

MIETSPIEGEL ZWICKAU 2025

**HINWEISE & ERLÄUTERUNGEN
FÜR DATENLIEFERER**

ANSPRECHPARTNER FÜR FRAGEN:

Ulrich Weiser

ulrich.weiser@fog-institut.de

mietspiegel@fog-institut.de

0371 / 33 71 78 10

www.fog-institut.de/mietspiegel-zwickau

MIETSPIEGEL ZWICKAU 2025

Hinweise und Erläuterungen für Datenlieferer

Stand: 07.01.2025

erstellt von



Inhaltsverzeichnis

Kontaktdaten für Fragen.....	4
Wichtig!.....	4
Generelles: Bitte prüfen Sie Ihre Wohnungen auf „Mietspiegelrelevanz“	4
➤ BASIS-INFORMATIONEN ZUR MIETSPIEGEL-RELEVANTEN WOHNUNG.....	6
[B1] Straße und Hausnummer der Wohnung	6
[B2] Datum Mietvertrag	6
[B3] Datum letzte Änderung der Grundmiete.....	6
[B4] Größe der Wohnung (in m ²).....	6
[B5] Höhe der monatlichen Nettokaltmiete (in €)	6
[B6] Höhe der kalten Betriebskosten (monatlich).....	7
[B7] Höhe der Heizkosten (monatlich)	7
[B8] Höhe der Betriebskosten gesamt (monatlich)	7
[B9] Wo sind die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten?	7
weitere Details	8
[B10] Erfolgt eine regelmäßige Anpassung der Voraus-Zahlungen für die Betriebskosten?	8
[B11] Erfolgt die Warmwasser-Aufbereitung über die Heizungsanlage?	8
[B12] Baujahr Wohngebäude.....	8
➤ WOHNLAG DER WOHNUNG.....	8
[L1] Anzahl der Vollgeschosse des Wohngebäudes.....	8
[L2] Lage der Wohnung im Wohngebäude.....	9
[L3] überwiegende Bebauung der Wohnumgebung.....	9
Belastung der unmittelbaren Umgebung durch.....	10
[L4] ...Verkehrslärm.....	10
[L5] ...Industrie / Gewerbe.....	10
Anbindung (einfacher Fußweg).....	11
[L6] ...an Nahverkehrshaltestelle	11
[L7] ...an Einkaufsmöglichkeiten.....	11
[L8] ...an öffentliche Grünanlagen.....	11
[L9] ...an öffentliche Freizeitanlagen	11
[L10] Reisezeit mit ÖPNV ins Stadtzentrum	11
➤ WOHNUNGS-AUSSTATTUNG	12
➤ Art der Wohnung	12
[A1] Maisonette-/Etagen-Wohnung oder Reihenhaus-Wohnung.....	12
[A2] Dachgeschoss-Wohnung	12
➤ Heizung/Warmwasser.....	13
[A3] Art der Heizung / Wärmecontracting	13
[A4] Art der Warmwasser-Aufbereitung	14
➤ Fenster.....	14
[A5] Art der Fenster.....	14
[A6] Rollläden / Außen-Jalousien / Außenverschattung an den Fenstern.....	15
➤ Küche.....	15

[A7] Fenster in der Küche	15
[A8] Einbauküche vom Vermieter gestellt	15
➔ WC	16
[A9] Anzahl der Innen-WCs.....	16
➔ Bad.....	16
[A10] Anzahl der Bäder	16
[A11] HAUPTBAD: Dusche und Wanne im Bad	17
Hauptbad - Vorhandensein folgender Merkmale.....	18
[A12] Fliesen bzw. wasserfeste Materialien an den Wänden im 1. Bad.....	18
[A13] Fenster im Bad.....	18
[A14] Handtuchwandheizkörper	18
[A15] Doppel- bzw. 2 Waschbecken.....	18
[A16] Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen	18
[A17] Badmöbel vom Vermieter gestellt.....	19
[A18] Bodengleiche / schwellenfreie Dusche (od. Wanne)	19
➔ Fußböden- und Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräume	19
[A19] hochwertige Fußbodenbeläge	19
[A20] Fußbodenheizung.....	20
➔ Grundriss.....	20
[A21] Erreichbarkeit der Wohnräume innerhalb der Wohnung	20
[A22] Abstellraum innerhalb der Wohnung	20
➔ Balkon	20
[A23] Balkon / Loggia / Terrasse	20
➔ Ausstattung im/am Wohngebäude	21
[A24] Fahrstuhl im Gebäude	21
[A25] Abstellraum außerhalb der Wohnung.....	21
[A26] Außenanlage des Wohngebäudes	21
➔ Medienanschlüsse (im Sinne der Verfügbarkeit)	22
[A27] Breitband-Internet-Anschluss.....	22
➔ Besonderheiten	22
[A28] Kamin innerhalb der Wohnung.....	22
[A29] architektonische Besonderheiten in Wohnung / Gebäude	22
➔ Energetische Beschaffenheit.....	23
[A30] Dämmung Außenwände / Mauerstärke > 36 cm	23
[A31] gedämmtes Dach bzw. oberste Geschossdecke / gedämmter Keller.....	23
➔ Barrierearmut/Schwellenfreiheit	23
[A32] Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude	23
➔ Abschluss.....	24
Anmerkungen zur Wohnung.....	24
(Unternehmens-) Name des Datenlieferanten + Telefonnummer und Ansprechpartner für Rückfragen	24
➔ DATENVERSAND.....	24
Senden Sie die Daten bitte bis zum 31.03.2025 an:	24

Kontaktdaten für Fragen

Alle relevanten Informationen zur konkreten Ausgestaltung der Variablen für den Mietspiegel Zwickau finden Sie in diesem Dokument.

