

# Dresdner Mietspiegel 2013

Unternehmensverbund der Grundstücks- und Wohnwirtschaft Dresden

**Mietwohnzentrale  
Dresden GmbH**

**Haus- und Grundstücks-  
verwaltung Dresden OHG**

**Technischer Gebäude-  
service Dresden KG**



*Ihr zuverlässiger Partner rund um die Immobilie*

*Vermietung & Verkauf  
Miet- & WEG-Verwaltung  
Hausmeisterdienste & Kleinreparaturen*

Heinrich-Zille-Straße 2 (am Wasaplatz), 01219 Dresden

Tel. 03 51 / 4 78 74- 0

Fax 03 51 / 4 78 74- 44

e-mail: [info@mietwohnzentrale-dd.de](mailto:info@mietwohnzentrale-dd.de)

[www.mietwohnzentrale-dd.de](http://www.mietwohnzentrale-dd.de)

Mo – Fr 9.00 – 18.00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

# **Dresdner Mietspiegel 2013**

# REPPE & PARTNER

## IMMOBILIEN®

Verkauf | Vermietung | Marktwertgutachten | Verwaltung

REPPE & PARTNER IMMOBILIEN®, Ihr Makler mit Leistungsgarantie!

Wir arbeiten für Sie nach einem maßgeschneiderten Verkaufsplan.

Das bedeutet für Sie garantierter Erfolg!

Profitieren Sie von unserer 22-jährigen Erfahrung als Spezialist beim Verkauf und der Vermietung von Immobilien in Dresden und Umgebung.

**Wir schaffen Lebensqualität.**



REPPE & PARTNER IMMOBILIEN®

Neubertstraße 23 a  
01307 Dresden

Telefon 0351 4 44 94-13  
Telefax 0351 4 44 94-51

Internet: [www.reppe.de](http://www.reppe.de)  
E-Mail: [info@reppe.de](mailto:info@reppe.de)

**Schönen Tag mit DREWAG.**



Für unsere Kunden:

## Service und Angebote im DREWAG-Treff

- Informationen zu Strom, Fernwärme, Gas und Wasser
- Klärung aller Fragen zur Energieabrechnung
- Beratung zum effizienten Einsatz von Energie und Wasser
- Kostenloser Verleih von Strommessgeräten (bei Vorlage der DREWAG-Kundenkarte)

DREWAG-Treff im World Trade Center  
Ecke Freiberger/Ammonstraße · 01067 Dresden  
Tel.: (0351) 8604444 · [energieberater@drewag.de](mailto:energieberater@drewag.de)

[www.drewag.de](http://www.drewag.de)

Alles da. Alles nah. Alles klar.

**DREWAG**

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>7</b>
<b>Was ist ein Mietspiegel?</b>	<b>11</b>
■ Einführung	11
■ Aufgaben	11
■ Geltungsbereich	13
■ Rechtsgrundlagen	13
<b>Welche Vergleichskriterien gibt es?</b>	<b>14</b>
■ Wohnungsgröße	14
■ Beschaffenheit	14
■ Baujahr	14
■ Ausstattung	14
■ Wohnlage	16
<b>Wohnlagekarte</b>	<b>18-19</b>
<b>Mietspiegeltabelle</b>	<b>21</b>
<b>Wie ist der Mietspiegel anzuwenden?</b>	<b>23</b>
■ Mietpreis	23
■ Mietpreisspannen	23
■ Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	23
■ Zusätzliche Ausstattungsmerkmale für die Spanneneinordnung	25
■ Berechnungsschemata	27
<b>Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch</b>	<b>28</b>
<b>Anhang</b>	<b>29</b>
■ Servicetelefone	29



- Immobilien bewirtschaften
- Wohnungen und Grundstücke vermarkten
- Haus- und Wohnungseigentümer beraten
- Mieter betreuen
- Probleme im Dialog lösen

ELB-Immobilien Verwaltungs GmbH

Wehlener Straße 46  
01279 Dresden

Telefon 0351 255070  
Telefax 0351 2550717

Internet: [www.elb-immo.de](http://www.elb-immo.de)  
E-Mail: [info@elb-immo.de](mailto:info@elb-immo.de)

[www.elb-immo.de](http://www.elb-immo.de)



1992  
2012



**WENN DIE FAMILIE  
WÄCHST  
UND WÄCHST  
UND WÄCHST.**

Sagt Ihnen Ihr Bauchgefühl, dass es Zeit ist für  
einen Umzug? Dann warten Sie nicht länger!



