



Dresden.
Dresden.

Mietspiegel 2019

Inhalt

Vorwort	3
Partner bei der Erarbeitung des Mietspiegels	4
Was ist ein Mietspiegel?	5
Einführung	5
Aufgaben	5
Geltungsbereich	6
Rechtsgrundlagen	6
Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	7
Übersicht	7
Arbeitsschritt 1: Ermittlung der Basismiete	7
Arbeitsschritt 2: Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete	7
Baualter.....	8
Art der Wohnung	8
Wohnlage	8
Energetische Ausstattung	8
Ausstattung.....	9
Arbeitsschritt 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
Berechnungsschema I.....	10
Einordnung der Wohnung in die Mietpreisspannen	11
Mietpreisspannen	11
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	11
Berechnungsschema II zur Spanneneinordnung.....	12
Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch	14
Service	15

Vorwort



Liebe Dresdnerinnen,
liebe Dresdner,

Dresden erlebt einen anhaltenden Aufschwung. Immer mehr Menschen entscheiden sich für das Leben und Arbeiten in „Elbflorenz“. In allen Stadtbezirken und Ortschaften entstehen neue Wohnungen und werden ältere Wohngebäude saniert. Die große Nachfrage hat in einzelnen Segmenten des Wohnungsmarkts bereits zu einer angespannten Situation geführt, besonders bei kleinen preiswerten Wohnungen. Das spiegelt sich in steigenden Mieten wider. Für Mieter und Vermieter ist es deshalb wichtig, dass ihnen eine objektive Grundlage zur Verfügung steht, die das Mietniveau genau abbildet.

Anhand des qualifizierten Mietspiegels 2019 lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete für alle frei finanzierten Mietwohnungen in Dresden ermitteln. Das gibt den Mietparteien Transparenz und Rechtssicherheit. Mieter erhalten damit die Möglichkeit, Mieterhöhungsverlangen auf ihre Zulässigkeit hin zu prüfen. Vermieter können sich bei der Festlegung des Mietpreises auf die Angaben des Mietspiegels stützen.

Erstmals wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt. Das ermöglicht einen differenzierten Ausweis der ortsüblichen Vergleichsmiete, vor allem hinsichtlich der Wohnfläche und des Baualters der Wohnung. Wenn der Dresdner

Mietspiegel auch nicht mehr in der Form eines Tabellenmietspiegels erscheint, lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete dennoch in wenigen Schritten feststellen. Außerdem wurde die Wohnlagekarte überarbeitet. Die Wohnlage kann jetzt adressenkonkret auf www.dresden.de/mietspiegel abgerufen werden.

Für den neuen Mietspiegel hat das Forschungsinstitut GEWOS Informationen von rund 4000 Wohnungen wissenschaftlich ausgewertet. Ich danke den Wohnungsunternehmen, die dafür Daten zu 1700 Wohnungen bereitstellten. Mein Dank gilt zudem ganz besonders den 2300 Mietern, die Auskunft über die Ausstattung und die Miete ihrer Wohnung gaben. Nur mit ihrer Beteiligung war es möglich, die erforderlichen Daten für die Auswertung zu erhalten.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde durch die in der Projektgruppe Dresdner Mietspiegel zusammenarbeitenden Vertreter der Mieter und Vermieter begleitet. Auch ihnen danke ich für die konstruktive Unterstützung.

Dirk Hilbert
Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Dresden

Partner bei der Erarbeitung des Mietspiegels

Für die besondere Unterstützung, die seit vielen Jahren von den Vertretern der Mieter und Vermieter bei der Erarbeitung des Mietspiegels erfolgt, bedankt sich die Landeshauptstadt Dresden ausdrücklich bei den Vorständen, Geschäftsführern und den Mitarbeitern dieser Unternehmen. An der Erarbeitung des Mietspiegels sind beteiligt:



der Mieterverein Dresden
und Umgebung e. V.



die Wohnungsgenossenschaft
Aufbau Dresden eG



der Haus & Grund
Dresden e. V.



die Wohnungsgenossenschaft
Johannstadt eG



die Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.



die Eisenbahner-Wohnungsbau-
genossenschaft Dresden eG



die Gemeinnützige
Wohnungsbau-Genossenschaft
Dresden-Ost e. G.



die Wohnungsgenossenschaft
Trachau-Nord eG



die Sächsische
Wohnungsgenossenschaft
Dresden eG



die VONOVIA

Was ist ein Mietspiegel?