Bei Fragen, Unklarheiten und weiterem Informationsbedarf kontaktieren Sie bitte:

FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung

Herr Weiser

Tel: 0371 / 33 71 78 10.

Mail: mietspiegel@fog-institut.de oder

ulrich.weiser@fog-institut.de

Stadt Zwickau – Bürgeramt / Statistik und Wahlen

Frau Naumann

Tel.: 0375 / 83 12 04

Mail: mietspiegel@zwickau.de

Wichtig!

Jede Mietspiegel-relevante Wohnung muss separat ausgefüllt und geliefert werden. Es ist wichtig, dass jedes Feld ausgefüllt wird. Wohnungen, bei denen Angaben fehlen, können nicht in die Datenauswertung einbezogen werden. Im Folgenden finden Sie zu jeder Variable Informationen sowie die konkreten Ausprägungen.

Scheuen Sie sich nicht, nachzufragen, sollte Ihnen irgendetwas "spanisch" vorkommen. Manche Dinge dieser Variablenliste sind der Logik des BGB § 558 geschuldet, manches den konkreten Verhältnissen in Zwickau bzw. den Vereinbarungen der Interessenvertreter der AG Mietspiegel Zwickau. Ausstattungsmerkmale, die hier im Rahmen der Liste nicht erfasst werden, spielen erst einmal keine Rolle, sondern werden im Rahmen der Orientierungshilfe des Mietspiegels mit integriert.

Generelles: Bitte prüfen Sie Ihre Wohnungen auf „Mietspiegelrelevanz“

Der Mietspiegel Zwickau 2025 wird auf Grundlage des § 558 BGB erstellt. Er bildet das aktuelle Preisniveau (in den letzten sechs Jahren vereinbarte oder geänderte Grundmieten) auf dem Wohnungsmarkt ab, differenziert nach Baujahr, Größe, Ausstattung und Lage der Wohnungen. Im Sinne des § 558 BGB sowie nach Absprache der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter sind für den Zwickauer Mietspiegel bestimmte Wohnungen und Mietverhältnisse NICHT von Relevanz und dürfen nicht in die Datenauswertung einbezogen werden.

Ausgeschlossen aus der Datenerhebung sind folgende Wohnungen und brauchen / dürfen nicht geliefert werden:

- Wohnungen, deren Mietverträge älter als sechs Jahre sind, d. h. vor dem 01.01.2019 geschlossen wurden und bei denen seit dem 01.01.2019 keine Änderung der Grundmiete stattgefunden hat
- 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 Baudarlehen MB 10 (einkommensabhängig), Baudarlehen MB 12 (Teil C), alternativer Zusatzförderung oder Städtebauförderung errichtet bzw. modernisiert wurden
- Wohnungen in Heimen/heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art
- Wohnungen mit weniger als 20 m² Wohnfläche
- Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung sowie Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette
- verbilligt gemietete Dienst- oder Werkswohnungen / Mietverhältnisse 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 (eine Einbauküche / -schränke gelten nicht als möbliert)
- ganz oder teilweise untervermietete Wohnungen / bei Vorliegen mehrerer Mietverhältnisse in einer Wohnung
- Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern

Die jetzt folgenden Erläuterungen folgen der Logik und der Reihenfolge der in der Excel-Tabelle abgefragten Variablen.

NEU: Die in der Datenlieferungsdatei einzutragenden

Variablenausprägungen entsprechen immer auch gleich dem Wert des Punktesystems. Sie können somit nach Fertigstellung aller Variablen den Punktwert der Wohnung berechnen und später – nach Vorliegen des Zwickauer Mietspiegels 2025 – die konkrete Ausstattungsklasse und die dazugehörige ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln.

➤ BASIS-INFORMATIONEN ZUR MIETSPIEGEL-RELEVANTEN WOHNUNG

[B1] Straße und Hausnummer der Wohnung

Die konkrete Straße und Hausnummer wird zur Wohnlagebewertung benötigt. [Außerdem dient sie zur Kontrolle und ggf. zur Nivellierung unterschiedlicher Wohnlagebewertungen bei vergleichbaren Adressen.]

[B2] Datum Mietvertrag

Die Wohnung ist nur dann mietspiegelrelevant, wenn im Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2024 der Mietvertrag erstmalig geschlossen wurde oder es in diesem Zeitraum eine Änderung der Grundmiete gegeben hat.

Der Mietvertrag bzw. die letzte vertragliche Änderung der Grundmiete darf nicht älter als sechs Jahre sein, d. h. er muss beginnend ab 01.01.2019 abgeschlossen bzw. verändert worden sein.

Zum Verständnis bei "Änderungen der Grundmiete": Wurde der Mietvertrag vor dem 01.01.2019 geschlossen und es gab im Zeitraum ab dem 01.01.2019 eine Änderung der Grundmiete (geänderte Nebenkosten spielen keine Rolle), dann ist diese Wohnung ebenfalls mietspiegelrelevant.

Wurde der Mietvertrag vor dem 01.01.2019 geschlossen und es gab letztmalig vor dem 01.01.2019 eine Änderung der Grundmiete (geänderte Nebenkosten spielen keine Rolle), dann ist diese Wohnung NICHT mietspiegelrelevant.