Sächsische  
**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT**  
Dresden eG

**[www.swg-dresden.de](http://www.swg-dresden.de)  
Tel. 0351 850 23 75**

# Vorwort

Liebe Dresdnerinnen und Dresdner,

seit vielen Jahren informiert der Mietspiegel über die ortsüblichen Vergleichsmieten in Dresden. Wohnungssuchenden dient die Publikation zur ersten Orientierung. Sie erfahren, was die Mieten in den einzelnen Vierteln der Stadt durchschnittlich kosten. Wer innerhalb der Stadt den Wohnort wechselt, kann vergleichen, ob die Miete der künftigen Traumwohnung anderem Wohnraum mit ähnlichen Merkmalen entspricht. Denn durch die Angaben der Lage, Größe, des Baujahres und der Ausstattung einer Wohnung kann jeder Interessierte die zulässige Miete für Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsmarkt ermitteln. Mieterinnen und Mieter haben so mit dem Mietspiegel eine verlässliche Grundlage, Mietforderungen zu überprüfen. Vermieter nutzen die Publikation als ein aussagekräftiges Instrument zur Bewirtschaftung ihres Wohnraumes. Sind sich Mieter und Vermieter über die Höhe der zu zahlenden Miete uneins, hilft ihnen der Mietspiegel langwierige Auseinandersetzungen vor Gericht zu vermeiden. Der Mietspiegel sorgt so für Sicherheit und Transparenz auf dem Dresdner Wohnungsmarkt.

Dass das so ist, verdanken wir den qualitativ hochwertigen Daten. Mein Dank geht deshalb an die über 2000 Mieterinnen und Mieter, die im Rahmen einer mündlichen Befragung Rede und Antwort über ihre Wohnungsausstattung und Miethöhe standen. Daneben unterstützten zahlreiche weitere Partner die Entstehung dieses aktuellen Mietspiegels. Ohne den Mieterverein Dresden und Umgebung e. V. sowie Haus & Grund Dresden e. V. läge der Mietspiegel nicht in dieser anerkannten Qualität vor. Ihnen sei ebenso gedankt wie den großen Wohnungsunternehmen, die uns die Daten von mehr als 1100 Wohnungen übermittelten. An die Art der Datenermittlung und die wissenschaftliche Auswertung wurden wieder hohe Anforderungen gestellt. Diese Aufgabe übernahm das Unternehmen Chempirica, Markt- und Meinungsforschung aus Chemnitz. Das Amtsgericht Dresden unterstützte beratend die Erstellung des Mietspiegels.

Dresden ist eine attraktive Stadt mit einer hohen Lebensqualität. Und Dresden wächst. Das ist zum einen auf den bereits seit einigen Jahren anhaltenden Babyboom zurückzuführen. Gleichzeitig ziehen immer mehr Menschen nach Dresden. 2011 war ein Rekordjahr, was die Zuzüge in unsere sächsische Metropole betraf. Diese Nachfrage spiegelt sich auch im Dresdner Wohnungsmarkt wider. Im Zeitraum von zwei Jahren ist die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt von 5,22 Euro auf 5,46 Euro gestiegen. Das entspricht einer Steigerung von rund 4,5 Prozent. Bei einfach ausgestatteten Wohnungen wurden geringere Mietsteigerungen festgestellt, dagegen gibt es im sanierten Altbau mit Baujahr bis 1918 teilweise hohe Steigerungen. Die höchsten Mieten mit durchschnittlich 6,72 Euro/Quadratmeter zahlen Dresdnerinnen und Dresdner für sehr gut ausgestattete große Wohnungen in nach 1990 erbauten Gebäuden.

Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine hilfreiche Lektüre und hoffe, dass der vorliegende Mietspiegel allen Interessierten eine gute Orientierung bei Fragen zur Höhe einer angemessenen Miete gibt.



Helma Orosz  
Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt Dresden

# Dank

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 unmittelbar beteiligt:

■ der Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.



■ der Haus & Grund Dresden e. V.



• Regionalverband •  
Haus & Grund Dresden

■ die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G.



■ die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dresden Ost e. G.



■ die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG



■ die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG



■ die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG



■ die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG



■ die GAGFAH GROUP WOBA Dresden GmbH





Das Zuhause für jeden Geschmack.

