

Methodenbericht

Qualifizierter Mietspiegel Anpassung 2026



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
1. Ablauf der Mietspiegel-Anpassung	2
2. Methodische Vorgehensweise	2
2.1. Grundprinzip der Fortschreibung	2
2.2. Grundgesamtheit	3
2.3. Stichprobe	3
2.4. Datenerhebung	4
2.5. Datenschutz	5
2.6. Datenaufbereitung und Plausibilisierung	5
2.7. Ermittlung des Anpassungsindex	8
3. Wohnwertmerkmale und Mietspiegelstruktur	9
4. Zusammenfassung	10
Anlagen	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Verteilung der Vermietertypen in der Grundgesamtheit	6
Tabelle 2 - Ausfallgründe	7
Tabelle 3 - Vergleich Entwicklung Kennwerte	8
Tabelle 4 – Basismietpreise 2026	9

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Mieter-Fragebogen	12
Anlage 2 - Vermieter-Fragebogen	14
Anlage 3 - Rechtliche Unterrichtung	16
Anlage 4 - Wohnlagenkarte 2024	18
Anlage 5 - Zu- und Abschläge für Wohnmerkmale 2024	19

Methodenbericht zur Mietspiegel-Anpassung 2026

Einleitung

Für die Stadt Plauen wurde zum Stichtag 01.09.2023 erstmals ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Dieser bildet gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Gemäß § 558d Abs. 2 BGB sind qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Diese Fortschreibung kann entweder auf Basis des Verbraucherpreisindex oder durch eine erneute empirische Erhebung erfolgen. Für die Stadt Plauen wurde entschieden, die Fortschreibung 2026 auf Grundlage einer empirischen Stichprobenerhebung vorzunehmen.

Ziel der Fortschreibung ist es, die im Mietspiegel 2024 ausgewiesenen Mietniveaus unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung zu aktualisieren und weiterhin eine verlässliche Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bereitzustellen.

Im Unterschied zur erstmaligen Erstellung des Mietspiegels erfolgt im Rahmen der Fortschreibung keine vollständige Neuerhebung aller Wohnwertmerkmale. Stattdessen wird auf Basis ausgewählter zentraler Merkmale – insbesondere der Nettokaltmiete, der Wohnfläche sowie relevanter Zeitpunkte des Mietverhältnisses – ein stadtbezogener Anpassungsindex ermittelt. Dieser ermöglicht eine statistisch fundierte Fortschreibung der bestehenden Mietspiegelwerte.

Der fortgeschriebene Mietspiegel bleibt ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter sowie der Stadt anerkannt wird.

Die Fortschreibung wurde durch die kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen durchgeführt und durch die Arbeitsgruppe fachlich begleitet. In dieser Arbeitsgruppe waren vertreten:

Mit Stimmrecht

- Vogtländischer Mieterverein e.V.
- Haus & Grund Plauen-Vogtland e.V.
- Stadt Plauen

Ohne Stimmrecht, in beratender Funktion

- WBG – Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH
- AWG – Wohnungsgenossenschaft Plauen eG
- im Stadtrat vertretene Fraktionen
- Gutachterausschuss des Vogtlandkreises
- Vertreter der Stadtverwaltung Plauen

Die Fortschreibung erfolgte unter Orientierung an den Handlungsempfehlungen des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Der vorliegende Methodenbericht dokumentiert die methodischen Grundlagen der Fortschreibung, die Datenerhebung, die Aufbereitung sowie die Ableitung des Anpassungsindex.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

1. Ablauf der Mietspiegel-Anpassung

Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Plauen zum Stichtag 01.09.2025 erfolgte auf Grundlage einer empirischen Stichprobenerhebung.

Im Rahmen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe wurde am 20.01.2025 einstimmig beschlossen, die Fortschreibung mittels empirischer Stichprobenerhebung durchzuführen. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Möglichkeiten gemäß § 558d Abs. 2 BGB.

Alternativ wäre eine Fortschreibung auf Grundlage des Verbraucherpreisindex zulässig gewesen. Die Arbeitsgruppe sprach sich bewusst gegen eine ausschließliche Fortschreibung auf Grundlage des Verbraucherpreisindex aus, da dieser die allgemeine Preisentwicklung privater Haushalte abbildet, jedoch die spezifische Entwicklung des Plauener Wohnungsmarktes nur eingeschränkt widerspiegeln kann. Durch die Durchführung einer empirischen Stichprobenerhebung sollte eine stärker am lokalen Mietmarkt orientierte Fortschreibung ermöglicht werden. Ergänzend wurde vereinbart, die Ergebnisse der Stichprobenfortschreibung im Nachgang mit einer Fortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex zu vergleichen. Eine parallele Berechnung im laufenden Entscheidungsprozess erfolgte bewusst nicht, um mögliche Verzerrungen oder Interessenkonflikte bei der Auswahl des Fortschreibungsverfahrens zu vermeiden. Gleichzeitig sollte hierdurch die Möglichkeit geschaffen werden, die unterschiedlichen Fortschreibungsansätze nachträglich vergleichend zu betrachten und hieraus Erkenntnisse für zukünftige Fortschreibungsentscheidungen abzuleiten.

Die Konzeption und Durchführung der Fortschreibung, einschließlich der empirischen Erhebung, erfolgte vollständig durch die kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen.

Die Ermittlung der Grundgesamtheit sowie die Ziehung der Stichprobe wurden auf Basis der verfügbaren Registerdaten mit Stand 01.08.2025 durchgeführt. Ziel war es, eine möglichst hohe Aktualität und Nähe zum Stichtag 01.09.2025 sicherzustellen und stichprobenbedingte Ausfälle durch zwischenzeitliche Veränderungen zu minimieren.

Die Erhebungsphase erstreckte sich insgesamt vom 25.08.2025 bis zum 04.01.2026 und gliederte sich in eine Mieter- und eine Vermieterbefragung (konsekutive Befragung):

- Die **Mieterbefragung** wurde im Zeitraum vom 25.08.2025 bis zum 10.10.2025 durchgeführt.
Postalisch eingehende Mieter-Fragebögen, die nach diesem Zeitraum eingingen, wurden im Rahmen der Datenaufbereitung weiterhin berücksichtigt.
- Die **Vermieterbefragung** erfolgte im Zeitraum vom 30.10.2025 bis zum 04.01.2026.