[B3] Datum letzte Änderung der Grundmiete

Sofern es eine vertragliche Änderung der Grundmiete gegeben hat, muss das Datum eingetragen werden.

Die Änderung des Mietvertrages muss zeitlich zwischen dem 01.01.2019 und dem 31.12.2024 gelegen haben. Ist der Mietvertrag bereits älter und die letzte Änderung lag vor dem 01.01.2019, dann ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant.

[B4] Größe der Wohnung (in m²)

Größe der Wohnung (nach der Wohnflächenverordnung), wie sie im Mietvertrag festgehalten wurde (in m²)

(Fläche so genau wie möglich eintragen: wo Nachkommastellen vorhanden sind, bitte eintragen!)

[B5] Höhe der monatlichen Nettokaltmiete (in €)

Zu erfassen ist die Grundmiete, die im Januar 2025 zu zahlen ist (ohne jegliche Betriebskostenvorauszahlungen).

Mietspiegel Zwickau 2025

ACHTUNG! Die Grundmiete (Nettokaltmiete) sollte möglichst aus dem Mietvertrag übernommen bzw. mit diesem abgeglichen werden.

Die Höhe der Nettokaltmiete / Grundmiete (monatlich) kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden, bspw. 315,50 Euro oder 5,25 Euro/m².

(Betrag so genau wie möglich angeben und keine Rundung vornehmen; wo Nachkommastellen vorhanden sind, bitte eintragen!)

Achtung: Küchenzuschläge für eine Einbauküche, die separat bezahlt werden, müssen hier zur Grundmiete addiert werden. Siehe hierzu Variable [A8]!

[B6] Höhe der kalten Betriebskosten (monatlich)

Einzutragen ist die monatliche Vorauszahlung für kalte Betriebskosten in Euro.

Kalte Betriebskosten umfassen die für den Betrieb eines Hauses (und der darin befindlichen Wohnungen) erforderlichen Kosten, die auf die Mieter umgelegt werden können: Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Schornsteinfeger, Straßenreinigung, Müllentsorgung, Hauswartdienste, Hausreinigung, Allgmeinstrom, Versicherungen, Kabel, Antenne, Aufzug, sonstige Betriebskosten.

Der Betrag der kalten Betriebskosten (monatlich) kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden, bspw. 91,00 Euro oder 0,90 Euro/m².

[B7] Höhe der Heizkosten (monatlich)

Einzutragen ist die monatliche Vorauszahlung für Heizkosten in Euro.

Heiz- und Warmwasserkosten umfassen die Kosten, die zum Heizen der Wohnung sowie zum Erwärmen des Wassers erforderlich sind.

Der Betrag der Heizkosten (monatlich) kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden, bspw. 110,00 Euro oder 1,25 Euro/m².

[B8] Höhe der Betriebskosten gesamt (monatlich)

Der Betrag der gesamten Betriebskosten (monatlich) kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden, bspw. 230,00 Euro oder 2,45 Euro/m².

[B9] Wo sind die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten?

Antwortmöglichkeiten

- „in den kalten Betriebskosten“
- „in den Heizkosten“

weitere Details

[B10] Erfolgt eine regelmäßige Anpassung der Voraus-Zahlungen für die Betriebskosten?

[B11] Erfolgt die Warmwasser-Aufbereitung über die Heizungsanlage?

Antwortmöglichkeiten jeweils

- „ja“
- „nein“

[B12] Baujahr Wohngebäude

Als Baujahr eines Gebäudes gilt das Jahr der Bezugsfertigstellung. Wie bereits 2021 gilt auch im Mietspiegel Zwickau 2025 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 Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend.“

Antwortmöglichkeiten:

- „bis 1948“ [1] ← Zahlenwert; entspricht keinem Punktwert
- „1949-1969“ [2]
- „1970-1990“ [3]
- „1991-2010“ [4]
- „ab 2011“ [5]

Optional kann auch das konkrete Baujahr eingetragen werden (z. B. 1919).

↘ WOHLNAGE DER WOHNUNG

Die Lieferung der Wohnlage ist für den Mietspiegel Zwickau 2025 nicht erforderlich. Eventuell kann es aber für Ihre eigenen Zwecke sinnvoll sein (z. B. in Prüfung für mögliche Mieterhöhungsverlangen), die Daten im Rahmen der Datenlieferung gleich mit aufzubereiten.

[L1] Anzahl der Vollgeschosse des Wohngebäudes

Hinweis: Bitte nicht die konkrete Geschossanzahl des Wohngebäudes liefern, sondern nur den Punktwert des Geschosses.

Erdgeschoss & bewohntes Dachgeschoss zählen als Geschoss, Souterrain / Keller nicht.

Mietspiegel Zwickau 2025

Beispiel für Zählweise:

- Erdgeschoss
- 1. Etage
- 2. Etage
- 3. Etage
- Dachgeschoss

-> entspricht 5 Geschosse

Antwortmöglichkeiten:

- mehr als 6 Geschosse **(0 Pkt.)**
- 4 bis 6 Geschosse **(1)**
- 1 bis 3 Geschosse **(2)**

[L2] Lage der Wohnung im Wohngebäude

Hinweis: Bitte nicht die konkrete Etage / das Geschoss melden (z. B. Wohnung befindet sich in 6. Etage), sondern den Punktwert des Geschosses, in dem sich die Wohnung befindet.

