

Quadratmeter ■²

Winter/ Frühjahr 2026

Das Immobilienmagazin für Mittweida



Das Hauptgebäude der Hochschule Mittweida. Gleich auf mehreren Gebieten ist die Einrichtung das Zugpferd der Kleinstadt an der Zschopau. Foto: Uwe Schönberner

WIR SUCHEN:

- › EINFAMILIENHÄUSER
- › MEHRFAMILIENHÄUSER
- › BAUERNHÖFE

ISG
IHR MAKLER VOR ORT

Jetzt Tippgeber-
Prämie sichern

Ihr Immobilientipp
wird belohnt!

Neustadt 25
09648 Mittweida
Tel.: 03727 - 61 17 39
Mail: info@isg-mw.de

Titelthema

Mittweida –
Kleinstadt mit viel
Potenzial

Lokalgeflüster

Historische
Mittweidaer
Kneipen im Fokus

Mietrecht

Glasfaserausbau
muss geduldet
werden

Herausgeber:	ISG Mittweida
Anschrift:	Neustadt 25 09648 Mittweida
Telefon:	03727 - 61 17 39
Telefax:	03727 - 64 09 04
Email:	info@quadratmeter-magazin.de
V.i.S.d.P.:	Regina Großer
Stellv.:	Tamás Pásztor
Redaktion/ Fotos:	Uwe Schönberger, Tamás Pásztor, Peter Großer, Romy Pásztor, Elisa Schmidt, Günther Krasselt, Thomas Leibner
Gestaltung:	T. P. ImmobilienService
Verteilung:	Blick Mittweida und Umgebung
Erscheinung:	Winter/ Frühjahr 2026
Auflage:	10.000 Stück



	Inhalt
Mittweida – Kleinstadt mit viel Potenzial	4
Historische Mittweidaer Kneipen im Fokus	9
Mittweidas Innenstadtmanagerin im Interview	12
Wohnungsangebote des ISG	15
Kaufangebote des ISG	18
Wärmepumpe im Altbau: Muss Boden raus?	20
3D-Scanning: Klarheit im Bestand	22
Glasfaserausbau muss geduldet werden	24
Tatsächlich kürzere Nutzungsdauer	26
Ansprechpartner des ISG	27



Mittweida – Kleinstadt mit viel Potenzial



Mittweida. Zum Verkauf stehendes Mehrfamilienhaus (voll vermietet) im Villenviertel. Kaufpreis: 299.000,- € zzgl. 3,57% Maklerprovision - mehr Infos unter www.isg-mw.de. Foto: Tamás Pásztor

Mittweida. Die Wirtschaft in Sachsen hat seit 2000 um über 30 Prozent zugelegt und verzeichnet damit eine der höchsten BIP-Wachstumsraten aller Länder der Bundesrepublik Deutschland. Allein dieser Fakt ist ein wichtiges Indiz dafür, dass es sich lohnt, gerade hier in die Zukunft zu investieren. Was macht nun gerade Mittweida zu einem echt lukrativen Standort? Neben den landschaftlichen Schönheiten im Zschopautal, spielt vor allem die äußerst günstige Verkehrslage eine große Rolle. Außerdem bietet der Immobilien- und Wohnungsmarkt Objekte mit echter Mietrendite – bis zu 10 Prozent Brutto-Mietrendite, günstige Bestandsmieten (bei Sanierung bis zu 10 Euro/ Quadratmeter möglich) sind hier ebenfalls echte Pluspunkte. Dass die Große Kreis- und Hochschulstadt Mittweida im Freistaat Sachsen eine Top-Lage hat, ist vielen wohl noch nicht so recht bewusst: Geografisch geradezu optimal im Herzen des

Freistaates zwischen den drei Großstädten Leipzig, Dresden und Chemnitz gelegen, hat es beste Voraussetzungen dafür, lohnend für Investitionen verschiedenster Art zu sein. Insbesondere Immobilieninvestitionen in der Stadt an der Zschopau können sich echt lohnen. Um Geldgeber anzulocken, hat die Stadt neben den Förderungen durch Bund und Land weitere Fördermöglichkeiten im Köcher. Ein völlig neues Wohn-Konzept belebte erst kürzlich den Wohnungsmarkt von Mittweida: das Projekt „Cotton Lofts“. Hier wird ein ehemaliges, denkmalgeschütztes Fabrikgebäude, das früher die Baumwollspinnerei Mittweida beherbergte, innerhalb von drei Jahren saniert. Dort entstehen 75 Eigentumswohnungen, die nach modernsten Aspekten projektiert werden und insbesondere für Kapitalanleger und Eigennutzer interessant sind. Es handelt sich dabei um ein Vorhaben der "Zweiten Projektgesellschaft Alte

Spinnerei Mittweida GmbH", ein Unternehmen der Immotrend Gruppe aus Dresden mit Hauptsitz in Karlsruhe. Nach umfangreichen Sanierungsarbeiten, die gegenwärtig voll im Gange sind, stehen den Nutzern künftig exklusive Zwei- bis Fünf-Raum-Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 52 bis 263 Quadratmetern zur Verfügung. Zu rund 80 Prozent werden die Wohnungen von Kapitalanlegern gekauft. Dass das Zukunft hat, wird dadurch deutlich, dass bereits 70 Prozent aller Wohnungen verkauft sind.

Interessant für Investoren

Wieso ist gerade die Kleinstadt Mittweida für Investoren so anziehend? Neben der erwähnten verkehrsgünstigen Lage punktet Mittweida mit seiner traditionsreichen, 1865 bis 1867 gegründeten Hochschule. Diese hat schon zahlreiche namhafte Erfinder/Forscher hervorgebracht. An dieser Stelle sollen stellvertretend nur drei Namen genannt werden: Walter Bruch, der Erfinder des PAL-Farbfernsehens; Bernhard Schmidt, dessen Schmidt-Spiegel noch heute in aller Welt in Teleskope eingebaut wird und Gerhard Neumann, der als Ingenieur bei General Electric u.a. das Star-

fighter-Antriebssystem mit entwickelt. Durch seinen hohen Anteil ausländischer Studierender hat sich das damalige Technicum Mittweida auch international schnell einen Top-Namen gemacht. Heute ist die Hochschule Mittweida mit rund 6.000 immatrikulierten Studierenden hinter der Bergakademie Freiberg die zweitgrößte Fachhochschule des Bundeslandes Sachsen. Die Stadt Mittweida und der zentral liegende Campus bieten eine einzigartige Atmosphäre, die Tradition und Innovation fließend miteinander verbindet. Im Stadtgebiet wird den Studierenden eine malerische Kulisse mit zahlreichen reizvollen Grünanlagen, der Fluss Zschopau mit herrlichen, naturbelassenen Ufer-Passagen und zahlreichen nahegelegenen Attraktionen geboten. Dazu zählen Burg und Talsperre Kriebstein sowie Schloss Lichtenwalde, inklusive dem einzigartigen Barockpark, die nicht nur den Studenten zahlreiche Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung und Erkundung bieten. Auch das nahe gelegene Schloss Sachsenburg – ebenfalls im reizvollen Zschopautal befindlich – ist einen Abstecher wert. Für die ganze Familie etwas in petto hat der Sonnenlandpark Lichtenau,



übrigens mit der längsten Rutsche Deutschlands ausgestattet... Eine weitere Rarität hat das nur zehn Kilometer entfernte Städtchen Hainichen zu bieten: eine Camera obscura. Von diesen technisch-optischen Sehenswürdigkeiten gibt es aktuell in ganz Deutschland lediglich ein Dutzend. Doch zurück zur Hochschule Mittweida. Sie ist bekannt für ihr vielfältiges Studienangebot auf den Gebieten Naturwissenschaften sowie Medien. Hier wird seit jeher großer Wert auf eine praxisnahe Ausbildung gelegt. Auch aus diesem Grund gibt es viele Kontakte zu in- und ausländischen Partnern. So konnte beispielsweise vor einigen Jahren der Sänger Gil Ofarim durch den Bachelor-Studiengang Allgemeine und Digitale Forensik der Hochschule als Betrüger entlarvt und überführt werden. Damit konnte weiterer, immenser medialer Schaden vom Freistaat Sachsen abgewendet werden.

