



Qualifizierter Mietspiegel 2024 der Universitätsstadt **FREIBERG**

gültig vom 1. Dezember 2024 bis 30. November 2026



FREIBERG ERKUNDEN PER APP ODER FÜHRUNG

Silberstadt®
Freiberg
Audio-Guide



Stadtführungen in
der Tourist-Information
(Schloßplatz 6).



.....	4
1 Vorwort des Oberbürgermeisters	5
2 Allgemeine Informationen.....	6
2.1 Mietspiegelerstellung 2024.....	6
2.2 Funktion des Mietspiegels, Geltungsbereich	7
2.3 Nettomiete und Nebenkosten	8
2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	8
3 Anwendung des Mietspiegels	8
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



Di, Do* und Fr

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

*Donnerstag ist großer Markt

freiberg.de/maerkte

1 Vorwort des Oberbürgermeisters

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

in Zeiten, in denen der Wohnungsmarkt zunehmend unter Druck steht, ist es unser Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern zu fördern. Wir setzen uns dafür ein, dass jeder Zugang zu bezahlbarem Wohnraum hat und gleichzeitig die Rechte der Eigentümer gewahrt bleiben.

Die aktuelle Ausgabe des Mietspiegels unserer Stadt bietet diese Möglichkeiten. Das Dokument ist nicht nur ein wichtiges Instrument zur Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch ein Zeichen unseres Engagements für eine faire und gerechte Wohnungspolitik im Sinne des sozialen Friedens in der Universitätsstadt Freiberg.

Grundlage des neuen qualifizierten Mietspiegels bilden die 5.000 Fragebögen, die per Zufallsstichprobe an ausgewählte Mieter und Vermieter verschickt wurden. Diese konnten ihre Antworten postalisch oder digital zurück melden. Sie wurden gemeinsam mit dem Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Freiberg und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen als wissenschaftlicher Partner ausgewertet und berechnet. Letztendlich sind Daten von 1.819 Fragebögen - das entspricht 7,5 % des Freiburger Wohnungsbestandes - mit in die Erstellung des neuen Mietspiegels eingeflossen.

Ich bedanke mich bei allen Beteiligten. Dank Ihrer Unterstützung und Ihrem Engagement ist mit dem neuen qualifizierten Mietspiegel 2024 eine breite und repräsentativ aussagefähige Datenbasis für den Wohnraum in der Stadt Freiberg entstanden.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen und recherchieren.

Es grüßt Sie mit einem herzlichen Freiburger

"Glück auf!"



Sven Krüger, Oberbürgermeister



2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung 2024

Der qualifizierte Mietspiegel 2024 wurde im Auftrag der Stadt Freiberg auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Es wurden insgesamt 3.711 Fragebögen von Mietern und Vermietern in Freiberg vollständig ausgefüllt und zurückgesandt. Die bei der Befragung gewonnenen Daten wurden im Zeitraum Mai 2024 bis Juni 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten in der Stadt Freiberg schriftlich erhoben. Hiervon konnten **1.819 Datensätze** mit in die endgültige Mietspiegelberechnung einfließen. Dieser Rücklauf entspricht 7,5 Prozent des Freiburger Mietwohnungsmarktes.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg 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 dem 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.

Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB.

Er gilt vom 1. Dezember 2024 bis 30. November 2026.

2.2 Funktion des Mietspiegels, Geltungsbereich

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Freiburg 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 sechs 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:

- Selbstgenutztes Eigentum
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird, z.B. (Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)
- Preisgebundene Wohnungen, die an gesetzliche Höchstbeträge gebunden sind, z.B. (Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsnachweis, öffentlich gefördert)
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch (z.B. Ferienwohnung) wird;
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.
- Einzelzimmer, das Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre)

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	7,01	48	5,95	75	6,04	93	6,30
31	6,89	49	5,94	76	6,05	94	6,31
32	6,78	50	5,92	77	6,07	95-96	6,33
33	6,68	51	5,91	78	6,08	97	6,35
34	6,58	52	5,90	79	6,09	98	6,36
35	6,50	53	5,90	80	6,11	99	6,38
36	6,43	54 -56	5,89	81	6,12	100	6,39
37	6,36	57-60	5,89	82	6,14	101-102	6,41
38	6,30	61-62	5,90	83	6,15	103	6,43
39	6,24	63-64	5,91	84	6,17	104-105	6,44
40	6,19	65-66	5,93	85	6,18	106	6,46
41	6,15	67	5,94	86	6,19	107-108	6,48
42	6,11	68	5,95	87	6,21	109-110	6,50
43	6,07	69	5,96	88	6,22	111-113	6,52
44	6,04	70-71	5,98	89	6,24	114-118	6,56
45	6,02	72	6,00	90	6,25	119-123	6,59
46	5,99	73	6,01	91	6,27	124-127	6,62
47	5,97	74	6,02	92	6,28	128-130	6,63