Antwortmöglichkeiten:

- „Souterrain (Kellergeschoss)“ **(0 Pkt.)**
- „Erdgeschoss“ **(1)**
- „1. Obergeschoss“ **(3)**
- „2. Obergeschoss bis Dachgeschoss“ **(2)**

[L3] überwiegende Bebauung der Wohnumgebung

Der Mietspiegel unterscheidet vier Möglichkeiten:

Gewerbebebauung als Wohnumgebung

Nach § 8 Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Wohnungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

geschlossene Bebauung ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün

Nach § 22 Baunutzungsverordnung werden in der geschlossenen Bebauung die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

geschlossene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün

In der geschlossenen Bebauung werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

offene Bebauung, mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern

Nach § 22 Baunutzungsverordnung werden in der offenen Bebauung die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet und die Länge darf nicht mehr als 50 m betragen.

Mietspiegel Zwickau 2025

Unter „offene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“ werden Wohngebiete mit vorwiegend mittleren oder kleineren Wohngebäuden und ausgedehnten Grünanlagen mit Baumbestand verstanden.

Antwortmöglichkeiten:

- „Gewerbebebauung i.S.d. § 8 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) als Wohnumgebung“ **(0 Pkt.)**
- „geschlossene Bebauung i.S.d. § 22 (3) BauNVO ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“ **(1)**
- „geschlossene Bebauung i.S.d. § 22 (3) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“ **(3)**
- „offene Bebauung i.S.d. § 22 (2) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün“ **(4)**

Belastung der unmittelbaren Umgebung durch...

[L4] ...Verkehrslärm

Der Mietspiegel unterscheidet vier Lärmstufen.

- starke Belastung (Bundesstraße, -autobahn; Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse; Hauptverkehrsstraße und Eisenbahnlinie)
- mittlere Belastung (Hauptverkehrsstraße oder Eisenbahnlinie)
- geringe Belastung (Durchgangsstraße und/oder Straßenbahntrasse)
- keine Belastung (Anliegerverkehr; verkehrsberuhigte Zone; Tempo 30 - Zone)

[L5] ...Industrie / Gewerbe

Der Mietspiegel unterscheidet vier Lärmstufen.

- starke Belastung: Industriegebiet; Transportunternehmen mit 24-Stunden-Betrieb, direkt angrenzend
- mittlere Belastung: Gewerbegebiet; Transportunternehmen mit 24-Stunden Betrieb, nicht direkt angrenzend; Transportunternehmen direkt angrenzend, aber nur tags in Betrieb; auch Einzelgewerbebestandorte mit 24-Stunden-Betrieb, Gewerbe mit Anlieferungsverkehr
- geringe Belastung: Einzelgewerbe (nur Tagbetrieb), direkt angrenzend; andere Gewerbenutzungen nicht direkt angrenzend
- keine Belastung: nicht störendes Gewerbe

Antwortmöglichkeiten für L4 und L5 jeweils:

- „starke Belastung“ **(0 Pkt.)**
- „mittlere Belastung“ **(1)**
- „geringe Belastung“ **(2)**
- „keine Belastung“ **(4)**

Anbindung (einfacher Fußweg)...

Zu betrachten ist immer der Fußweg in einfacher Entfernung (in Metern). Eingetragen wird der Punktwert.

[L6] ...an Nahverkehrshaltestelle

[L7] ...an Einkaufsmöglichkeiten

[L8] ...an öffentliche Grünanlagen

Öffentliche Parks in Zwickau sind der Schwanenteichpark, Schlosspark Planitz, Park „Neue Welt“, Schlobigpark, Wohngebietspark Eckersbach, Wohngebietspark Neuplanitz, Stadtpark Planitz, Muldeparadies, Waldpark Weißenborn, Ringgrüngürtel, Rosenwiese, Park Oberhohndorf, Park an der Lutherkirche, Park an der Moritzkirche, Park vor der Schule Crossen, Alexanderhöhe, Alberthöhe, Stadtpark Marienthal.

[L9] ...an öffentliche Freizeitanlagen

Neben klassischen Freizeiteinrichtungen (wie z. B. Kino, Bowling-Bahn etc.), Sport- und Spielplätzen fallen auch von der Stadt Zwickau (und Vereinen) betriebene Jugend- und Freizeiteinrichtungen in die Kategorie.

Diese sind hier zu finden: <http://www.zwickau.de/de/politik/kinderujugend/startseite.php>

Eine Liste der öffentlichen Spielplätze nach Stadtbezirken findet sich hier:

<http://www.zwickau.de/de/politik/kinderujugend/spielplaetze.php>

Antwortmöglichkeiten jeweils (L6 bis L9):

- „bis 500 m“ **(2 Pkt.)**
- „500 bis 1.000 m“ **(1)**
- „über 1.000 m“ **(0)**

[L10] Reisezeit mit ÖPNV ins Stadtzentrum

durchschnittliche Reisezeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum (= Historische Altstadt einschl. Innenstadt/Stadtteil 11 und Frauenvorstadt)

Hier ist die durchschnittliche Reise-/Fahrzeit (eine Strecke) zu betrachten. Eingetragen wird der Punktwert.

Antwortmöglichkeiten

- „Fahrzeit bis 10 min“ **(2 Pkt.)**
- „Fahrzeit 11 bis 20 min“ **(1)**
- „Fahrzeit über 20 min“ **(0)**

➤ WOHNUNGS AUSSTATTUNG

➤ Art der Wohnung

[A1] Maisonette-/Etagen-Wohnung oder Reihenhaus-Wohnung

(ACHTUNG: Änderung im Vergleich zum Mietspiegel 2021)

Eine „Maisonettewohnung“ ist ein spezieller Wohnungstyp, bei dem der Wohnraum zusammenhängend mindestens zweistöckig innerhalb eines größeren Gebäudes angeordnet ist.

