



# **Mietspiegel**

## **Stadt Altenburg 2026 - 2027**

**Impressum**

Stadt Altenburg  
Mietspiegel 2026/2027

Herausgegeben von der Stadt Altenburg  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bau  
Neustadt 7, 04600 Altenburg  
Tel. 03447 594-616/620 Telefax 03447 594-629

Nachdruck nur mit Genehmigung  
Verwendung des Materials nur mit Quellenangabe

# **Mietspiegel Stadt Altenburg 2026 - 2027**

**Stand: 09.12.2025**

Erstellt durch die Arbeitsgruppe:

AWG Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg  
Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümerverein Altenburg e.V.  
Mieterschutzbund Gera und Umgebung e.V.  
Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH  
Wohnungsgenossenschaft „Altenburg-Glashütte“ eG

unter Leitung der Stadtverwaltung Altenburg.

Der Mietspiegel ist nach Datenerhebung der mitwirkenden Stellen zwischen den Arbeitsgruppenmitgliedern vereinbart worden.

## **I. Vorbemerkungen**

Der Mietspiegel stellt gemäß § 558 c Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist, eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten dar.

Gemäß § 558 c Abs. 4 BGB sollen Gemeinden einen Mietspiegel erstellen, wenn ein entsprechendes Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Der Mietspiegel ist entsprechend § 558 c Abs. 3 BGB im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen.

Für die Stadt Altenburg wurde erstmals auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 25.09.1997 im Juni 1998 ein Mietspiegel veröffentlicht.

Der Mietspiegel soll dazu dienen, das Mietpreisgefüge im nichtpreisgebundenen Wohnungsbestand den Anbietern und Nachfragern von Wohnraum möglichst transparent zu machen. Er stellt eine statistisch aufbereitete Sammlung von Vergleichsmieten dar. Die ortsüblichen Vergleichsmieten in den offiziellen Tabellen sind ein Mittelwert aus Mieten von neu abgeschlossenen Verträgen und durch Preiserhöhung veränderten Bestandsmieten der vergangenen sechs Jahre.

Ein Blick in den Mietspiegel lohnt sich demzufolge für beide Seiten:

Dem Mieter gibt er einen Anhaltspunkt darüber, ob er den rechtmäßigen Preis für seine Wohnung zahlt. Investoren und Vermietern zeigt der Mietspiegel die nachhaltig erzielbare Miete. Dadurch werden Streitigkeiten zwischen Mietparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben, vermieden. Dem Einzelnen können Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall erspart werden. Der Mietspiegel dient im Streitfall ebenso den Gerichten als Orientierungsgrundlage.

## **II. Anwendungsvoraussetzungen**

Der Mietspiegel kann nicht für alle Wohnungen uneingeschränkt angewandt werden. Wohnungen, die bei der Datenerhebung zur Erstellung des Mietspiegels unberücksichtigt bleiben und für die damit der Mietspiegel keine Anwendung findet, sind:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen (z.B. gewerblich genutzter Wohnraum, durch den Eigentümer selbst genutzter Wohnraum),
- preisgebundener Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen),
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (Mietverträge mit einer Vertragsdauer bis zu einem halben Jahr),
- Möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters,
- Studenten- und Jugendwohnheime,
- Ein- und Zweifamilienhäuser, insbesondere Wohnungstypen (z.B. Maisonettewohnungen).

Außerdem ist Voraussetzung, dass der Mietvertrag innerhalb der letzten sechs Jahre abgeschlossen wurde bzw. in den letzten sechs Jahren eine Mieterhöhung erfolgte.

### **III. Anwendung**

#### 1. Größe

Die angegebenen Wohnungsgrößen sind nach der II. Berechnungsverordnung Teil IV Wohnflächenberechnung §§ 42-44 in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen. In Auswertung der Wohnungsdaten wurden Größenklassen gebildet.

#### 2. Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal der Beschaffenheit wird durch das Baualter ausgedrückt. Die Auswertung der Baualter, der in Altenburg vorhandenen Wohngebäude, führte zur Baualterklassifizierung in vier Gruppen. Qualitätsunterschiede werden durch die Zuordnung zu der Kategorie grundhaft saniertem Wohnraum Rechnung getragen.

Von grundhaft saniertem Wohnraum wird ausgegangen, wenn mindestens sechs der folgenden Merkmale vorhanden sind:

- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhanden Bausubstanz, k-Wert-verbessernde Putze oder Fenster mit k-Wert-Verbesserung,
- Erneuerung der Türen (einbruchshemmende Außentüren bzw. Wohnungseingangstüren oder Innentüren),
- Erneuerung der Sanitäreinrichtung (Sanitärtechnik inkl. Sanitärkeramik) oder Badmodernisierung,
- Moderne Heizungsanlage (Gas-, Etagenheizung oder Vergleichbares, gas- oder ölbefeuerte Block- oder Zentralheizung oder Fernversorgung mit regelbaren Heizkörpern),
- Erneuerung der Elektroleitungen und -anlagen einschließlich der Erhöhung der Anzahl der Stromkreise bzw. des Leitungsquerschnittes,
- Erneuerung der Fußböden,
- Instandsetzung gemeinschaftlicher Verkehrsflächen, insbesondere Treppenhaus und Keller,
- Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Veränderung des Zuschnittes der Wohnung oder Verbesserung des Wohnumfeldes (z.B. Neugestaltung der Außenanlagen, Kinderspielplatz, Grünanlagen).