Einführung

Der elfte Dresdner Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Dresden üblicherweise gezahlten Mieten, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Er ist das Ergebnis der gemeinsamen Arbeit einer Projektgruppe, in der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter sowie weitere Wohnungsmarktakteure mitgewirkt haben. Den Mietspiegel anerkannt haben als Interessenvertreter der Mieter der Mieterverein Dresden und Umgebung e. V. und als Interessenvertreter der Vermieter Haus & Grund Dresden e. V.

Mitglieder der Projektgruppe „Dresdner Mietspiegel“ sind:

- Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.
- Haus & Grund Dresden e. V., Regionalverband
- VONOVIA
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden e. G. als Vertreterin der Dresdner Wohnungsgenossenschaften
- Landeshauptstadt Dresden
- Sozialamt, Sozialplanung (federführend)
- Stadtplanungsamt
- Kommunale Statistikstelle

Für den Mietspiegel 2019 wurde, neben der Datenbereitstellung durch Vermieter, die Datenerhebung auch wieder im Rahmen einer mündlichen Mieterbefragung durchgeführt. Im Ergebnis konnten qualitativ hochwertige Daten für die Auswertung bereitgestellt werden. In die Erstellung des Mietspiegels sind insgesamt 3981 Datensätze eingegangen. Erhoben wurden die zum 1. April 2018 gezahlten Mieten in Euro.

Für die wissenschaftliche Begleitung, die Durchführung und Auswertung der Befragung sowie die Erarbeitung des Regressionsmietspiegels war das Hamburger Forschungs- und Beratungsinstitut GEWOS in Zusammenarbeit mit der Kommunalen Statistikstelle verantwortlich.

Aufgaben

Der vorliegende Mietspiegel gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in der Landeshauptstadt Dresden und dient als Instrument zur Begründung oder Prüfung von Mieterhöhungsverlangen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ist die Miete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde gezahlt wird.

Der § 558 BGB erlaubt die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Laut § 558 a kann der Vermieter dabei Bezug nehmen auf

- einen Mietspiegel (§§ 558 c, 558 d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Es wird allgemein anerkannt, dass insbesondere in größeren Städten ein Mietspiegel das geeignetste Mittel ist, die Berechtigung

bzw. Angemessenheit von Mieterhöhungsverlangen festzustellen und zu überprüfen. Handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, wird laut § 558 d Absatz 3 BGB vermutet, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Ein qualifizierter Mietspiegel liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, das heißt auf repräsentativer Datenbasis und mit wissenschaftlichen Auswertungsmethoden, erstellt worden sein.
- Er muss von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.
- Er muss im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Nach vier Jahren muss er neu erstellt werden.

Der Dresdner Mietspiegel erfüllt diese Voraussetzungen. Er ist somit das vorrangige Begründungsmittel in Mieterhöhungsverfahren in der Landeshauptstadt Dresden.

Selbst wenn ein Vermieter sein Erhöhungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel nach § 558 a BGB stützt, muss er dem Mieter zusätzlich die Angaben des qualifizierten Mietspiegels im Mieterhöhungsschreiben mitteilen.

Der Mietspiegel ermöglicht den Dresdner Mietern und Vermietern die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf relativ unkomplizierte und kostensparende Weise.

Mittels eines Mietspiegels kann im Einzelfall auch festgestellt werden, ob möglicherweise eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) vorliegt.

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 1. Januar 2019 und ist grundsätzlich für Wohnungen des freien Wohnungsmarktes in Dresden anzuwenden.

Nicht anzuwenden ist der Mietspiegel bei:

- vertraglich vereinbartem Ausschluss einer Mieterhöhung,
- Erhöhungsverlangen innerhalb der Laufzeit von Staffel- und Indexmietvereinbarungen,
- Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln errichtet oder saniert wurden und insoweit nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) einer Mietpreisbindung unterliegen,
- Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art,
- Wohnungen im betreuten Wohnen, wenn ein Mietvertrag inklusive Betreuungsleistungen vorliegt,
- Wohnungen mit weniger als 25 Quadratmetern und mehr als 144 Quadratmetern Wohnfläche,
- Wohnungen ohne Sammelheizung (Heizung, bei der die Wärme- und Energiezufuhr von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter alle Räume erwärmt),
- Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette,
- verbilligt gemieteten Dienst- oder Werkswohnungen,
- ganz oder teilweise gewerblich genutzten Wohnungen (nicht nur einzelnes Arbeitszimmer),
- Wohnungen, die aus besonderem Grund, z. B. wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sind,

- möbliert vermieteten Wohnungen (eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten nicht als möbliert),
- ganz oder teilweise untervermieteten Wohnungen,
- Wohnungen in Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern, dazu gehören auch Reihenhäuser.