Eine "Etagenwohnung" im Sinne des Zwickauer 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). (Alleinige) Dachgeschoss-Wohnungen zählen nicht als Etagenwohnungen.

Eine „Reihenhaus-Wohnung“ im Sinne des Zwickauer Mietspiegels ist eine vermietete Wohnung in einem Reihenhaus (d. h. nicht in einem freistehenden 1- oder 2-Familienhaus), in dem sich pro Eingang exakt eine Wohneinheit befindet.

Antwortmöglichkeiten

- „nein, weder Maisonette-Wohnung / Etagenwohnung / Reihenhaus-Wohnung“ **(0 Pkt.)**
- „ja, Maisonette-Wohnung oder Etagenwohnung“ **(1)**
- „ja, Reihenhaus-Wohnung“ **(2)**

[A2] Dachgeschoss-Wohnung

Als Dachgeschoss bezeichnet man Geschosse, die direkt unter dem Dach liegen. Aufgrund der Dachneigung haben sie eine kleinere nutzbare Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse. Durch den Einbau von Dachgauben, Zwerchhäusern und anderen Dachaufbauten kann der nutzbare Innenraum wieder vergrößert werden.

Als Dachgeschoss-Wohnungen im Sinne des Zwickauer Mietspiegels gelten nur solche, bei denen der Charakter einer Dachgeschoss-Wohnung sichtbar wird. Wohnungen im obersten Obergeschoss, die keinen Dachgeschoss-Charakter aufweisen, sind naturgemäß keine Dachgeschoss-Wohnung (z. B. bei Flachdach-Wohngebäuden).

Antwortmöglichkeiten

- „nein, keine Dachgeschoss-Wohnung“ **(0 Pkt.)**
- „ja, Dachgeschoss-Wohnung“ **(1)**

➞ Heizung/Warmwasser

[A3] Art der Heizung / Wärmecontracting

(ACHTUNG: Änderung im Vergleich zum Mietspiegel 2021)

In der Variable Art der Heizung/Wärmecontracting werden im Mietspiegel 2025 Arten der Heizung und Formen des Wärmecontractings gemeinsam abgebildet.

Hinweis: Für den Mietspiegel Zwickau sind nur Wohnungen relevant, wenn sie über eine Sammelheizung verfügen oder eine Form des Wärmecontractings vorliegt. Wohnungen mit Ofenheizung (Einzelöfen, Kachelöfen) ODER mit Festbrennstoffen betriebene Heizungen zählen nicht.

Formen des Contractings

- Vollcontracting: Der Contractor betreibt (Wärmelieferung/Medienlieferung; Wartung/Prüfung; Instandhaltung; Ersatzbeschaffungen; ggf. Finanzierung) die Heizungsanlage einschließlich dem Bereich „Wärmeverteilungen und Heizkörper komplett“ sowie die Warm-, Kaltwasser und Zirkulationsleitungen der Warmwasserbereitungsanlage bis zu den Absperrarmaturen im jeweiligen Hausanschlussraum/Heizungsstations-Raum.
- Teil-Contracting: Der Contractor betreibt (Wärmelieferung/Medienlieferung; Wartung/Prüfung; Instandhaltung; Ersatzbeschaffungen; ggf. Finanzierung) die Heizungsanlage einschließlich der Warm-, Kaltwasser und Zirkulationsleitungen der Warmwasserbereitungsanlage bis zu den Absperrarmaturen im jeweiligen Hausanschlussraum/Heizungsstations-Raum, jedoch ohne dem Bereich ab Absperrarmatur „Wärmeverteilungen bis zum Heizkörper“ (diese stehen in der Verantwortung des Gebäudeeigentümers).

Zusätzlich unterscheidet der Mietspiegel Zwickau in drei Heizungsformen ohne Vorliegen eines Contracting-Vertragsverhältnisses.

- (Gas-/Öl-)Etagenheizungen (2 Formen: 1. „mit Brennwertechnik“ | 2. „älterer Bauart“)
- Block- / Zentralheizungsanlagen
- Fernheizung (via Fernwärme)

"Etagenheizung", d. h. die Heizwärme wird zentral für eine komplette Wohnebene/ein Geschoss erzeugt. Sie müssen über „Brennwertechnik“ verfügen, die seit Anfang/Mitte der 1990er Jahre Stand der Technik war. Eine Etagenheizung „älterer Bauart“ erhält im Sinne des Mietspiegels keine Punkte.

"Gebäudezentral- oder Blockheizung", d. h. es wird Heizwärme für das gesamte Gebäude bzw. den gesamten Wohnblock an einer zentralen Stelle erzeugt.

Mietspiegel Zwickau 2025

"Fernwärmeheizung", d. h. das Wohngebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen (die Heizwärme wird in einem Heizkraftwerk erzeugt und über ein Rohrsystem zum Gebäude geleitet).