Exkurs in Mittweidas Vergangenheit

Im 16. Jahrhundert zählte Mittweida im Amt Rochlitz zu den mittelgroßen Städten Sachsens. Tuchmacherei und Leinenweberei waren bereits im Mittelalter die wichtigsten Erwerbsquellen der Einwohner Mittweidas und der unmittelbaren Umgebung. 1816 begann durch die Gründung einer Spinnerei an der Zschopau - eine der ersten Sachsens - der Aufstieg Mittweidas zu einer der bedeutendsten Städte der Textilindustrie in ganz Sachsen. Durch eine große Branchenvielfalt kann Mittweida heute auf ein vielseitiges, gut ausgebildetes Fachkräftepotential verweisen.

Hochschule – ein Garant für Fachkräfte

Mit ihren breiten Ausbildungsan geboten bietet die Hochschule

Mittweida dem Arbeitsmarkt ständig top ausgebildete Fachkräfte. Neben den technischen Ausbildungsprofilen entwickeln sich aktuell vor allem die Fakultäten Medien und soziale Arbeit zu tragenden Säulen. Die Hochschule Mittweida ist schon immer ein bedeutender Wirtschaftsfaktor der Stadt. Gerade im Umfeld der Hochschule haben sich eine Reihe kleinerer Unternehmen im Spezial- und Hochtechnologiebereich angesiedelt. Zum Verwirklichen von Ideen und Projekten finden Neu- oder Ausgründer im TechnologiePark Mittweida (TPM), der heutigen MWE GmbH, eine hervorragende Plattform zum Entwickeln ihres ganz speziellen Portfolios.

Unterstützung bei Investitionen

Beste Einmietungsbedingungen, Hilfe und Unternehmensberatung sowie Büroservice bieten die Mitarbeiter der Mittweidaer Wirtschafts- und Entwicklungs GmbH (MWE GmbH). Die Stadt unterstützt sowohl Firmengründer als auch Gewerbetreibende mit einer aktiven Wirtschaftsförderung und bietet so günstigste Rahmenbedingungen hinsichtlich der sozialen Infrastruktur. Mit der allgemein bekannten Hochschule, einem Krankenhaus, einem Gymnasium, einer Oberschule sowie mehreren Grundschulen und Kitas ist die Kleinstadt zukunftsträchtig aufgestellt. Ein Anbieter zahlreicher lukrativer Immobilien, wie Mehrfamilienhäusern und entsprechenden Grundstücken sowie preiswertem Wohnen ist der ImmobilienService Großer (ISG). Neben weiteren interessanten Angeboten befindet sich beispielsweise ein Wohn- und Geschäftshaus in Top-Lage direkt am Markt im ISG-Portfolio. Auch beliebte Villen in begehrten Wohngegenden werden vom ISG angeboten.

Ihre Ansprechpartnerin für die Mittweidaer Innenstadt

Als Citymanagerin bin ich Ihre erste Adresse für alle Anliegen rund um unsere Innenstadt. Mein Ziel ist es, Mittweida als lebendigen Wirtschafts-, Kultur- und Begegnungsraum zu stärken – gemeinsam mit Gewerbetreibenden, Eigentümerinnen, Initiativen und engagierten Bürgerinnen und Bürgern.

Die Schwerpunkte meiner Tätigkeit sind das Geschäftsstraßen-, Leerstands- und Gemeinwesen-Management im Stadtzentrum von Mittweida.

Sie können sich an mich wenden, wenn ...

- Sie ein neues Gewerbe gründen, ansiedeln, weiterentwickeln oder an die nächste Generation übergeben möchten und Unterstützung bei Standortsuche, Leerstandsvermittlung oder ersten Genehmigungsschritten brauchen.
- Sie Ihr Geschäft oder Ihren Leerstand sichtbarer machen wollen – durch Stadtmarketing, gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit oder Beteiligung an Aktionen und Veranstaltungen.
- Sie Kooperationen suchen oder den Austausch mit anderen Gewerbetreibenden stärken möchten.
- Sie Ideen zur Belebung der Innenstadt haben oder bei Stadtfesten, Nachtshopping oder saisonalen Aktionen mitwirken möchten.

Ich verstehe mich als Bindeglied zwischen Verwaltung, Wirtschaft und Stadtgesellschaft. Gern begleite ich Sie dabei, Chancen zu nutzen, Herausforderungen frühzeitig anzugehen und Projekte umzusetzen, die Mittweida lebendig und noch lebenswerter machen.

Frederike Bremer

Citymanagerin der Stadt Mittweida

MWE GmbH
(Mittweidaer Wirtschafts- und Entwicklungsgesellschaft mbH)
Leipziger Straße 27, 09648 Mittweida

Bürositz: Rathaus 2, Rochlitzer Straße 3,
Eingang über Frongasse

Sprechzeit: Di 9:30 – 12:30 Uhr
Weitere Termine nach Vereinbarung.
Mob. 0151 576 825 72
E-Mail: bremer@mwe-mittweida.de



Für Kapitalanleger interessant

Auch Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen werden angeboten. Die Kaufpreise in der hiesigen Region liegen noch deutlich unter denen der umliegenden großen Städte Chemnitz, Leipzig und Dresden. Gerade für Kapitalanleger ist deshalb der Immobilienmarkt Mittweida interessant. Betrachtet man beispielsweise die Mietpreisentwicklung der vergangenen 20 Jahre: 2005 wurden hier die Wohnungen noch für etwa 3,50 Euro/ Quadratmeter vermietet. Aktuell werden je nach Lage, Ausstattung, Sanierungsstand und Größe der Wohnung bis zu 11,50 Euro/ Quadratmeter Miete je Monat fällig. Grund hierfür sind vor allem die hohe Nachfrage nach Wohnraum, aber auch die deutlich gestiegenen Sanierungskosten. In vermieteten Verkaufsobjekten wurden oftmals die Mieten selten oder noch nie angepasst. Die übliche Verkaufsspanne bei Mehrfamilienhäusern in Mittweida liegt - natürlich wieder abhängig von Lage, Ausstattung und Sanierungsstand - zwischen 10- und 15-facher Jahresmiete. Hier kaufen Investoren also nicht, wie in Großstädten üblich, mit dem Ziel der Wertsteigerung des Objektes - sondern mit echter Miet-

rendite. Diese lässt sich durch weitere Sanierungen nach Kauf weiter optimieren. Die Erfahrung zeigt, dass der Anspruch der Mieter in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen ist. Gern sind Mieter daher auch bereit, für sanierte, moderne Wohnungen den entsprechenden Mietpreis aufzubringen.