Wohnungsgenossenschaft  
»Glückauf« Süd Dresden

# RAUM FÜR JUNGE KÜNSTLER

## WOHNEN IM DRESDNER SÜDEN

[www.wgs-dresden.de](http://www.wgs-dresden.de)



Muldaer Straße 1 · 01189 Dresden · Telefon 0351 46901-0



## JOHANNES & PARTNER

### Immobilienmakler

Loschwitzer Straße 31, 01309 Dresden, Telefon: 0351 3144 1710, Mobil: 0174 304 5000

Homepage: [www.dresdden.de](http://www.dresdden.de), Email: [pj@dresdden.de](mailto:pj@dresdden.de)

Unsere Firma mit fünf Mitarbeitern ist seit 1995 hoch spezialisiert auf die Vermietung und den Verkauf von Wohnungen in Dresden. Gerne vermieten oder verkaufen wir auch Ihre Wohnung und beraten Sie bestmöglich. Profitieren Sie als Vermieter von über 17 Jahren Berufserfahrung unserer Firma und der Routine aus weit über 5.000 vermieteten Wohnungen und Häusern in Dresden. In dieser Anzeige finden Sie platzbedingt nur eine kleine Auswahl der Häuser, die wir in den letzten Jahren meist komplett vermietet haben.

Besonders spezialisiert sind wir auf den Loschwitzer Elbhängen, den Weißen Hirsch & Bühlau, Striesen, Blasewitz und die gesamte Dresdner Neustadt, einschließlich des Regierungsviertels. In diesen Lagen erzielen wir Spitzenpreise bei der Neuvermietung von Wohnungen und arbeiten in der Regel kostenfrei für die Eigentümer. Tätig sind wir aber auch in allen anderen Lagen von Dresden und auch ganze Wohnanlagen mit bis zu 300 Wohnungen haben wir bereits erfolgreich vermietet. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



# Was ist ein Mietspiegel?

## ■ Einführung

Der achte 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 gemeinsamer Arbeit einer Projektgruppe, in der die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter mitgewirkt haben. Sie erkennen das Resultat an und tragen es ausdrücklich mit.

### Mitglieder der Projektgruppe „Dresdner Mietspiegel“ sind:

- Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.
- Haus & Grund Dresden e. V., Regionalverband
- GAGFAH GROUP WOBA Dresden GmbH
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG als Vertreter des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
- Richter des Amtsgerichtes Dresden
- Landeshauptstadt Dresden
- Sozialamt, Abteilung Integration/Eingliederungsleistungen (federführend)
- Stadtplanungsamt
- Kommunale Statistikstelle

Für den Mietspiegel 2013 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 der Mietpreistabelle sind insgesamt 3187 Datensätze eingegangen. Erhoben wurden die zum 1. April 2012 gezahlten Mieten in Euro.

Die bisher verwendeten Ausstattungsmerkmale sowie die mietpreisdifferenzierenden Merkmale wurden beibehalten. Berücksichtigung findet der Energiebedarfsausweis, der in der Baualtersgruppe 1946 bis 1990 alternativ für die Ausstattungsmerkmale „zeitgemäße Außenwandwärmemedämmung“ und „zeitgemäße Fenster“ angewendet werden kann.

Für die wissenschaftliche Begleitung, die Auswertung der Befragung und die Erarbeitung der Mietspiegeltabelle war das Marktforschungsinstitut Chempirica, in Zusammenarbeit mit der Kommunalen Statistikstelle, verantwortlich. Ebenso wurde die mündliche Mieterbefragung von dem Chemnitzer Institut durchgeführt.

## ■ Aufgaben

Der Mietspiegel gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Gemeinde und dient als Instrument zur Begründung oder Ablehnung von Mieterhöhungsverlangen.

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

Der § 558 a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erlaubt Mieterhöhungsverlangen begründet 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,
- den aktuellen Mieten von drei vergleichbaren Wohnungen.

Es wird allgemein anerkannt, dass insbesondere in größeren Städten ein Mietspiegel das geeignete Mittel ist, die Berechtigung bzw. Angemessenheit von Mieterhöhungsverlangen festzustellen und zu überprüfen. Mittels eines Mietspiegels kann im Einzelfall auch festgestellt werden, ob möglicherweise eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) vorliegt.

Der Mietspiegel ermöglicht den Dresdner Mieter und Vermietern die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf relativ unkomplizierte und kostengünstige Weise. Durch die Mietrechtsreform wird die Stellung des Mietspiegels deutlich aufgewertet. So gibt es neben dem einfachen Mietspiegel auch den qualifizierten Mietspiegel. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, das heißt auf repräsentativer Datenbasis, 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. Damit wird er das vorrangige Begründungsmittel bei 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 Mieterhöhungsbeschreiben mitteilen.