Antwortmöglichkeiten

- Voll-Contracting liegt vor oder Etagenheizung älterer Bauart **(0 Pkt.)**
- Teil-Contracting liegt vor **(1)**
- „(Gas-/Öl-)Etagenheizung (Brennwerttechnik)“ **(2)**
- „Fernwärme / Block- oder Zentralheizung“ **(3)**

[A4] Art der Warmwasser-Aufbereitung

Der Mietspiegel unterscheidet zwei Formen der Warmwasser-Aufbereitung, bewertet diese nach Punkten allerdings gleichwertig:

- dezentrale Warmwasserversorgung: das Wasser wird mit Hilfe eines Boilers, Durchlauferhitzers oder einer Gastherme dezentral erst innerhalb der Wohnung erwärmt; d. h. es kommt kalt aus der Wand.
- zentrale Warmwasser-Aufbereitung, d. h. aus Sicht des Mieters: das warme Wasser kommt bereits warm aus der Wand, weil es zentral an anderer Stelle bereits erwärmt wurde

Antwortmöglichkeiten:

- „dezentrale Warmwasser-Versorgung (Boiler, Durchlauferhitzer, Gastherme)“ **(1 Pkt.)**
- „zentrale Warm-Wasserversorgung“ **(1)**

☞ Fenster

[A5] Art der Fenster

Bezugspunkt ist die überwiegende Ausstattung, d. h. der Großteil der Fenster muss einem der Typen entsprechen.

Isolierverglaste oder wärmeisolierverglaste Fenster sind Fenster mit mindestens doppelter Verglasung.

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.

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

Antwortmöglichkeiten:

- „Einfachverglasung oder Verbundfenster (DDR-Standard) oder Doppelfenster / Doppelglas / Kastenfenster“ **(1 Pkt.)**
- „isolierverglaste Fenster mit / ohne Schallisolierung oder Wärmeschutzglas / Dreifachglas“ **(3)**

[A6] Rollläden / Außen-Jalousien / Außenverschattung an den Fenstern

Rollläden, Außenjalousien oder weitere bauliche Elemente der Außenverschattung müssen vom Vermieter gestellt sein.

Weitere bauliche Elemente der Außenverschattung können sein: Raffstoren, textile Senkrechtmarkisen (außen), Screens, Fenster- oder Fassadenmarkisen (außen)

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➔ Küche

[A7] Fenster in der Küche

Ein Fenster dient zum Lüften der Küchen 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.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A8] 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)

Mietspiegel Zwickau 2025

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

Im Rahmen der Datenlieferung muss die Einbauküche als vorhanden eingetragen werden, wenn sie regulär mit zur Wohnung dazugehörig ist und in der Grundmiete enthalten ist (d. h. der Mieter kennt den Preis für die EBK nicht, sondern weiß nur, dass die EBK mit in der Nettokaltmiete vorhanden ist).

Weiterhin müssen auch jene Einbauküchen geliefert werden, bei denen ein „Küchenzuschlag“ (Nutzungsgebühr bzw. separater Zuschlag) über die Grundmiete hinaus gezahlt wird (bspw. 25 € monatlich) und die verpflichtend vom Mieter mit gemietet werden mussten. In diesen Fällen muss der „Küchenzuschlag“ zur Nettokaltmiete addiert werden und der Gesamtbetrag entsprechend im Feld „Nettokaltmiete“ niedergeschrieben werden. Entscheidend ist die Frage, ob die Einbauküche verpflichtender Bestandteil der Wohnung ist und somit vom Mieter angemietet werden muss – ist dem so, ist die Gebühr der EBK als Bestandteil der Nettokaltmiete zu betrachten.

Alle anderen Fälle von Einbauküchen, d. h. jene, die vom Mieter in Eigenleistung installiert wurden, weiterhin jene, die freiwillig vom Vermieter auf Extra-Wunsch installiert wurden, oder jene, bei denen der Mieter nach Zahlung von Monatsraten (o. ä.) die Küche gar erwirbt bzw. finanziert, dürfen nicht eingetragen werden.

Antwortmöglichkeiten:

- „keine Einbauküche vorhanden“ **(0 Pkt.)**
- „Standard-Einbauküche vorhanden“ **(2)**
- „hochwertige Einbauküche vorhanden“ **(3)**

➔ WC

[A9] Anzahl der Innen-WCs

Trockentoiletten zählen nicht als WC. Außentoiletten, die sich nicht innerhalb der Wohnung befinden, zählen nicht als WC.

Antwortmöglichkeiten:

- „ein Innen-WC vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „zwei oder mehr Innen-WC vorhanden“ **(2)**

➔ Bad

[A10] Anzahl der Bäder

Ein Bad wird definiert als Raum, der über einen Warmwasseranschluss und eine Dusche oder eine Badewanne verfügt.

Mietspiegel Zwickau 2025

Achtung: Ein Gäste-WC ist kein zweites Bad, sondern gilt nur als 2. WC.

Antwortmöglichkeiten:

- „ein Bad innerhalb der Wohnung vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „zwei oder mehr Bäder innerhalb der Wohnung vorhanden“ **(3)**

[A11] HAUPTBAD: Dusche und Wanne im Bad

Diese Variable bezieht sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad (falls zwei Bäder vorhanden sind).

Neben den Antwortmöglichkeiten „Dusche ODER Wanne“ und „Dusche UND Wanne“ wurde 2021 die „Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz“ neu aufgenommen.

„Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz“: sowohl Eingangstür (Schwellenhöhe egal) und Duschaufsatz müssen zwingend vorhanden sein (eines von beiden reicht nicht)



„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 anzugeben.

Antwortmöglichkeiten:

- „Wanne ODER Dusche vorhanden (eins von beiden)“ **(1 Pkt.)**
- „Wanne mit Einstiegstür und Duschaufsatz vorhanden“ **(2)**
- „Wanne UND separate Dusche vorhanden (zwei von zwei)“ **(3)**

Hauptbad - Vorhandensein folgender Merkmale

Alle vier folgenden Variablen beziehen sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad (falls zwei Bäder vorhanden sind).