Mieterhöhungen für diese Wohnungen können nicht mit dem Mietspiegel begründet werden. Sind sich die Mietparteien jedoch darüber einig, bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB trotzdem auf den Mietspiegel Bezug zu nehmen, so empfiehlt sich, die üblichen Entgelte für weitgehend vergleichbare Wohnungen zu ermitteln und durch angemessene Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Rechtsgrundlagen

Der Vermieter kann entsprechend § 558 BGB vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete verlangen, wenn

1. der Mietzins von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB (Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder Betriebskostenerhöhungen – d. Red.) abgesehen, seit fünfzehn Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
2. der verlangte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für 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 (Betriebskosten oder Nebenkosten) abgesehen, geändert worden ist.

3. der Mietzins innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, sich nicht um mehr als zwanzig vom Hundert erhöht (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz beträgt fünfzehn vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt sind.

Hinweis: Die Stadt Dresden wurde mit der Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10. Juli 2015 durch die Sächsische Landesregierung als Gemeinde bestimmt, in der eine Kappungsgrenze von fünfzehn Prozent gilt. Die Verordnung gilt bis zum 30. Juni 2020.

Grundlage für die Erarbeitung des Mietspiegels sind die Anforderungen der §§ 558 c und 558 d BGB.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Übersicht

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt in drei Arbeitsschritten.

Im **Arbeitsschritt 1** wird die Basismiete in Euro pro Quadratmeter gemäß der Wohnfläche der Wohnung aus Tabelle 1 auf Seite 7 abgelesen und in das **Berechnungsschema I** auf Seite 10 eingetragen.

Im **Arbeitsschritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge hinsichtlich

- des Baualters,
- der Art,
- der Lage,
- der Ausstattung und
- der energetischen Ausstattung

ermittelt und in das **Berechnungsschema I** auf Seite 10 eingetragen.

Im **Arbeitsschritt 3** werden mithilfe des **Berechnungsschemas I** auf Seite 10 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter sowie die Spannen, innerhalb derer sich die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung befindet, ermittelt.

Arbeitsschritt 1: Ermittlung der Basismiete

Aus der Tabelle 1 wird je nach Wohnfläche in Quadratmeter die Basismiete für die zu bewertende Wohnung entnommen.

Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. So ist zum Beispiel bei einer Wohnfläche von 50,49 m² auf 50 m² abzurunden und bei einer Fläche ab 50,50 m² auf 51 m² aufzurunden.

Die anhand der Tabelle zuordenbare Basismiete wird im **Berechnungsschema I** auf Seite 10 unter (a) eingetragen.

Arbeitsschritt 2: Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale Baualter, Art der Wohnung, Wohnlage und Ausstattung einschließlich energetischer Ausstattung die folgenden Zu- und Abschläge angerechnet. Sie werden ebenfalls im **Berechnungsschema I** auf Seite 10 eingetragen.

Wfl in m ²	BM in €/m ²	Wfl in m ²	BM in €/m ²	Wfl in m ²	BM in €/m ²	Wfl in m ²	BM in €/m ²	Wfl in m ²	BM in €/m ²
25	7,82	49	6,35	73	6,36	97	6,76	121	7,30
26	7,68	50	6,34	74	6,37	98	6,78	122	7,33
27	7,55	51	6,33	75	6,39	99	6,80	123	7,35
28	7,43	52	6,31	76	6,40	100	6,82	124	7,38
29	7,32	53	6,31	77	6,41	101	6,84	125	7,40
30	7,22	54	6,30	78	6,43	102	6,86	126	7,43
31	7,13	55	6,29	79	6,44	103	6,88	127	7,46
32	7,04	56	6,29	80	6,45	104	6,91	128	7,48
33	6,97	57	6,28	81	6,47	105	6,93	129	7,51
34	6,90	58	6,28	82	6,48	106	6,95	130	7,53
35	6,83	59	6,28	83	6,50	107	6,97	131	7,56
36	6,78	60	6,28	84	6,52	108	6,99	132	7,58
37	6,72	61	6,28	85	6,53	109	7,02	133	7,61
38	6,67	62	6,28	86	6,55	110	7,04	134	7,64
39	6,63	63	6,29	87	6,57	111	7,06	135	7,66
40	6,59	64	6,29	88	6,58	112	7,09	136	7,69
41	6,55	65	6,30	89	6,60	113	7,11	137	7,72
42	6,51	66	6,30	90	6,62	114	7,13	138	7,74
43	6,48	67	6,31	91	6,64	115	7,16	139	7,77
44	6,46	68	6,32	92	6,66	116	7,18	140	7,80
45	6,43	69	6,32	93	6,68	117	7,21	141	7,82
46	6,41	70	6,33	94	6,70	118	7,23	142	7,85
47	6,39	71	6,34	95	6,72	119	7,26	143	7,88
48	6,37	72	6,35	96	6,74	120	7,28	144	7,90

