

7. Bautzener Mietspiegel

7. Budyski špihel podružnych pjenjez

Viele Angebote. Gute Übersicht.



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



Bautzener Mietergenossenschaft GAIA eG

Wilhelm-Ostwald-Str. 18, 02625 Bautzen
Tel.: 03591-6759-0 www.bmg-gaia.de



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft



BAUTZENER VEREIN

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

Postplatz 3, 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

Ihr Immobilienmakler in Sachsen

ini hornig
-immobilien.de

Verkauf - Vermietung - Verwaltung - Auktion - Gutachten - Finanzierung

Büro Bautzen

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

Büro Dresden

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

www.hornig-immobilien.de



**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, Neustadt (Sachsen) und Bischofswerda

Wohnungsbau-
genossenschaft
Einheit Bautzen

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

Löbauer Straße 37 02625 Bautzen
Tel.: 03591 - 29 36 37

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

wohnen
... und sich wohl fühlen



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

Vorbemerkung

Der 7. Bautzener Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Stadt Bautzen im September 2017 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 7. 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. Ingenieurbüro Bernd Pfitzner GmbH
7. Mieterverein Ostsachsen e.V.
8. 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 Bautzen ist.

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

A4RES Property Management GmbH
Asche-Immobilien GmbH
Bautzener Immobilien Agentur c/o Carola Terber Immobilien
Bjarsch Massivhaus & Immobilien GmbH
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
G. Weder und D. Burghardt Immobilien GbR
Haus- und Grundstücksverwaltung Diana Schneider
Hausverwaltung Sachsen, Hartmut Rinko
Immobilien Alexander Graf
Immobilien Anders GmbH
Ingenieurbüro Britt Kliesch
J. Zschiesche Grundstücksgesellschaft KG
Kreissparkasse Bautzen, Abteilung Liegenschaften
LaVida Immobilien- und Versicherungsvermittlung GmbH
Maklerbüro Rayk Hegewald
REGIA Immobilien GmbH
Reppe Immobilien GmbH
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 7. Bautzener Mietspiegel ist ab 1. März 2018 gültig. Der 6. 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 7. 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 vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und
- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist, wobei Erhöhungen nach den § 559 BGB (Modernisierung) und § 560 BGB (Betriebskosten) unberücksichtigt bleiben, und
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 (Modernisierung) und 560 (Betriebskosten) BGB unberücksichtigt bleiben, und
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 v.H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (sogenannte Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB).

Eine Kündigung, mit deren Hilfe der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist rechtlich nicht zulässig.

Datenerhebung

Für rund 1.800 Wohnungen wurden Einzeldaten von im September 2017 gezahlten Mieten gesammelt. Die Erfassung wurde am 6. Dezember 2017 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.

7. Bautzener Mietspiegel gültig ab 1. März 2018

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	5,49 (5,01–6,00)	5,30 (5,00–5,85)	5,24 (4,99–5,51)	5,04 (4,46–5,91)	6,75 (6,05–8,00)	6,00 (5,20–6,50)	6,08 (5,60–6,50)	5,59 (4,92–6,20)
	2	5,34 (4,90–5,89)	5,10 (4,69–5,53)	4,86 (4,35–5,50)	4,78 (4,17–5,63)	6,62 (5,79–7,22)	5,43 (4,87–6,05)	5,33 (4,45–6,00)	5,37 (4,54–6,23)
1949 bis 1970	1	5,83 (5,21–6,54)	5,32 (4,95–6,00)	5,30 (4,94–6,08)	5,16 (5,00–5,32)	---	---	---	---
	2	5,36 (5,10–5,95)	5,20 (5,00–5,50)	4,81 (3,82–5,15)	5,25 (5,02–5,50)	---	---	---	---
1971 bis 1990	1	5,16 (5,00–5,49)	4,99 (4,75–5,30)	4,87 (4,57–5,18)	4,78 (4,50–5,20)	---	---	---	---
	2	4,81 (4,52–5,13)	4,74 (4,23–5,30)	4,64 (4,30–5,16)	4,56 (4,29–4,90)	---	---	---	5,20 (4,25–5,72)
1991 bis 2013	keine Unter- scheid- ung der Lage	6,00 (5,47–6,25)	5,93 (5,33–6,22)	5,25 (4,75–5,51)	5,22 (4,62–5,40)	---	---	6,14 (5,74–6,50)	6,63 (6,00–7,20)