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 Punktsumme 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		1		
1919 - 1963		3		
1964 - 1976		1		
1977 - 1989	2			
1990 - 2004	6			
2005 - 2013	11			
2014 - 2019	14			
2020 - 2024	17			
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz		4		
mind. ein Durchgangszimmer (nicht über den Flur erreichbar)		4		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum)		4		

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
Warmwasserversorgung erfolgt durch Boiler oder Durchlauf-Erhitzer		4		
Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)		5		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein				
Aufzug im Gebäude vorhanden	2			
überwiegend Parkett-, Dielenholz-, Laminat- oder Vinylboden vom Vermieter verbaut	2			
Balkon oder Loggia vorhanden (Nutzfläche mindestens: 5 m ²)	2			
Terrasse vorhanden (Nutzfläche mindestens: 10 m ²)	7			
Roll-/Fensterläden, Jalousien an Fenstern (außer Badfenster, vom Vermieter eingebaut)	2			
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			
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden	6			
Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken	8			
Sanitärräume/-ausstattung: mindestens vier der aufgelisteten Sanitärausstattungskriterien müssen vorhanden sein	2			
<ul style="list-style-type: none"> • Zweites Badezimmer • Badewanne • separate Einzelduschkabine • Waschmaschinenanschluss • Handtuchheizkörper • Fenster im Bad • separater WC-Raum vorhanden • Gäste-WC vorhanden • Fliesen im ganzen Nassbereich • zweites Waschbecken • Badezimmer mindestens 6m² groß <p>* Schwelle bis max. 4 cm</p>				

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%-Punkte	Übertrag		
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2014				
Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser.)				
Folgende Modernisierungen/Sanierungen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1990, vorgenommen nach 2014:				
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert	1			
Fußböden überwiegend erneuert	1			
Barriere geminderte** Ausstattungsmerkmale	1			
Innen- und Wohnungstüren erneuert	1			
Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	1			
Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster	1			
Erneuerung der Heizungsanlage (z. B. Heizkessel, Gastherme etc.)	1			
Elektroinstallation erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)	1			
Dämmung der Außenwand	1			
Dämmung Dach/oberste Geschossdecke	1			
Dämmung Kellerdecke	1			
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	1			
keine Modernisierung durchgeführt bei Wohnungen mit Baujahr zwischen 1960 und 1995		2		
** 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 täglichen Bedarf bis 1000 m	1			
fußläufige Erreichbarkeit einer Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf bis 1000 m	1			
fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlage, Park, Wald bis 400m	1			
fußläufige Erreichbarkeit einer medizinischen Versorgungseinrichtung bis 1000m	1			

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
Wohnung liegt in der Altstadt*** ¹	3			
geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschosswohnungen) ¹		4		
***Definition des Gebietes „Altstadt“ gemäß Beschluss des Stadtrates zur Festlegung der „Kleinräumigen Gliederung der Stadt Freiberg“ umfasst das Gebiet der Altstadt das Domviertel, das Petrierteil, 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:				

¹ Die Merkmale „Wohnung liegt in der Altstadt“ und „geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschosswohnungen)“ können in Kombination auftreten und damit einen Abschlag von -1% bedingen.

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.