#### **IV. Wie ist der Mietspiegel anzuwenden?**

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen. Größe und Ausstattung der Wohnung werden Sie kennen. Hinsichtlich Baualter und Sanierungsgrad müssen Sie sich als Mieter ggf. an den Vermieter wenden, der zu diesen Kategorien aussagefähig ist. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils eine Mietspanne und den Mittelwert aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung, entsprechend ihrem Baualter, wird vorwiegend um den Mittelwert liegen. Wohnungen mit besonderen wertverbessernden Merkmalen oder Nebeneinrichtungen sind über, Wohnungen mit besonderen wertmindernden Merkmalen unter diesem Durchschnittswert innerhalb der angegebenen Spanne einzurordnen.

##### Wertverbessernde Merkmale sind u.a.:

- Fußbodenheizung,
- Bodenbeläge (Parkett, Fliesen, Laminat, hochwertige Textil- oder PVC-Beläge),
- hochwertige Innentüren,
- Pkw-Stellplatz,
- Balkon/Terrasse/Gartennutzung,
- Abstellraum/Speisekammern in der Wohnung,
- Bad über Standard (zweites Waschbecken oder Bidet, separates WC, Gästebadecimmer),
- Wohnung bis 5. Wohngeschoss mit Aufzug,
- Nähe (bis 500 m) zu einem öffentlichen Park, Wald oder Teich.

##### Wertmindernde Merkmale sind u.a.:

- nicht einbruchhemmende Türen,
- Raumhöhe über 3 m,
- Keller nicht vorhanden,
- Wohnung ab 6. Wohngeschoss ohne Aufzug,
- Nebenräume größer als 10 % der Wohnung,
- einfach verglaste Fenster,
- keine Warmwasserversorgung in Bad und Küche,
- schlechte Instandsetzung des Hauses,
- Treppenhaus instandsetzungsbedürftig,
- Nähe (bis 500 m) zu einem Gebäude mit produzierendem Gewerbe, welches Lärm oder Geruchsbelästigung oder Verschmutzung verursacht,
- Beeinträchtigung der Wohnung durch Lärm bei Lage an einer vielbefahrenen Straße (Durchgangsstraße, Einfallstraße) oder vielbefahrenen Eisenbahnlinie.

**Mietspiegel der Stadt Altenburg**

gültig vom 01.01.2026 bis 31.12.2027

alle Angaben in €

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr bis 1968		Baujahr 1969-1990		Baujahr 1991- 2010	Baujahr ab 2011
	teilweise saniert	grundhaft saniert	teilweise saniert	grundhaft saniert		
unter 50	5,10 - 6,30 5,70	5,10 - 6,30 5,70	4,20 - 5,40 4,80	5,00 - 6,40 5,70	4,20 - 6,80 5,50	6,70 - 8,50 7,60
50 bis unter 90	4,20 - 5,60 4,90	5,00 - 6,20 5,60	4,30 - 4,50 4,40	4,90 - 5,90 5,40	5,60 - 7,40 6,50	6,30 - 8,50 7,40
90 und mehr	3,30 - 5,50 4,40	4,60 - 6,40 5,50	X	4,20 - 7,80 6,00	5,90 - 6,30 6,10	7,10 - 9,10 8,10

Bei leeren Mietspiegelfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Mietwerten vor.

## **VI. Gültigkeit des Mietspiegels**

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel, unter Leitung der Stadtverwaltung Altenburg, nahmen den Mietspiegel am 09.12.2025 zur Kenntnis. Der Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2026. Die Geltungsdauer ist befristet bis 31.12.2027. Der Mietspiegel wird fortgeschrieben.

### **Information (keine Rechtsberatung)**

Stadt Altenburg  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bau  
Postanschrift:  
Markt 1  
04600 Altenburg

Besucheranschrift:  
Neustadt 7, Zimmer 217  
04600 Altenburg

Tel. 03447 594-616/620

Sprechzeiten: Mo. geschlossen  
Di.- Fr. 8:30 – 12:00 Uhr  
Di. 14:00 – 18:00 Uhr  
Do. 14:00 – 17:00 Uhr

### **Information und Beratung**

AWG Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg	Heinrich-Heine-Str. 56 04600 Altenburg
Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümerverein Altenburg e.V.	Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 4 04600 Altenburg
Mieterschutzbund Gera und Umgebung e.V. Außenstelle Altenburg	Johannisgraben 8 04600 Altenburg
Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH	Johannisstraße 38 04600 Altenburg
Wohnungsgenossenschaft „Altenburg-Glashütte“ eG	Barlachstraße 62 04600 Altenburg