

8. Bautzener Mietspiegel

8. Budyski špihel
podružnyh pjenjez



Mitglieder der Arbeitsgruppe



BAUTZEN
BUDYŠIN

AMTSGERICHT
BAUTZEN



Freistaat
SACHSEN

Bautzener
Wohnungsbau-
gesellschaft mbH



**Viele Wohnungen.
Gute Angebote.**

Kleine Brüdergasse 3
02625 Bautzen
www.bwb-bautzen.de

Telefon: 03591 571-0
Telefax: 03591 571111
E-Mail: info@bwb-bautzen.de



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft



BAUTZENER VEREIN

der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Tuchmacherstraße 24, 02625 Bautzen
Tel.: (0 35 91) 4 44 98
www.haus-grund-bautzen.de

Beratungszeiten:
Dienstag 17.00 – 19.00
Donnerstag 10.00 – 12.00



**Mieterverein
Ostsachsen e.V.**

Rosenstraße 25 · 02625 Bautzen
Telefon (0 35 91) 4 43 37 · Fax (0 35 91) 4 79 05
E-Mail: MVOEV@t-online.de
www.mieterverein-ostsachsen.de

Außenstellen in Hoyerswerda, Kamenz und Neustadt (Sachsen)



Bautzener Mietergenossenschaft GAIA eG

Wilhelm-Ostwald-Str. 14, 02625 Bautzen
Tel.: 03591-6759-0 www.bmg-gaia.com



Dr. Steinbrecher
& Kuntzsch



Dr.-Ing. Diana Steinbrecher
MSc • CIS HypZert (S) • MRICS
Sachverständige für Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. (FH) Silvio Kuntzsch
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und
Innenraum- und Gebäudeschadstoffe



Bahnhofstraße 17, 02625 Bautzen
phone: +49 (0) 3591 3819772/-3
fax: +49 (0) 3591 3819774

mail: info@sachverstand-grundbesitz.de
web: www.sachverstand-grundbesitz.de

Immobilienbewertung ♦ Hauskaufberatung ♦ Baubegleitung ♦ Untersuchung Bauschäden /Schadstoffe

Ihr Immobilienmakler in Sachsen

hni hornig
-immobilien.de

Verkauf - Vermietung - Verwaltung - Auktion - Gutachten - Finanzierung

Büro Bautzen

Innere Lauenstraße 2
02625 Bautzen
Telefon: 03591 3511700
Telefax: 03591 3511710

Büro Dresden

Lüboldtstraße 30
01324 Dresden, Weißer Hirsch
Telefon: 0351 26667750
Telefax: 0351 26667759

www.hornig-immobilien.de

Wohnungsbau-
genossenschaft
Einheit Bautzen

Sie suchen eine Wohnung?
Kommen Sie zu uns –
wir beraten Sie gern!

Löbauer Straße 37 02625 Bautzen
Tel.: 03591 - 2936-37/-38

www.wgb-einheit-bautzen.de
info@wgb-einheit-bautzen.de

wohnen
... und sich wohl fühlen



**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
"AUFBAU"**
Bautzen eG
www.wg-aufbau-bautzen.de Tel.03591/ 2019-0

Vorbemerkung

Der 8. Bautzener Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Stadt Bautzen im Dezember 2020 gezahlten Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und Lage.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die örtliche Vergleichsmiete zu ermitteln, ohne selbst drei Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe oder Anhaltspunkt herangezogen werden. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, für mehr Transparenz und Information im Mietpreisgefüge zu sorgen.

Dieser 8. Bautzener Mietspiegel wurde als einvernehmlich festgestellter Mietspiegel von der dafür gebildeten Arbeitsgruppe entwickelt. An der Erarbeitung waren beteiligt:

1. Amtsgericht Bautzen
2. Örtliche Arbeitsgruppe des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen e.V., vertreten durch:
Bautzener Mietergenossenschaft GAIA eG
Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Bautzen eG
Wohnungsgenossenschaft »Aufbau« Bautzen eG
3. hornig-immobilien
4. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen
5. Haus und Grund Bautzen (Bautzener Verein der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.)
6. Mieterverein Ostsachsen e.V.
7. Ingenieurbüro Bernd Pfitzner GmbH
8. Dr.-Ing. Diana Steinbrecher,
Sachverständige für Immobilienbewertung
9. Stadtverwaltung Bautzen (Stabsstelle Statistik,
Amt für Bildung und Soziales)

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel geben ihrer Überzeugung Ausdruck, dass dieser Mietspiegel ein verlässliches Instrument zur Darstellung der Mietsituation in der Stadt Bautzen ist.

Mit freundlicher Unterstützung der folgenden Personen, Unternehmen und Vereinigungen konnten die notwendigen Einzeldaten erfasst und verarbeitet werden:

A4RES Property Management GmbH
BauCom Bautzen GmbH
Bjarsch Massivhaus & Immobilien GmbH
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Haus- und Grundstücksverwaltung Diana Schneider
Hausverwaltung Hartmut Rinko
Immobilien Alexander Graf
Immobilien Anders GmbH
Ingenieurbüro Britt Kliesch
Kreissparkasse Bautzen, Abteilung Liegenschaften
LaVida Immobilien- und Versicherungsvermittlung GmbH
Logistik & Verpackungsservice GmbH
REGIA Immobilien GmbH
Reppe Immobilien GmbH
Sachverständigensozietät Zschiesche, David & Kollegen
TAG Wohnen GmbH, Geschäftsstelle Dresden

Wir danken allen Mitwirkenden für die gute Zusammenarbeit.

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel **gilt** für nicht preisgebundenen Wohnraum und findet **keine** Anwendung, wenn:

- + die Wohnung mit einem Staffelmietvertrag vermietet ist,
- + die Wohnung möbliert oder teilmöbliert ist,
- + die Wohnung Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft ist,
- + für die Wohnung ein Zeitmietvertrag über einen Zeitraum bis zu einem Jahr abgeschlossen ist,
- + die Wohnung sich in einem 1- oder 2-Familienhaus bzw. in einem Reihnhaus befindet,
- + die Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt wird,
- + die Wohnung an einen Verwandten 1. oder 2. Grades vermietet ist,
- + die Wohnung öffentlich gefördert ist,
- + die Wohnung zu Ferien- oder Freizeitzwecken vermietet wird,
- + die Wohnung keine Küche oder Kochnische hat,
- + die Wohnung nicht abgeschlossen ist,
- + die Wohnung mit einer Gefälligkeitsmiete versehen ist,
- + die Wohnung als Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnung genutzt wird.