Finanzierung durch Banken schwierig

Probleme gibt es leider oft bei der Finanzierung, da Banken das Potenzial Mittweidas unterschätzen und oft zu hohe Sicherheiten fordern. Einige Banken lehnen beispielsweise Finanzierungen von Objekten mit einer Energieklasse von E oder schlechter generell ab. Auch bei Objekten mit älteren Heizungsanlagen werden deutliche Abschläge im Beleihungswert gemacht. Gern würden die Investoren mit den regionalen Banken vor Ort ihre Immobilie finanzieren, was jedoch immer seltener gelingt. Erstaunlich ist, dass Banken aus anderen Regionen den Investitionsstandort Mittweida deutlich besser bewerten als die Banken vor Ort. So konnten im vergangenen Jahr zahlreiche Objekte doch noch den Besitzerwechseln.

Uwe Schönberner, Tamás Pásztor

In guten Händen.

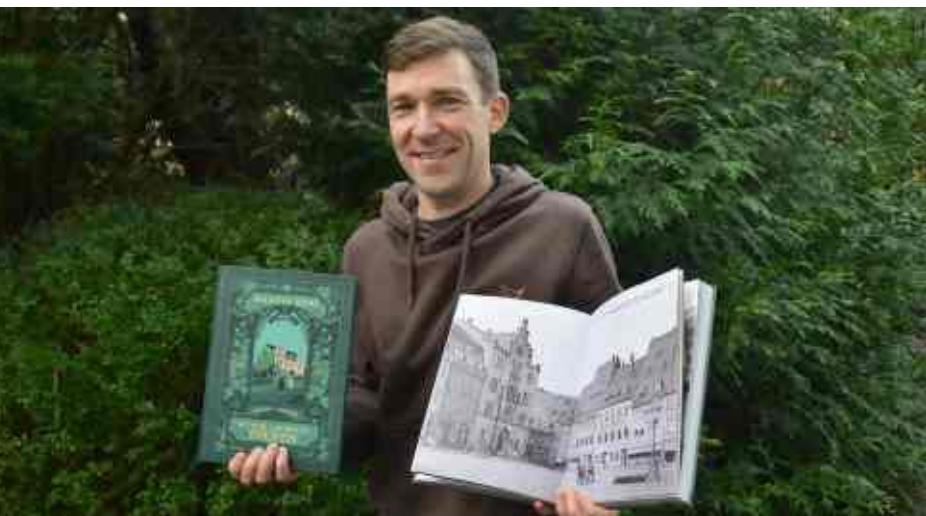
Eberhard Kunze ANTEA Bestattungen GmbH
Bestattungshaus R. Richter
 Weberstraße 29, 09648 Mittweida
 TAG UND NACHT Tel. (03727) 94 05 12
www.antea-kunze.de

ANTEA
 BESTATTUNGEN

 ZEIT FÜR MENSCHEN



Historische Mittweidaer Kneipen im Fokus



Marcus Biebl zeigt seinen tollen, heimatgeschichtlichen Band 1 der Buchreihe „Mittweidas historische Kneipen“. Foto: Uwe Schönberner

Mittweida. Dass Bücher, die historische Themen zum Inhalt haben, nach wenigen Tagen vergriffen sind, kommt wohl nicht so oft vor: So geschehen ist das mit der ersten Auflage von „Mittweidas historische Kneipen“, Band 1. Der 42-jährige Autor Marcus Biebl kann sich das selbst nicht so richtig erklären, aber ist natürlich froh, dass es so ist. Schließlich sind 69 Euro für das 252-seitige Werk im Format 18 mal 25 Zentimeter nicht gerade ein Pappenstiel. „Ich habe immer gesagt, es soll Qualität haben, und wenn es gut ist, wird es auch gekauft“. Und das hat sich voll bestätigt, denn auch die nachbestellten Bücher gehen weg wie „warme Semmeln“.

Walter Oehme gewidmet

Nun aber zum Inhalt. Gleich vorn steht, wem das Werk gewidmet ist: „Für Walter“. Gemeint ist damit Walter Oehme (1926 bis 2025), der sich in seinem ganzen Leben seiner Heimatstadt Mittweida verpflichtet gefühlt

Schillergarten, Schirmers und das legendäre Schützenhaus.

Edle Aufmachung + aufwändige Recherche

Insbesondere als Geschenk bestens geeignet ist dieses Buch ein echter Hingucker und punktet mit vielen feinen Details: edle Aufmachung im historischen Look, gebunden mit Goldschrift auf dem Titelcover und Seiten mit einer Dicke, die kaum ein anderes Buch aufweist. Mit viel Liebe und Aufwand gestaltet, gibt dieses Buch auf über 250 Seiten einen interessanten Einblick in Mittweidas Historie. Es beinhaltet viele, bislang unveröffentlichte Fotos - teilweise doppelseitig -, amüsante Anekdoten und Geschichten, die von bewegten Zeiten erzählen. Jede Kneipe wird mit einer kleinen Lageskizze sowie den bekannten Eigentümern vorgestellt. Damit das Ganze einen Rahmen hat, behandelt Marcus Biebl lediglich Mittweidaer Kneipen, die auf eine Geschichte von vor 1945 zurückblicken können.

Schützenhaus mit 200-jährigem Jubiläum

Speziell die Geschichte des Schützenhauses ist hier hervorzuheben. Nicht zuletzt, weil die Historie vom „Alten Schützenhaus“ vor knapp 200 Jahren 1825 begann. Neben aufwändigen Recherchen, wozu der Autor viele Stunden im Archiv Akten gewälzt hat, führte er auch kurz vor dem Erscheinen des ersten Bandes noch Gespräche mit Kneipen-Inhabern, um sozusagen aus erster Hand Informationen zu erhalten. So traf er sich beispielsweise mit Bernd Eulitz, dessen Familie 2024 den „Goldborn“ verkaufte, nachdem er 65 Jahre von den Eulitz' als Familienbetrieb geführt worden war. Auch mit Bärbel und Gerd

Homburg, den aktuellen Inhabern des „Alten Schützenhauses“, sprach Marcus Biebl. Nicht nur deshalb fand auch die erste Präsentation des Buches über die historischen Kneipen Mittweidas im November 2025 in diesem Haus statt. Hochwertig gebunden, mit originellen Extras und Einlegern – wie einem historischen Stadtplan, in dem die Kneipen schnell auffindbar sind – versehen, ergänzen das aufwändige Werk.

Geschichtliches Interesse geweckt

„Die Idee zum Buch hatte ich sofort, nachdem mir die Zeitungs-Artikelserie über die Mittweidaer Gaststätten in die Hände gekommen war. Diese Beiträge von Walter Oehme aus den 1990er Jahren bilden sozusagen die Basis meines Buches. Mir war es wichtig, nicht nur Fakten aufzulisten, sondern zu zeigen, dass Gaststätten stets ein Treffpunkt vieler Menschen zum Austausch und zum Erleben schöner, gemeinsamer Stunden waren und heute noch sind“, erklärt Autor Marcus Biebl zum Anlass, ein solches Buch zu veröffentlichen. Sein geschichtliches Interesse wurde schon früh durch alte Mittweidaer Ansichtskarten seines Vaters geweckt. Seit mehreren Jahren ist er auch Mitglied im Mittweidaer Heimat- und Geschichtsverein, und bringt dort jährlich einen Kalender für die Mitglieder heraus – natürlich mit alten Mittweidaer Ansichten. Inzwischen arbeitet Marcus Biebl bereits an Band 2 seiner Kneipen-Bücher.