[A12] Fliesen bzw. wasserfeste Materialien an den Wänden im 1. Bad

Der Begriff Fliesen wurde – beginnend ab dem Zwickauer Mietspiegel 2021 – um "umlaufend verbaute wasserfeste Materialien" im notwendigen Bereich (Dusche, Badewanne, Waschtisch usw.) als Spritzwasserschutz erweitert. Dazu zählen neben Fliesen auch Naturstein, Sichtbeton, Glas, spezieller Putz, verspachtelte Wände, Kunstharz, Wandpaneele-Acryl.

[A13] Fenster im Bad

[A14] Handtuchwandheizkörper

[A15] Doppel- bzw. 2 Waschbecken

Antwortmöglichkeiten jeweils:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A16] Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen

Diese Variable bezieht sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad (falls zwei Bäder vorhanden sind).

Der Mietspiegel unterscheidet drei Ausstattungsniveaus:

Vorwende-Standard (nach 1990 nicht erneuert)

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

„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

Antwortmöglichkeiten:

- „Vorwende-Standard (nach 1990 nicht erneuert)“ **(0 Pkt.)**
- „normal: Standard in nach 1990 gebauten oder sanierten Wohnungen, bspw. Einhebel-Mischbatterien, Kunststoffwanne, Hänge-WC oder modernes Stand-WC“ **(1)**
- „hochwertig: bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte“ **(2)**

[A17] Badmöbel vom Vermieter gestellt

Diese Variable bezieht sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad (falls zwei Bäder vorhanden sind).

Als vom Vermieter gestellte Badmöbel gelten eingebaute Badmöbel mit (spritz-) wasserfester Oberfläche. Ein einzelner Wandspiegel oder vom Vermieter zurückgelassene "verschlissene" Badmöbel-Stücke reichen nicht aus. Badmöbel finden sich oft in Verbindung mit hochwertigen Sanitärobjekte/-armaturen.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A18] 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. Badewannen mit Eingangstür, deren Schwelle höher als 4 cm ist, können bei A11 angegeben werden.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[Hinweis: Die bodengleiche / schwellenfreie Dusche (oder Wanne) kann sich auch im 2. Bad befinden.]

➡ Fußböden und Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräume

[A19] hochwertige Fußbodenbeläge

Hochwertige Fußböden im Sinne des Zwickauer Mietspiegels liegen nur dann vor, wenn diese in mindestens 50 % der Wohnfläche vorhanden sind. Liegen in verschiedenen Räumen der Wohnung verschiedene Fußböden, muss überprüft werden, ob hochwertige Fußböden in mehr als der Hälfte der Fläche zu finden sind. Die Angaben beziehen sich nur auf vom Vermieter gestellte Böden; vom Mieter selbst verlegte Böden sind nicht zu erfassen.

Definition hochwertig: wenn bei gebrauchstüblicher Beanspruchung eine überdurchschnittliche Nutzungsdauer vorliegt, entweder aufgrund

- a) Materialart (Fliesen, Natursteine wie Marmor, Granit, Fertigparkett, Echtholzparkett) ODER
- b) besonderer Verarbeitung und Beschaffenheit (Teppich, Laminat/Feuchtraumlaminat, Linoleum, sog. echtes oder Guss-Terrazzo)

Antwortmöglichkeiten

- „vorhanden (mindestens 50 % der Fläche)“ **(2 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

Mietspiegel Zwickau 2025

[A20] Fußbodenheizung

Eine Fußbodenheizung im Sinne des Zwickauer 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.

Antwortmöglichkeiten

- „vorhanden (mindestens 50 % der Fläche)“ **(2 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➔ Grundriss

[A21] Erreichbarkeit der Wohnräume innerhalb der Wohnung

Der Mietspiegel unterscheidet beim Grundriss der Wohnung in zwei Formen

- alle (Wohn-)Räume sind vom Flur aus erreichbar
- mindestens ein gefangener (Wohn-)Raum vorhanden

Hinweis: Die Variable bezieht sich nur auf Wohnräume, d. h. Schlaf-, Wohn-, Kinder- und Arbeitszimmer. Küche und Bad zählen nicht dazu, d. h. eine Küche, die vom Wohnzimmer abgeht, zählt nicht als gefangener Raum. Ein Schlafzimmer aber, das nur vom Wohnzimmer erreicht werden kann, ist bspw. ein gefangener Raum.

Antwortmöglichkeiten:

- „mindestens ein gefangener Wohnraum vorhanden“ **(0 Pkt.)**
- „alle Wohnräume vom Flur aus erreichbar“ **(1)**

[A22] 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.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➔ Balkon

[A23] 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.

Mietspiegel Zwickau 2025

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(2 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➔ Ausstattung im/am Wohngebäude

[A24] 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.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(2 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A25] Abstellraum außerhalb der Wohnung

Dazu zählen Keller, Boden- bzw. Dachkammern oder Abstellräume auf halber Treppe, sofern diese mitgemietet wurden. Die Anzahl spielt keine Rolle.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A26] Außenanlage des Wohngebäudes

Der Mietspiegel unterscheidet in

- nicht gestaltete Außenanlagen (lediglich „Hinterhof“ vorhanden, geringe Bewegungsfläche)
- gestaltete Außenanlagen (z. B. mit Kinderspielplatz, Grillplatz, Gartenflächen und Bewegungsfläche mit Installationen, z. B. Fußballtoren, vorhanden)

Hinweis: Die gestaltete Außenanlage muss sich auf dem betreffenden Grundstück befinden.

