



Dresden.
Dresden.

Mietspiegel 2021

Inhalt

Vorwort	3
Partner bei der Erstellung 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
Wohnlage	8
Ausstattung	8
Badezimmerausstattung	8
Küchenausstattung	9
Weitere Ausstattungsmerkmale	9
Heizung und Elektrik	9
Energetische Ausstattung	9
Arbeitsschritt 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanne	10
Die Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
Mietpreisspannen	11
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	11
Berechnungsschema II zur Spanneneinordnung	12
Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch	14
Service	15

Vorwort



Liebe Dresdnerinnen und Dresdner,

nur wenige Sprachen weltweit haben ein eigenes Wort für Wohnung. Oft ersetzt das Wort „leben“ unser Wort „wohnen“. Und althochdeutsch heißt wohnen „zufrieden sein“ und „bleiben“. In Dresden „bleiben“ per März 2020 über 556.000 Menschen. Ob Sie „zufrieden sind“, hängt auch von ihren Wohnbedingungen ab.

Unsere Stadt ist attraktiv. Es wurde und wird viel gebaut. In den letzten vier Jahren sind viele neue Wohnungen entstanden. Im Mittel pro Jahr 2.340. Vor etwa zehn Jahren waren es nur 520. Fasst man die laufenden Projektplanungen und Ankündigungen von Bauunternehmen zusammen, sind derzeit mindestens weitere 12.000 Wohnungen in Planung. Der Dresdner Wohnungsmarkt entwickelte sich dynamisch, die Mieten und Kaufpreise sind gestiegen.

Mieterhöhungen sollten Mieterinnen und Mieter nicht ungeprüft zustimmen. Es gibt eine zulässige Grenze für eine Miethöhe. Aussagekräftige Antworten dazu stehen im Dresdner Mietspiegel. Mieter und Vermieter erhalten hier eine fundierte, aktuelle Orientierung über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise in Dresden. Mieterinnen und Mieter können auf dieser Grundlage Mieterhöhungsforderungen kontrollieren. Vermieterinnen und Vermieter müssen bei der Festlegung der Miete auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen. Der Mietspiegel trägt so dazu bei, Streit zwischen Mietvertragsparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, schon im außergerichtlichen Verfahren zu vermeiden.

Dieser Dresdner Mietspiegel ist bereits die 12. Auflage. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung kann in wenigen Schritten ermittelt werden. Die Broschüre enthält zur Einordnung der Wohnung in die ermittelte Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete wie bisher eine Orientierungs-

hilfe mit wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen sowie ein Schema zur Anrechnung dieser Merkmale.

Dieser Mietspiegel wurde vom Bochumer Institut InWIS Forschung & Beratung GmbH nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Etwa 4.000 Mieterinnen und Mieter haben Auskunft zu ihrer Wohnsituation gegeben. Vermieterinnen und Vermieter stellten zusätzlich Informationen zu etwa 1.000 Wohnungen bereit. Der Mietspiegel beruht damit auf ausreichend und qualitativ hochwertigen Daten. Berücksichtigt wurde die seit dem 1. Januar 2020 geltende Änderung, dass neu abgeschlossene oder geänderte Mieten der letzten sechs Jahre, statt zuvor vier, in die Auswertung einzubeziehen sind.

Der Mietspiegel ist von den beteiligten Mieter- und Vermieterverbänden anerkannt. Somit liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, der für alle frei finanzierten Wohnungen verbindlich ist. Vermieter müssen die Werte des Mietspiegels in Mieterhöhungsverlangen benennen.

Mein Dank gilt den Bürgern und Wohnungsunternehmen, die Fragen beantwortet und Daten geliefert haben, dem Mieterverein Dresden e. V. sowie dem Haus & Grund Dresden e. V., die in der Projektgruppe Mietspiegel das Gelingen des qualifizierten Mietspiegels unterstützten.

Lassen Sie uns gemeinsam in Dresden leben, wohnen und zufrieden bleiben.

A handwritten signature in black ink that reads 'Dirk Hilbert'.