Tabelle 1: Basismiete (BM) in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Wfl)

Baualter

Baualterklasse	Zu- oder Abschlag
bis 1918	- 4 %
1919 bis 1945	- 5 %
1946 bis 1969	- 3 %
1970 bis 1990	- 14 %
1991 bis 2009	0 %
2010 bis 2017	+ 26 %

Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Abhängigkeit vom Baualter

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualterklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei Wiederaufbau, Wiederherstellung (z. B. bei starker Beschädigung oder Zerstörung durch außergewöhnliche Ereignisse wie Kriegseinwirkungen), Ausbau und Erweiterung (z. B. Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau) ist für die Einordnung in eine Baualterklasse die Bezugfertigkeit der Wohnung maßgebend.

Art der Wohnung

Merkmal	Zuschlag
Vor 2010 ausgebaute Dachgeschosswohnung (kein Maisonette, kein Apartment) mit zugehörigem Abstellraum außerhalb der Wohnung	+ 2 %

Tabelle 3: Zuschlag in Abhängigkeit von der Art der Wohnung

Wohnlage

In Dresden erfolgt eine Einteilung in drei Wohnlagestufen:

- einfache Wohnlage,
- mittlere Wohnlage und
- gute Wohnlage.

Wohnlage	Zu- oder Abschlag
einfach	- 2 %
mittel	0 %
gut	+ 2 %

Tabelle 4: Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von der Wohnlage

Die Wohnlage einer Adresse kann über das Portal des Online-Mietspiegels der Landeshauptstadt Dresden (www.dresden.de/mietspiegel) und über die Wohnlagekarte im Themenstadtplan (www.dresden.de/themenstadtplan) abgerufen werden.

Die Beurteilung der Wohnlage beruht auf der Auswertung von acht Kriterien, die ein breites Spektrum von Wohnlagemerkmalen abdecken: die Siedlungsstruktur, ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt, die Versorgungszentralität, die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, die Nachbarschaftslage, das Stadtklima, der Flugverkehrslärm und der Straßen- und Schienenverkehrslärm. Der Wohnlagebeurteilung liegen die weitgehend gleichen Kriterien zugrunde, die schon bei der Erstellung der vorangegangenen Mietspiegel verwendet wurden. Neu ist das Merkmal Schienenverkehrslärm, das aufgrund vorliegender Daten des Eisenbahnbundesamtes erstmals berücksichtigt werden konnten. Für den Dresdner Mietspiegel 2019 wurden alle Merkmale neu erhoben. Dabei wurde die Auswertung kleinräumig umgesetzt, sodass die Wohnlage ab dem Dresdner Mietspiegel 2019 adressengenau auf der Ebene der Wohngebäude ausgewiesen werden kann.

Die Abbildung auf der nächsten Seite zeigt einen Auszug aus der Wohnlagekarte. Darin wird die Wohnlage anhand einer dreistufigen Farbskala dargestellt. Gebäude, die im Einflussbereich des Straßen- oder Schienenverkehrslärms liegen, sind zusätzlich mit einer schwarzen Umrandung des Gebäudes markiert. Eine Lage im Einflussbereich von lärmbelasteten Straßen oder Schienenwegen mit einer Schallimmission von über 60 Dezibel (Mittelungspegel an der Straßenrandbebauung, jährliche mittlere Geräuschbelastung in den Tagesstunden von 6 bis 22 Uhr nach DIN 4109) führt zur Abwertung von der guten in die mittlere bzw. von der mittleren in die einfache Wohnlagestufe. **Diese Abstufung ist in der Karte bereits berücksichtigt.** Die Information über die Lärmbelastung bezieht sich immer auf das gesamte Gebäude, Aussagen über einzelne Wohnungen im Objekt können nicht gegeben werden. In der Regel gilt eine Wohnung als lärmbelastet, wenn mindestens ein Wohnraum der Wohnung zur lärmbelasteten Seite ausgerichtet ist.