Nach dem 04.01.2026 wurden keine weiteren Fragebögen oder Datensätze – weder von Mietern noch von Vermietern – in die Auswertung aufgenommen.

Die im Rahmen der erstmaligen Mietspiegelerstellung entwickelte Wohnlagenkarte wurde unverändert übernommen.

Nach Abschluss der Datenerhebung erfolgten die Erfassung, Prüfung und Aufbereitung der Daten sowie die statistische Auswertung durch die kommunale Statistikstelle im Zeitraum von Januar bis März 2026.

Die ersten Auswertungsergebnisse wurden der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 27.01.2026 vorgestellt. Die finalen Ergebnisse wurden am 17.03.2026 präsentiert und durch den Arbeitskreis und den Interessenvertretern einheitlich angenommen.

2. Methodische Vorgehensweise

2.1. Grundprinzip der Fortschreibung

Ein wesentliches Merkmal qualifizierter Mietspiegel ist die regelmäßige Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten. Gemäß § 558d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen.

Für die Stadt Plauen erfolgt die Fortschreibung des Mietspiegels 2026 auf Grundlage einer empirischen Stichprobenerhebung. Ziel ist es, die im Mietspiegel 2024 ausgewiesenen Mietniveaus unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Marktentwicklung fortzuschreiben.

Im Unterschied zur erstmaligen Erstellung des Mietspiegels basiert die Fortschreibung nicht auf einer vollständigen Neuerhebung sämtlicher wohnwertrelevanter Merkmale. Stattdessen wird davon ausgegangen, dass sich die strukturellen Einflussfaktoren auf die Miethöhe – insbesondere die Wirkung von Wohnfläche, Baualter, Ausstattung und Lage – im Zeitverlauf nicht grundlegend verändern.

Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die Datenerhebung im Rahmen der Fortschreibung auf ausgewählte zentrale Merkmale, die eine Ableitung der allgemeinen Mietpreisentwicklung ermöglichen. Auf Basis dieser Daten wird ein stadtbezogener Anpassungsindex ermittelt, mit dem die bestehenden Mietspiegelwerte fortgeschrieben werden.

Dieses Vorgehen entspricht den anerkannten methodischen Ansätzen zur Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel, insbesondere im Sinne der einschlägigen Handlungsempfehlungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Die Fortschreibung stellt somit keine eigenständige Neuerstellung des Mietspiegels dar, sondern eine methodisch vereinfachte Aktualisierung auf Basis der bestehenden Struktur des Mietspiegels 2024

2.2. Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für die Fortschreibung des Mietspiegels 2026 entspricht in ihrer Definition derjenigen der erstmaligen Mietspiegelerstellung 2024.

Sie umfasst alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern innerhalb des Stadtgebiets Plauen, die nicht preisgebunden sind und keinen Sonderwohnformen zugeordnet werden können. Ausgeschlossen sind insbesondere Wohnraum in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften, mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- und Dienstwohnungen sowie Wohnungen mit vergleichbaren Sonderkonditionen.

Die Abgrenzung der Grundgesamtheit orientiert sich damit unverändert an den rechtlichen und methodischen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel und gewährleistet die Vergleichbarkeit der Fortschreibung mit der erstmaligen Erstellung des Mietspiegels 2024.

Die Ermittlung der Grundgesamtheit erfolgte auf Basis der Einwohnermeldedaten vom 01.08.2025 der Stadt Plauen in Verbindung mit weiteren verfügbaren Verwaltungsdaten. Ziel war es, eine möglichst vollständige und aktuelle Abbildung des relevanten Mietwohnungsbestandes zum Stichtag 01.09.2025 sicherzustellen.

Im Ergebnis wurde eine Grundgesamtheit von 26.326 potentiellen Mieterhaushalten ermittelt. Aus dieser Grundgesamtheit erfolgte die Ziehung der Stichprobe für die Fortschreibung des Mietspiegels 2026.

2.3. Stichprobe

Die Ziehung der Stichprobe für die Fortschreibung des Mietspiegels 2026 erfolgte auf Grundlage der zuvor definierten Grundgesamtheit durch die kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen.

Die Stichprobenziehung wurde als einfache, nicht geschichtete Zufallsstichprobe durchgeführt. Jede in der Grundgesamtheit enthaltene Wohneinheit hatte dabei die gleiche Wahrscheinlichkeit, in die Stichprobe einbezogen zu werden.

Aus der Grundgesamtheit von 26.326 potenziellen Mieterhaushalten wurde eine Stichprobe von 2.000 Haushalten gezogen.

Im Unterschied zur erstmaligen Erstellung des Mietspiegels erfolgte im Rahmen der Fortschreibung keine vollständige Neuerhebung sämtlicher wohnwertrelevanter Merkmale. Die Stichprobe dient der Ermittlung eines stadtbezogenen Anpassungsindex zur Fortschreibung des bestehenden Mietspiegels 2024. Vor diesem Hintergrund wurde der Umfang der Stichprobe gegenüber der erstmaligen Mietspiegelerstellung reduziert. Die gewählte Stichprobenkonzeption berücksichtigt den Umstand, dass im Rahmen der Fortschreibung insbesondere die Entwicklung der Nettokaltmieten im Verhältnis zu den bestehenden Mietspiegelwerten untersucht wird, während die grundlegende Struktur des Mietspiegels unverändert bestehen bleibt.

Im Anschluss wurde geprüft, inwieweit sich die Verteilung innerhalb der gezogenen Stichprobe in der Verteilung der Grundgesamtheit der Stadt Plauen widerspiegelt. Die Verteilung der Vermietertypen entsprach dabei der Verteilung innerhalb der Grundgesamtheit.

Die Stichprobe bildet die Grundlage für die nachfolgenden Erhebungs-, Plausibilisierungs- und Auswertungsschritte. Aussagen zur Anzahl der tatsächlich auswertbaren Datensätze erfolgen im weiteren Verlauf des Methodenberichts.