Dieser 8. Bautzener Mietspiegel ist ab 1. Dezember 2021 gültig. Der 7. Bautzener Mietspiegel verliert seine Gültigkeit.

Ein Einfluss der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums auf die ortsübliche Vergleichsmiete wurde anhand der erhobenen Daten (Energieverbrauchs- oder Energiebedarfsausweis) mit dem Ergebnis geprüft, dass ein signifikanter Einfluss nicht festgestellt werden konnte. Die Ausweisung dieses Kriteriums erfolgt deshalb im 8. Bautzener Mietspiegel nicht.

Rechtsgrundlagen

Ein Vermieter kann nach § 558 Abs. 1 BGB vom Mieter 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, und
- + das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird (Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB werden nicht berücksichtigt), und
- + sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559–560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht (Kappungsgrenze § 558 Abs. 3 BGB).

Das Erhöhungsverlangen muss in Textform abgegeben und begründet werden. Eine Kündigung, mit deren Hilfe der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist rechtlich nicht zulässig.

Datenerhebung

Für rund 1.911 Wohnungen wurden Einzeldaten von im Dezember 2020 gezahlten Mieten gesammelt. Die Erfassung wurde am 14. April 2021 abgeschlossen. Der Umfang der Stichprobe umfasst ca. 11 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen (insgesamt ca. 17.900) und berücksichtigt das Verhältnis der Eigentümergruppen, der Wohnungsgrößen und der Baualtersgruppen, die zur Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 ermittelt wurden.

8. Bautzener Mietspiegel gültig ab 1. Dezember 2021

Alle Angaben in der Tabelle beziehen sich auf die Nettokaltmiete in EUR je m² Wohnfläche

Baujahr	Lage ⁽²⁾	Ausstattung der Wohnung							
		Standard ⁽¹⁾				Gehoben ⁽¹⁾			
		bis 45,00 m ²	45,01 bis 60,00 m ²	60,01 bis 75,00 m ²	75,01 m ² und mehr	bis 45,00 m ²	45,01 bis 60,00 m ²	60,01 bis 75,00 m ²	75,01 m ² und mehr
bis 1948	1	5,79 (5,40 – 6,50)	5,36 (5,00 – 5,90)	5,37 (5,00 – 5,73)	5,29 (4,84 – 5,98)	6,75 (6,05 – 8,00)	6,17 (6,00 – 6,50)	6,17 (5,48 – 6,80)	5,93 (5,33 – 6,28)
	2	5,44 (4,65 – 6,00)	5,14 (4,55 – 5,69)	4,98 (4,60 – 5,28)	5,10 (4,60 – 5,50)	6,92 (5,60 – 7,44)	6,12 (5,60 – 6,48)	5,78 (5,28 – 6,92)	5,75 (5,21 – 6,36)
1949 bis 1970	1	5,87 (5,40 – 6,52)	5,35 (5,09 – 5,90)	5,58 (5,06 – 6,08)	5,30 (5,00 – 6,51)	---	6,74 (6,55 – 7,00)	---	---
	2	5,57 (5,10 – 6,00)	5,37 (5,20 – 5,59)	4,96 (4,60 – 5,30)	5,24 (4,68 – 5,78)	---	---	---	---
1971 bis 1990	1	5,63 (5,01 – 6,45)	5,07 (4,80 – 5,31)	5,01 (4,60 – 5,34)	5,05 (4,89 – 5,32)	---	5,62 (5,23 – 5,81)	---	---
	2	4,94 (4,61 – 5,40)	4,79 (4,51 – 5,15)	4,70 (4,35 – 4,99)	4,61 (4,40 – 5,05)	---	6,48 (6,38 – 6,51)	---	6,52 (6,48 – 6,58)
1991 bis 2020	keine Unterscheidung der Lage	6,20 (6,00 – 6,72)	6,00 (5,50 – 6,10)	5,64 (5,42 – 5,95)	5,74 (5,30 – 6,47)	---	---	7,00 (6,38 – 8,70)	7,98 (7,00 – 8,85)

(1) Erläuterungen zur Ausstattung auf Seite 5

(2) Einordnung der Adresse entsprechend Wohnlagenverzeichnis ab Seite 10

Wenn in der Ausstattungskategorie »Gehoben« kein Wert ausgewiesen ist, gilt automatisch der Wert im Bereich »Standard«.

Anwendung des Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihr Mietverhältnis zu ermitteln, gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

1. Schritt

Sie müssen prüfen, ob es sich bei Ihrer Wohnung um eine **mietspiegelrelevante Wohnung** handelt. Prüfen Sie dies anhand der Kriterien des Kapitels »Geltungsbereich« (siehe Seite 3). Handelt es sich demnach um eine mietspiegelrelevante Wohnung, dann gehen Sie zum nächsten Schritt über.

2. Schritt

Sie ermitteln die **Ausstattungskategorie** für Ihre Wohnung. Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen sind mindestens in die Ausstattungskategorie »Standard« eingeordnet. Eine Wohnung gehört dann in die Ausstattungskategorie »Gehoben«, wenn **5 von 11** der folgenden Ausstattungen in der Wohnung vorhanden oder direkt dieser Wohnung zugeordnet sind:

- + individueller Stellplatz zur Verfügung
- + Sanierung der Sanitärräume in der Wohnung nach dem 1.1.2015 oder Baujahr des Gebäudes nach dem 1.1.2010
- + Sanierung der Fußböden mit hochwertigem Material¹ in den Wohnräumen nach dem 1.1.2017 oder Neubau des Gebäudes nach dem 1.1.2010
- + Balkon, Loggia oder individuell nutzbare Terrasse vorhanden
- + Aufzug vorhanden
- + Gäste-WC
- + Bad hat ein Fenster nach außen
- + Bad hat Fußbodenheizung
- + Badewanne und Duschbecken im Bad als getrennte Einrichtung
- + ebenerdige Dusche bzw. schwellenarmer Zugang zur Dusche bis zu einer Höhe von max. 3 cm oder begehbare Badewanne
- + Wohnung ist schwellenfrei zwischen den Räumen und Schwellen an Türen zu Balkon / Terrasse und Wohnungseingang sind bis zu einer Höhe von max. 2 cm

1 Fußböden aus hochwertigem Material: Materialien wie Echtholz- und Fertigparkett, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, hochwertiges Linoleum und PVC-Design-Beläge.
Fußbödenbeläge aus Keramikfliesen, Laminat und Teppich zählen nicht dazu.

Wenn in der Ausstattungskategorie »Gehoben« kein Wert ausgewiesen ist, gilt automatisch der Wert im Bereich »Standard«.