Energetische Ausstattung

Merkmal	Zu- oder Abschlag
Dämmung der Außenwand oder des Daches oder der Heizungsleitungen ab 2010 in Gebäuden, die vor 2010 errichtet wurden (Die oberste Geschossdecke und die Kellerfußboden sind davon nicht umfasst.)	+ 7 %
Einfach verglaste Fenster	- 6 %

Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von der energetischen Ausstattung

Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2019 (Auszug)



Wohnlage (einschließlich Lärm)



Städtische Arbeitsgruppe Mietspiegel
Sozialamt, Stadtplanungsamt, kommunale Statistikstelle
Oktober 2018

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung wird über Ausstattungspunkte angerechnet. Die Ausstattungspunkte ergeben sich aus dem Vorhandensein einzelner Ausstattungsmerkmale (Tabelle 6).

Ausstattungspunkte erhalten ausschließlich vom Vermieter gestellte bzw. finanzierte Ausstattungen. Vom Mieter selbst geschaffene und finanzierte Ausstattungen bleiben unberücksichtigt.

Ausstattungsmerkmale	Ausstattungspunkte
Balkon, Loggia oder (Dach-) Terrasse mindestens 6 m ² (gemeint ist die tatsächliche Fläche)	1 Punkt
Aufzug in Gebäuden bis zu 5 Vollgeschossen bzw. 4 Etagen: Wenn die Wohnung im 1. bis 4. Obergeschoss/Etage liegt	1 Punkt
Bad Sonderausstattung (mindestens 2 von 6 Merkmalen müssen vorhanden sein) (1) Badezimmermöbel vom Vermieter gestellt (2) Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken (3) alle Wände sind umlaufend mit wasserfesten Materialien (außer Ölfarbe) geschützt (4) Handtuchwandheizkörper (5) Bad mit Wanne und separater Dusche (6) Fußbodenheizung Bei zwei Bädern ist die Ausstattung des Hauptbades gemeint.	1 Punkt
Wohn- und Schlafräume mit überwiegend (mehr als 50 % der Fläche) hochwertigen Fußböden in gutem Zustand (Zu hochwertigen Fußböden zählen Echtholz- und Fertigparkett, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, hochwertiges Linoleum und PVC-Designbeläge. Fußbodenbeläge aus Keramikfliesen, Laminat und Teppich zählen nicht dazu.)	2 Punkte
Alleinige Gartennutzung, mindestens 10 m ² (Ein Garten ist ein abgegrenztes, meist eingezäuntes oder mit Hecken umgebenes, bepflanztes Stück Land, das zum Anbau von Nahrungsmitteln und/ oder zur Freizeitgestaltung und Erholung dient. Entscheidend ist, dass sich der Garten auf dem Grundstück des Wohngebäudes befindet und dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassen ist. Die Nutzung des Gartens ist in der Kaltmiete enthalten, es entstehen keine zusätzlichen Kosten.)	2 Punkte
Küchenfußboden gefliest oder Naturstein (Bodenfliesen oder Natursteine wie Granit, Marmor o. ä.)	2 Punkte
Ab 2010 eingebaute Einbauküche mit Herd, Spüle, Aufbewahrungsmöbeln und Arbeitsplatte sowie zusätzlich entweder einem Kühlschrank oder einer Geschirrspülmaschine	5 Punkte

Tabelle 6: Ausstattungspunkte

Die Ausstattungsklasse ergibt sich aus der Addition der ermittelten Ausstattungspunkte.

Ausstattungsklasse	Zuschlag
Ausstattungsklasse 1: 0 – 1 Ausstattungspunkte	0 %
Ausstattungsklasse 2: 2 – 3 Ausstattungspunkte	+ 7 %
Ausstattungsklasse 3: 4 – 5 Ausstattungspunkte	+ 11 %
Ausstattungsklasse 4: ab 6 Ausstattungspunkte	+ 17 %

Tabelle 7: Zuschläge in Abhängigkeit von der Ausstattungsklasse

Arbeitsschritt 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Erläuterung:

Im **Berechnungsschritt 1** wird die aus der Basismietentabelle auf Seite 7 entnommene Basismiete pro Quadratmeter Wohnfläche im Feld (a) eingetragen.

