit dem Wohnzimmer verbunden sind, muss sich das Fenster zwingend im Bereich der Küchenfläche befinden, um als "Fenster in der Küche" zu gelten. Fenster im Wohnzimmer gelten nicht. Das gleiche gilt für Kochnischen, die mit dem Wohnzimmer oder dem Flur verbunden sind.“

▪ **Einbauküche vom Vermieter gestellt**

„Relevant sind nur Einbauküchen, die vom Vermieter mit vermietet wurden. Vom Vermieter überlassene oder abgekaufte Küchen etc. zählen nicht.

Der Mietspiegel unterscheidet zwei Formen von Einbauküchen:

- Standard-Einbauküche: „Standard-Einbauküche“ nach 1990 eingebaut und mit Mobiliar und Elektrogeräten ausgestattet, sodass folgende Funktionen möglich sind: Kochen und Backen, Spülen, Kühlen, Aufbewahren, d. h. es sind Schränke, Spüle, Herd und Kühlschrank vorhanden

- „hochwertige Einbauküche“: Einbauküche wie beschrieben, aber mit hochwertigen Materialien und modernsten Elektrogeräten (Herd mit Cerankochfeld, Induktionsherd, energieeffizienter Kühlschrank A+++), fest eingebaute Geschirrspülmaschine und Mikrowelle, Dunstabzugshaube, hochwertige Möbel und Arbeitsplatten, bspw. Granit)

ACHTUNG: Umgang mit "Küchenzuschlägen" bzw. Extra-Gebühren für vom Vermieter installierte Einbauküchen“

▪ **Anzahl der Innen-WCs**

„Trockentoiletten zählen nicht als WC. Außentoiletten, die sich nicht innerhalb der Wohnung befinden, zählen nicht als WC im Sinne des Annaberger Mietspiegels.“

▪ **Anzahl der Bäder**

„Ein Bad wird definiert als Raum, der über einen Warmwasseranschluss und eine Dusche oder eine Badewanne verfügt. Achtung: Ein Gäste-WC ist kein zweites Bad, sondern gilt nur als 2. WC.“

▪ **HAUPTBAD: Dusche und Wanne im Bad**

„Diese Variable bezieht sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad (falls zwei Bäder vorhanden „Wanne UND separate Dusche vorhanden“ bedeutet, dass beide baulich getrennt voneinander sind und gleichzeitig genutzt werden können.

Hinweis: Existiert ein zweites Bad, in dem sich bspw. eine Dusche befindet, im Hauptbad jedoch nur eine Wanne, so ist nur die Wanne im Hauptbad anzugebensind).“

▪ **Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen**

„Der Mietspiegel unterscheidet drei Ausstattungsniveaus:

o Vorwende-Standard (nach 1990 nicht erneuert)

o "normale Sanitärobjekte/-armaturen“: Standard in nach 1990 gebauten oder sanierten Wohnungen, bspw. Einhebel-Mischbatterien, Kunststoffwanne, Hänge-WC oder modernes Stand-WC

o „hochwertige Sanitärobjekte/-armaturen“: Steigerung der zeitgemäßen Sanitärobjekte/-armaturen, Indiz für gehobene oder Luxus-Ausstattung, bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte“

- **Bodengleiche / schwellenfreie Dusche (od. Wanne)**
„Als bodengleiche / schwellenfreie Dusche (oder Wanne) gilt eine Dusche (oder Wanne), deren Eintrittsschwelle maximal 4 cm hoch ist. Über diese Höhe hinaus kann nicht mehr von SchwellenFREIHEIT gesprochen werden.“ [Hinweis: Die bodengleiche / schwellenfreie Dusche (oder Wanne) kann sich auch im 2. Bad befinden.]
- **Handtuchwandheizkörper**
„Ein Handtuchwandheizkörper/Badheizkörper wärmt bzw. heizt nicht nur, sondern dient zusätzlich als Handtuchwärmer/-trockner (ermöglicht durch einzelne Rohre).“
- **Fußbodenbeläge**
*„Hochwertige Fußböden im Sinne des Annaberger Mietspiegels liegen nur dann vor, wenn diese in mindestens 50 % der Wohnfläche vorhanden sind.
 Definition hochwertig: wenn bei gebrauchstüblicher Beanspruchung überdurchschnittliche Nutzungsdauer vorliegt, z.B.:
 - aufgrund Materialart (Fliesen, Natursteine wie Marmor, Granit, Fertigparkett, Echtholzparkett) oder
 - aufgrund besonderer Verarbeitung und Beschaffenheit (Teppich, Laminat/Feuchtraumlaminat, Linoleum, sog. echtes oder Guss-Terrazzo)
 Die Angaben beziehen sich nur auf vom Vermieter gestellte Böden.“*
- **Fußbodenheizung**
„Eine Fußbodenheizung im Sinne des Annaberger Mietspiegels liegt dann vor, wenn in mindestens 50 % der Wohnfläche eine Fußbodenheizung installiert wurde. Das Vorhandensein einer Fußbodenheizung in nur einem Zimmer (z. B. dem Bad) reicht nicht aus.“
- **Abstellraum innerhalb der Wohnung**
„Als Abstellraum innerhalb der Wohnung gelten (fensterlose) Räume, die kleiner als 6 m² sind und zu Wohnzwecken ungeeignet sind. Diese müssen sich INNERHALB der Wohnung befinden. Ein begehbare Kleiderschrank - unabhängig von seiner Größe - zählt ebenfalls als Abstellraum.“
- **Abstellraum außerhalb der Wohnung**
„Dazu zählen Keller, Boden- bzw. Dachkammern oder Abstellräume auf halber Treppe, sofern diese mitgemietet wurden. Bei 2 oder mehreren Abstellräumen erhält die Wohnung einen Extra-Punkt. Der Abstellraum muss sich außerhalb der Wohnung befinden“
- **Balkon / Loggia / Terrasse**
„Als Mindestgröße gilt eine entsprechend große Fläche, sodass sich dort mindestens 2 Personen aufhalten können. Sog. Austritte (meist in Dachgeschosswohnungen zu finden) zählen nicht dazu. Ist der Balkon größer als 6 m² oder existiert ein 2. Balkon (oder eine 2. Terrasse oder 1 Balkon und eine Terrasse), so erhält die Wohnung einen Extrapunkt.“
- **Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude**
„Die Variable will barrierearme bzw. schwellenfreie Wohnungen ermitteln. Um diese Variable zu erfüllen, muss ein schwellenfreier Zugang von der Hauseingangstür bis zur Wohnung gewährleistet sein. Die maximale Schwellenhöhe darf 2 cm betragen. Liegt die Wohnung in einer oberen Etage, muss ein Fahrstuhl vorhanden sein. Auch der Zugang zum Balkon oder zur Terrasse (sofern vorhanden) muss schwellenfrei sein (Schwellenhöhe max. bis 2 cm).“