3. Schritt

Für die Einordnung ihrer Wohnung in die Mietspiegeltabelle ist das ursprüngliche **Baujahr** des Gebäudes notwendig. Falls Ihnen das nicht bekannt ist, bitten Sie den Eigentümer oder Verwalter um diese Information.

Es sind vier Baujahresgruppen relevant:

Baujahr bis 1948 Baujahr 1971 bis 1990
Baujahr 1949 bis 1970 Baujahr 1991 bis 2020

Diese Baujahresgruppen charakterisieren die grundsätzliche Beschaffenheit der Wohnungen. Eine Vergleichbarkeit wird über Rückschlüsse auf die übliche Bauweise bestimmter Zeiträume ermöglicht.

4. Schritt

Die Zuordnung der Wohnung in eine **Lagekategorie** ist erforderlich. Die eindeutige Zuordnung der Wohnlage entnehmen Sie aus dem alphabetisch nach Straßennamen geordneten Wohnlageverzeichnis

auf den Seiten 10 bis 13. Die Darstellung im Stadtplan auf den Seiten 7 und 9 dient nur zur Übersicht.

Die Wohnlage spiegelt die Qualität des Wohnumfeldes wider, näheres zur Definition der Wohnlagen finden Sie im Kapitel »Anhang« auf Seite 6.

5. Schritt

Mit der **Größe** Ihrer Wohnung können Sie die Einordnung in ein konkretes Tabellenfach vornehmen. In der Mietspiegeltabelle werden der Durchschnittswert und die Preisspannen für die Nettokaltmiete vergleichbarer Wohnungen abgelesen. Die obere Zeile des Tabellenfaches enthält den Durchschnittswert, die untere die Preisspanne, die den oberen und unteren Grenzwert der ortsüblichen Vergleichsmiete wiedergeben. Alle Angaben beziehen sich auf Euro je m².

6. Schritt

Die ausgewiesenen **Preisspannen** für jeden Wohnungstyp sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Mietspiegeltabelle aufgeführten Merkmale hinaus weitere individuelle Besonderheiten aufweisen können. Eine besser ausgestattete Wohnung soll in der oberen Teilspanne (Mittelwert bis oberer Grenzwert), eine schlechter ausgestattete Wohnung in der unteren Teilspanne (unterer Grenzwert bis Mittelwert) eingeordnet werden. Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Faktoren, d. h. die Einordnung der Wohnung als unterdurchschnittlich oder überdurchschnittlich ausgestattet.

Wohnwertmindernde Merkmale

Abschlag unter	Mittelwert in %
+ Küche ist ein abgeschlossener Raum ohne Fenster	20
+ Keine individuelle Wasserverbrauchsabrechnung für die Wohnung möglich	10
+ Die Wohnung liegt höher als im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug)	10
+ Kein Abstellraum in der Wohnung oder der Wohnung zugeordnet beziehungsweise kein Kellerraum vorhanden	20
+ Bad und Toilette nicht innerhalb der Wohnung	20
+ ausschließlich Einzelofenheizung	20
<hr/>	
	100

Wohnwerterhöhende Merkmale

Zuschlag über	Mittelwert in %
+ Mehrere Wohnebenen (Maisonette, Galerie)	20
+ Kaminfeuerstelle möglich	10
+ Fenster 3-fach verglast oder mit Wärmeschutzglas	10
+ Rolläden / Sonnenschutz an allen Fenstern	20
+ Einbruchhemmende Wohnungseingangstür ²	20
+ Einbauküche von Vermieter zur Verfügung gestellt	20
<hr/>	
	100

2 Einbruchhemmende Wohnungseingangstür: die Tür entspricht mindestens der Widerstandsklasse WK3 gemäß der DIN V ENV 1627 bis 08/2011 bzw. Widerstandsklasse RC 3 der DIN EN 1627

Die wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Merkmale sind den angegebenen Prozentzahlen entsprechend zu berücksichtigen. Dabei sind die auftretenden Merkmale in den beiden Merkmalsgruppen jeweils getrennt zu addieren, anschließend sind die addierten wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale gegeneinander zu verrechnen.

Anwendung des Mietspiegels

Beispiel:

Zwei wohnwerterhöhende Merkmale mit insgesamt 40%-Punkten sowie ein wohnwertminderndes Merkmal mit 10%-Punkten (Wohnung liegt höher als im 3. Obergeschoss) ergibt eine mögliche Erhöhung von 30%-Punkten der oberen Teilspanne gegenüber dem Mittelwert. Bei einer »Standard« ausgestatteten Wohnung, Baujahr bis 1948, Lage 1, 80 m² groß, führt dies zu folgender Berechnung:

Die obere Teilspanne (Mittelwert bis oberer Grenzwert) beträgt 0,69 EUR (5,29 EUR bis 5,98 EUR). Eine 30%ige Erhöhung entspricht somit gerundet 0,21 EUR.

Eine zulässige Nettokaltmiete je m², d. h. 5,29 EUR Mittelwert plus 0,21 EUR Erhöhung, beträgt 5,50 EUR.

Anhang

Methodik zur Festlegung der Wohnlagen im Mietspiegel

Wohnlage 1	überdurchschnittliche Lage
Wohnlage 2	durchschnittliche Lage

Zur Festlegung der Lagekategorien wurden folgende sechs Lagemerkmale als relevant erachtet. Die Lagemerkmale stehen gleichwertig nebeneinander, daraus resultiert ein 2/3-Quorum: vier von sechs Merkmalen dürfen nicht erfüllt sein, um die entsprechende Lage in Wohnlage 1 einordnen zu können.

Lagemerkmale

1. Immissionen (Lärm; Geruch):
[negative Definition]
2. Art der Bebauung:
[negative Definition]
3. Freiflächen; Grünflächen:
[negative Definition]
4. Infrastruktur (in sozialer Hinsicht):
[negative Definition]
5. Verkehrsanbindung; Erreichbarkeit:
[negative Definition]
6. Straßenbild: Verkehrsverhältnisse
[negative Definition]

Untermerkmale

- a) Straße mit hohem Verkehrsaufkommen (Straßenlärm; Abgase)
 - b) erhebliche Lärm- oder Geruchsemissionen durch Industrie und Gewerbe
- Geschosswohnungsbau; keine freistehenden Mehrfamilien-, Einfamilien-, Reihenhäuser
- a) keine bzw. keine kontinuierlich gepflegten Grünflächen
 - b) gemeinschaftliche Nutzung vorhandener Freiflächen ist nicht möglich
- Freizeit- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindereinrichtungen in nicht unmittelbarer Nähe
- ungünstige ÖPNV-Anbindung
- a) nicht konfliktminimiert
 - b) kein ansprechendes Erscheinungsbild des Straßenraumes (Begrünung; Besonnung, Licht, Belüftung; Fassade)

Die Untermerkmale definieren ein Lagemerkmale negativ; bei den festgelegten zwei Lagekategorien ergibt sich durch einen Umkehrschluss eine geschlossene Bewertung der Stadtlagen.