Im **Berechnungsschritt 2** werden die zutreffenden Zu- oder Abschläge zum Baualter, zur Art der Wohnung, zur Wohnlage und zur energetischen Ausstattung sowie zur ermittelten Ausstattungsklasse eingetragen und unter (b) die Summe aller Zu- und Abschläge eingetragen. Zu beachten sind die unterschiedlichen Vorzeichen für Zu- und Abschläge.

Im **Berechnungsschritt 3** wird die eingetragene Summe der ermittelten prozentualen Zu- und Abschläge unter (b) mithilfe der Formel $(a \times b / 100 \%)$ in Absolutwerte umgerechnet. Das Ergebnis wird auf zwei Nachkommastellen gerundet und unter (c) eingetragen.

Im **Berechnungsschritt 4** wird die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter für die Wohnung ermittelt, indem der ermittelte Zu- oder Abschlag (c) zur Basismiete (a) addiert wird. Das Ergebnis wird unter (d) eingetragen.

Zum Schluss wird im **Berechnungsschritt 5** durch Abzug bzw. Aufschlag von 13 % des Wertes der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (d) die Spanne für die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Das Ergebnis (durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete und Spanne) stellt die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage der in den letzten vier Jahren in Dresden vereinbarten oder geänderten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum dar.

Die berechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete. Dieser Betrag enthält keine Entgelte für Heizkosten oder andere Betriebskosten. Vorgegangene Mieterhöhungen aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind Bestandteil der Nettokaltmiete.

Berechnungsschema I

Berechnungsschritt	Bezeichnung		
1	Basismiete		(a) €/m ²
2	Baualter	%	
	Art der Wohnung	%	
	Wohnlage	%	
	Energetische Ausstattung	%	
	Ausstattungsklasse	%	
	Summe der prozentualen Zu- und Abschläge	b) %	
3	Umrechnung der Zu- und Abschläge	$(a \times b / 100 \%)$	(c) €/m ²
4	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	(a + c)	(d) €/m ²
5	Ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	(d) +/- 13 %	(e) von bis €/m ² €/m ²

Berechnungsschema I zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Einordnung der Wohnung in die Mietpreisspannen

Mietpreisspannen

Die mithilfe des **Berechnungsschemas I** ermittelte Nettokaltmiete ist die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen, die anhand der Kriterien Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung und Wohnlage einschließlich der energetischen Ausstattung vergleichbar sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung entspricht nicht dem ermittelten Durchschnittswert, die ortsübliche Vergleichsmiete ist immer eine Spanne, innerhalb derer eine konkrete Wohnung einzuordnen ist.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung wird empfohlen, unter Anwendung der nachfolgend erläuterten Orientierungshilfe eine angemessene Einordnung innerhalb der betreffenden Mietpreisspanne vorzunehmen. Diese Orientierungshilfe hat lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung festzustellen, sind für diese Wohnung zunächst die Berechnungsschritte 1 bis 5 im **Berechnungsschema I** auf Seite 10 vorzunehmen. Anschließend muss die Wohnung in die dort ausgewiesene Mietpreisspanne eingeordnet werden.

Zur Spanneneinordnung können wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale herangezogen werden.

Die folgende Tabelle mit ausgewählten Merkmalen gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurde, sondern auf dem Wissen und den Erfahrungen von Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes basiert. Die

Orientierungshilfe entspricht den Standards eines Mietspiegels nach § 558 c BGB (einfacher Mietspiegel).

Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung muss im Rahmen einer Gesamtbewertung aller wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale vorgenommen werden.

Entscheidend ist, dass die Ausstattung vom Vermieter gestellt bzw. finanziert wurde.

Ausstattungsmerkmale, die in die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete eingehen (z. B. Bad-Sonderausstattung) können nicht mehr als zusätzliches Ausstattungsmerkmal für die Einordnung in die Mietpreisspannen verwendet werden.

Auf folgende in der Tabelle dargestellten wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale haben sich die Vertreter der Mieter und der Vermieter in der Projektgruppe Mietspiegel geeinigt.