Wer Interesse an Band 1 hat, kann diesen gern über die Internetseite von Marcus Biebl online bestellen:

www.mittweida-history.de

Uwe Schönberner

Volkssolidarität - Sozialstation Mittweida

Unsere Sozialstation unterstützt Sie und Ihre Angehörigen, damit Sie so lange wie möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben können. Dafür bieten wir Ihnen umfangreiche Hilfe aus einer Hand. Wir begleiten Sie mit Fachkompetenz und viel Verständnis für die Sorgen die durch eine Pflegesituation entstehen können. Unsere Leistungen können wir auf Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse anpassen. Wir beraten und unterstützen Sie gerne bei:

Grundpflegerische Versorgung, u.a.
 - Ganz- / Teilkörperpflege
 - Mobilisation
 - Inkontinenzversorgung

Hauswirtschaftliche Versorgung, u.a.
 - Zubereitung von Mahlzeiten
 - Reinigung der Wohnung
 - Wäschepflege

Ärztlich verordnete Leistungen, u.a.
 - Medikamente richten/verabreichen
 - s.c. Injektionen
 - Kompressionsstrümpfe/Verbände
 - Wundversorgung

**Pflegeberatungsbesuch,
 Entlastungs- und Verhinderungspflege**

Wir bedanken uns bei allen Kunden und Kooperationspartnern für die jahrelange gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.



Sozialstation Mittweida

Sie suchen Hilfe für sich oder Ihre Angehörigen?
Dann sind Sie bei uns genau richtig!

 **Tel.: 03727 6234300**

**Volkssolidarität
 Stadtverband Chemnitz e.V.**
 Burgstädter Str. 75, 09548 Mittweida

 sozialstation@zwirnergrund.de
 www.zwirnergrund.de







Ps: Wir freuen uns natürlich auch über neue Kollegen und Teamgeister!



Mittweidas Innenstadtmanagerin im Interview



Innenstadtmanagerin Frederike Bremer vor dem MiTTmachTreff in der Rochlitzer Straße 44.
Foto: Uwe Schönberner

Mittweida. Seit Anfang 2025 kümmert sich in der Kreis- und Hochschulstadt Frederike Bremer als Innenstadtmanagerin um viele Belange des MITT-einanders in Mittweida. Um für die Leserinnen und Leser des Quadratmeters Mittweida näheres über sie, ihren Werdegang, ihre Aufgaben und ihre Zukunft zu erfahren, führte Redaktionsmitglied Uwe Schönberner folgendes Gespräch mit ihr:

Stellen Sie sich unserer Leserschaft bitte kurz vor?

Ich freu' mich über die Anfrage und das Interesse. Sehr gern stelle ich mich vor. Mein Name ist Frederike Bremer, ich komme aus dem Altenburger Land und bin seit Anfang 2025 Innenstadtmanagerin in Mittweida. Das bedeutet, ich kümmere mich um die Geschäfte, den Leerstand und das Gemeinwesen in der Innenstadt. Ich lebe seit 2018 hier. Das Studium an der hiesigen Hochschule hat mich nach Mittweida gelockt, und die Stadt mit

ihren vielfältigen Möglichkeiten und herzlichen Menschen hat mich hier gehalten.

Weshalb kümmern Sie sich ums Stadt-/Citymanagement, und wie kam es überhaupt dazu?

Ich habe in den vergangenen Jahren sowohl an der Hochschule Mittweida, in der Stadt Mittweida sowie im Landkreis Mittelsachsen zahlreiche Projekte begleitet und gestaltet. In dieser Zeit habe ich die Gegebenheiten und die Region mit ihren Menschen kennen- und schätzen gelernt. Ich bringe außerdem berufliche Erfahrung aus der Sozialpädagogik, der Gemeinwesenarbeit sowie aus Stadt- und Landentwicklungsprojekten mit. Mein Interesse gilt schon seit einigen Jahren der Gemeinwesenarbeit, was ich als Stärkung des sozialen Miteinanders, der Förderung von Teilhabe sowie Engagement, dem Beleben von Stadtteilen und mehr sehe. Außerdem sollen Begegnungsräume geschaffen

und dadurch Bürgerinnen und Bürger sowie Akteure aus Initiativen, Vereinen, Unternehmen, der Kommunalverwaltung und der Politik besser vernetzt werden. Privat und beruflich hatte ich in jüngster Zeit viel mit Leerständen zu tun, weshalb es mir ein besonderes Anliegen ist, dem Leerstand in Mittweida - in welchem ich großes Potenzial sehe - wieder neues Leben einzuhauchen.

Welche Situation haben Sie in Mittweida vorgefunden?

Mittweida hat mich von Anfang an begeistert. Ich mag die Kleinstadt. Es fühlt sich hier familiär an und doch ist ausreichend Vielfalt vorhanden, und die Einbettung in die wunderschöne mittelsächsische Landschaft gefällt mir sehr. Als ich das Stadt-Management in Mittweida übernommen habe, traf ich auf eine Innenstadt, in der bereits viele positive Impulse aus der Bürgerschaft entstanden waren. Gleichzeitig war spürbar, dass die vergangenen Jahre Spuren hinterlassen hatten: Leerstände, schwankende Besucherfrequenzen und der Wunsch nach mehr Aufenthaltsqualität, stärkerer Vernetzung und Kommunikation, prägten das Bild. Im Bezug auf die Gewerbe fand ich circa. 35 Prozent leere Ladengeschäfte in der Innenstadt/ im Altstadtquartier vor. Die Sanierung der Rochlitzer Straße, die ich bereits während meiner Studienzeit verfolgt hatte, wirkte noch nach – genauso wie die Erschöpfung vieler Akteure nach der langen Baustellenphase und den Folgen der Corona-Pandemie sowie des damit verbundenen Online-Handels. Mein Vorgänger, Frank Winkler, war zudem unerwartet verstorben, was eine Lücke hinterließ. In der Innenstadt gab es viele engagierte Menschen und zahlreiche Angebote, doch davon war

wenig sichtbar, wirkte voneinander isoliert oder war ein Stück weit eingeschlafen. Gleichzeitig waren überall Potenziale spürbar – kleine Läden mit Herz, Initiativen mit Ideen und Menschen, die bereit waren, gemeinsam etwas zu gestalten. Auf diesem Fundament will ich aufbauen.

Was kann gegen den Leerstand in der Innenstadt getan werden?