2.4. Datenerhebung

Die Datenerhebung zur Fortschreibung des Mietspiegels 2026 erfolgte im Zeitraum vom 25.08.2025 bis zum 04.01.2026 durch die kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen.

Die Erhebung wurde primär als Onlinebefragung durchgeführt. Die ausgewählten Haushalte erhielten hierzu ein offizielles Anschreiben der Stadt Plauen mit Informationen zur Mietspiegelerstellung, datenschutzrechtlichen Hinweisen sowie einem pseudonymisierten Zugangsschlüssel zur Onlinebefragung.

Im Rahmen der ersten Erhebungsphase wurden ab dem 25.08.2025 insgesamt 2.000 Mieterhaushalte angeschrieben und um Auskunft zu ihrem Mietverhältnis gebeten. Zur Erhöhung der Ausschöpfung erfolgte zunächst ein Erinnerungsschreiben an 908 Haushalte. Im Rahmen eines weiteren Mahnverfahrens wurden anschließend nochmals 435 Haushalte angeschrieben. Mit dem ersten und zweiten Erinnerungsschreiben wurden zusätzlich Papierfragebögen einschließlich portofreiem Rückumschlag versandt.

Die Mieterbefragung endete regulär am 10.10.2025. Nach diesem Zeitpunkt postalisch eingehende Fragebögen wurden im Rahmen der Datenaufbereitung weiterhin berücksichtigt.

Die Vermieterbefragung erfolgte im Anschluss im Zeitraum vom 30.10.2025 bis zum 04.01.2026. Grundlage hierfür bildeten die im Rahmen der Mieterbefragung erhobenen Angaben zu den jeweiligen Vermietern.

Im Rahmen der Vermieterbefragung wurden zunächst zu 1.774 Mietverhältnissen Auskünfte angefordert. Im Zuge des ersten Erinnerungsschreibens wurden nochmals zu 679 Mietverhältnissen Angaben erbeten. Im Rahmen eines zweiten Erinnerungsschreibens beziehungsweise Mahnverfahrens wurden weitere 179 Mietverhältnisse angeschrieben. Auch den Vermietern wurde zusätzlich zur Onlinebeantwortung die Möglichkeit eingeräumt, Papierfragebögen einschließlich Rückumschlägen zu verwenden.

Mieter und Vermieter erhielten weitgehend identische Fragebögen. Im Mittelpunkt der Erhebung standen insbesondere die Wohnfläche, die Nettokaltmiete sowie das Einzugsdatum beziehungsweise das Datum der letzten Mietänderung. Darüber hinaus wurde bei den Vermietern ergänzend das Baujahr beziehungsweise eine Baualterskategorisierung erhoben, um eine Zuordnung zu den Baujahresklassen des Mietspiegels zu ermöglichen. Eine erneute Erhebung von Ausstattungsmerkmalen erfolgte im Rahmen der Fortschreibung nicht.

Die Fragebögen wurden ausschließlich unter Verwendung pseudonymisierter Fallnummern geführt. Personenbezogene Daten waren auf den Fragebögen selbst nicht enthalten. Die Zuordnung zwischen Fallnummern und Adressdaten erfolgte ausschließlich innerhalb der kommunalen Statistikstelle der Stadt Plauen unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorgaben.

Zur Unterstützung der Erhebung veröffentlichte die Stadt Plauen im August 2025 eine Presseerklärung. Ergänzend wurde regelmäßig über den Internetauftritt der Stadt Plauen sowie über soziale Medien über die Mietspiegelfortschreibung informiert. Bürger konnten hierdurch zusätzliche Informationen zur Erhebung und zum Zweck der Fortschreibung einholen.

Parallel zur Erhebung stand während der Öffnungszeiten des Rathauses ein Team der kommunalen Statistikstelle telefonisch für Rückfragen der Befragten zur Verfügung. Zusätzlich wurde ein Funktionspostfach betreut, um Anfragen zu beantworten und die Kommunikation zwischen Stadtverwaltung, Mietern und Vermietern sicherzustellen.

Die Teilnahme an der Erhebung erfolgte auf Grundlage der gesetzlichen Auskunftspflicht gemäß Artikel 238 § 2 EGBGB.

Nach dem 04.01.2026 wurden keine weiteren Fragebögen oder Datensätze in die Auswertung aufgenommen.

2.5. Datenschutz

Die Durchführung der Datenerhebung zur Fortschreibung des Mietspiegels 2026, sowie die anschließende Datenaufbereitung und Auswertung erfolgten unter strenger Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorgaben.

Die Erhebung erfolgte auf Grundlage des Artikels 238 EGBGB, sowie der Mietspiegelverordnung. Die Verarbeitung der für die Stichprobenziehung und Durchführung der Erhebung erforderlichen Einwohnermeldedaten erfolgte ausschließlich innerhalb der kommunalen Statistikstelle der Stadt Plauen.

Im Rahmen der Erhebung wurden pseudonymisierte Zugangsschlüssel und Fallnummern verwendet. Personenbezogene Daten waren auf den Fragebögen selbst nicht enthalten. Die Zuordnung zwischen Fallnummern und Adressdaten konnte ausschließlich durch die kommunale Statistikstelle vorgenommen werden und diente ausschließlich der Durchführung der Erhebung sowie der notwendigen Datenaufbereitung.

Die Fragebögen sowie die Onlinebefragung enthielten zusätzlich Hinweise zu den Rechtsgrundlagen der Erhebung, zum Zweck der Datenverarbeitung sowie zu den Rechten der Befragten gemäß Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Die erhobenen Daten wurden ausschließlich für Zwecke der Mietspiegelfortschreibung verarbeitet. Eine Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte erfolgte nicht.

Die statistische Auswertung der erhobenen Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Rückschlüsse auf einzelne Personen, Haushalte oder konkrete Mietverhältnisse waren zu keinem Zeitpunkt Bestandteil der Veröffentlichung oder Auswertung.

Nach Abschluss der erforderlichen Verarbeitungsschritte wurden die personenbezogenen Zuordnungen entsprechend der datenschutzrechtlichen Vorgaben gelöscht.