⁽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 müssen die **Ausstattungskategorie** für Ihre Wohnung ermitteln. Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen sind mindestens in die Ausstattungskategorie „Standard“ eingeordnet. Eine Wohnung gehört dann in die Ausstattungskategorie „Gehoben“, wenn **4 von 10** der folgenden Ausstattungen in der Wohnung vorhanden oder direkt dieser Wohnung zugeordnet sind:

- Individueller Stellplatz zur Verfügung
- Bad: Fußboden gefliest und Wände mindestens 1,50 m hoch gefliest
- Wohnräume: Fußböden in allen Räumen hochwertig¹
- Gäste-WC
- 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
- Mehrere Wohnebenen (Maisonette, Galerie)
- Fußbodenheizung oder Wandheizung
- Installation einer Dunstabzugshaube mit Abluftbetrieb ist in der Küche möglich

¹ Materialien wie: hochwertiges Laminat, Holzparkett, Naturstein

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 **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 1949 bis 1970
Baujahr 1971 bis 1990
Baujahr 1991 bis 2017

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 %
– unterlassene Instandhaltung an den Gemeinschaftsanlagen (Treppenhaus)	10
– unterlassene Instandhaltung am Gebäude (Fassade/Dach)	10
– Keine individuelle Wasserverbrauchsabrechnung für die Wohnung möglich	10
– Die Wohnung liegt höher als im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug)	10
– Keine permanente Warmwasserversorgung	20
– Bad und Toilette nicht innerhalb der Wohnung	20
– ausschließlich Einzelofenheizung	20
	100

Wohnwerterhöhende Merkmale

Zuschlag über	Mittelwert in %
– Balkon/Loggia/individuell nutzbare Terrasse vorhanden	30
– Aufzug vorhanden	30
– Fenster 3-fach verglast oder mit Wärmeschutzglas	20
– Rollladen/Sonnenschutz an allen Fenstern	10
– Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren	10
	100

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.

Beispiel:

Zwei wohnwerterhöhende Merkmale mit insgesamt 50%-Punkten sowie ein wohnwertminderndes Merkmal mit 10%-Punkten ergibt eine mögliche Erhöhung von 40%-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 0,87 EUR (5,04 EUR bis 5,91 EUR). Eine 40%ige Erhöhung entspricht somit gerundet 0,35 EUR.

Eine zulässige Nettokaltmiete, d. h. 5,04 EUR Mittelwert plus 0,35 EUR Erhöhung, beträgt 5,39 EUR.

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	Untemerkmale
1. Immissionen (Lärm; Geruch): [negative Definition]	a) Straße mit hohem Verkehrsaufkommen (Straßenlärm; Abgase) b) erhebliche Lärm- oder Geruchsemissionen durch Industrie und Gewerbe
2. Art der Bebauung: [negative Definition]	Geschosswohnungsbau; keine freistehenden Mehrfamilien-, Einfamilien-, Reihenhäuser
3. Freiflächen; Grünflächen: [negative Definition]	a) keine bzw. keine kontinuierlich gepflegten Grünflächen b) gemeinschaftliche Nutzung vorhandener Freiflächen ist nicht möglich
4. Infrastruktur (in sozialer Hinsicht): [negative Definition]	Freizeit- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindereinrichtungen in nicht unmittelbarer Nähe
5. Verkehrsanbindung; Erreichbarkeit: [negative Definition]	ungünstige ÖPNV-Anbindung
6. Straßenbild: Verkehrsverhältnisse [negative Definition]	a) nicht konfliktminimiert b) kein ansprechendes Erscheinungsbild des Straßenraumes (Begrünung; Besonnung, Licht, Belüftung; Fassade)

Die Untemerkmale 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 Untemerkmale ist ein zutreffendes Untemerkmale ausreichend zur Festlegung.