- **Fahrstuhl im Gebäude**

„Ein Fahrstuhl, Lift oder Aufzug gilt nur dann als Fahrstuhl, wenn er Personen befördern kann – Lastenaufzüge zählen naturgemäß nicht.

Unerheblich für das Vorhanden- bzw. Nicht-Vorhandensein im Sinne des Mietspiegels ist die Frage, ob der Fahrstuhl aktuell funktionstüchtig ist oder nicht.“

- **Dämmung Wände**

*„Eine Dämmung der Wände (im Sinne des Annaberger Mietspiegels) wird erreicht durch
o Maßnahmen der Außenwand-Wärmedämmung, zum Beispiel durch Anbringen von Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsysteme) oder durch
o Maßnahmen der Innenwand-Wärmedämmung*

Bei Gebäuden, die ab 1995 errichtet worden oder ab 1995 mit Wärmedämmung saniert wurde bzw. wenn die Wärmeschutzverordnung (WSV) 1994 bezüglich Wärmedämmung eingehalten wird, wird automatisch angenommen, dass gedämmte Außenwände vorliegen.“

- **PKW-Stellplatz**

„Der Annaberger Mietspiegel unterscheidet bei Stellplätzen (sofern vorhanden), ob diese bereits in der Grundmiete enthalten sind (d. h. es wird keine Extra-Gebühr bezahlt) oder ob diese separat bezahlt werden müssen (z. B. 25 € mtl.). Zusätzlich wird geprüft, ob diese einer Wohnung konkret zugeordnet sind oder von der Hausgemeinschaft allgemein genutzt werden können.

Es zählen nur Stellplätze im Hoheitsbereich des Vermieters (d. h. öffentlicher Parkraum zählt nicht). Der Mietspiegel unterscheidet in drei Formen:

- kein Stellplatz vorhanden bzw. Stellplatz wird separat (außerhalb der Grundmiete) bezahlt

- Es sind PKW-Stellplätze auf Grundstück vorhanden, die von allen Mietern nutzbar sind, ohne dass die Stellplätze einer konkreten Wohnung zugeordnet sind. (Es muss nicht zwingend 1 Stellplatz pro Wohnung vorhanden sein, Motto: Wer zuerst kommt, darf parken).

- der Wohnung zugeordneter, individueller PKW-Stellplatz, der in der Grundmiete enthalten ist und nur von einem Mieter konkret nutzbar ist. Der Stellplatz darf also von keinem anderen Mieter belegt werden.“

- **Kamin innerhalb der Wohnung**

„Ein Kamin innerhalb der Wohnung zählt nur dann, wenn er funktionstüchtig ist und nicht die zentrale Wärmequelle eines Zimmers ist (er darf nicht vordergründig die Heizung ersetzen, wohl aber - vor allem in der aktuellen Zeit - als Alternative genutzt werden).

Ist die Anschlussmöglichkeit zur Installation eines Kamins vorhanden, wird dies ebenfalls mit einem Punkt bewertet.“

**Der Mietspiegel und die Dokumentation zum Mietspiegel
sind als PDF Dateien auf der Homepage der Stadt Annaberg-Buchholz
unter Stadtleben / Planen, Bauen & Wohnen / Bauen und Wohnen / Mietspiegel veröffentlicht
Internet-Download: kostenfrei**

Ansprechpartner:

**Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz
Fachbereich Bau
Sachgebiet Stadtplanung
Markt 1
09456 Annaberg-Buchholz
Tel. 03733/425 262**

**Mieterverein Südsachsen e.V.
Haupt-Geschäftsstelle Aue
Bockauer Talstr. 4
08280 Aue
Tel. 03771-20356**