R&M®

## IHR PROFESSIONELLER PARTNER FÜR IHRE IMMOBILIEN



R&M IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH  
[www.rum-immobilienmanagement.de](http://www.rum-immobilienmanagement.de)

- Wohnungsverwaltung – WEG-Verwaltung,
- Sondereigentumsverwaltung, Miethaus- und Kommunalverwaltung
- Gewerbeverwaltung – Gewerbeparks, Einkaufszentren,
- Immobilienfonds, Büro- und Geschäftshäuser, Spezialimmobilien

R&M Immobilienmanagement GmbH | Hainstraße 5 | 01097 Dresden  
Telefon 03 51 / 6 56 56 50 | Fax 03 51 / 6 56 56 59 | [info@rum-immobilienmanagement.de](mailto:info@rum-immobilienmanagement.de)

R&M DIE MAKLER GMBH  
[www.rum-diemakler.de](http://www.rum-diemakler.de)

- Vermietung von Wohnungen, möblierten Appartements und Gewerbeträßen
- Verkauf von Wohnungen, Häusern und Grundstücken
- Bewertung von Immobilien nach den Regeln der ImmoWertV  
und den Wertermittlungsrichtlinien

R&M Die Makler GmbH | Hainstraße 5 | 01097 Dresden  
Telefon 03 51 / 6 56 56 00 | Fax 03 51 / 6 56 56 09 | [info@rum-diemakler.de](mailto:info@rum-diemakler.de)



**DER KOMPETENTE  
PARTNER IHRES  
VERTRAUENS IN  
RADEBEUL & DRESDEN**

**PENTAGON  
IMMOBILIEN**

- Haus oder Wohnung ✓
- viel Platz für die ganze Familie ✓
- Schaffung von Wohneigentum ✓
- Miete oder Vermietung ✓
- Alt oder Neubau ✓
- Nachhaltiges Energiekonzept ✓
- bevorzugte Wohnlagen ✓
- Bauträger seit über 20 Jahren ✓
- eigene Hausverwaltung ✓

Tel +49 351 4334000  
Fax +49 351 4334033

[info@pentagon-immobilien.de](mailto:info@pentagon-immobilien.de)  
[www.pentagon-immobilien.de](http://www.pentagon-immobilien.de)

**VERMIETUNG  
VERKAUF  
VERWALTUNG**

**STEFANIE ALSCHWEE  
IMMOBILIEN**

Tel. 03528 4181338  
Fax 03528 4181339  
Mobil 0172 6717 506

[www.immobiliens-alschwee.de](http://www.immobiliens-alschwee.de)

Es gilt nach § 558 d Abs. 3 BGB die Vermutung, dass der qualifizierte Mietspiegel tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegelt. Damit kommt ihm auch im Mieterhöhungsprozess eine größere Bedeutung zu. Das heißt, auch die Gerichte müssen ihn zwingend beachten (siehe dazu auch Zitat des Gesetzestextes im Abschnitt „Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch“).

## ■ Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab 1. Januar 2013 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 einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch Bau-darlehen MB 10 (einkommensabhängig), Baudarlehen MB 12 (Teil C), alternative Zusatzförderung oder Städtebauförderung errichtet bzw. modernisiert wurden,
- Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art,
- Wohnungen mit weniger als 24 Quadratmetern Wohnfläche,
- 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, verbilligt gemietet worden sind,
- möbliert vermietete Wohnungen (eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten nicht als möbliert),
- ganz oder teilweise untervermieteten Wohnungen,
- Wohnungen in Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern.

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 aus der Mietspiegeltabelle zu entnehmen 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 auf Grund 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 in den letzten vier Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 (Betriebskosten oder Nebenkosten) abgesehen, geändert worden sind.
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 (Kappungsgrenze) erhöht.