Bei Lagemerkmale mit mehr als einem Untermerkmal ist ein zutreffendes Untermerkmal ausreichend zur Festlegung.

Begriffsdefinitionen

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** ist die verlangte Nettokaltmiete bezüglich der »üblichen Entgelte« vergleichbarer Wohnungen je m² Wohnfläche, die in einer Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind.

Die **Nettokaltmiete** ist die im vorliegenden Mietspiegel bezeichnete Miete (Entgelt für die gemieteten Räume) unter Abzug der gesetzlich möglichen und vom Mieter angewandten Mietminderung, aber ohne die Betriebskosten und ohne die Kosten für Warmwasser und Heizung.

Die **Gesamtmiete** ist die Summe der Nettokaltmiete, Betriebskosten, der Kosten für Warmwasser und Heizung. Daneben kann es durch Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter noch zu weiteren Zu- und Abschlägen kommen.

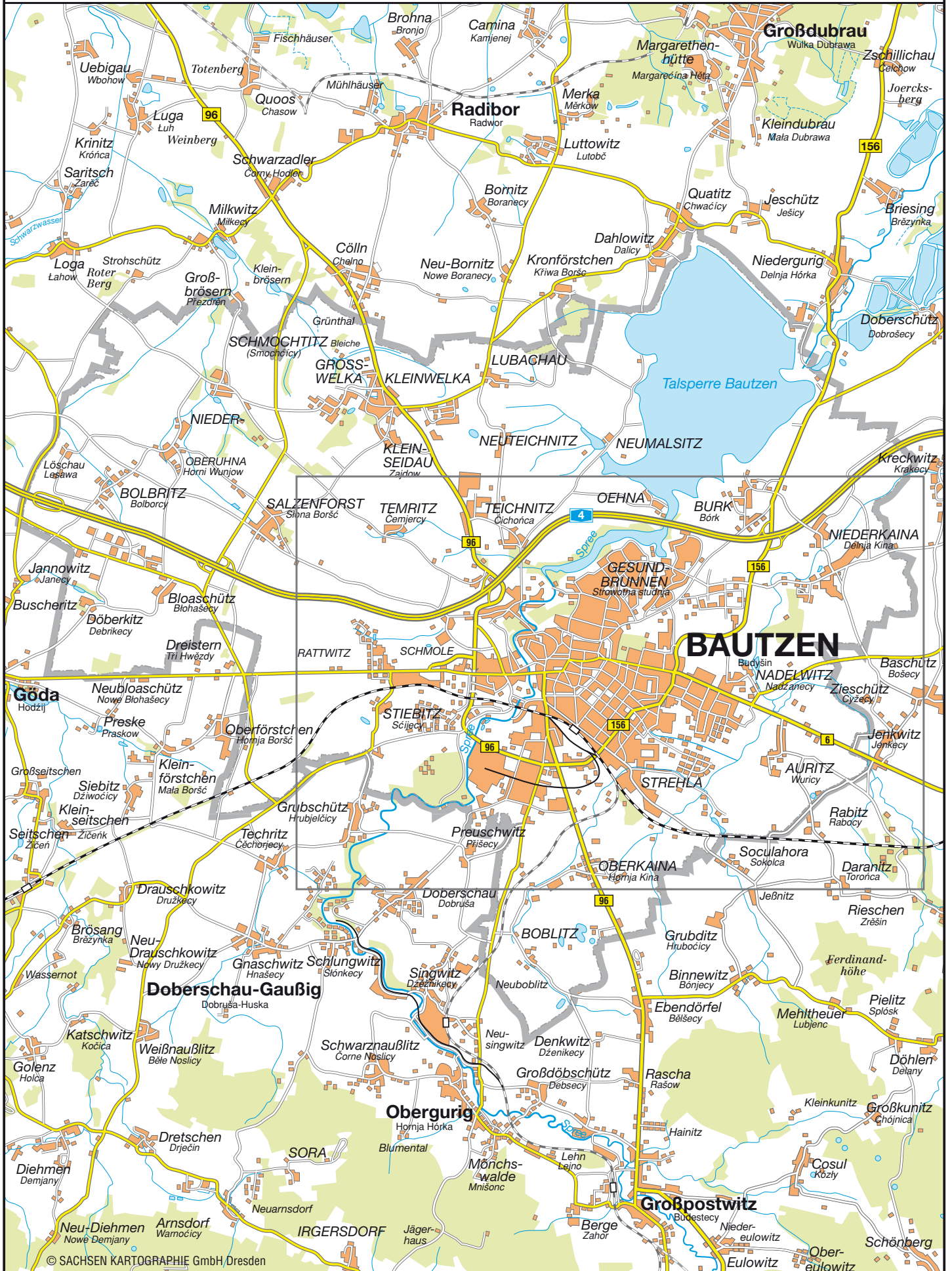
Wird die **Wohnungsgröße** (Wohnfläche in m²) nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl I Seite 2346) bestimmt, gilt: Es zählen alle Räume (einschließlich Flur und Küche), die nur zu dieser Wohnung gehören.