2.6. Datenaufbereitung und Plausibilisierung

Nach Abschluss der Datenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem gemeinsamen Auswertungsdatensatz zusammengeführt und umfangreichen Plausibilitäts- und Bereinigungsverfahren unterzogen.

Die Datenerfassung erfolgte vollständig innerhalb einer gemeinsamen Datenbankstruktur. Postalisch eingegangene Papierfragebögen wurden hierbei manuell in das Onlineerfassungssystem übertragen, sodass sämtliche Datensätze in einheitlicher Form für die weiteren Auswertungen zur Verfügung standen.

Auf Mieterseite wurden zunächst 2.000 Haushalte angeschrieben. Insgesamt gingen Rohdaten zu 2.153 Datensätzen ein. Nach Bereinigung von Mehrfachantworten, Doppelungen, unvollständigen Datensätzen sowie nicht bearbeiteten Eingaben verblieb ein bereinigter Nettorücklauf von 1.804 Datensätzen. Nach Abzug der Ausfälle standen 1.478 verwertbare Mieterdatensätze zur Verfügung.

Im Rahmen der Vermieterbefragung wurden zu 1.774 Mietverhältnissen Auskünfte angefordert. Insgesamt gingen Rohdaten zu 1.453 Datensätzen ein. Nach Bereinigung von Mehrfachmeldungen, Doppelungen und unvollständigen Datensätzen verblieben 1.399 Datensätze. Nach Berücksichtigung der Ausfälle standen 1.254 verwertbare Vermieterdatensätze zur Verfügung.

Mehrfachantworten wurden anhand identischer Fallnummern identifiziert. Sofern zu einer Fallnummer mehrere Eingaben vorlagen, wurde jeweils die zuletzt eingegangene beziehungsweise die vollständigste Dateneingabe verwendet.

Die bereinigten Mieter- und Vermieterdatensätze wurden anschließend anhand der Fallnummern zusammengeführt. Hierbei konnten zunächst 1.363 kombinierte Mieter- und Vermietersauskünfte gebildet werden. Nach Abzug der Ausfälle verblieben 1.202 Datensätze für die weiteren Plausibilisierungs- und Auswertungsschritte.

Die Zusammenführung der Datensätze erfolgte analog zur erstmaligen Mietspiegelerstellung 2024 anhand identischer Matching-kriterien. Voraussetzung für die weitere Berücksichtigung der Datensätze war zunächst die Übereinstimmung der Adressangaben von Mietern und Vermietern.

Darüber hinaus mussten mindestens zwei der folgenden drei Kriterien erfüllt sein:

- Die auf die 10er-Stelle gerundete durch den Vermieter angegebene Nettokaltmiete entspricht der auf die 10er-Stelle gerundeten durch den Mieter angegebenen Nettokaltmiete.
- Die auf die 5er-Stelle gerundete durch den Vermieter angegebene Wohnfläche entspricht der auf die 5er-Stelle gerundeten durch den Mieter angegebenen Wohnfläche.
- Die durch Vermieter und Mieter gemachten Angaben zum Mietvertragsbeginn weichen höchstens um einen Monat voneinander ab.

Nach Anwendung dieser Kriterien verblieben 987 Datensätze.

Im weiteren Verlauf wurden Datensätze mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Nettokaltmiete, zum Mietbeginn beziehungsweise zur letzten Mietänderung sowie zum Baujahr beziehungsweise zur Baujahreskategorie ausgeschlossen. Ebenfalls wurden offensichtlich unplausible oder fehlerhafte Angaben aus der Auswertung entfernt. Im Ergebnis verblieben 978 Datensätze.

Anschließend wurden Wohnungen mit Inklusivmieten ausgeschlossen. Dadurch reduzierte sich die Datengrundlage auf 971 Datensätze. Nach Ausschluss von Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 m² beziehungsweise über 120 m² verblieben 956 Datensätze.

Im nächsten Schritt wurde das 6-Jahres-Kriterium angewendet. Berücksichtigt wurden ausschließlich Mietverhältnisse, bei denen die Miete innerhalb der letzten sechs Jahre vor dem Stichtag 01.09.2025 neu vereinbart oder angepasst worden war. Grundlage hierfür bildet § 558 Abs. 2 BGB, wonach zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausschließlich Entgelte heranzuziehen sind, die innerhalb dieses Zeitraums vereinbart oder geändert wurden. Nach Anwendung dieses Kriteriums verblieben 808 Datensätze.

Im Rahmen der weiteren Auswertung wurde festgestellt, dass institutionelle Vermieter innerhalb der Datengrundlage überproportional vertreten waren. Zum Stichtag 01.09.2025 entfielen innerhalb der Grundgesamtheit 28,2 % auf Vermietertyp I, 16,6 % auf Vermietertyp II sowie 55,2 % auf sonstige Vermieter.

Zur Anpassung an die tatsächliche Verteilung innerhalb der Grundgesamtheit wurden insgesamt 265 Datensätze institutioneller Vermieter mittels Zufallsverfahren aus der Auswertungsgrundlage entfernt. Sonstige Vermieter blieben unverändert Bestandteil der Stichprobe. Nach Durchführung der Gewichtung verblieben 543 Datensätze.

	Anzahl	Anteil
Vermietertyp I	7.412	28,2%
Vermietertyp II	4.380	16,6%
Sonstige Vermieter	14.534	55,2%
Gesamt	26.326	100%

Tabelle 1 - Verteilung der Vermietertypen in der Grundgesamtheit

Im Zuge der abschließenden Plausibilitätskontrolle wurden Extremwerte anhand der Nettokaltmiete pro Quadratmeter mittels der IQR-Methode identifiziert. Hierbei wurden Datensätze ausgeschlossen, deren Werte außerhalb des Interquartilsabstandes lagen und somit als statistisch auffällig einzustufen waren.

Nach Abschluss sämtlicher Bereinigungs-, Plausibilisierungs- und Gewichtungsschritte standen für die Fortschreibung des Mietspiegels 2026 insgesamt 511 Datensätze zur Verfügung.