Diese Frage ist nicht so einfach zu beantworten, und zaubern kann ich leider auch nicht. Mit einer EFRE-Förderung ist die Stadt Mittweida schon einmal einen wichtigen Schritt in Richtung „Bewältigung der Herausforderung“ gegangen. Die Förderung ermöglicht für das Fördergebiet: Personellen Einsatz in Form eines Stadt-Managers, finanzielle Unterstützung von Neuansiedlungen durch eine Kleinunternehmerförderung und Stadtbelebungs- und Gestaltungsprojekte für ein lebendiges und attraktives Stadtzentrum. Den Leerstand in der Innenstadt zu beleben ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Hier müssen Eigentümer, Gewerbetreibende, Stadtakteure, Stadtverwaltung sowie auch die Politik gemeinsam an einem Strang ziehen. Es gibt kleine Maßnahmen, die helfen - wie eine schöne Schaufenstergestaltung für ein attraktiveres Stadtbild, und es gibt größere Maßnahmen – wie Eigentümer und Nutzer zusammenzubringen, um eine gemeinschaftliche Sanierung und Investition voranzubringen. Das Rad muss aber auch nicht immer neu erfunden werden, viele bereits vorhandene Geschäfte suchen dringend Mitarbeiter und Nachfolger. Kommen Sie einfach gerne dazu mit mir ins Gespräch.

Welche Pläne gibt es für 2026?

Der Fokus liegt darauf, eine lebendige,

vernetzte und kooperationsorientierte Innenstadt aufzubauen, die sowohl Gewerbe als auch Bürgerschaft und Studierende gleichermaßen anspricht. 2026 möchte ich die vorhandenen Geschäfte noch mehr darin unterstützen, sichtbar zu werden, den Austausch untereinander stärker fördern und die mediale Präsenz weiter ausbauen. Durch Projekte wie das Kiezfest möchte ich gemeinsam mit Kooperationspartnern wie den StadtMiTTmachern eine bessere Nachbarschaft und Zusammenarbeit auf den Weg bringen und durch weitere Belebungsprojekte - wie Sommerkino, MiTTmachTreff und Aperitif-Abende - Studierende in die Innenstadt ziehen und mit der Bürgerschaft in Kontakt bringen. Auch die Hochschule soll 2026 in der Innenstadt noch einmal eine größere Rolle spielen. Ziel ist es, dass man auf mehreren Ebenen stärker die „Hochschulstadt Mittweida“ wahrnimmt.

Wenn jemand Ideen gegen den Leerstand, zu Geschäften oder für Innenstadt-Belebungsprojekte hat, kann gern einfach Frederike Bremer kontaktieren unter:
Email: bremer@mw-mittweida.de
Telefon: 01515-7682572

NACHFOLGE IM GOLDTRÖPFCHEN

Das Traditionsgeschäft mit über 30 Jahren Geschichte wird von FLIEGE52 und damit von Unternehmer Ole Pusch und Team weitergeführt. Natürlich bleibt Frau Huster unser Kundschaft im Geschäft erhalten!

Wir freuen uns diese Institution mit frischem Wind, Leidenschaft und Respekt vor der Geschichte in die Zukunft zu führen.

 Rochlitzer Str. 33, 09648 Mittweida

 Whisky, Rum, Gin, Zigarren, Tabak, Wein

Danke für das Gespräch, und viel Erfolg beim Verwirklichen der Vorhaben.

Uwe Schönberner



**Wir suchen und bieten
Immobilien aller Art!**

Sie sind auf der Suche nach Ihrer Traummöglichkeit?
Sie haben ein Objekt zu vermieten oder zu verkaufen?

Dann sind Sie bei uns richtig!



T. P. Immobilienservice - Neustadt 25 in 09648 Mittweida

01 74 - 2 74 16 19
www.tp-immo.de



Wohnungsangebote des ISG

Wohnungen zur Miete



Referenznr.:	V-1-MW-001 - 1R-WE		
Wohnfläche:	19,67 m ²		
Mietpreis:	280,- € (210,- € Kaltmiete)		
Lage:	Mittweida, Feldstraße		
Ausstattung:	Single-EBK mit Ceranfeld, Bad mit Dusche, Laminat, renoviert		
Sonstiges:	LED Deckenbeleuchtung inkl.		
<u>Energieausweis:</u>	EA-Typ: Bedarfssausweis	Heizungsart: Gas-Zentralheizung o. WW	EA-Kennwert: 69,80 kWh/(m ² a)
	Bj. lt. EA: 1995	E-Effizienzkl.: B	



Referenznr.:	V-2-MW-127 - 2R-WE		
Wohnfläche:	71,61 m ²		
Mietpreis:	890,- € (600,- € Kaltmiete)		
Lage:	Mittweida, Markt		
Ausstattung:	Aufzug, Dachterrasse, EBK, Bad mit Badewanne & Dusche, Vinyl		
Sonstiges:	Exklusive seniorengerechte Whg.		
<u>Energieausweis:</u>	EA-Typ: Verbrauchsausweis	Heizungsart: Gas-Zentralheizung inkl. WW	EA-Kennwert: 73,00 kWh/(m ² a)
	Bj. lt. EA: 1997	E-Effizienzkl.: B	

ONLINE IMMER AKTUELL!

Da sich unser Wohnungsangebot stetig ändert...

Alle Wohnungsangebote finden Sie online unter

www.isg-mw.de

Nutzen Sie den Link im QR-Code!





Wohnungsangebote des ISG

Häuser zur Miete



Referenznr.:	V-E-KR-038 - Wie im EFH		
Wohnfläche:	120,00 m ²		
Mietpreis:	1.290,- € (990,- € Kaltmiete)		
Lage:	Grünlichtenberg, Mittlere Dorfstr.		
Ausstattung:	Dachterrasse, EBK, Tageslichtbad mit großer Dusche, 3 Etagen		
Sonstiges:	inkl. 2 PKW-Stellplätze		
<u>Energieausweis:</u>			
EA-Typ:	Energieausweis ist beantragt!	Heizungsart:	Gas-Zentralheizung inkl. WW
Bj.	1900 / Sanierung 2025	Bj.	1900 / Sanierung 2025



Referenznr.:	V-E-CL-040 - EFH + Einlieger-WE		
Wohnfläche:	190,00 m ²		
Mietpreis:	1.695,- € + NK (1.595,- € Kaltmiete)		
Lage:	Claußnitz, Dorfstraße		
Ausstattung:	Dachterrasse, Wintergarten, Bad mit Dusche & Wanne, gr. Garten		
Sonstiges:	inkl. Garage, Carport, Sauna, u.v.m.		
<u>Energieausweis:</u>			
EA-Typ:	Verbrauchsausweis	Heizungsart:	Blockheizkraftwerk
Bj. lt. EA:	1862	EA-Kennwert:	135,00 kWh/(m ² a)
		E-Effizienzkl.:	C



Wohnungsgesellschaft mbH Mittweida

Ob groß oder klein, laut oder leise...
Bei uns finden Sie das passende
Wohnen auf die gewünschte Weise.

**1- bis 5-Raumwohnungen in
verschiedenen Stadtgebieten
unseres schönen Mittweidas**

www.wbg-mittweida.de

Tel.: 03727/62 17-31



Gründungsberatung und Gewerbeflächenvermietung

Die Mittweidaer Wirtschafts- und Entwicklungsgesellschaft mbH (MWE GmbH) ist seit 1992 das Gründerzentrum Mittweidas und stellt über 6.300 m² moderne Gewerbeflächen für 25 Unternehmen aus der Region bereit.