Wohnwertmindernde Merkmale

- kein Zubehörraum (Keller, Bodenkammer, etc.)
- kein Gemeinschaftsraum wie z. B. Kinderwagen- oder Trockenraum
- kein Fenster in Bad und /oder Küche
- Sammelheizung, die vom Mieter selbst eingebaut oder modernisiert wurde
- Bausubstanz erfüllt die Anforderungen an die Wärmeschutzverordnung von 1995 nicht und es sind keine Dämmmaßnahmen an den Außenwänden und am Dach oder der Dachgeschosdecke erfolgt
- kein Balkon
- mindestens ein Durchgangszimmer (außer Durchgang vom Wohnzimmer zur Küche)
- Wohnungen ab 5. Obergeschoss/ 5. Etage ohne Aufzug
- Elektroleitungen über Putz und/oder Aluminiumleitungen und/oder fehlender FI Schalter
- fehlende funkerfasste Heizkostenverteiler und funkerfasste Warmwasser- und Kaltwasserzähler

Wohnwerterhöhende Merkmale

- separate Speisekammer unmittelbar an der Küche und/oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Küche größer 14 m²
- Sonnenschutz an allen Wohn- und Schlafräumen (Markise, Rollläden, Fensterläden)
- schwellenfreier Zugang von der Hauseingangstür zur Wohnung, keine Schwellen zwischen den Räumen, ausgenommen Balkon- und Wohnungseingangstürschwelle bis 2 cm und Hauseingangstürschwelle bis 3 cm
- einbruchhemmende Wohnungs- oder Hauseingangstür (die Tür entspricht mindestens der Widerstandsklasse WK3 gemäß der DIN V ENV 1627 bis 08 / 2011 bzw. Widerstandsklasse RC 3 der DIN EN 1627)
- zweites Innen-WC oder zweites Bad
- kostenfreier Stellplatz
- große Dachterrasse, Balkon ab 10 m² oder zwei Balkone oder Garten zur alleinigen Nutzung ab 60 m²
- Video-Wechselsprechanlage
- ebenerdige Dusche oder begehbare Badewanne

Tabelle 8: wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale zur Einordnung in der Spanne

Die Merkmale der Tabelle 8 können herangezogen werden, um zu ermitteln, wie weit der Mietpreis für eine konkrete Wohnung von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete nach oben oder nach unten in Richtung der Spannengrenzen abweichen kann.

Es können maximal acht wohnwertmindernde und maximal acht wohnwerterhöhende Merkmale angerechnet werden. Zur Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen (oder bei einem gänzlichen Fehlen solcher Merkmale) kann die im **Bewertungsschema I** ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete als ortsüblich für die konkrete Wohnung angesehen werden. Je mehr die Zahl wohnwerterhöhender/-mindernder Merkmale einer Wohnung überwiegt, desto mehr wird die ortsübliche Miete für die Wohnung vom Durchschnittswert weg in die Nähe der Spannenobergrenze/-untergrenze rücken.

Es wird davon ausgegangen, dass die Spannenobergrenze/-untergrenze dann

erreicht werden kann, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden/-mindernden Merkmale um acht höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden/-erhöhenden Merkmale. Liegen z. B. bei einer Wohnung acht wohnwerterhöhende Merkmale vor, aber kein wohnwertminderndes Merkmal, entspricht die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Wohnung der Spannenobergrenze.

Für jedes der Merkmale in der Übersicht wird das gleiche Gewicht angenommen, d. h. ein wohnwertminderndes Merkmal kann ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen und umgekehrt. Dies bedeutet bei maximal acht möglichen Merkmalen, dass jedes Merkmal einen Anteil von 12,5 Prozent an der Differenz von durchschnittlicher ortsüblicher Vergleichsmiete und Spannenobergrenze hat. Dies entspricht einem Multiplikationsfaktor von 0,125 – siehe unter **Berechnungsschema II**. Gleiches gilt für die Spannenuntergrenze.

Liegen weitere besondere Ausstattungsmerkmale wie Whirlpool, Sauna, besondere Sport- und Freizeitangebote (z. B. Tennisplatz, Kegelbahn) vor, dann können diese unter Berücksichtigung aller weiteren Wohnbedingungen auch zur Überschreitung der Spannenobergrenze berechtigen.