Dirk Hilbert
Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Dresden

Partner bei der Erstellung des Mietspiegels

Für die besondere Unterstützung, die seit vielen Jahren von den Vertretungen der Mieter und Vermieter bei der Erarbeitung des Mietspiegels erfolgt, bedankt sich die Landeshauptstadt Dresden ausdrücklich bei den Vorständen, Geschäftsführungen und der Mitarbeiterschaft 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 zwölfte Dresdner Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Dresden üblicherweise gezahlten Mieten, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Er beruht auf einer wissenschaftlichen Auswertung empirisch erhobener Daten und ist das Ergebnis der gemeinsamen Arbeit einer Projektgruppe, in der Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter sowie weitere Wohnungsmarktakeure mitgewirkt haben. Den Mietspiegel anerkannt haben als Interessenvertretung der Mieter der Mieterverein Dresden und Umgebung e. V. und als Interessenvertretung 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 privater Hauseigentümer und Vermieter
- VONOVIA
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG als Vertreterin der Dresdner Wohnungsgenossenschaften
- Landeshauptstadt Dresden
- Sozialamt, Sozialplanung (federführend)
- Stadtplanungsamt
- Kommunale Statistikstelle

Für den Mietspiegel 2021 wurden die Daten erneut über eine Mieterbefragung und eine Datenabfrage bei Vermietern erhoben. Im Ergebnis konnten qualitativ hochwertige Daten für die Auswertung bereitgestellt werden. In die Erstellung des Mietspiegels sind insgesamt 2.901 Datensätze eingegan-

gen. Erhoben wurden die zum 1. April 2020 gezahlten Mieten in Euro.

Für die wissenschaftliche Begleitung, die Durchführung und Auswertung der Befragung sowie die Erarbeitung des Regressionsmietspiegels war das Bochumer Institut InWIS Forschung & Beratung GmbH 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 § 558a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erlaubt Mieterhöhungsverlangen begründet auf

- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- drei vergleichbare Wohnungen.

Es wird allgemein anerkannt, dass insbesondere in größeren Städten ein Mietspiegel das geeignetste Mittel ist, die Berechtigung bzw. Angemessenheit von Mieterhöhungs-

verlangen festzustellen und zu überprüfen. Handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, wird laut § 558d 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 eines qualifizierten Mietspiegels. Er ist somit das vorrangige Begründungsmittel in Mieterhöhungsverfahren in der Landeshauptstadt Dresden.

Selbst wenn ein Vermieter sein Erhöhungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel nach § 558a 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 1. Januar 2021 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,
- ganz oder teilweise gewerblich genutzten Wohnungen (nicht nur einzelnes Arbeitszimmer).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel bei:

- Wohnungen im betreuten Wohnen, wenn ein Mietvertrag inklusive Betreuungsleistungen vorliegt,
- Wohnungen mit weniger als 25 Quadratmetern und mehr als 151 Quadratmetern Wohnfläche,
- Wohnungen ohne Badezimmer in der Wohnung
- Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette,
- verbilligt gemieteten Dienst- oder Werkwohnungen,
- 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),
- Penthouse-Wohnungen. Eine Penthouse-Wohnung ist ein freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses. Der so bezeichnete Gebäudeteil tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht.
- ganz oder teilweise untervermieteten Wohnungen,
- Wohnungen, die nur vorübergehend angemietet werden (Mietdauer laut Vertrag maximal ein Jahr),
- Wohnungen in Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern, dazu gehören auch Reihenhäuser.

Für diese Wohnungen lagen keine bzw. nicht in ausreichender Anzahl Daten vor, um eine ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.

Der Mietspiegel kann gegebenenfalls für diese Wohnungen als Begründungsmittel für die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden und ein formal wirksames Begründungsmittel darstellen. Für diese Wohnungen gilt jedoch **nicht** die gesetzliche Vermutung gemäß § 558d Abs. 3 BGB, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Der Mietspiegel gilt hier vielmehr nur als Orientierungshilfe. Es 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 sechs 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 Sächsischen Kappungsgrenzen-Verordnung vom 3. Juni 2020 durch die Sächsische Landesregierung als Gemeinde bestimmt, in der eine Kappungsgrenze von fünfzehn Prozent gilt. Die Verordnung gilt bis zum 30. Juni 2025.