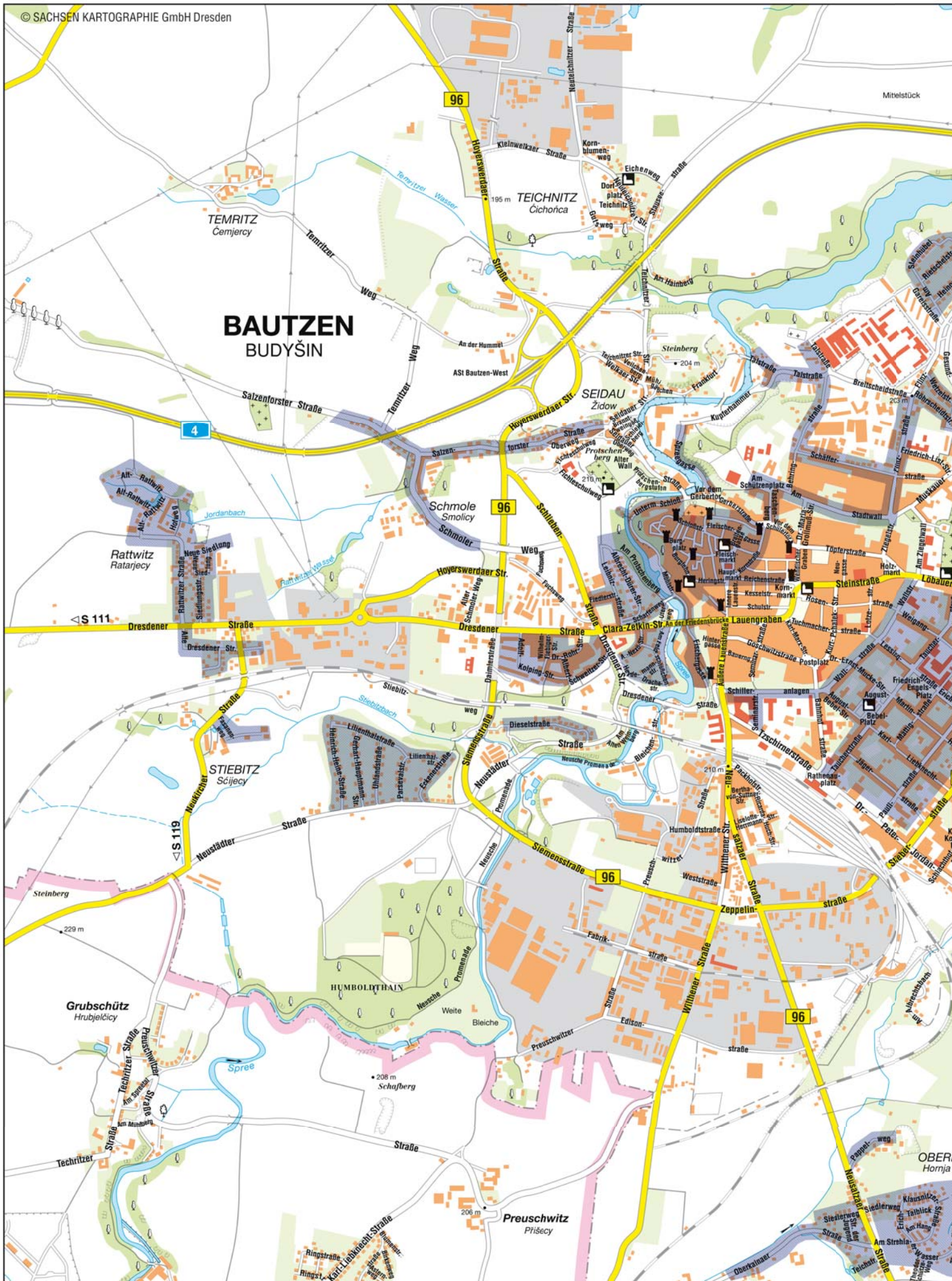
Nicht dazu zählen:

- + Zubehörräume, z. B. Keller, Waschküche, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Garagen,
- + Wirtschaftsräume, z. B. Vorratsräume, Ställe, Scheunen,
- + Räume, die den baurechtlichen Vorschriften nicht entsprechen,
- + Geschäftsräume.