Die Rücklaufquoten, sowie Ausfallgründe sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Ausfallgründe - Gesamt	Anzahl	in %
Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.	73	3,7%
Es handelt sich um ein Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus.	23	1,2%
Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).	4	0,2%
Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.	7	0,4%
Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).	17	0,9%
Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes, einer Wohngruppe	16	0,8%
Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).	31	1,6%
Die Wohnung wird ganz oder teilweise gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).	7	0,4%
Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.	6	0,3%
Es liegt ein Untermietverhältnis vor.	16	0,8%
Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).	14	0,7%
Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.	4	0,2%
Mehrfach-Befragungen pro HH	2	0,1%
Schwere gesundheitliche Einschränkung	42	2,1%
Rückläufer	79	4,0%
Verzogen	24	1,2%
Todesfall	5	0,3%
Sonstiges	21	1,1%
Die Wohnung kann nicht identifiziert werden	39	2,0%
Unverständliche Vermieterangabe	17	0,9%
Auskunftspflichtige haben sich selbst als Vermieter angegeben	19	1,0%

Tabelle 2 - Ausfallgründe

2.7. Ermittlung des Anpassungsindex

Grundlage der Datenauswertung bildeten die nach Abschluss sämtlicher Plausibilitäts-, Bereinigungs- und Gewichtungsschritte verbliebenen 511 Datensätze.

Bei Merkmalen, die sowohl von Mietern als auch von Vermietern erhoben wurden, wurden im Rahmen der weiteren Datenaufbereitung vorrangig die Angaben der Vermieter verwendet. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Angaben der Vermieter hinsichtlich Wohnfläche und Nettokaltmiete insgesamt eine höhere Genauigkeit aufwiesen, während Mieterdaten häufiger gerundete Werte enthielten. Die Vermieterangaben wurden daher im Rahmen der Plausibilisierung als die qualitativ belastbarere Datengrundlage angesehen.

Zur Ermittlung der allgemeinen Mietpreisentwicklung wurden die Nettokaltmieten auf Basis der jeweiligen Wohnflächen in Nettokaltmieten pro Quadratmeter umgerechnet. Die Auswertung erfolgte auf Grundlage der bereinigten und gewichteten Datensätze.

Im Rahmen der Plausibilitätskontrolle wurden Extremwerte anhand der Nettokaltmiete pro Quadratmeter mittels der IQR-Methode identifiziert und aus der weiteren Auswertung ausgeschlossen. Hierzu wurden das untere sowie das obere Quartil bestimmt und der Interquartilsabstand berechnet. Datensätze außerhalb der definierten Spannweite wurden als statistisch auffällige Werte eingestuft und nicht weiter berücksichtigt.

Für die bereinigte Datengrundlage ergaben sich folgende statistische Kennwerte der Nettokaltmiete pro Quadratmeter:

- Unteres Quartil: 4,62 €/m²
- Oberes Quartil: 5,58 €/m²
- Interquartilsabstand: 0,96 €/m²
- Untere Grenze: 3,19 €/m²
- Obere Grenze: 7,02 €/m²

Die Entwicklung der Nettokaltmieten wurde anschließend mit den entsprechenden Kennwerten der erstmaligen Mietspiegelerstellung zum Stichtag 01.09.2023 verglichen.

	01.09.23	01.09.23	In %
Minimum der Nettokaltmieten pro m²	2,42 €/m ²	2,50 €/m ²	+ 3,3%
Median der Nettokaltmieten pro m²	4,67 €/m ²	5,04 €/m ²	+ 7,9%
Arithmetisches Mittel der Nettokaltmieten pro m²	4,77 €/m ²	5,05 €/m ²	+ 5,8%
Maximum der Nettokaltmieten pro m²	9,70 €/m ²	10,75 €/m ²	+ 10,8%

Tabelle 3 - Vergleich Entwicklung Kennwerte

Im Ergebnis zeigte sich sowohl beim Median als auch beim arithmetischen Mittel ein Anstieg der Nettokaltmieten pro Quadratmeter. Die Fortschreibung des Mietspiegels orientiert sich hierbei an den Handlungsempfehlungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), wonach für die Fortschreibung insbesondere das arithmetische Mittel heranzuziehen ist.

Das arithmetische Mittel der Nettokaltmiete pro Quadratmeter erhöhte sich von 4,77 €/m² im Rahmen der Mietspiegelerstellung 2023 auf 5,05 €/m² im Rahmen der Fortschreibung 2026. Hieraus ergibt sich eine allgemeine Mietpreissteigerung von 5,8%.

Auf Grundlage dieses Fortschreibungsfaktors wurden die Basismietwerte des Mietspiegels 2024 entsprechend angepasst.

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
30 - 31	3,96	54 - 55	4,88	78 - 79	4,86	102 - 103	4,69
32 - 33	4,14	56 - 57	4,89	80 - 81	4,85	104 - 105	4,68
34 - 35	4,28	58 - 59	4,90	82 - 83	4,84	106 - 107	4,66
36 - 37	4,41	60 - 61	4,90	84 - 85	4,82	108 - 109	4,64
38 - 39	4,51	62 - 63	4,91	86 - 87	4,80	110 - 111	4,62
40 - 41	4,59	64 - 65	4,91	88 - 89	4,79	112 - 113	4,61
42 - 43	4,67	66 - 67	4,90	90 - 91	4,78	114 - 115	4,59
44 - 45	4,72	68 - 69	4,90	92 - 93	4,76	116 - 117	4,58
46 - 47	4,76	70 - 71	4,89	94 - 95	4,75	118 - 120	4,56
48 - 49	4,80	72 - 73	4,89	96 - 97	4,73		
50 - 51	4,84	74 - 75	4,88	98 - 99	4,72		
52 - 53	4,86	76 - 77	4,87	100 - 101	4,71		

Tabella 4 – Basismietpreise 2026

Die Fortschreibung erfolgte unter Beibehaltung der bestehenden Mietspiegelstruktur. Insbesondere die Wohnlagenzuordnung, die Baujahresklassen sowie die wohnwertrelevanten Grundstrukturen des Mietspiegels 2024 wurden unverändert übernommen.

Eine erneute vollständige Erhebung der Wohnwertmerkmale erfolgte im Rahmen der Fortschreibung nicht. Ziel der Fortschreibung war ausschließlich die Anpassung des bestehenden Mietniveaus an die zwischenzeitliche allgemeine Marktentwicklung im Stadtgebiet Plauen.