Grundlage für die Erarbeitung des Mietspiegels sind die Anforderungen der §§ 558c und 558d 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 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 Quadratmetern die Basismiete für die zu bewertende Wohnung entnommen.

Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. So ist z. B. bei einer Wohnfläche von 50,49 Quadratmetern auf 50 Quadratmeter abzurunden

und bei einer Fläche ab 50,50 Quadratmetern auf 51 Quadratmeter 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, 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	7,49	51	6,40	77	6,30	103	6,25	129	6,06
26	7,39	52	6,39	78	6,30	104	6,24	130	6,05
27	7,29	53	6,38	79	6,30	105	6,24	131	6,03
28	7,20	54	6,37	80	6,30	106	6,23	132	6,02
29	7,13	55	6,37	81	6,30	107	6,23	133	6,01
30	7,05	56	6,36	82	6,30	108	6,22	134	6,00
31	6,99	57	6,35	83	6,30	109	6,22	135	5,99
32	6,93	58	6,35	84	6,29	110	6,21	136	5,97
33	6,87	59	6,34	85	6,29	111	6,21	137	5,96
34	6,82	60	6,34	86	6,29	112	6,20	138	5,95
35	6,78	61	6,33	87	6,29	113	6,20	139	5,93
36	6,74	62	6,33	88	6,29	114	6,19	140	5,92
37	6,70	63	6,33	89	6,29	115	6,18	141	5,90
38	6,66	64	6,32	90	6,29	116	6,17	142	5,89
39	6,63	65	6,32	91	6,28	117	6,17	143	5,87
40	6,60	66	6,32	92	6,28	118	6,16	144	5,86
41	6,57	67	6,32	93	6,28	119	6,15	145	5,84
42	6,55	68	6,31	94	6,28	120	6,14	146	5,83
43	6,53	69	6,31	95	6,27	121	6,13	147	5,81
44	6,51	70	6,31	96	6,27	122	6,13	148	5,79
45	6,49	71	6,31	97	6,27	123	6,12	149	5,78
46	6,47	72	6,31	98	6,27	124	6,11	150	5,76
47	6,45	73	6,31	99	6,26	125	6,10	151	5,74
48	6,44	74	6,31	100	6,26	126	6,09		
49	6,42	75	6,30	101	6,26	127	6,08		
50	6,41	76	6,30	102	6,25	128	6,07		

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

Baualter

Baualterklasse	Zu- oder Abschlag
bis 1918	0 %
1919 bis 1945	0 %
1946 bis 1969	0 %
1970 bis 1990	minus 8 %
1991 bis 2009	5 %
2010 bis 2019	19 %

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 u. a. Kriegseinwirkungen) Ausbau und Erweiterung (z. B. Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau) ist für die Einordnung in eine Baualterklasse die Bezugfertigkeit der Wohnung maßgebend

Wohnlage

In Dresden erfolgt eine Einteilung in drei Wohnlagestufen:

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

Wohnlage	Zu- oder Abschlag
einfach	minus 3 %
mittel	0 %
gut	2 %

Tabelle 3: 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 Siedlungsstruktur, die 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 damit die gleichen Kriterien zugrunde, die bei der Neuerstellung der Wohnlagekarte 2019

Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2021 (Auszug)



Wohnlage (einschließlich Lärm)



Städtische Arbeitsgruppe Mietspiegel
Sozialamt, Stadtplanungsamt, kommunale Statistikstelle
Oktober 2020

verwendet wurden. Für die Erstellung des Dresdner Mietspiegel 2021 wurden die neu errichteten Wohngebäude in der Wohnlagekarte ergänzt.

Die Abbildung oben 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, jährliches Mittel für Tag von 6 bis 22 Uhr) 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.

Ausstattung

Angerechnet werden ausschließlich vom Vermieter gestellte bzw. finanzierte Ausstattungen. Vom Mieter selbst geschaffene und finanzierte Ausstattungen bleiben unberücksichtigt.

Badezimmerausstattung

Merkmal	Zuschlag
Badezimmer mit Wanne und separater Dusche	4 %
Zweites WC	4 %
Zweite Badewanne/Dusche	2 %
Hinweis: Zweites WC und zweite Badewanne/Dusche können sich in einem Raum befinden oder in getrennten Räumen. Beide Zuschläge sind kombinierbar.	

