



## **Mietspiegel der Großen Kreisstadt Coswig**

**für nicht preisgebundene Wohnungen gültig ab 01.01.2025**

Dieser Mietspiegel wurde gemeinsam erstellt von:

- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Meißen und Umgebung e. V.
- WBV Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig
- Haus & Grund Dresden e. V., Regionalverband privater Hauseigentümer und Vermieter
- Eichler Hausverwaltung GmbH, Niederlassung Dresden
- Sachkundige Einwohner als Vertreter der Fraktionen des Coswiger Stadtrates
- Stadtverwaltung Coswig

### **Mietspiegel – ein Instrument für Mieter und Vermieter**

Mit dem Coswiger 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 Coswig gibt.

Hohe datenschutzrechtliche Anforderungen und geringere Datenmengen zu Neuvermietungen und Mietpreisänderungen in den letzten sechs Jahren ließen die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d BGB nicht zu. Die an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Partner sind sich jedoch einig, dass für die Große Kreisstadt Coswig ein einvernehmlich vereinbarter 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 Miet erhöhungsverlangen. 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 01.01.2025 bis 31.12.2026 gültig.

## **Anwendung des Mietspiegels**

Im Coswiger Mietspiegel sind die ortsüblichen Vergleichsmieten von Coswig 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 (WoFIV). Für den Coswiger Mietspiegel wurden folgende Unterteilungen vorgenommen:

<b>Größenklassen</b>	bis 45 m <sup>2</sup>
	bis 60 m <sup>2</sup>
	bis 75 m <sup>2</sup>
	ab 75,01 m <sup>2</sup>

### **Beschaffenheit**

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

<b>Baujahre</b>	bis 1948
	1949 – 02.10.1990
	03.10.1990 – 31.12.2001
	ab 01.01.2002

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

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

## **Lage**

Die vorliegenden Daten für die Erstellung des Coswiger Mietspiegels reichen nicht aus, um den Einfluss der Lage auf den Mietpreis zu ermitteln und eine Wohnlagekarte zu erarbeiten. Es ist jedoch unstrittig, dass die Wohnlage einen zunehmend größeren Einfluss auf die Höhe der zu zahlenden Mieten hat.

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

## **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, sofern wie für die übrigen Gebäude die Energieverbrauchskennwerte größer Null Punkte erreicht werden (vgl. Anlage 1).

Gebäude, welche unter Denkmalschutz fallen und keine positiven Punkte hinsichtlich der Energieverbrauchskennwerte erreichen, aber auch nicht energetisch aufgerüstet werden können, sind mit 2 zusätzlichen Punkten zu berücksichtigen (Anlage 1)."

Hinweis:

Wenn regenerative Energiequellen mieterwirksam vorhanden sind, dann muss man davon ausgehen, dass es sich um eine höherwertige Wohnung handelt.

## Punktetabelle

Bereich	Bewertungskriterien	Punkte
<b>Energetische Ausstattung (max. 8 Punkte)</b>	<p>Energieverbrauchskennwerte (Energiebedarf laut Energieausweis)</p> <p>&lt;= 50 kWh/(m<sup>2</sup>a)      6</p> <p>&lt;= 75 kWh/(m<sup>2</sup>a)      4</p> <p>&lt;= 100 kWh/(m<sup>2</sup>a)      2</p> <p>&lt;= 130 kWh/(m<sup>2</sup>a)      0</p> <p>&lt;= 160 kWh/(m<sup>2</sup>a)      -2</p> <p>&lt;= 200 kWh/(m<sup>2</sup>a)      -4</p> <p>&gt; 200 kWh/(m<sup>2</sup>a)      -6</p> <p>Wenn denkmalschutzrechtliche Bestimmungen gegen eine energetische Sanierung sprechen (Mietspiegel, Pkt. Energetische Ausstattung und Beschaffenheit)      2</p> <p>Warmwasserwohnungsstation (dezentrale Warmwasserbereitung in der Wohnung)      2</p>	8
<b>Ausstattung der Wohnung (max. 14 Punkte)</b>	<p><b>Allgemein</b></p> <p>Balkon / Loggia / Terrasse (1), Gartenaußensitzplatz (1)      max. 2</p> <p>Fensterbeschattung (außen)      1</p> <p>Einbruchshemmende Wohnungstür (mind. 3-fach-Verrieglung)      1</p> <p><b>Bad</b></p> <p>Wanne + Dusche      1</p> <p>niedrigschwellige Dusche (Restschwelle &lt;=10 cm)      2</p> <p>zweites (Gäste) WC      1</p> <p>Bad mit Fenster      1</p> <p>Handtuchheizkörper      1</p> <p><b>Küche</b></p> <p>Einbauküche vorhanden (ohne besonderes Entgelt)      1</p> <p><b>Fußboden</b></p> <p>hochwertiger, strapazierfähiger und langlebiger Fußbodenbelag      1</p> <p>Fußbodenheizung      1</p> <p><b>Türen</b></p> <p>neuwertige Innentüren      1</p> <p>Innentüren ohne Zargen und Dichtung      -1</p>	