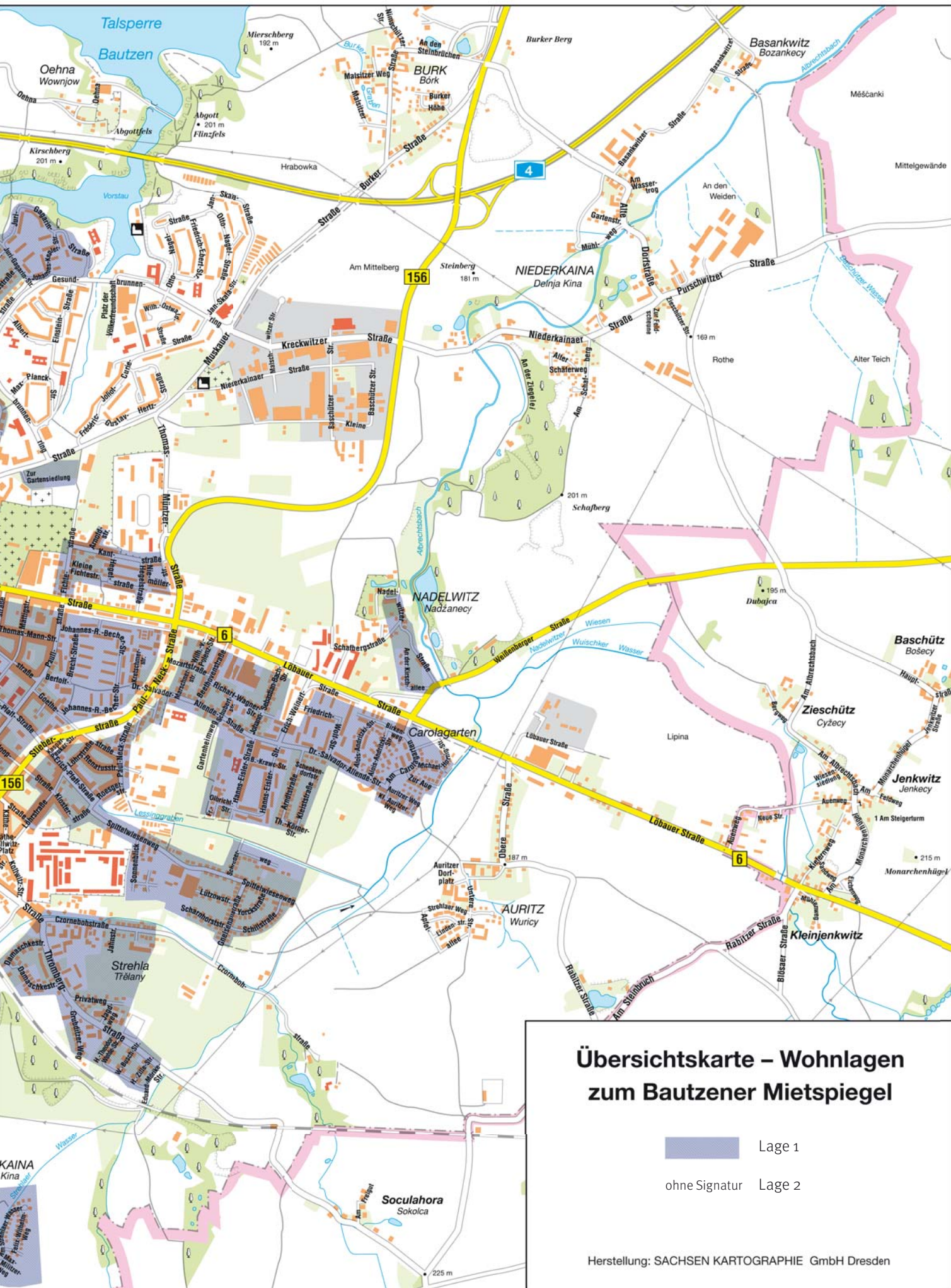
Übersichtskarte Stadt Bautzen

Bautzen, September 2017





BAUTZEN BUDYŠIN



Übersichtskarte – Wohnlagen zum Bautzener Mietspiegel

- Lage 1
- ohne Signatur Lage 2

Herstellung: SACHSEN KARTOGRAPHIE GmbH Dresden

Wohnlagenverzeichnis nach Straßennamen

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn-Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Adolf-Kolping-Straße					1
Albert-Einstein-Straße					2
Albert-Schweitzer-Straße					1
Albrecht-Dürer-Straße					1
Alois-Andritzki-Straße					1
Alte Dorfstraße					2
Alte Dresdener Straße					1
Alte Gärtnerei					1
Alter Schäferweg					2
Alter Schmolter Weg					2
Alt-Rattwitz					1
Am Albrechtsbach					2
Am Alten Weinberg					2
Am Anger					2
Am Carolagarten					1
Am Chorberg					2
Am Feldschlößchen					1
Am Gewerbepark					2
Am Hainberg					2
Am Hang					1
Am Lubasberg					2
Am Protschenberg					1
Am Schafberg					2
Am Schneiderberg					2
Am Schützenplatz					1
Am Stadtwall					1
Am Staudamm					2
Am Steinbruch					2
Am Steinhübel					1
Am Strehlaer Wasser					1
Am Wassertrog					2
Am Wasserturm					2
Am Ziegelwall					2
Am Zwinger					1
An den Fleischbänken					1
An den Steinbrüchen					2
An der Friedensbrücke					2
An der Hummel					2
An der Kirschallee					1
An der Petrikirche					1
An der Ziegelei					2
Andersen-Nexö-Straße					1
Apfelallee					2
Arndtstraße					1
Arnoldstraße					1
August-Bebel-Platz					1
August-Bebel-Straße					1
Auritzer Dorfplatz					2
Auritzer Weg	7	23	2	28	1
Auritzer Weg (im OT Auritz)	101	101	102	106	2
Äußere Lauenstraße					2
Bahnhofstraße					2
Basankwitzer Straße					2
Baschützer Straße					2
Bauerngasse					2
Beethovenstraße					1

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn-Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Behringstraße					1
Bergweg					2
Bertha-von-Suttner-Straße					2
Bertolt-Brecht-Straße					1
Bierweg					2
Birkenweg					1
Bjarnat-Krawc-Straße					1
Bleichenstraße					2
Bloaschütz					2
Boblitzer Straße					2
Bolbritz					2
Breitengasse					1
Breitscheidstraße					2
Burglehn					1
Burgplatz					1
Burker Höhe					2
Burker Straße					2
Buttermarkt					2
Clara-Zetkin-Straße					2
Czornebohstraße					1
Daimlerstraße					2
Damaschkestraße					1
Dieselstraße	1	3	2	6	2
Dieselstraße	5	65	8	60	1
Döberkitz					2
Domgasse					1
Dorfplatz Auritz					1
Dorfplatz Teichnitz					2
Dornschnabel					2
Dr.-Ernst-Mucke-Straße	3	5	2	6	2
Dr.-Ernst-Mucke-Straße	7	13	8	12	1
Dr.-Irmgard-Ackermann-Straße					2
Dr.-Maria-Grollmuß-Straße					2
Dr.-Peter-Jordan-Straße					2
Dr.-Rohr-Straße	1	17	4	12	1
Dr.-Rohr-Straße			2	2	2
Dr.-Salvador-Allende-Straße					1
Drachestraße					1
Dresdener Straße					2
Eckenerstraße					1
Edisonstraße					2
Eduard-Mörike-Straße					1
Eichenallee					1
Eichenweg					2
Erich-Klausnitzer-Straße					1
Erich-Pfaff-Straße					1
Erich-Weinert-Straße	1	17			1
Erich-Weinert-Straße	31	31	2	30	2
Fabrikstraße					2
Fallantgässchen					2
Fasanenweg					1
Felix-Wilhelm-Weg					1
Fichteschulweg					2
Fichtestraße					1
Fiedlerstraße					1
Fischergasse					1

Wohnlagenverzeichnis nach Straßennamen

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Fleischergasse					1
Fleischmarkt					1
Fliederweg					2
Flinzstraße	1	23	2	40	1
Flinzstraße	27	71	42	70	2
Frankfurt					2
Frederic-Joliot-Curie-Straße					2
Friedhofsweg					2
Friedrich-Ebert-Straße					2
Friedrich-Engels-Platz					1
Friedrich-Gruhl-Straße					2
Friedrich-List-Straße					1
Friedrich-Olbricht-Straße					1
Friedrich-Wolf-Straße					1
Fuchsweg					2
Gareisstraße					2
Gartenheimweg					1
Gartenstraße					2
Gerberberg					2
Gerbersiedlung					2
Gerberstraße					2
Gerhart-Hauptmann-Straße					1
Gesundbrunnenring					2
Gickelsberg					2
Glockengasse					2
Gneisenaustraße					1
Goethestraße					1
Goschwitzstraße					2
Großdubrauer Straße					2
Große Brüdergasse					1
Großwelkaer Straße					2
Grubditzer Weg					1
Gustav-Hertz-Straße					2
Gutsweg					2
Handrij-Zejler-Straße					2
Hanns-Eisler-Straße					1
Hauensteingasse					2
Hauptmarkt					1
Hauptstraße					2
Hegelstraße					1
Heinostraße					1
Heinrich-Heine-Straße					1
Heinrich-Theodor-Wehle-Straße					1
Heinrich-Zille-Straße					1
Heringstraße					1
Heydemannstraße					1
Hintere Brüdergasse					1
Hintere Reichenstraße					2
Hintergasse					2
Hinterm Schmiedeteich					2
Hofweg					1
Hohengasse					1
Hohlweg					2
Holzmarkt					2
Hoyerswerdaer Straße					2
Humboldtstraße					2