Tabelle 4: Zuschläge in Abhängigkeit von der Badezimmerausstattung

Folgende fünf Merkmale können für eine besondere Badausstattung angerechnet werden:

- Badezimmer mit Fenster
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken oder zwei Einzelwaschbecken
- Badezimmer mit Handtuchwandheizkörper
- Fußbodenheizung im Badezimmer (nur anzurechnen, wenn keine Fußbodenheizung für die gesamte Wohnung angerechnet wird, siehe „Heizung und Elektrik“)
- hochwertige Sanitärobjekte (z. B. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. Ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte)

Anzahl Merkmale für besondere Badausstattung	Zuschlag
1 Merkmal vorhanden	2 %
2 Merkmale vorhanden	5 %
3 Merkmale vorhanden	7 %
mindestens 4 Merkmale vorhanden	8 %

Tabelle 5: Zuschläge in Abhängigkeit von der Anzahl besonderer Badausstattungsmerkmale

Küchenausstattung

Merkmale	Zuschlag
Küche mit hochwertigem Boden (Bodenfliesen, Naturstein wie Granit, Marmor o. ä., PVC-Designbelag*) <small>*PVC-Designbeläge sind hochwertige Produkte mit fotorealistischer Darstellung verschiedener Optiken (z. B. Holz, Stein), ausschließlich in Form von Einzelelementen (z. B. Paneele, Fliesen) verlegt.</small>	2 %
Offene Küche (integrierte Küche)	3 %
Einbauküche (mit Herd mit Backofenfunktion, Spüle, Aufbewahrungsmöbel/Schränken, Arbeitsplatte und Kühlschrank oder Spülmaschine)	7 %

Tabelle 6: Zuschläge in Abhängigkeit von der Küchenausstattung

Heizung und Elektrik

Merkmale	Zu- oder Abschlag
Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	minus 5 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	7 %
Keine zeitgemäße Elektroinstallation (d. h. mehrere Haushaltsgeräte wie z. B. Herd, Waschmaschine, Geschirrspüler, Staubsauger können nicht gleichzeitig betrieben werden)	minus 5 %

Tabelle 8: Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von der Ausstattung hinsichtlich Heizung und Elektrik

Weitere Ausstattungsmerkmale

Merkmale	Zu- bzw. Abschläge
Balkon, Loggia oder (Dach-)Terrasse jeweils mindestens sechs Quadratmeter (gemeint ist die tatsächliche Fläche)	3 %
Aufzug in Gebäuden mit bis zu fünf Obergeschossen: Wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt.	3 %
Durchgangszimmer Ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss, ausgenommen Küche und Flur.	minus 2 %
Barrierearme Nutzbarkeit, d. h. schwellenfreier Zugang von der Straße (Wohnung ist mit Rollstuhl, Rollator, Kinderwagen mittels Aufzug, Rampen, angemessenen Türbreiten zu erreichen), Schwellenfreiheit in der Wohnung*, barrierefreier Sanitärbereich (bodengleiche/ebenerdige Dusche oder Duschwanne max. zwei Zentimeter über/unter Fußboden) und angepasste Raumgeometrie <small>*Schwellen zum Balkon sind möglich</small>	3 %
Wohn- und Schlafräume mit überwiegend (mehr als 50 Prozent der Fläche) hochwertigen Fußböden in gutem Zustand. Zu hochwertigen Fußböden zählen Echtholz- und Fertigparkett, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Linoleum und PVC-Designbeläge**. Dazu gehören nicht Keramikfliesen, Laminat, Teppichböden und PVC-Beläge. <small>** PVC-Designbeläge sind hochwertige Produkte mit fotorealistischer Darstellung verschiedener Optiken (z. B. Holz, Stein), ausschließlich in Form von Einzelelementen (z. B. Paneele, Fliesen) verlegt.</small>	5 %

Tabelle 7: Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von weiteren Ausstattungsmerkmalen