Gestaltete Außenanlagen bieten einen Freizeit- und Erholungswert, den Mieter nutzen können. Das muss sich baulich wiederfinden: eine gemähte Rasenfläche - unabhängig von ihrer Größe - gilt nicht als gestaltete Außenanlage ebenso wenig begrünte Vorgärten etc.

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht gestaltet (lediglich "Hinterhof" vorhanden, geringe Bewegungsfläche)" **(0 Pkt.)**
- „gestaltet (z. B. mit Kinderspielplatz, Grillplatz, Gartenflächen, gewisse Bewegungsfläche vorhanden)" **(2)**

➔ Medienanschlüsse (im Sinne der Verfügbarkeit)

[A27] Breitband-Internet-Anschluss

Ein Breitband-Internetzugang (auch Breitbandzugang, Breitbandanschluss) ist ein Zugang zum Internet mit verhältnismäßig hoher Datenübertragungsrate von einem Vielfachen der Geschwindigkeit älterer Zugangstechniken wie der Telefonmodem- oder ISDN-Einwahl, die im Unterschied als Schmalbandtechniken bezeichnet werden.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

➔ Besonderheiten

[A28] Kamin innerhalb der Wohnung

Ein Kamin innerhalb der Wohnung zählt nur dann, wenn er funktionstüchtig ist, nicht die zentrale Wärmequelle eines Zimmers ist und erst nach 1990 eingebaut wurde.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A29] architektonische Besonderheiten in Wohnung / Gebäude

Architektonische Besonderheiten im Sinne des Zwickauer Mietspiegels sind:

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

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(3 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

↻ Energetische Beschaffenheit

[A30] Dämmung Außenwände / Mauerstärke > 36 cm

Eine zeitgemäße Außenwandwärmedämmung wird erreicht durch

- Bausubstanz, zum Beispiel Mauerstärke ODER
- zusätzliche Maßnahmen der Wärmedämmung, zum Beispiel durch Anbringen von Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsysteme).

Als im Sinne des Zwickauer Mietspiegels "Außenwand-Wärmedämmung vorhanden bzw. Mauerdicke stärker als 36 cm" gilt, wenn

- das Gebäude ab 1995 errichtet ist ODER
- ab 1995 mit Wärmedämmung saniert wurde bzw. wenn die Wärmeschutzverordnung (WSV) 1994 bezüglich Wärmedämmung eingehalten wird ODER
- die Mauerdicke auf Höhe der Wohnung mindestens 36 cm stark ist

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

[A31] gedämmtes Dach bzw. oberste Geschossdecke / gedämmter Keller

Hinweis: eine Dämmung von Dach/oberste Geschossdecke UND Keller liegt nur dann vor, wenn beide gedämmt sind - eins von beiden reicht im Sinne des Zwickauer Mietspiegels nicht aus.

Eine zeitgemäße Dämmung von Keller und Dach bzw. oberster Geschossdecke wird vordergründig erreicht durch zusätzliche Maßnahmen der Wärmedämmung, d. h. der Installation von Dämmstoffen.

Antwortmöglichkeiten:

- „vorhanden“ **(1 Pkt.)**
- „nicht vorhanden“ **(0)**

↻ Barrierearmut/Schwelfenfreiheit

[A32] Barrierearmut / Schwelfenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude

Die Variable will barrierearme bzw. schwelfenfreie Wohnungen ermitteln. Um diese Variable zu erfüllen, muss ein schwelfenfreier Zugang von der Hauseingangstür bis zur Wohnung gewährleistet sein. Die maximale Schwelfenhöhe darf 2 cm betragen. Liegt die Wohnung in einer oberen Etage, muss ein Fahrstuhl vorhanden sein. Auch der Zugang zum Balkon, zur Loggia oder zur Terrasse (sofern vorhanden) muss schwelfenfrei sein (Schwelfenhöhe max. bis 2 cm).

Mietspiegel Zwickau 2025

Antwortmöglichkeiten:

- „Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude nicht gegeben“ **(0 Pkt.)**
- „Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude gegeben“ **(2)**

ACHTUNG: Die Schwellenfreiheit im Bad wird in der Variable A18 betrachtet. Sie ist nicht Gegenstand dieser Variable.

➔ Abschluss

Anmerkungen zur Wohnung

[die für das Verständnis der Wohnung und des dazugehörigen Mietpreises von Bedeutung sind (z. B. "Betreutes Wohnen")]

Hier können mietpreisrelevante Informationen angemerkt werden, die ursächlich für einen besonderen Mietpreis sind und in den aufgezählten Variablen keine Erwähnung finden (z. B. spezielle Service-Leistungen, die im Mietvertrag bereits in der Grundmiete enthalten sind)

(Unternehmens-) Name des Datenlieferanten + Telefonnummer und Ansprechpartner für Rückfragen

Für die Zuordenbarkeit der Daten sowie für evtl. Rückfragen im Zuge der Plausibilisierung werden Name/Telefonnummer und konkreter Ansprechpartner des Datenlieferers benötigt.

➔ DATENVERSAND

Senden Sie die Daten bitte bis zum 31.03.2025 an:

FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung:

- Mail: mietspiegel@fog-institut.de oder ulrich.weiser@fog-institut.de

oder

Stadtverwaltung Zwickau

- Mail: mietspiegel@zwickau.de