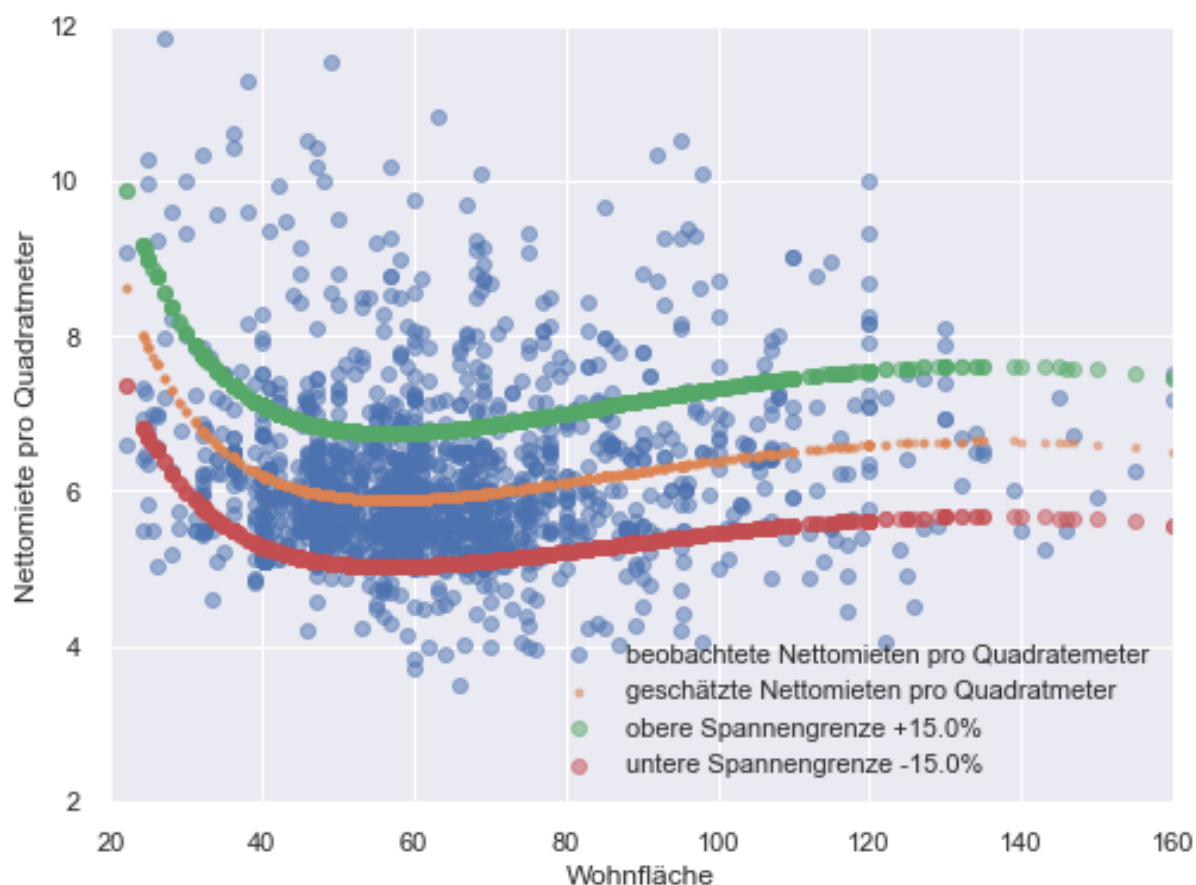
Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

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 ± 15 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)
- Traditionelle Bauweise (Ziegelstein)
- 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)
- Betriebsmittel der Grundheizung
- Gegen- und/oder Videosprechanlage vorhanden
- Abstellraum außerhalb der Wohnung (Fahrrad-)Keller-, Dachbodenabteil, externer Raum) vorhanden
- Abstellraum innerhalb der Wohnung über 1 m²
- besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch (z. B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)
- Überwiegend verbaute Fenster: 3-Scheiben- oder Wärme-/Lärmschutzfenster, 2-Scheiben-Isolierfenster, Doppelfenster/Kastenfenster/Verbundfenster
- 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, außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum etc.)

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	6,17 Euro/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1995	6	
	Art und Ausstattung der Wohnung	Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz Parkettboden vom Vermieter verbaut Terrasse vorhanden Aufzug im Gebäude Gehobene Sanitärausstattung: Gäste-WC, Badewanne, separate Dusche, Fenster im Bad		4
	Modernisierungsmaßnahmen	keine Modernisierung durchgeführt		2
	Wohnlagekriterien	Wohnung liegt in der Altstadt	3	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:			22	6

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
						6,17
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		22	–	6	=	16
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		6,17	x	16	: 100 =	0,99
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		6,17	±	0,99	=	7,16
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		7,16	x	84	=	601,44
F	Spannenermittlung gemäß Kapitel 3.4	Ergebnis E	±	15 Prozent		Ergebnis F
		601,44	+	90,22	=	691,66
		601,44	-	90,22	=	511,22

5 Information und Beratung

Einsichtnahme in den Qualifizierten Mietspiegel 2024 und den Methodenbericht zu seiner Erstellung

- persönliche Einsichtnahme in die Papierbroschüren (Mietspiegel und Methodenbericht) vor Ort

Stadtverwaltung Freiberg
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.

Öffnungszeiten	Montag	9.00 - 12.30 Uhr
	Dienstag	9.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
	Donnerstag	9.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
	Freitag	9.00 - 12.30 Uhr

- Download der Broschüren (Mietspiegel und Methodenbericht)

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

- Verkauf der Papierbroschüre des Qualifizierten Mietspiegels 2024

- persönliche Abholung der Broschüre an der Infothek im Eingangsbereich des Bürgerhauses, Obermarkt 21, 09599 Freiberg, während der Öffnungszeiten des Bürgerhauses (5,35 €),
- Versand der Broschüre als Druckexemplar (7,49 € zzgl. Versandkosten),
- benötigte Angaben für den Versand: postalische Versand- und Rechnungsanschrift,
- Ansprechpartner für postalischen Versand:
 - Sachgebiet Wohnungswesen/Wohngeldbehörde - Frau Sehm
 - Tel. 03731/273-720, 03731/273-701
 - E-Mail wohngeldstelle@freiberg.de

Impressum:**Herausgeberin:**

Universitätsstadt Freiberg, Bürgerbüro,
Obermarkt 24,
09599 Freiberg

Fotos:

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

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen,
Im Gewerbepark C 25,
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

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.