Begriffsdefinitionen

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** ist die verlangte Miete 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:

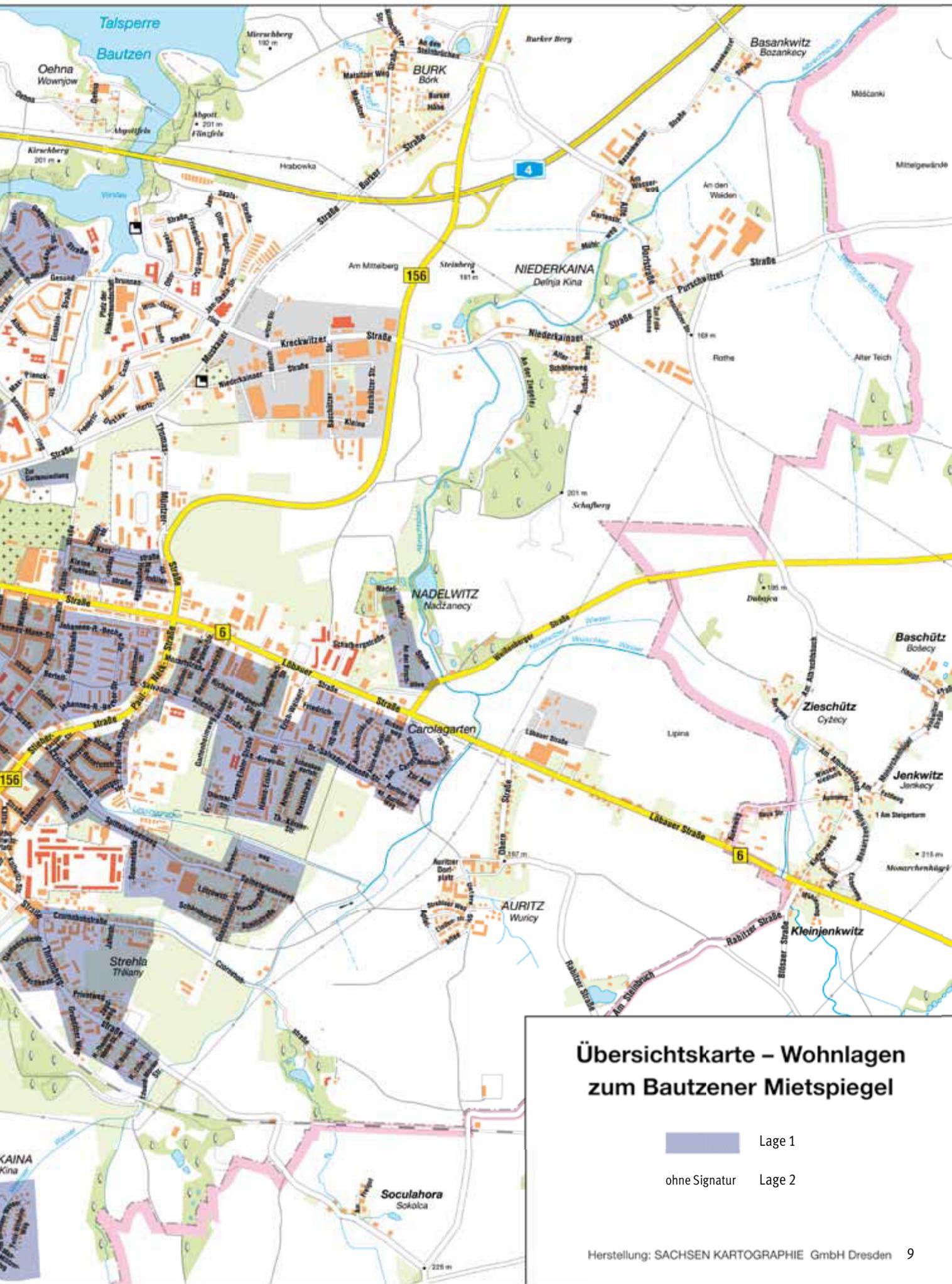
- Zuhörerräume, z. B. Keller, Waschküche, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Garagen,
- Wirtschaftsräume, z. B. Vorratsräume, Ställe, Scheunen,
- Räume, die den baurechtlichen Vorschriften nicht entsprechen,
- Geschäftsräume.