Wir bieten:

- moderne Büroräume ab 22 m² mit 500 MBit Internetzugang
- Besprechungsräume bis 50 Plätze mit Tagungstechnik & Catering
- flexible Produktionshallen
- hausinterne Kantine mit Frühstücks- und Mittagsmenüs
- Postservice
- kostenlose Parkplätze

Bitte kontaktieren Sie uns.



Mittweidaer Wirtschafts- und
Entwicklungsgesellschaft mbH

Kontaktieren Sie uns

Leipziger Str. 27 - 09648 Mittweida
Tel. 03727 9760 - info@mwe-mittweida.de
www.mwe-mittweida.de



Kaufangebote des ISG

Häuser



Referenznr.:	VK-MW-075 - Mehrfamilienhaus	
Wohnfläche:	ca. 261,00 m ² + 80,00 m ² Ausbau	
Grundstück:	200,00 m ²	
Kaufpreis:	245.000,- € zzgl. 3,57% Provision	
Ausstattung:	6 Wohnungen - voll vermietet, saniert, teilw. EBK, kleiner Garten	
Lage:	Mittweida, Tzschirnerstraße	

Energieausweis:

EA-Typ: Verbrauchsausweis
Bj. lt. EA: 1890

Heizungsart: Gas-Zentralheizung inkl. WW
EA-Kennwert: 140,40 kWh/(m²a)
E-Effizienzkl.: E



Referenznr.:	VK-MW-078 - DHH	
Wohnfläche:	95,00 m ²	
Grundstück:	790,00 m ²	
Kaufpreis:	95.000,- € zzgl. 3.570 € Provision	
Ausstattung:	2 Etagen zzgl. DG und KG, frei, 2 Bäder, großes Grundstück	
Lage:	Mittweida/ OT Lauenhain	

Energieausweis:

EA-Typ: Verbrauchsausweis
Bj. lt. EA: 1914

Heizungsart: Gasheizung inkl. WW
EA-Kennwert: 140,80 kWh/(m²a)
E-Effizienzkl.: E

ONLINE IMMER AKTUELL!

Wir haben eine Vielzahl verschiedener Objekte für Sie...

Alle Kaufangebote finden Sie online unter

www.isg-mw.de

Nutzen Sie den Link im QR-Code!



IMM Stiftung

Spendenkonto:

Volksbank Mittweida eG
IBAN: DE55 8709 6124 0000 0044 99
www.imm-stiftung.de

Wir bedanken uns bei allen SpenderInnen,
die uns im Jahr 2025 unterstützt haben
und wünschen allen
ein gesundes neues Jahr 2026!



Wissenschaft / Technik



Sport / Gesundheit



Kunst / Kultur



**Wir sagen Danke
für 2025**

und wünschen einen
gesunden Start 2026!

IMM TransferZentrum / ITZ

Leipziger Straße 25
09648 Mittweida
Tel. 03727 / 6205-618
info@prostartup.de
www.prostartup.de





Wärmepumpe im Altbau: Muss Boden raus?



Bei einer Modernisierung bleiben edle Fußböden unangetastet, wenn angenehme Strahlungswärme über Lehmputz-Trockenbauplatten an Decken oder Wänden ins Haus gebracht wird. Foto: DJD/Naturbo

Die bessere Fußbodenheizung hängt an der Decke

Wärmepumpen gelten heute als das klimafreundlichste Heizsystem für private Eigenheime. Sie arbeiten besonders effizient, wenn sie Wärme über große Flächen abgeben statt über klassische Radiatoren. Genau hier beginnt für viele Modernisierungswillige in einem Bestandshaus das Dilemma: Der nachträgliche Einbau einer Fußbodenheizung bedeutet, den bestehenden Bodenbelag zu opfern und den Estrich aufzubrechen. Nicht nur bei Parkett aus Echtholz, hochwertigen Naturstein- oder Fliesenbelägen und edlen Teppichböden kann das teuer werden.

Strahlungswärme von Wänden oder Decken

Was viele nicht wissen: Sanfte Strahlungswärme mit niedrigen Vorlauftemperaturen lässt sich über Wände oder Decken sogar besser erzeugen als über den Fußboden.

Auch bieten Wand- oder Deckenheizungen gegenüber einer Fußbodenheizung weitere Vorteile – sie schaffen ein gesünderes Raumklima, mehr Behaglichkeit und arbeiten besonders energieeffizient. Holz- und Teppichböden können nämlich dämmend wirken. Bei der Modernisierung bleiben vorhandene Böden völlig unangetastet.

Modernisierung mit weniger Schmutz und Lärm

Als besonders praxistauglich erweisen sich Trockenbau-Elemente mit integrierten Heizrohren in Form von Lehmbauplatten. Sie werden direkt oder auf Lattung auf Wand oder Decke montiert. Größere Eingriffe in die Bausubstanz sind meist nicht erforderlich. Unter www.naturbo.de finden Hausbesitzerinnen und -besitzer umfangreiche Informationen zu solchen Lehmputz-Trockenbauplatten sowie praktische Anwendungsvideos und Schritt-für-Schritt-Anleitungen.

So können geübte Heimwerker die Modernisierungsarbeiten auch selbst in die Hand nehmen. Die Informationen helfen dabei, den Aufwand realistisch einzuschätzen und unterschiedliche Einbausituationen besser zu planen.

Optimales Raumklima mit Lehm gleich eingebaut

Lehm als Baumaterial bietet zusätzliche Vorteile. Der rein mineralische Werkstoff reguliert die Luftfeuchtigkeit, indem er Wasser aufnimmt und wieder abgibt. Er speichert Wärme gut und kann sogar Luftschnadstoffe binden. Für die Bewohnerinnen und Bewohner bedeutet das ein Plus an Behaglichkeit und gesunde Innenraumluft – besonders Allergiker und empfindliche Menschen können aufatmen. Im Sommer unterstützt Lehm eine wirksame Kühlung

Modernisieren ohne Reue

Der Umstieg auf eine Wärmepumpe muss also nicht mit dem Verzicht auf einen geliebten Bodenbelag einhergehen. Mit Wand- oder Deckenflächenheizungen lässt sich moderne

Heiztechnik behutsam in bestehende Wohnräume integrieren – ästhetisch, effizient und mit hohem Wohnkomfort. Für Eigentümer, die Wert auf Nachhaltigkeit und Wohnqualität legen, eröffnet diese Lösung einen unkomplizierten Weg in die Zukunft des Heizens.

djd



CSF **Computerservice**
Fiedler Int. Andreas Fiedler



Wir sind der kompetente Ansprechpartner für Ihre IT.