3. Wohnwertmerkmale und Mietspiegelstruktur

Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2026 basiert auf der Struktur des erstmalig erstellten Mietspiegels 2024. Die grundlegenden wohnwertrelevanten Merkmale sowie die Systematik der Mietspiegelgliederung wurden unverändert übernommen.

Die Einordnung der Wohnungen erfolgt weiterhin auf Grundlage der im Mietspiegel 2024 definierten Wohnwertmerkmale. Hierzu zählen insbesondere:

- die Wohnfläche,
- die Baujahresklasse,
- die Wohnlage,
- sowie die im Rahmen der ursprünglichen Mietspiegelerstellung berücksichtigten Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale.

Die im Rahmen der erstmaligen Mietspiegelerstellung entwickelte Wohnlagenkarte wurde unverändert fortgeführt. Eine erneute Bewertung oder Anpassung der Wohnlagen erfolgte im Rahmen der Fortschreibung nicht.

Ebenso wurden die bestehenden Baujahresklassen sowie die Struktur der Basismietentabelle beibehalten. Ziel der Fortschreibung war nicht die methodische Neuerstellung des Mietspiegels, sondern die Anpassung des bestehenden Mietniveaus an die zwischenzeitliche allgemeine Marktentwicklung.

Vor diesem Hintergrund erfolgte im Rahmen der Fortschreibung keine erneute vollständige Erhebung der wohnwertrelevanten Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale. Es wurde davon ausgegangen, dass die grundlegenden strukturellen Einflussfaktoren auf die Miethöhe innerhalb des vergleichsweise kurzen Fortschreibungszeitraums weiterhin Bestand haben.

Die Fortschreibung beschränkt sich daher auf die empirische Ermittlung der allgemeinen Mietpreisentwicklung und die daraus resultierende Anpassung der bestehenden Basismietwerte.

4. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wurde die ortsübliche Vergleichsmiete für die Stadt Plauen auf Grundlage einer empirischen Stichprobenerhebung an die zwischenzeitliche Entwicklung des Wohnungsmarktes angepasst.

Die Fortschreibung erfolgte unter Beibehaltung der grundlegenden Struktur des Mietspiegels 2024. Insbesondere die Wohnlagenzuordnung, die Baujahresklassen sowie die Systematik der Basismietentabelle wurden unverändert übernommen.

Die Datenerhebung, sowie die vollständige Durchführung der Datenaufbereitung, Plausibilisierung und Auswertung erfolgten durch die kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen. Nach Abschluss sämtlicher Bereinigungs- und Gewichtungsschritte standen insgesamt 511 Datensätze für die Auswertung zur Verfügung.

Die Ermittlung der allgemeinen Mietpreisentwicklung erfolgte auf Grundlage der Nettokaltmieten pro Quadratmeter. Unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurde anhand des arithmetischen Mittels eine durchschnittliche Mietpreissteigerung von 5,8 % gegenüber dem Mietspiegel 2024 festgestellt.

Die Anpassung des Mietspiegels erfolgte durch entsprechende Fortschreibung der bestehenden Basismietwerte. Eine vollständige Neuerhebung sämtlicher wohnwertrelevanter Merkmale war im Rahmen der Fortschreibung nicht erforderlich.

Mit dem vorliegenden Methodenbericht werden die Durchführung der Datenerhebung, die angewandten Bereinigungs- und Auswertungsschritte sowie die Ableitung des Fortschreibungsfaktors nachvollziehbar dokumentiert.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Plauen steht damit weiterhin als empirisch fundierte und methodisch nachvollziehbare Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558d BGB zur Verfügung.

Anlagen

Mietspiegel Stadt Plauen 2025 Mieter-Fragebogen



Mietspiegel

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten **Fragebogen innerhalb von 10 Werktagen nach Erhalt** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse www.domusconsult.de/mwe oder über den folgenden QR-Code aufrufen.



Zugangsschlüssel:

Ohne Angabe des Zugangsschlüssels kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Anschrift des Objektes

_____	_____	_____
Straße	Nr.	Geschoss
_____	_____	_____
PLZ	Ort	

Ausschlussgründe

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen. Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Es handelt sich um ein Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus.
- Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkwohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes, einer Wohngruppe oder betreuten Wohnens.
- Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder teilweise gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Vorab bitten wir Sie, Ihren Mietvertrag und evt. vorhandene Unterlagen zur Mieterhöhung oder Betriebskostenanpassung zur Hand zu nehmen.

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?

 . .

2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?

Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten

 . .

Mietspiegel Stadt Plauen 2025 Vermieter-Fragebogen

Mietspiegel

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten **Fragebogen innerhalb von 10 Werktagen nach Erhalt** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse www.domusconsult.de/mwe oder über den folgenden QR-Code aufrufen. Bitte geben Sie den Zugangsschlüssel an.



Bei mehreren Wohnungen kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden Sie ihn unter www.domusconsult.de/mwe als Excel-Datei herunter.

Zugangsschlüssel:

Ohne Angabe des Zugangsschlüssels kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Anschrift des Objektes

Straße	Nr.	Geschoss
PLZ	Ort	

Ausschlussgründe

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen. Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Es handelt sich um ein Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus.
- Die Wohnung kann nicht identifiziert werden.
- Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes, einer Wohngruppe oder betreuten Wohnens.
- Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder teilweise gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen? □□ . □□ . □□□□

2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten □□ . □□ . □□□□

3. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?
Quadratmeterzahl bitte aus dem Mietvertrag oder der letzten Betriebskostenabrechnung nehmen und mit einer Stelle hinter dem Komma angeben. □□□□ , □□ m²

Rechtliche Unterrichtung

zur Durchführung der Kommunalstatistiken für die Erstellung der Mietspiegel in der Stadt Plauen



Auf Grund von **Artikel 238 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 1966) und des Beschlusses des Plauener Stadtrates (Beschluss-Nr.: 34/22-11) vom 20.09.2022 wird ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Plauen erstellt und aktualisiert. Dies beinhaltet folgende Punkte:

Art und Zweck der Erhebung

Die Stadt Plauen ist nach § 558c Abs. 4 BGB verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.