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

Anzeige

JK  
WERTERMITTUNG  
MIETERHÖHUNGSVERLÄNGERUNG  
DURCHFAHRZEUGSBEREICH

TÜV Rheinland®  
PersCert  
EV für die Bewertung von  
bekleideten und unbekleideten  
Gütern sowie von Gütern mit  
geprüfter Qualität  
Jens Krüger  
Gültig bis: 31.12.2014

- Mietwertgutachten
- Ermittlung eines Verkaufspreises
- Überprüfung eines Ankaufspreises
- Wertermittlungen in Scheidungsfällen
- Wertermittlung bei Erbauseinandersetzungen
- Beleihungswert-ermittlung zur Vorlage bei einer Bank
- Wertermittlung von Rechten oder Lasten an Grundstücken
- Wertermittlung persönlicher Immobilienvermögenswerte

Dipl.- Wirt.- Ing. (FH) Jens Krüger  
Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)  
Torgauer Straße 21 • 01127 Dresden  
T. 0351. 795 24 61 • F. 0351. 795 24 62  
H. 0172. 868 56 66  
j.krueger@jk-wertermittlung.de  
[www.jk-wertermittlung.de](http://www.jk-wertermittlung.de)

Olnhausen

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
und Familienrecht

**Heinz-Jörg  
von Olnhausen**

**Arbeitsrecht**  
**Familienrecht**  
**Mietrecht**  
**Allgemeines**  
**Zivilrecht**

Anton-Graff-Straße 30  
01309 Dresden

**Tel. (03 51) 42 79 50**

[info@kanzlei-olnhausen.de](mailto:info@kanzlei-olnhausen.de)  
[www.kanzlei-olnhausen.de](http://www.kanzlei-olnhausen.de)

**E F ERICH FREUDENBERG**   
**DAS MAKLERBÜRO SEIT 1925**  
INH. HANS-DIETER FREUDENBERG

*Gerne stehen wir Ihnen als etablierter Dresdner Makler und Mitglied des RDM - Ring Deutscher Makler, bei der Vermittlung oder Verwaltung Ihres Objekts zur Seite.*

**Leistungsumfang**

**VERMITTLUNG VERKAUF**

- Einfamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser
- Villen
- Grundstücke
- Eigentumswohnungen
- Gewerbeeinheiten
- Freizeitobjekte

**VERMITTLUNG VERMIETUNG**

- Wohnungen
- Gewerbeeinheiten
- Einfamilienhäuser
- Freizeitobjekte

**VERWALTUNG**

- Hausverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Sondereigentumsverwaltung

**BEWERTUNG**

**Verkauf:**

- Einfamilienhäuser,
- Doppelhaushälften,
- Mehrfamilienhäuser,
- Villen, Grundstücke,
- Eigentumswohnungen,
- Gewerbeeinheiten, Freizeitobjekte

**Vermietung:**

- Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Einfamilienhäuser, Freizeitobjekte

**BERATUNG**

- Verkauf, Vermietung
- Verwaltung, Bewertung

**Gerne übernehmen wir auch Bestandteile der Verwaltung**

- Hausmeisterdienstleistung
- Buchhaltung für Haus- und Wohnungseigentümer
- Betriebskostenabrechnung für Haus- und Wohnungseigentümer
- Mieterhöhungsverfahren für Haus- u. Wohnungseigentümer**

**E F ERICH FREUDENBERG**   
**DAS MAKLERBÜRO SEIT 1925**  
INH. HANS-DIETER FREUDENBERG

Tolstoistraße 7, 01326 Dresden  
Telefon 0351 2 67 76-0  
info@freudenberg-dresden.de  
www.freudenberg-dresden.de

 **Mitglied im RDM**  
Ring Deutscher Makler LV Sachsen e.V.

# Welche Vergleichskriterien gibt es?

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden Wohnungen mit vergleichbaren Merkmalen herangezogen. Im Mietspiegel werden die Wohnungen deshalb nach bestimmten Vergleichskriterien unterschieden. Diese nachfolgend aufgeführten Vergleichskriterien sind bestimmd für die Struktur der Mietspiegeltabelle. In den Fällen, wo keine ausreichende statistische Sicherheit für eine Differenzierung gegeben ist, werden Tafelfelder zusammengefasst.

Darüber hinaus konnten für Wohnungen der Ausstattungsklasse 1 sowie der Ausstattungsklasse 4 nach 1990, auf Grund zu geringer Fallzahlen, keine statistisch gesicherten Werte ermittelt werden.

## ■ Baujahr

Gebäude bzw. Wohnungen werden in vier Baualtersgruppen eingeteilt:

- errichtet bis 1918
- errichtet zwischen 1919 und 1945
- errichtet zwischen 1946 und 1990
- errichtet nach 1990.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersgruppe 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 die Mietspiegeltabelle die (Wieder-)Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend.