Übersichtskarte Stadt Bautzen

Bautzen, September 2017







Übersichtskarte – Wohnlagen zum Bautzener Mietspiegel

Lage 1

ohne Signatur Lage 2

Wohnlagenverzeichnis nach Straßennamen

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.	Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis			ungerade von	bis	gerade von	bis	
Adolf-Kolping-Straße					1	Baschützer Straße					2
Albert-Einstein-Straße					2	Bauerngasse					2
Albert-Schweitzer-Straße					1	Beethovenstraße					1
Albrecht-Dürer-Straße					1	Behringstraße					1
Alois-Andritzki-Straße					1	Bergweg					2
Alte Dorfstraße					2	Bertha-von-Suttner-Straße					2
Alte Dresdener Straße					1	Bertolt-Brecht-Straße					1
Alter Schäferweg					2	Bierweg					2
Alter Schmoler Weg					2	Birkenweg					1
Alt-Rattwitz					1	Bjarnat-Krawc-Straße					1
Am Albrechtsbach					2	Bleichenstraße					2
Am Alten Weinberg					2	Bloaschütz					2
Am Anger					2	Boblitzer Straße					2
Am Carolagarten					1	Bolbritz					2
Am Chorberg					2	Breitengasse					1
Am Feldschlößchen					1	Breitscheidstraße					2
Am Gewerbepark					2	Burglehn					1
Am Hainberg					2	Burgplatz					1
Am Lubasberg					2	Burker Höhe					2
Am Protschenberg					1	Burker Straße					2
Am Schafberg					2	Buttermarkt					2
Am Schneiderberg					2	Clara-Zetkin-Straße					2
Am Schützenplatz					1	Czornebohstraße					1
Am Stadtwall					1	Daimlerstraße					2
Am Staudamm					2	Damaschkestraße					1
Am Steinbruch					2	Dieselstraße	1	3	2	6	2
Am Steinhübel					1	Dieselstraße	5	65	8	60	1
Am Strehlaer Wasser					1	Döberkitz					2
Am Wassertrog					2	Domgasse					1
Am Wasserturm					2	Dorfplatz Auritz					1
Am Ziegelwall					2	Dorfplatz Teichnitz					2
Am Zwinger					1	Dornschnabel					2
An den Fleischbänken					1	Dr.-Ernst-Mucke-Straße	3	5	2	6	2
An den Steinbrüchen					2	Dr.-Ernst-Mucke-Straße	7	13	8	12	1
An der Friedensbrücke					2	Dr.-Irmgard-Ackermann-Straße					2
An der Hummel					2	Dr.-Maria-Grollmuß-Straße					2
An der Kirschallee					1	Dr.-Peter-Jordan-Straße					2
An der Petrikirche					1	Dr.-Rohr-Straße	1	17	4	12	1
An der Ziegelei					2	Dr.-Rohr-Straße			2	2	2
Andersen-Nexö-Straße					1	Dr.-Salvador-Allende-Straße					1
Apfelallee					2	Drachestraße					1
Arndtstraße					1	Dresdener Straße					2
Arnoldstraße					1	Eckenerstraße					1
August-Bebel-Platz					1	Edisonstraße					2
August-Bebel-Straße					1	Eduard-Mörike-Straße					1
Auritzer Dorfplatz					2	Eichenallee					1
Auritzer Weg	7	23	2	28	1	Eichenweg					2
Auritzer Weg (im OT Auritz)	101	101	102	106	2	Erich-Klausnitzer-Straße					1
Äußere Lauenstraße					2	Erich-Pfaff-Straße					1
Bahnhofstraße					2	Erich-Weinert-Straße	1	17			1
Basankwitzer Straße					2	Erich-Weinert-Straße	31	31	2	30	2

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
Fabrikstraße					2
Fallantgässchen					2
Fasanenweg					1
Fichteschulweg					2
Fichtestraße					1
Fiedlerstraße					1
Fischergasse					1
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

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade von	bis	gerade von	bis	
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
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