Die Befragung dient der Gewinnung von Daten zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und soll von der Stadt Plauen und den Interessenvertretern der Mieter (Vogtländischer Mieterverein e.V.) und der Vermieter (Haus & Grund Plauen-Vogtland e. V.) gleichermaßen anerkannt werden.

Für die Erhebung zur Aktualisierung werden im Stadtgebiet Plauen 2.000 zufällig ausgewählte Mieter und die entsprechend dazugehörigen Vermieter benachrichtigt und aufgefordert, Informationen zu Mietbeginn, Wohnungsgröße, Mietpreis und Nebenkosten abzugeben.

Stichtag der Erhebung ist der 01. September 2025.

Die Datenerhebung und -verarbeitung erfolgt durch die Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen (mietspiegel@plauen.de). Diese hat das Unternehmen DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH als Auftragnehmer mit der Befragung, der Erfassung und Codierung der Antworten beauftragt.

Die Befragung wird online durchgeführt. Ist dies nicht möglich, kann die Befragung postalisch durchgeführt werden.

Vermieter können die zu erhebenden Daten der Kommunalen Statistikstelle mittels eines vorgegebenen Verschlüsselungsprotokolls übermitteln.

Nach erfolgreicher Informationsabgabe auf dem Onlineportal stehen dem Auskunftspflichtigen seine Antworten als Datei zur Verfügung.

Kreis der zu Befragenden und Stichprobenauswahl

Befragt werden ausschließlich Mieter und Vermieter von Wohnungen.

Die zu befragenden Personen werden per Zufall auf Grundlage des Einwohnermelderegisters unter der volljährigen wohnberechtigten Bevölkerung gezogen.

Die ausgewählten Personen können die Auskunft einem anderen Angehörigen des Haushaltes oder einer anderen sachkundigen Person des Vertrauens übertragen, sofern diese volljährig sind.

Auskunftspflicht

Gemäß Art. 238 § 2 EGBGB sind Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Plauen Auskunft zu erteilen, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung. Des Weiteren sind sie verpflichtet, Auskunft über folgende Merkmale zu erteilen:

Erhebungsmerkmale:

- Beginn des Mietverhältnisses,
- Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung mit Ausnahme von Erhöhungen nach § 560 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Veränderungen von Betriebskosten),
- Festlegungen der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage,
- Art der Miete und Miethöhe,
- Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches),
- Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Vermieter und Mieter, ein zwischen Vermieter und Mieter bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den Mieter.

Hilfsmerkmale:

- Anschrift der Wohnung,
- Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter.
- Zugangsschlüssel
Der Zugangsschlüssel entspricht Name und Adresse der Mieter und dient gleichzeitig als Zugangscode für die Teilnahme am Onlinefragebogen sowie in Kombination mit anderen Hilfsmerkmalen als Indikator für die Registrierung des Rücklaufes und um Doppelerhebungen zu vermeiden.

Die Auskunftspflichten bestehen auch gegenüber dem mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beauftragten Unternehmen DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH.

Löschungsfristen und Anonymisierung

Die Daten, die zur Ermittlung der auskunftspflichtigen Personen erhoben wurden, sind unverzüglich zu löschen, sobald sie für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nicht mehr erforderlich sind. Es sei denn, sie werden für eine Anpassung des Mietspiegels nach zwei Jahren mittels Stichprobe benötigt. Die Daten sind spätestens drei Jahre nach ihrer Erhebung zu löschen.

Rechtliche Unterrichtung

zur Durchführung der Kommunalstatistiken für die Erstellung der Mietspiegel in der Stadt Plauen



Die Hilfsmerkmale sind von den Erhebungsmerkmalen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu trennen und unverzüglich zu löschen, sobald die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist und sie auch für eine Anpassung des Mietspiegels nach § 558d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht mehr benötigt werden. Die Daten sind spätestens drei Jahre nach ihrer Erhebung zu löschen.

Datensätze, bei denen eine fehlende Mietspiegelrelevanz festgestellt wird, werden unverzüglich gelöscht und als Ausfall aus der Gesamterhebung registriert.

Vorliegende Papierfragebögen und bei deren Verarbeitung entstehende digitale Dateien werden spätestens einen Monat nach Beendigung der Auswertungen vernichtet bzw. gelöscht.

Die Befragung erfolgt selbstverständlich pseudonymisiert, das heißt die erhobenen Daten und Angaben zu den Befragungsteilnehmenden werden voneinander getrennt gespeichert. Die Erhebung und die Verarbeitung der Daten erfolgen unter strikter Einhaltung des Datenschutzes.

Bei etwaigen Rückfragen zum Thema Datenschutz steht Ihnen die Datenschutzbeauftragte der Stadt Plauen (Datenschutz@plauen.de) zur Verfügung. Wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verstößt, steht Ihnen das Recht auf Beschwerde bei der Sächsischen Datenschutz –und Transparenzbeauftragten (post@sdtb.sachsen.de) zu.

Datenschutzrechtliche Information

Die datenschutzrechtlichen Informationen gemäß Artikel 13 Absätze 1 und 2 sowie Artikel 14 Absätze 1 und 2 der Datenschutz-Grundverordnung im Zusammenhang mit der Erstellung des Mietspiegels finden Sie auf unserer Internetseite unter www.plauen.de/mietspiegel. Sollten Sie nicht die Möglichkeit haben, die Informationen online abzurufen, senden wir Ihnen diese auf Anfrage gern postalisch zu.

Die erhobenen Daten werden ausschließlich zur Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels verwendet.