**Leisniger Straße 18
09648 Mittweida**

**Telefon: 03727 / 979 0101
Telefax: 03727 / 979 0102**

**www.computerservice-fiedler.de
mail@computerservice-fiedler.de**

- ✓ Administration
- ✓ Server
- ✓ Netzwerktechnik
- ✓ IT-Migration
- ✓ Managed Services
- ✓ Monitoring
- ✓ Netzwerkanalyse
- ✓ Sicherheits-Beratung
- ✓ Dokumentation
- ✓ Softwareentwicklung



3D-Scanning: Klarheit im Bestand

Bevor die erste Entscheidung fällt

Wer heute eine Immobilie kauft, entwickelt oder verkauft, steht oft vor der gleichen Herausforderung: veraltete Pläne, fehlende Schnitte, unvollständige Unterlagen. Viele bemerken erst auf der Baustelle, was sie vorher übersehen haben – und zahlen dann mit Zeit, Geld und Nerven. Genau hier schafft modernes 3D-Scanning Abhilfe. Statt sich auf Papierpläne zu verlassen, werden Gebäude und Gelände in wenigen Stunden millimetergenau digital erfasst – vom Keller bis zum Dach, vom Innenraum bis zur Fassade. Aus den Messdaten entsteht ein exakter digitaler Zwilling des Bestands. Architekten, Ingenieure, Handwerker und Behörden arbeiten damit auf einer gemeinsamen, verlässlichen Grundlage. Planungsfehler lassen sich vermeiden, Nachträge bleiben nachvollziehbar, und Projekte gewinnen an Transparenz. Besonders bei Bestandsbauten im ländlichen Raum, bei gewachsenen Hofanlagen oder denkmalgeschützten Gebäuden wird die Technologie zum echten Gamechanger.

Ich erinnere mich gut an Zeiten, in denen ich Stunden mit Messen, Skizzieren und Nachkontrollen verbrachte. Heute dauert ein Scan eines

Einfamilienhauses etwa 30 Minuten – da ist die Anfahrt meist länger als die Erfassung. Der Laserscan zeigt selbst Wandstärken oder unzugängliche Bauteile, was die präzise Planung von Durchbrüchen oder Leitungsverläufen ermöglicht.

Auch bei Abriss- oder Denkmalobjekten spielt das Verfahren seine Stärke aus: Historische Fassaden oder besondere Bauteile lassen sich dauerhaft digital sichern – ideal für Archive, Rekonstruktionen oder Ausstellungen.

Ein immer wichtigerer Punkt ist zudem die Finanzierung: Viele Banken verlangen heute vermasste Grundrisse, bevor sie Kredite bewilligen. Eigentümer, die aktuelle 3D-Daten bereits vorlegen können, sind klar im Vorteil – nicht nur bei der Finanzierung, sondern auch beim Verkauf. Die Rohdaten und Grundrisse dienen als zusätzliches Verkaufsargument und verringern Streit über Flächen oder Kosten. Wer seine Immobilie digital erfasst, schafft Vertrauen und Transparenz.

Für Eigentümer, Projektentwickler und Kommunen bedeutet das vor allem eins: Klarheit und Planungssicherheit. Aus Unsicherheit wird Planbarkeit – und das ist in einem volatilen Immobilienmarkt der vielleicht größte Vorteil.

Gutachten Lausitz

KONTAKT ZUR ERSTBERATUNG

Elisa Schmidt

DIGITALE GRUNDRISSE FÜR UMBAU, VERKAUF UND GENEHMIGUNG

Die 3D-Scans liefern zentimetergenaue Grundrisse, Schnitte und Modelle, ohne tagelanges Handmaß. Für mich als Immobilienexperten ist das der neue Standard. Jetzt kann ich Umbauten, Abrisse sowie Genehmigungen schneller und besser projektiere – und alle Beteiligten arbeiten mit zuverlässigen Daten.

Wer also überlegt, ein Gebäude zu kaufen, zu entwickeln, zu dokumentieren oder zurückzubauen: Der beste Zeitpunkt für einen 3D-Scan ist immer vor der nächsten großen Entscheidung. So entsteht aus einem Bauchgefühl ein Projekt mit Fundament – im wahrsten Sinne des Wortes.

Elisa Schmidt, Gutachten Lausitz

Über die Autorin:

Elisa Schmidt ist Immobiliengutachterin, Buchautorin und Gründerin von Gutachten Lausitz in der Oberlausitz. Sie hilft Menschen dabei, Immobilien vorhaben klar, verständlich und ohne Fachchinesisch zu planen – von der Bewertung über Fördermittel bis hin zu strategischen Entscheidungen rund um Haus und Hof.

Deutsche Post

Retouren-Postshop-Mittweida

Rochlitzer Straße 42 09648 Mittweida

kleinanzeigen

Deutsche Post

Retouren-Postshop-Mittweida

Rochlitzer Straße 42 09648 Mittweida

kleinanzeigen

Nicht neu - aber JETZT in Mittweida - Eröffnung am 08.08.2025

Computercrash

Kompetenter Service & qualifizierte Beratung

Wartung & Reparatur | Planung & Beratung | Verkauf

Johann-Sebastian-Bach-Straße 2, 09648 Mittweida
Mobil: 0179 4729629 oder info@computercrash.de
www.computercrash.de

„Wir helfen, bevor Sie verzweifeln.“



Glasfaserausbau muss geduldet werden

Glasfaser hält zunehmend Einzug in Mehrfamilienhäuser. Damit verbunden ist die Frage, ob Vermieter Leitungen auch sichtbar durch Wohnungen führen dürfen und was Mieter hinzunehmen haben. Der rechtliche Rahmen ist überschaubar: Der Anschluss an ein leistungsfähiges Netz gilt mietrechtlich regelmäßig als **Modernisierung**. Solche Maßnahmen sind grundsätzlich zu dulden, sofern sie rechtzeitig und ausreichend bestimmt angekündigt, fachgerecht und zumutbar ausgeführt werden. Sichtbare Kabelkanäle sind nicht automatisch unzulässig. Entscheidend ist, dass Leitungen schonend, sachgerecht und nur so sichtbar wie nötig verlegt werden, etwa wenn eine Unterputz-Verlegung baulich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Für Mieter gilt: Die Duldungspflicht entsteht erst nach einer **ordnungsgemäßen Modernisierungskündigung** mit Angaben zu Art und Umfang der Arbeiten, Zeitplan und möglichen Auswirkungen auf die Miete oder Betriebskosten. Wer die Maßnahme für unzumutbar hält, kann **Härteeinwände** erheben; diese müssen **fristgerecht und konkret begründet** werden. Während der Arbeiten sind **vorübergehende Beeinträchtigungen** (Lärm, Staub, eingeschränkter Zugang zu Räumen) üblich; bei erheblicher Störung kommt eine **Mietminde rung** in Betracht. Bleiben nach Abschluss **erhebliche Mängel** (etwa unsaubere, störende Leitungsführung), bestehen **Mangelrechte** bis hin zur Beseitigung. Unzulässig sind **eigen mächtige Eingriffe** des Vermieters ohne fällige Duldungspflicht; hier können Mieter **Unterlassung** und **Wiederherstellung** verlangen.

Für Vermieter bedeutet das: Wer Glasfaser einführen will, sollte die Maßnahme **sauber planen und ankündigen, sichtbare Strecken minimieren und eine fachgerechte, optisch zurückhaltende Verlegung sicherstellen**. Eine frühzeitige Abstimmung über **Zutrittsfenster** und ein klarer **Ansprechpartner** erleichtern den Ablauf. Bei zu erwartender Weigerung einzelner Mieter ist die **Duldungsklage** der richtige Weg – nicht der eigenmächtige Baustart. Sinnvoll sind klare Regelungen zu **Haftung, Wiederherstellung** und **Dokumentation** sowie die Beachtung von Brandschutz und anerkannten technischen Regeln. In der Praxis empfiehlt es sich, vorhandene Steigschächte und gemeinschaftliche Bereiche zu nutzen und sichtbare Abschnitte in Wohnungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken, etwa durch **unauffällige**



Kabelkanäle entlang von Sockelleisten oder Kanten und eine **farbliche Anpassung**.