Berechnungsschema II zur Spanneneinordnung

Beispiel A
Die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale ist gleich der Zahl der wohnwertmindernden Merkmale

... oder die Merkmale fehlen ganz. In diesem Fall entspricht die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Wohnung der mithilfe des Berechnungsschemas auf Seite 10 ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete.

Falls sich die Zahl der wohnwerterhöhenden und der wohnwertmindernden Merkmale unterscheidet, kommen die folgenden beispielhaft dargestellten Rechenschritte zur Anwendung. Es können maximal acht wohnwertmindernde und maximal acht wohnwerterhöhende Merkmale herangezogen werden.

Beispiel B Die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegt		Beispiel C Die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,00 €/m ²	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	7,00 €/m ²
Spannenuntergrenze (- 13 %)	5,22 €/m ²	Spannenuntergrenze	6,09 €/m ²
Spannenobergrenze (+ 13 %)	6,78 €/m ²	Spannenobergrenze	7,91 €/m ²
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	8	Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	3	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	8
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Beispiel B		Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Beispiel C	
Rechenschritt 1		Rechenschritt 1	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	8	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	8
	abzüglich		abzüglich
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	3	Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
	ist gleich		ist gleich
Differenz 1	5	Differenz 1	6
Rechenschritt 2		Rechenschritt 2	
Differenz 1	5	Differenz 1	6
	multipliziert mit 0,125 ist gleich		multipliziert mit 0,125 ist gleich
Produkt 1	0,625	Produkt 1	0,75
Rechenschritt 3		Rechenschritt 3	
Spannenobergrenze	6,78 €/m ²	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	7,00 €/m ²
	abzüglich		abzüglich
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,00 €/m ²	Spannenuntergrenze	6,09 €/m ²
	ist gleich		ist gleich
Differenz 2	0,78 €/m ²	Differenz 2	0,91 €/m ²
Rechenschritt 4		Rechenschritt 4	
Produkt 1	0,625	Produkt 1	0,75
	multipliziert mit		multipliziert mit
Differenz 2	0,78 €/m ²	Differenz 2	0,91 €/m ²
	ist gleich		ist gleich
Produkt 2	0,49 €/m ²	Produkt 2	0,68 €/m ²
Rechenschritt 5		Rechenschritt 5	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,00 €/m ²	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	7,00 €/m ²
	zuzüglich		abzüglich
Produkt 2	0,49 €/m ²	Produkt 2	0,68 €/m ²
	ist gleich		ist gleich
Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	6,49 €/m²	Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	6,32 €/m²

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch

§ 558 Mieterhöhung bis zur örtlichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

[Hinweis: Die Stadt Dresden wurde mit der Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10. Juli 2015 durch die Landesregierung Sachsen als Gemeinde bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Damit gilt in Dresden eine Kappungsgrenze von fünfzehn Prozent. Die Verordnung gilt bis zum 30. Juni 2020.]

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559 a abzuziehen, im Falle des § 559 a Abs. 1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558 a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558 c, 558 d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558 d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558 c Abs. 3 oder § 558 d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558 d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Informationen zum Mietspiegel 2019

www.dresden.de/mietspiegel

Fragen zum Mietspiegel

Sozialamt
Sachgebiet Sozialplanung
Junghansstraße 2
01277 Dresden
Telefon: (03 51) 4 88 13 04
Telefax: (03 51) 4 88 48 13
E-Mail: sozialplanung@dresden.de

Fragen zum statistischen Verfahren

Kommunale Statistikstelle –
Statistischer Informationsdienst
Ostra-Allee 11
01069 Dresden
E-Mail: statistik@dresden.de

Fragen zur Wohnlageneinordnung

Stadtplanungsamt
Freiberger Straße 39
01067 Dresden
Telefon: (03 51) 4 88 35 93
Telefax: (03 51) 4 88 35 43
E-Mail: wohnlage@dresden.de

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Dresden

Sozialamt
Telefon (03 51) 4 88 48 61
Telefax (03 51) 4 88 48 28
E-Mail sozialamt@dresden.de

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon (03 51) 4 88 23 90
Telefax (03 51) 4 88 22 38
E-Mail presse@dresden.de

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de
facebook.com/stadt.dresden

Titelfoto:
Christoph Münch

Gesamtherstellung:
Initial Werbung & Verlag

Dezember 2018

Schutzgebühr:
2,00 Euro

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu stehen unter www.dresden.de/kontakt. Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.

www.dresden.de/mietspiegel