Wohnlagenverzeichnis nach Straßennamen

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.	Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade		gerade				ungerade		gerade		
	von	bis	von	bis		von	bis	von	bis		
Lessingstraße					1	Oberweg					2
Lilienthalstraße					1	Oehna					2
Lindenstraße					2	Ortenburg					1
Liselotte-Herrmann-Straße					2	Otto-Nagel-Straße					2
Löbauer Straße					2	Packhofstraße					2
Löhrstraße	9	27	2	20	1	Pappelweg					1
Löhrstraße			22	28	2	Parsevalstraße					1
Löschau					2	Paulistraße					1
Lotzestraße	1	9	2	12	2	Paul-Neck-Straße	1	23	2	26	2
Lotzestraße	11	17	16	22	1	Paul-Neck-Straße	55	141	28	40	1
Lubachau					2	Phillipp-Reis-Straße					2
Lützowstraße					1	Peter-Buck-Straße					2
Malschwitzer Straße					2	Platz der Völkerfreundschaft					2
Malsitzer Weg					2	Postplatz					2
Marschnerstraße					1	Predigergasse					1
Martin-Hoop-Straße					1	Preuschwitzer Straße					2
Matthäus-Lange-Straße					2	Privatweg					1
Mättigstraße					1	Protschenbergstufen					2
Max-Planck-Straße					2	Purschwitzer Straße					2
Messergasse					1	Rabitzer Straße					2
Michael-Hornig-Straße					1	Rathenauplatz					2
Milkwitzer Weg					2	Rattwitzer Straße					1
Mönchsgasse					1	Reichenstraße					1
Mönchskirche					1	Renatusstraße					1
Mozartstraße					1	Ricarda-Huch-Straße					2
Mühlgäßchen					2	Richard-Wagner-Straße					1
Mühlstraße					1	Rietschelstraße					1
Mühlorgasse					1	Rittergasse					1
Mühlweg					2	Roesgerstraße					1
Muskauer Straße					2	Röhrscheidtstraße					1
Nadelwitzer Straße					1	Rosenstraße					2
Neue Siedlung					1	Salzenforster Straße	1	85	2	50	1
Neue Straße					2	Salzenforster Straße	131	163	120	166	2
Neugasse					2	Sanddornweg					2
Neukircher Straße					2	Saurierpark					2
Neusalzaer Straße					2	Schafbergstraße					2
Neusche Promenade					2	Schäfferstraße	3	23	2	26	2
Neustädter Straße					2	Schäfferstraße	27	45	28	48	1
Neuteichnitzer Straße					2	Scharfenweg					1
Nicolaipforte					1	Scharnhorststraße					1
Nicolaistufen					1	Schenkendorfstraße					1
Nicolaus-Otto-Straße					2	Schilleranlagen					1
Niederkainaer Straße					2	Schillstraße					1
Niederuhna					2	Schlachthofstraße					2
Niemöllerstraße	1	11	2	12	1	Schliebenstraße					2
Niemöllerstraße	13	19	14	18	2	Schloßgraben					1
Nikolaus-Otto-Straße					2	Schloßstraße					1
Nimschützer Straße					2	Schmiedegasse					2
Obere Straße					2	Schmochtitz					2
Oberkainaer Straße					1	Schmoler Weg					1
Oberuhna					2	Schreberweg					1

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade		gerade		
	von	bis	von	bis	
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
Teichstraße					1
Temritz					2
Temritzer Weg					2
Theatergasse					2
Theodor-Körner-Straße					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
Weigangstraße					1
Weißberger Straße					2
Welkaer Straße					2
Wendische Straße					2
Wendischer Graben					2

Straßenbezeichnung	Hausnummern				Wohn- Lage Nr.
	ungerade		gerade		
	von	bis	von	bis	
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

Asche-Immobilien GmbH

Beratung • Verkauf • Vermietung • Verwertung
von Grundstücken, Wohn- und Gewerbeimmobilien

02625 Bautzen, Dr.-Salvador-Allende-Str. 1
Telefon / Telefax (0 35 91) 4 10 40
Handy (01 72) 9 49 07 09
E-Mail Asche-Immobilien@gmx.de
www.asche-immobilien.de

BAUTZENER IMMOBILIEN AGENTUR c/o Carola Terber Immobilien

Kurt-Pchalek-Str. 33
02625 Bautzen

Tel.: 03591/44181
Fax: 03591/379270
E-Mail: bia@bau-manager.de



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

Äußere Lauenstraße 34 • 02625 Bautzen
Tel. 0 35 91 / 4 44 22 • www.bjarsch.de

Bauträger

Generalübernehmer

Objektentwicklung

Bauplanung/Bauleitung

Energieberatung
energetische Sanierung
Blower Door
Thermografie

Hausverwaltung

Immobilienervice
Vermietung / Verkauf
Bewertung



**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 - 142
E-Mail: FM-Wohnungsvermietung.Dresden@bundesimmobilien.de

www.bundesimmobilien.de

G. WEDER und D. BURGHARDT IMMOBILIEN GbR



Immobilien • Verkauf
Vermittlung • Hausverwaltung

Martin-Hoop-Straße 1
02625 Bautzen
Telefon/Telefax (0 35 91) 4 74 86

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

www.hv-sachsen.de
Email: rinko@arcor.de

Hausverwaltung

Hartmut Rinko

Paul-Neck-Straße 2c
02625 Bautzen

Tel.: 03591 / 678780
Fax: 03591 / 5286192
Funk: 0173 / 6740267



Immobilien Alexander Graf
Verkauf • Vermietung • Verwaltung
von Objekten und Wohnungen aller Art