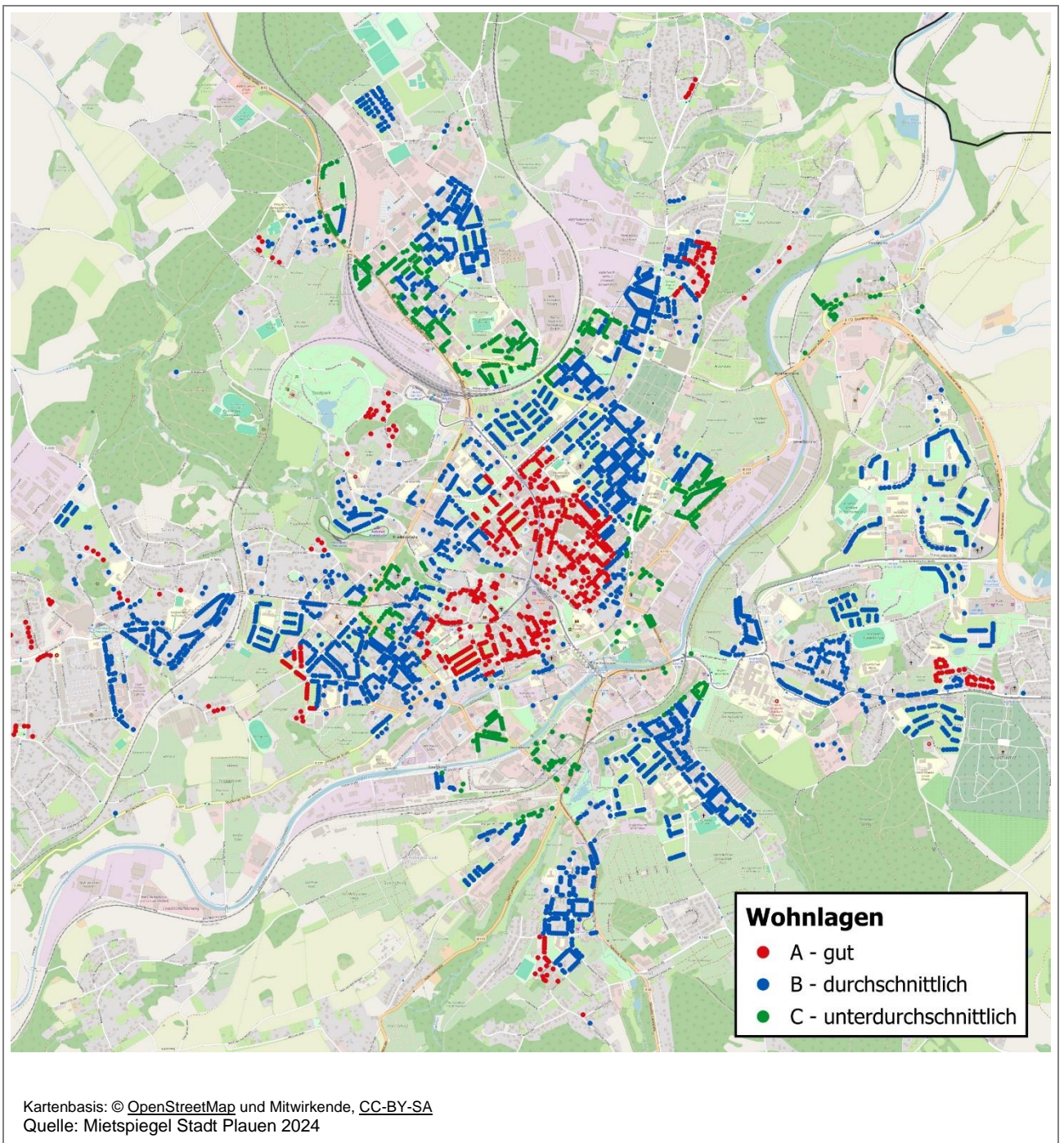
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Artikels 238 § 4 EGBGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist, handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Absatz 1 oder 2, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 3, eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

In-Kraft-Treten

Nach der Ausarbeitung und der Anerkennung der Interessenvertreter wird der Mietspiegel voraussichtlich im Frühjahr 2026 veröffentlicht und tritt ab dem Tag seiner Veröffentlichung in Kraft.

Anschließend wird der Plauener Mietspiegel jedem Interessenten online oder ausgedruckt zur Verfügung stehen.



Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahre bis 1918	- 5 %
Baujahre 1919 bis 1948	- 4 %
Baujahre 1949 bis 1969	± 0 %
Baujahre 1970 bis 1989	- 5 %
Baujahre 1990 bis 2002	+ 7 %
Baujahre 2003 bis 2023	+ 21 %
Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit mehr als 5 Vollgeschossen.	- 10 %
Wohnlage	
gute Wohnlage	+ 9 %
durchschnittliche Wohnlage	± 0 %
unterdurchschnittliche Wohnlage	- 4 %
Modernisierungsmaßnahmen	
Kernsanierung 1996 bis 2002	+ 3 %
Kernsanierung 2003 bis 2009	+ 9 %
Kernsanierung 2010 bis 2023	+ 28 %
Vollständige Modernisierung der Innen- oder Außenwanddämmung nach 2002 (ohne Kernsanierung)	+ 5 %
Modernisierung der Sanitäreinrichtung oder der Elektroinstallationen einschließlich Verkabelungen nach 2009 (ohne Kernsanierung)	+ 5 %
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Die Wohnung verfügt über ein zweites WC.	+ 6 %
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon oder keinen eigenen Garten.	- 7 %
Die Wohnung verfügt über wenigstens drei der folgenden barrierearmen Elemente: - Es gibt eine bodengleiche Dusche im Bad. - Die Steckdosen sind ab 40cm-Höhe erreichbar. - Alle Türen sind mind. 90 cm breit. - Die Wohnung ist schwellenfrei. - Die Wohnung ist stufenlos erreichbar.	+ 10 %
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 5 %
Die Leitungen liegen auf Putz. (z.B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)	- 4 %
Die Wohnung liegt im 3. OG oder höher und verfügt über einen Aufzug	+ 4 %
Die Wohnung liegt im EG, 1. OG oder 2.OG	+ 4 %
Quelle: Mietspiegel Stadt Plauen 2024	

* Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie Leitungen, Sanitärausstattungen und Heizungssystemen.

** Dieses Merkmal gibt an, dass eine vollständige Innen- oder Außenwanddämmung nach 2002 durchgeführt wurde, ohne dass eine Kernsanierung nach 2002 stattfand.

*** Dieses Merkmal gibt an, dass eine Modernisierung des Sanitärbereiches (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) oder der Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen) nach 2009 durchgeführt wurde, ohne dass eine Kernsanierung nach 2009 stattfand.