	<b>Beeinträchtigungen</b>	Sind nicht beheizbare Wohnräume vorhanden? (ohne Küche)	-1	
		Sind gefangene Räume vorhanden? (Durchgangszimmer bei Wohn-/Schlafräume)	-1	
				<b>14</b>
<b>Ausstattung des Hauses (max. 9 Punkte)</b>				
	<b>Zugänglichkeit</b>	barrierearmer Zugang zu Haus und Wohnung (Schwelle max. 3 cm)	2	
		Aufzug vorhanden	1	
	<b>Erhaltungszustand</b>	gut erhaltene Hausfassade	1	
		gut erhaltenes Treppenhaus	1	
	<b>Gemeinschaftsräume</b>	Trockenraum, Fahrradraum	1	
		Keller, Dachboden oder Abstellraum (1), Schuppen (1)	max. 2	
	<b>Außenbereich</b>	Gartenmitbenutzung / Kinderspielmöglichkeit / Wäschetrockenplatz	1	
				<b>9</b>
<b>Lage / Wohnumfeld (max. 6 Punkte)</b>				
	<b>Versorgung</b> (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 und dgl.)	1	
	<b>Lage</b>	ruhige Lage (mit geringem Verkehrslärm)	1	
		überwiegend offene Bauweise	1	
		in 50-100 m stufenfrei erreichbarer Fahrradstellplatz	1	
				<b>6</b>
<b>maximale Gesamtpunktzahl</b>				
				<b>37</b>

**Mietspiegeltabelle der Großen Kreisstadt Coswig, gültig vom 01.01.2025 bis 31.12.2026**

Baujahr	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Energieverbrauch, Ausstattung, Lage					
		Klasse B			Klasse A		
		0 bis 19 Punkte	20 bis 37 Punkte	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Min. gewichtetes von NKM	Max. von NKM
bis 1948	bis 45	5,31	6,67	8,84	*	*	*
	bis 60	5,28	5,84	8,00	5,41	6,10	6,47
	bis 75	5,22	6,01	8,18	5,40	6,54	8,50
	ab 75,01	5,41	6,09	8,00	5,60	6,79	8,47
ab 1949	bis 45	5,05	5,98	7,56	5,41	6,38	7,49
	bis 60	4,84	5,66	7,83	5,27	6,44	8,00
	bis 75	4,85	5,81	7,65	5,35	6,17	7,30
	ab 75,01	4,86	5,75	7,30	4,93	5,90	7,30
ab 03.10.1990 bis 31.12.2001	bis 45	6,05	7,19	9,31	*	*	*
	bis 60	5,61	7,03	9,02	*	*	*
	bis 75	5,60	6,90	8,90	*	*	*
	ab 75,01	5,81	6,83	7,67	5,25	6,14	7,12
ab 01.01.2002	bis 45	*	*	*	*	*	*
	bis 60	*	*	*	7,03	9,73	11,50
	bis 75	6,81	7,11	7,88	6,51	10,01	11,50
	ab 75,01	*	*	*	8,49	10,09	12,00

\* Es gibt keine ausreichende Datengrundlage, um Mietwerte in der Mietspiegeltabelle zu bestimmen.

Erläuterungen:

**NKM** = Nettokaltmiete Wohnen EUR/m<sup>2</sup> mtl. ohne Betriebskostenvorauszahlungen

**Gewichtetes Mittel** = Die Nettokaltmiete in EUR/m<sup>2</sup> mtl. wird durch die Division der Nettokaltmiete (ohne Betriebskostenvorauszahlungen und Stellplatzmieten) in EUR durch die jeweilige Wohnfläche errechnet. Sollen gewichtete Mittelwerte für eine größere Anzahl von Mietobjekten ermittelt werden, so sind die EUR-Beträge und die Wohnflächen zu addieren und je Hierarchieknotenpunkt (Kombination aus Baujahresgruppe, Wohnungsgrößencluster und Punktekategorie) die Summen der Nettokaltmieten durch die Summen der Wohnflächen zu dividieren.