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Innere Lauenstraße					2
Jagdweg					1
Jägerstraße					1
Jahnstraße					1
Jan-Skala-Straße					2
Johannes-Kepler-Straße					1
Johannes-R.-Becher-Straße					1
Johann-Sebastian-Bach-Straße					1
Juri-Gagarin-Straße					1
Kantstraße					1
Karl-Liebknecht-Straße	1	41	2	38	1
Karl-Liebknecht-Straße			40	52	2
Karl-Marx-Straße					2
Karl-Thomas-Weg					2
Kaspar-Peucer-Straße					1
Käthe-Kollwitz-Platz					2
Käthe-Kollwitz-Straße					2
Kesselstraße					2
Kirchgasse					2
Kirchplatz					2
Kleine Baschützer Straße					2
Kleine Brüdergasse					1
Kleine Fichtestraße					1
Kleine Predigergasse					1
Kleiner Auritzer Weg					1
Kleinseidauer Straße					2
Kleinwelkaer Straße					2
Kleiststraße					1
Klosterstraße					1
Kornblumenweg					2
Kornmarkt					2
Kornstraße					1
Kreckwitzer Straße					2
Kretschmerstraße					1
Kupferhammer					2
Kurt-Pchalek-Straße					2
Kurze Gasse					2
Lauengraben					2
Leibnizstraße					1
Lessingstraße					1
Lilienthalstraße					1
Lindenstraße					2
Liselotte-Herrmann-Straße					2
Löbauer Straße					2
Löhrstraße	9	27	2	20	1
Löhrstraße			22	28	2
Löschau					2
Lotzestraße	1	9	2	12	2
Lotzestraße	11	17	16	22	1
Lubachau					2
Lützowstraße					1
Malschwitzer Straße					2
Malsitzer Weg					2
Marschnerstraße					1
Martin-Hoop-Straße					1
Matthäus-Lange-Straße					2

Wohnlagenverzeichnis nach Straßennamen

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Mättigstraße					1
Max-Militzer-Weg					1
Max-Planck-Straße					2
Messergasse					1
Michael-Hornig-Straße					1
Milkwitzer Weg					2
Mönchsgasse					1
Mönchskirche					1
Mozartstraße					1
Mühlgäßchen					2
Mühlstraße					1
Mühlorgasse					1
Mühlweg					2
Muskauer Straße					2
Nadelwitzer Straße					1
Neue Siedlung					1
Neue Straße					2
Neugasse					2
Neukircher Straße					2
Neusalzaer Straße					2
Neusche Promenade					2
Neustädter Straße					2
Neuteichnitzer Straße					2
Nicolaipforte					1
Nicolaistufen					1
Nicolaus-Otto-Straße					2
Niederkainaer Straße					2
Niederuhna					2
Niemöllerstraße	1	11	2	12	1
Niemöllerstraße	13	19	14	18	2
Nikolaus-Otto-Straße					2
Nimschützer Straße					2
Obere Straße					2
Oberkainaer Straße					1
Oberuhna					2
Oberweg					2
Oehna					2
Ortenburg					1
Otto-Nagel-Straße					2
Packhofstraße					2
Pappelweg					1
Parsevalstraße					1
Paulistraße					1
Paul-Neck-Straße	1	23	2	26	2
Paul-Neck-Straße	55	141	28	40	1
Phillipp-Reis-Straße					2
Peter-Buck-Straße					2
Platz der Völkerfreundschaft					2
Postplatz					2
Predigergasse					1
Preuschwitzer Straße					2
Privatweg					1
Protschenbergstufen					2
Purschwitzer Straße					2
Rabitzer Straße					2
Rathenauplatz					2

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Rattwitzer Straße					1
Reichenstraße					1
Renatusstraße					1
Ricarda-Huch-Straße					2
Richard-Wagner-Straße					1
Rietschelstraße					1
Rittergasse					1
Roesgerstraße					1
Röhrscheidtstraße					1
Rosenstraße					2
Salzenforster Straße	1	85	2	50	1
Salzenforster Straße	131	163	120	166	2
Sanddornweg					2
Saurierpark					2
Schafbergstraße					2
Schäfferstraße	3	23	2	26	2
Schäfferstraße	27	45	28	48	1
Scharfenweg					1
Scharnhorststraße					1
Schenkendorfstraße					1
Schilleranlagen					1
Schillstraße					1
Schlachthofstraße					2
Schliebenstraße					2
Schloßgraben					1
Schloßstraße					1
Schmiedegasse					2
Schmochtitz					2
Schmoler Weg					1
Schreberweg					1
Schubertstraße					1
Schulberg					2
Schülerstraße					1
Schulstraße					2
Schwalbenweg					2
Seidauer Straße					2
Seminarstraße					2
Siebergasse					1
Siedlerweg					1
Siemensstraße					2
Sonnenblick					1
Sonnenweg					2
Spittelwiesenweg					1
Spreegasse					1
Stauseestraße					2
Steinstraße					2
Stieberstraße					2
Stiebitzweg					2
Strandpromenade					2
Straße der Jugend					1
Strehlaer Weg					2
Talblick					1
Talstraße					1
Taschenberg					1
Taucherstraße					1
Teichnitzer Straße					2

Wohnlagenverzeichnis nach Straßennamen

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Teichstraße					1
Temritz					2
Temritzer Weg					2
Theatergasse					2
Theodor-Körner-Straße					1
Theodor-Schütze-Weg					1
Thomas-Mann-Straße					1
Thomas-Müntzer-Straße					2
Thrombergstraße					1
Töpferstraße					2
Tuchmacherstraße					2
Tzschirnerstraße					2
Uferweg					1
Uhlandstraße					1
Untere Straße					2
Unterm Schloß					1
Veilchenberg					2
Vor dem Gerbertor					2
Vor dem Schülertor					2
Vor der Fischerpforte					1
Wallstraße					1
Weingangstraße					1
Weißener Straße					2
Welkaer Straße					2
Wendische Straße					2
Wendischer Graben					2
Wendischer Kirchhof					1
Weststraße					2
Wetzelstraße					1
Wiesenweg					2
Wilhelm-Busch-Straße					1
Wilhelm-Fiebiger-Straße					1
Wilhelm-Ostwald-Straße					2
Wilhelm-von-Polenz-Straße					1
Wilthener Straße					2
Windmühlenweg					2
Yorckstraße					1
Zeppelinstraße					2
Ziegelstraße					2
Zieschützer Straße					2
Zinzendorfplatz					2
Zinzendorfstraße					2
Zur Aue					1
Zur Bleiche					2
Zur Feldscheune					2
Zur Gartensiedlung					1

Folgt der Straßenbezeichnung keine Aufzählung von Hausnummern, so liegt die Straße komplett in der jeweiligen Lagekategorie.