In Wohnungseigentümergemeinschaften ist der Glasfaseranschluss ein **privilegiertes Vorhaben**. Das „Ob“ ist damit grundsätzlich vorgegeben; über das „Wie“ (Leitungswege, Verkleidung, Brandschutz, ausführende Fachfirma) entscheidet die Gemeinschaft durch **Beschluss** im Rahmen ordentlicher Verwaltung. Zulässig sind **ausführungsbezogene Auflagen**, zum Beispiel die Nutzung vorhandener Steigschächte, einheitliche Kabelkanäle oder farbliche Anpassungen. Die Gemeinschaft muss praktikable, **verhältnismäßige** Lösungen ermöglichen und **unbillige Benachteiligungen** vermeiden; pauschale, unbestimmte Gestattungen sind riskant und anfechtungsanfällig. Die Kosten tragen im Grundsatz die bau- bzw. beschlusswilligen Eigentümer; ihnen stehen auch besondere Nutzungen zu, soweit ein ausschließlicher Gebrauch möglich ist.

Für Mieter bleibt wichtig: **Duldung** bedeutet keine aktive Bauhilfe, sondern **Zutritt ermöglichen** und festgelegte Termine zu akzeptieren. Wer die Maßnahme für unzumutbar hält, sollte

zeitnah und begründet widersprechen. Für Vermieter gilt: **Sorgfalt in Planung, Ankündigung und Ausführung** vermeidet Konflikte und Folgekosten. Nach Abschluss zählt die **Qualität der Ausführung**: saubere, bündige Kanäle, farbliche Anpassung, akkurate Durchdringungen und fachgerechte Abdichtungen sind heute üblich und beeinträchtigen den Wohnkomfort in der Regel kaum. Langfristig steigert Glasfaser den **Gebrauchswert** und die **Attraktivität** der Wohnungen; mietvertraglich können sich zudem **Auswirkungen auf die Miethöhe** ergeben, wenn die Maßnahme als Modernisierung einzuordnen ist.

Thomas, Leibner,
Rechtsanwalt,
Dr. Bock & Collegen,
Büro Mittweida



EK ELEKTRO-KLUGE GmbH



Elektro-Anlagenbau u. Installation
Fachbetrieb für Gebäudetechnik
Elektro – Fachgeschäft
Kundendienst

Dorfstraße 244
09306 Königshain
www.elektro-kluge.de

Tel.: 037202-40110 u. 2479
Fax: 037202-2405
e-mail: kontakt@elektro-kluge.de



Steuerberatung
Ihre Kanzlei | Am Besten mit uns!

CHEMNITZ
Hohe Str. 27
09112 Chemnitz
Tel. 0371 67519-0
chemnitz@atg-online.de

AUE-BAD SCHLEMA
Rosa-Luxemburg-Str. 7
08280 Aue-Bad Schlema
Tel. 03771 24652-0
aue@atg-online.de

MITTWEIDA
Poststr. 31
09648 Mittweida
Tel. 03727 9464-10
mittweida@atg-online.de



DRESDEN
Tharandter Str. 5
01159 Dresden
Tel. 0351 648 292 20
dresden@atg-online.de



Tatsächlich kürzere Nutzungsdauer

Im Folgenden möchten wir Sie über die aktuellen steuerlichen Möglichkeiten und Anforderungen zum Nachweis einer niedrigeren Restnutzungsdauer eines Mietobjekts informieren.

Grundsätzliche Regelungen zur Abschreibung für Abnutzung (AfA) bei Immobilien

Für vermietete Immobilien sieht das Einkommensteuergesetz (EStG) grundsätzlich eine jährliche Abschreibung (AfA) auf den Gebäudeanteil vor. Die Höhe der AfA richtet sich nach der sogenannten typisierten Nutzungsdauer, die gesetzlich festgelegt ist. Je nach Baujahr und Art des Gebäudes beträgt diese typisierte Nutzungsdauer in der Regel 33, 40 oder 50 Jahre, was zu entsprechenden jährlichen AfA-Sätzen führt.

Nachweis einer niedrigeren Restnutzungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG

Nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG besteht für Steuerpflichtige die Möglichkeit, anstelle der gesetzlich typisierten Nutzungsdauer eine individuell nachgewiesene, kürzere tatsächliche Nutzungsdauer für die Bemessung der AfA anzusetzen. Dies kann insbesondere dann sinnvoll sein, wenn das Gebäude aufgrund technischer, wirtschaftlicher oder rechtlicher Faktoren schneller an Wert verliert als gesetzlich unterstellt. Die Folge ist eine höhere jährliche Abschreibung und damit eine steuerliche Entlastung.

Das Finanzgericht Münster hat mit Urteil vom 2.4.2025 (Az. 14 K 654/23 E) bestätigt, dass die typisierte Nutzungsdauer nicht zwingend anzuwenden ist, wenn eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nachgewiesen werden kann. Steuerpflichtige

haben insoweit ein Wahlrecht, ob sie die typisierte oder eine individuell nachgewiesene Nutzungsdauer ansetzen.

Anforderungen an den Nachweis

Der Nachweis einer verkürzten Restnutzungsdauer kann durch ein auf die Immobilienwertermittlungsverordnung gestütztes Sachverständigen Gutachten erfolgen. Dabei ist keine bestimmte Methodik zwingend vorgeschrieben; es genügt, wenn das Gutachten die maßgeblichen Faktoren (wie technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Beschränkungen) plausibel darlegt. Ein Ortstermin des Gutachters ist nicht zwingend erforderlich, sofern die Schätzung auf nachvollziehbaren Annahmen beruht. Die Feststellungslast des Steuerpflichtigen darf dabei nicht überspannt werden – es genügt, wenn die Schätzung der Nutzungsdauer mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit zutrifft.

Das Urteil des FG Münster betont, dass auch die Finanzverwaltung diese Nachweise anzuerkennen hat, sofern sie plausibel und nachvollziehbar sind. Die bisher sehr hohen Anforderungen an Gutachten und Gutachter wurden durch die aktuelle Rechtsprechung deutlich relativiert.

Fazit

Sollten Sie Anhaltspunkte dafür haben, dass die tatsächliche Nutzungsdauer Ihres Mietobjekts kürzer ist als die gesetzlich unterstellte, kann sich die Einholung eines entsprechenden Gutachtens lohnen.

Rechtsstand: 05.01.2026

Herr Gunther Krasselt, Steuerberater,
ATG - NL Mittweida

Ferienwohnung Mittweida-City "Schacherhaus"



Infos: 0172-9618259

Direkt buchen über:

[Booking.com](https://www.booking.com)



Ansprechpartner des ISG - So erreichen Sie uns



Tel.: 03727 - 61 17 39
Fax: 03727 - 64 09 04
Email: info@isg-mw.de



SENIOREN- SPORT

- Bewegungskurse
- Gerätetraining
- Getränke-Flatrate
- Sauna

TRAININGSPLAN
GRATIS

**34,90€
PRO MONAT**

Vertragslaufzeit: 12 Monate

Zutrittszeiten:
6-12 Uhr · 365 Tage



SPORTCENTER MITTWEIDA

Hainichener Straße 60

TEL. 03727 5162