Energetische Ausstattung

Merkmale	Zu- oder Abschlag
Vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster	minus 5 %
Einfach verglaste Fenster	minus 6 %
Dämmung der Außenwände 2002 bis 2009 (bei Gebäuden mit Baujahr <= 1990)	5 %
Dämmung der Außenwände ab 2010 (bei Gebäuden mit Baujahr <= 1990)	7 %

Tabelle 9: Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von der energetischen Ausstattung

Arbeitsschritt 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanne

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 Wohnlage und zu den einzelnen Ausstattungsmerkmalen erfasst. Unter (b) wird die zu ermittelnde 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 $(a) \times (b) / 100$ Prozent 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 von 16 Prozent und Aufschlag von 11 Prozent 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 sechs 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. Vorangegangene Mieterhöhungen aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind Bestandteil der Nettokaltmiete.

Berechnungsschritt	Bezeichnung		
1	Basismiete		(a) €/m ²
2	Baualter %	
	Wohnlage %	
	Badezimmer mit Wanne und separater Dusche %	
	Zweites WC %	
	Zweite Badewanne/Dusche %	
	Besondere Badausstattung %	
	Küche mit hochwertigem Boden %	
	Offene Küche %	
	Einbauküche %	
	Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse %	
	Aufzug %	
	Durchgangszimmer %	
	Barrierearme Nutzbarkeit %	
	Hochwertige Fußböden im Wohn- und Schlafbereich %	
	Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung %	
	Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung %	
	Keine zeitgemäße Elektroinstallation %	
Vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster %		
Einfach verglaste Fenster %		
Dämmung der Außenwände 2002 bis 2009 (Baujahr \leq 1990) %		
Dämmung der Außenwände ab 2010 (Baujahr \leq 1990) %		
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	Unterer Spannenwert	$(d) - 16 \%$ von (d)	(e1) €/m ²
	Oberer Spannenwert	$(d) + 11 \%$ von (d)	(e2) €/m ²
	Ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	von (e1) bis (e2)	von €/m ² bis €/m ²

Berechnungsschema I zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete

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 entspricht nicht dem Durchschnittswert als einzelner Mietwert, 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, ist es notwendig, für diese Wohnung zunächst die Berechnungsschritte 1 bis 5 im Berechnungsschema I auf Seite 10 vorzunehmen und anschließend eine Einordnung in die dort ausgewiesene Mietpreisspanne vorzunehmen.

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 § 558c 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. besondere Badausstattung), können nicht mehr als zusätzliches Ausstattungsmerkmal für die Spannenausfüllung 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 der Küche
- Bausubstanz erfüllt die Anforderungen an die Wärmeschutzverordnung von 1995 nicht und es sind keine Dämmmaßnahmen an den Außenwänden und am Dach oder der Dachgeschossdecke erfolgt
- kein Balkon, Terrasse oder Loggia
- Wohnungen ab 4. Obergeschoss ohne Aufzug
- Elektroleitungen über Putz und/oder Aluminiumleitungen und/oder fehlender FI-Schalter
- fehlende funkerfasste Heizkostenverteiler und/oder funkerfasste Warmwasser- und Kaltwasserzähler
- Wände im (Haupt-)Bad im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien geschützt
- Einbauküche, die vor 2000 eingebaut wurde, wenn der Zuschlag Einbauküche zur Anwendung kommt

Wohnwerterhöhende Merkmale

- Wohnküche größer 14 m²
- Sonnenschutz an allen Wohn- und Schlafräumen (Markise, Rollläden, Fensterläden)
- schwellenfreier Zugang von der Straße zur Wohnung – nur anwendbar, wenn der Zuschlag barrierearme Nutzbarkeit nicht zur Anwendung kommt
- ebenerdige Dusche oder begehbare Badewanne – nur anwendbar, wenn der Zuschlag barrierearme Nutzbarkeit nicht zur Anwendung kommt
- 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)
- kostenfreier Stellplatz
- Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse jeweils ab 10 m² oder zwei Balkone
- Garten zur alleinigen Nutzung
- Video-Wechselsprechanlage
- WC separat – nur anwendbar, wenn kein Zuschlag für zweites WC zur Anwendung kommt

Tabelle 10: wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale zur Einordnung in der Spanne

