



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 Mieterhöhungsverlangen. 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:

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

Beschaffenheit

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

<i>Baujahre</i>	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	Bewertungskriterin		Punkte
Energetische Ausstattung <i>(max. 8 Punkte)</i>	Energieverbrauchskennwerte (Energiebedarf laut Energieausweis)	<= 50 kWh/(m²a)	6
		<= 75 kWh/(m²a)	4
		<= 100 kWh/(m²a)	2
		<= 130 kWh/(m²a)	0
		<= 160 kWh/(m²a)	-2
		<= 200 kWh/(m²a)	-4
		> 200 kWh/(m²a)	-6
		Wenn denkmalschutzrechtliche Bestimmungen gegen eine energetische Sanierung sprechen (Mietpiegel, Pkt. Energetische Ausstattung und Beschaffenheit)	2
	Warmwasserwohnungsstation (dezentrale Warmwasserbereitung in der Wohnung)	2	
			8
Ausstattung der Wohnung <i>(max. 14 Punkte)</i>	Allgemein	Balkon / Loggia / Terrasse (1), Gartenaußensitzplatz (1)	max. 2
		Fensterbeschattung (außen)	1
		Einbruchshemmende Wohnungstür (mind. 3-fach-Verriegelung)	1
	Bad	Wanne + Dusche	1
		niedrigschwellige Dusche (Restschwelle <=10 cm)	2
		zweites (Gäste) WC	1
		Bad mit Fenster	1
		Handtuchheizkörper	1
	Küche	Einbauküche vorhanden (ohne besonderes Entgelt)	1
	Fußboden	hochwertiger, strapazierfähiger und langlebiger Fußbodenbelag	1
		Fußbodenheizung	1
	Türen	neuwertige Innentüren	1
		Innentüren ohne Zargen und Dichtung	-1

	Beeinträchtigungen	Sind nicht beheizbare Wohnräume vorhanden? (ohne Küche)	-1	14
		Sind gefangene Räume vorhanden? (Durchgangszimmer bei Wohn-/Schlafräume)	-1	
Ausstattung des Hauses (max. 9 Punkte)				
	Zugänglichkeit	barrierearmer Zugang zu Haus und Wohnung (Schwelle max. 3 cm)	2	9
		Aufzug vorhanden	1	
	Erhaltungszustand	gut erhaltene Hausfassade	1	
		gut erhaltenes Treppenhaus	1	
	Gemeinschaftsräume	Trockenraum, Fahrradraum	1	
		Keller, Dachboden oder Abstellraum (1), Schuppen (1)	max. 2	
Außenbereich	Gartenmitbenutzung / Kinderspielmöglichkeit / Wäschetrockenplatz	1		
Lage / Wohnumfeld (max. 6 Punkte)				
	Versorgung (überwiegend fußläufige Erreichbarkeit (ca. 500m))	zum ÖPNV	1	6
		zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	1	
		zu sozialen Infrastrukturen (Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, kulturelle Einrichtungen und dgl.)	1	
	Lage	ruhige Lage (mit geringem Verkehrslärm)	1	
		überwiegend offene Bauweise	1	
		in 50-100 m stufenfrei erreichbarer Fahrradstellplatz	1	
maximale Gesamtpunktzahl				37

Mietspiegeltabelle der Großen Kreisstadt Coswig, gültig vom 01.01.2025 bis 31.12.2026

Baujahr	Wohnungsgröße in m ²	Energieverbrauch, Ausstattung, Lage					
		Klasse B 0 bis 19 Punkte			Klasse A 20 bis 37 Punkte		
		€/m ²			€/m ²		
		Min. von NKM	gewichtetes Mittel von NKM	Max. von NKM	Min. von NKM	gewichtetes Mittel 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/m² mtl. ohne Betriebskostenvorauszahlungen

Gewichtetes Mittel = Die Nettokaltmiete in EUR/m² 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, Wohnungsgrößencuster und Punktekatgorie) die Summen der Nettokaltmieten durch die Summen der Wohnflächen zu dividieren.