Ihr Partner für Verwaltung
und Vermietung



A4RES Property Management GmbH

Wilthener Straße 39
02625 Bautzen

Telefon: (03591) 67 88 720

Fax: (03591) 67 88 729

E-Mail: verwaltung@a4res.de

Web: www.a4res.de



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Vermietung von 2- bis 4-Raum- Wohnungen in Bautzen

Informationen erhalten Sie bei der

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

August-Bebel-Straße 19, Haus E · 01219 Dresden

Telefon: 0351 4694 - 136

E-Mail: WO-Vermietung.Dresden@bundesimmobilien.de

www.bundesimmobilien.de

HGV Haus- & Grundstücksverwaltung Diana Schneider

*Kauffrau in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (IHK)*

Talstraße 3a · 02625 Bautzen

Tel. 0 35 91 / 49 13 06 · Fax 0 35 91 / 59 45 52

Mobil 0174 / 74 50 290

info@hausverwaltung-bautzen.de



Immobilien Alexander Graf

Hausverwaltung & Hausmeisterservice

Verkauf * Vermietung * Verwaltung von Objekten und Wohnungen aller Art
Goschwitzstr. 18 * 02625 Bautzen * Telefon (0 35 91) 460 710
www.immobiliengraf.de * info@immobiliengraf.de

Bjarsch Massivhaus & Immobilien GmbH
Geschäftsführer Silvio Bjarsch
Bautechniker (FS)

Äußere Lauenstraße 34 • 02625 Bautzen
Tel. 03591/44422 • www.bjarsch.de

Bauträger
Generalübernehmer
Objektentwicklung
Bauplanung/Bauleitung
Energieberatung
energetische Sanierung
Blower Door
Thermografie
Hausverwaltung
Immobilienervice
Vermietung/Verkauf
Bewertung

E-Mail: rinko@arcor.de

Hausverwaltung Hartmut Rinko

Paul-Neck-Straße 2e
02625 Bautzen

Tel.: 03591 / 678780
Fax: 03591 / 5286192

Funk Büro: 0172 / 3497666
Funk Hausmeister: 0173 / 6740267

**Käufer und Mieter
mit geprüfter
Bonität vorgemerkt**

**ERSTBERATUNG
STETS KOSTENLOS
UND
UNVERBINDLICH**

Ihr qualifizierter Ansprechpartner und
Berater in allen Immobilienangelegenheiten
für Ostsachsen und die Oberlausitz.

Seit 1991
**immobilien
anders
GmbH**

ivd Hier ist Immobilien-
kompetenz zu Hause

Lessingstr. 10 Tel. 03591 52900 www.immobilien-anders.de
02625 Bautzen Fax 03591 529079 info@immobilien-anders.de

**Einfamilienhäuser • Mehrfamilien- sowie Wohn- und
Geschäftshäuser • Bauland • Eigentums- und Mietwohnungen**

Ingenieurbüro für Bauwesen, Haus- und Grundstücksverwaltung



Dipl. Bau-Ing.
Britt Kliesch

Wallstraße 14 · 02625 Bautzen
Tel. 035 91 / 49 16 60 · Funk 01 74 / 97375 87
E-Mail ibkkliesch@gmail.com

Bauplanung und Baubetreuung
Haus- und Grundstücksverwaltung von Einzelobjekten + Wohneigentumsanlagen
Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Neues **Auto?** Neue **Möbel?**

Sparkassen-Privatkredit.



**Kreissparkasse
Bautzen**

REGIA
IMMOBILIEN GMBH

Für Ihre Immobilie
Kompetenz & Zuverlässigkeit

Verwaltung Abrechnung Vermietung

Erstellung der Betriebskosten- und Hausgeldabrechnung
Technische Betreuung
Vermietung von Wohneinheiten



Verwaltung von Miet- und Wohneigentumsanlagen

- für Hauseigentümer
- für Kommunen
- für europäische Investorengruppen einschließlich Unternehmensführung
- Vermietung & Verpachtung

Wendischer Graben 26 · Tel. 03591/522311 · Fax 03591/522319 · info@regia-immobilien.de

**Ihr neues Zuhause in
der Oberlausitz**

In Bautzen, Görlitz, Löbau und
Zittau vermieten wir sanierte
1- bis 6-Raum-Wohnungen mit
moderner Ausstattung.

Info 0800 290 3000

tag-wohnen.de



LAVIDA
Immobilien- und
Versicherungsvermittlung GmbH

Tuchmacherstraße 21 Tel.: +49 (0) 35 91/5 79 00 44
02625 Bautzen Fax: +49 (0) 35 91/5 79 40 50

lavidabautzen.com e-mail: info@lavidabautzen.com

**Verwaltung und Vermietung in und um Bautzen -
Wohnen ohne Sorgen !**

Informationen erhalten Sie bei:
PROFAMA Property & Facility Management GmbH
Dresdner Str. 45 in 01156 Dresden
0351-417420 oder info@profama.de



PROFAMA

REPPE
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienvermittlung seit 1992

BAUTZEN | PULSNITZ | DRESDEN

T +49 (0) 3591 53 26 26 Kooperationspartner der
F +49 (0) 3591 53 25 46  **Volksbank
Dresden-Bautzen eG**
M info@reppe-immobilien.de

www.reppe-immobilien.de

SACHVERSTÄNDIGENSOZIELTÄT

**ZSCHIESCHE, DAVID
& Kollegen**

Kurt-Pchalek-Straße 33 Telefon: 0 35 91 / 48 05 47
(Eingang Dr.-E.-Mucke-Straße) Fax: 0 35 91 / 37 92 70
02625 Bautzen e-mail: [Gutachterkollegium_BZ
@t-online.de](mailto:Gutachterkollegium_BZ@t-online.de)

Auskünfte erteilen

Mieterverein Ostsachsen e.V.
Rosenstraße 25
02625 Bautzen
Telefon 03591 44337
Telefax 03591 47905
E-Mail MVOEV@t-online.de

Haus und Grund Bautzen e.V.
Tuchmacherstraße 24
02625 Bautzen
Telefon 03591 44498
E-Mail haus-grund-bautzen@web.de

Stadtverwaltung Bautzen
Kommunale Statistikstelle
Fleischmarkt 1
02625 Bautzen
Telefon 03591 534-491
E-Mail statistik@bautzen.de

Der Mietspiegel ist auch erhältlich bei:

Bautzener Bürgerservice
Gewandhaus, Innere Lauenstraße 1

ausgelegt im Lesesaal der Stadtbibliothek Bautzen
Schloßstraße 10/12, 02625 Bautzen

und als PDF-Datei unter www.bautzen.de