Die Merkmale der Tabelle 10 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 zehn wohnwertmindernde und maximal zehn 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 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 zehn höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden (-erhöhenden) Merkmale. Liegen z. B. bei einer Wohnung zehn 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. Das heißt, ein wohnwertminderndes Merkmal kann ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen und umgekehrt. Dies bedeutet bei maximal zehn möglichen Merkmalen, dass jedes Merkmal einen Anteil von zehn Prozent (entspricht einem Multiplikationsfaktor von 0,1 – siehe unter **Berechnungsschema II**) an der Differenz von durchschnittlicher ortsüblicher Vergleichsmiete und Spannenobergrenze hat. 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 beide = 0), dann entspricht die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Wohnung der mit Hilfe 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, Seite 13, zur Anwendung. Für diese Berechnung können maximal zehn wohnwertmindernde und maximal zehn wohnwerterhöhende Merkmale herangezogen werden.

Beispiel B Die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegt		Beispiel C Die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,30 €/m ²	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,30 €/m ²
Spannenuntergrenze (minus 16 %)	5,29 €/m ²	Spannenuntergrenze (minus 16 %)	5,29 €/m ²
Spannenobergrenze (plus 11 %)	6,99 €/m ²	Spannenobergrenze (plus 11 %)	6,99 €/m ²
Übersicht der wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale		Übersicht der wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	10	Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	3	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	6
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Beispiel B		Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Beispiel C	
Rechenschritt I		Rechenschritt I	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	10	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	6
	abzüglich		abzüglich
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	3	Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
	ist gleich		ist gleich
Differenz 1	7	Differenz 1	4
Rechenschritt II		Rechenschritt II	
Differenz 1	7	Differenz 1	4
	multipliziert mit 0,1 ist gleich		multipliziert mit 0,1 ist gleich
Produkt 1	0,7	Produkt 1	0,4
Rechenschritt III		Rechenschritt III	
Spannenobergrenze	6,99 €/m ²	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,30 €/m ²
	abzüglich		abzüglich
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,30 €/m ²	Spannenuntergrenze	5,29 €/m ²
	ist gleich		ist gleich
Differenz 2	0,69 €/m ²	Differenz 2	1,01 €/m ²
Rechenschritt IV		Rechenschritt IV	
Produkt 1	0,7	Produkt 1	0,4
	multipliziert mit		multipliziert mit
Differenz 2	0,69 €/m ²	Differenz 2	1,01 €/m ²
	ist gleich		ist gleich
Produkt 2	0,48 €/m ²	Produkt 2	0,40 €/m ²
Rechenschritt V		Rechenschritt V	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,30 €/m ²	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,30 €/m ²
	zuzüglich		abzüglich
Produkt 2	0,48 €/m ²	Produkt 2	0,40 €/m ²
	ist gleich		ist gleich
Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	6,78 €/m²	Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	5,90 €/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 zu dem Zeitpunkt, an 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 sechs 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 3. Juni 2020 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 2025.]

(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 § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.

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

§ 558a 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 (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
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 (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d 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 § 558c Abs. 3 oder § 558d 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.

Service

§ 558d 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 2021

www.dresden.de/mietspiegel

Fragen zum Mietspiegel

Sozialamt
Abteilung Interner Service/Grundsatz/
Sozialplanung
Sachgebiet Sozialplanung
Glashütter Straße 51
01309 Dresden
Telefon: (0351) 4 88 13 04
Telefax: (0351) 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: (0351) 4 88 35 93
Telefax: (0351) 4 88 35 43
E-Mail: wohnlage@dresden.de

Impressum

Herausgeber:
Landeshauptstadt Dresden

Sozialamt, Abteilung Interner Service/Grundsatz/Sozialplanung
Telefon (03 51) 4 88 13 04
Telefax (03 51) 4 88 48 13
E-Mail sozialplanung@dresden.de

Amt für Presse-, Öffentlichkeitsarbeit und Protokoll
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

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Titelfoto:
© pureshot – stock.adobe.com

Gesamtherstellung:
Initial Werbung & Verlag
gedruckt auf PEFC-zertifiziertem Papier

Dezember 2020

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