Hausverwaltung • Hausmeisterservice

Goschwitzstr. 18
02625 Bautzen

Telefon (0 35 91) 460 710
Telefax (0 35 91) 460 711
Funk (01 78) 477 92 11
www.immobieliengraf.de
info@immobieliengraf.de

1993 2018

**Käufer und Mieter
mit geprüfter
Bonität vorgemerkt**

**ERSTBERATUNG
STETS KOSTENLOS
UND
UNVERBINDLICH**

Selt 1991
**immobilien
anders
GmbH**

ivd Hier ist Immobilien-
kompetenz zu Hause

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

Lessingstr. 10
02625 Bautzen

Tel. 03591 52900
Fax 03591 529079

www.immobiliien-anders.de
info@immobiliien-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 / 973 75 87
E-Mail ibkliesch@gmail.com

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

J. Zschiesche Grundstücksgesellschaft KG

BESITZ- u. VERWALTUNGSGESELLSCHAFT/
BAUBETREUUNGSUNTERNEHMEN

Kurt-Pchalek-Str. 33/Ecke Dr.-E.-Mucke-Str.
02625 Bautzen

Tel.: 03591/37920
Fax: 03591/379270
J_Zschiesche_KG@t-online.de

Nähe ist einfach.

Kundenberatung zum Wunschtermin
in allen Filialen! (nach Vereinbarung)

 **Kreissparkasse
Bautzen**



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

lavida-bautzen.com e-mail: info@lavida-bautzen.com

MAKLERBÜRO
Rayk Hegewald



Immobilien
Hausverwaltung
Darlehensvermittlung
Versicherungen

Ihr kompetenter Immobilienmakler seit 1993

www.immobilien-bautzen.de

Maklerbüro Tel.: 035 91/49 04 93 und 49 14 44
Rayk Hegewald Fax: 035 91/49 01 85
Kurt-Pchalek-Str. 31 Funk: 01 70/2 08 38 29 und
02625 Bautzen 0170/3 43 87 43
Mail: info@immobilien-bautzen.de

REGIA Für Ihre Immobilie
IMMOBILIEN GMBH Kompetenz & Zuverlässigkeit
Verwaltung Abrechnung Vermietung

Erstellung der Betriebskosten- und Hauptabrechnung
Technische Betreuung
Vermietung von Wohnobjekten

Verwaltung von Miet- und Wohneigentumsanlagen
- für Hausverwalter
- für Kommunen
- für sonstige Investorengruppen einschließlich Objektverwaltung
- Vermietung & Reparatur



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

REPPE

IMMOBILIEN

KAUF - INVESTMENT - MIETEN

Weingangstraße 1 02625 Bautzen
T: 03591-532626 F: 03591-532721
www.reppe-immobilien.de info@reppe-immobilien.de

Kooperationspartner



**IHR VERMIETER IN
DER OBERLAUSITZ**

In Bautzen, Görlitz,
Löbau und Zittau ver-
mieten wir sanierte
1- bis 6-Raum-Woh-
nungen zu attraktiven
Konditionen.

TAG wohnen Info 0800 290 3000
www.tag-wohnen.de

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.
Postplatz 3
02625 Bautzen
Telefon 03591 44498
Telefax 03591 5953159
E-Mail: haus-grund-bautzen@web.de

Stadtverwaltung Bautzen
Kommunale Statistikstelle
Fleischmarkt 1
02625 Bautzen
Telefon 03591 534-491
Telefax 03591 534-499
E-Mail: angela.wolf@bautzen.de

Der Mietspiegel ist auch erhältlich bei:

Amt für Pressearbeit und Stadtmarketing der Stadtverwaltung Bautzen
Fleischmarkt 1, 02625 Bautzen

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