## ■ Wohnungsgröße

Die Wohnungen werden in folgende drei Größenklassen unterteilt:

- 24 bis 50 Quadratmeter
- 51 bis 75 Quadratmeter
- ab 76 Quadratmeter.

Die Wohnungsgröße ist besonders bei gut bis sehr gut ausgestatteten Wohnungen (Einordnung in Ausstattungsklasse 5 bzw. 6) bzw. in der Ausstattungsklasse 4 bei Wohnungen der Baualtersgruppe 1946 bis 1990 ein wichtiges mietpreisdifferenzierendes Merkmal.

## ■ Ausstattung

Maßgeblich sind ausschließlich die vom Vermieter gestellten beziehungsweise finanzierten Ausstattungen. Vom Mieter selbst geschaffene und finanzierte Ausstattungen bleiben unberücksichtigt.

Der Mietspiegel unterscheidet sechs Ausstattungsklassen:

- Ausstattungsklasse 1:  
Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung/Wohnungen ohne Innen-WC
- Ausstattungsklasse 2:  
Wohnungen mit Bad/ohne Sammelheizung oder  
ohne Bad/mit Sammelheizung oder  
mit Bad und Sammelheizung, beide nicht zeitgemäß

## ■ Beschaffenheit

Für das Kriterium Beschaffenheit ist das **Baujahr** des Gebäudes in Verbindung mit der **Ausstattungsqualität** der Wohnung zu beurteilen.

- Ausstattungsklasse 3:  
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, ein bis zwei der folgenden acht Merkmale (darunter Bad oder Sammelheizung) zeitgemäß
  - Bad,
  - Sammelheizung,
  - Fenster,
  - Außenwandwärmédämmung,
  - Elektroinstallation,
  - Küche,
  - Balkon, Loggia, Terrasse oder Veranda,
  - Sonderausstattung.
- Ausstattungsklasse 4:  
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, drei bis vier der acht genannten Merkmale (darunter Bad oder Sammelheizung) zeitgemäß
- Ausstattungsklasse 5:  
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, fünf bis sechs der acht genannten Merkmale (darunter Bad und Sammelheizung) zeitgemäß
- Ausstattungsklasse 6:  
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, sieben bis acht der acht genannten Merkmale (darunter Bad und Sammelheizung) zeitgemäß

Wohnungen mit Außen-WC sind immer in die Ausstattungsklasse 1 einzuordnen, auch bei Vorhandensein eines Bades und/oder einer Sammelheizung.

#### **Erläuterung der Ausstattungsmerkmale und Begriffsdefinitionen**

##### **a. Sammelheizung**

Hierzu zählen alle Heizungen, bei denen die Wärme- und Energiezufuhr von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die automatisch, ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter, die Räume der Wohnung angemessen erwärmen.

Nicht unter den Begriff Sammelheizung fallen:

- Einzelöfen,
- Kachelöfen – Mehrraumheizung,
- elektrische Nachtstromspeicher-Heizung mit einzeln regelbaren Geräten, auch raumthermostatgeregelter Wärmeabgabe und automatischer Aufladung,
- Heizung mit Gaseinzelöfen oder Gasaußenwandöfen,
- Heizung mit Öl einzellofen, auch wenn diese das Öl von einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage erhalten.

##### **zeitgemäße Sammelheizung**

Eine zeitgemäße Sammelheizung ist vorhanden, bei

- einem modernen Heizungssystem/ Kompaktstation (z. B. Heizkessel, Fernwärme) und
- einer zentralen Regelungstechnik (am Wärmeerzeuger) und Thermostatventilen an den Heizkörpern.

##### **b. Bad**

Unter einem Bad ist ein separater Raum zu verstehen, der mit einer Badewanne oder einer Dusche ausgestattet ist und eine Warmwasserversorgung bietet; ein kohlebeheizter Badeofen genügt.

##### **zeitgemäßes Bad**

Ein zeitgemäßes Bad ist vorhanden, wenn es über mindestens fünf der nachfolgend genannten sechs Ausstattungsmerkmale verfügt:

- Wände im Nassbereich (Badewanne/ Dusche) sind bis mindestens 1,50 Meter Höhe gefliest
- alle Wände sind bis mindestens 1,50 Meter Höhe gefliest
- der Boden ist gefliest oder mit Naturstein o. ä. ausgelegt
- das Bad verfügt über moderne Sanitärobjekte/-armaturen (z. B. Einhebelmischbatterien)
- die Badewanne/Duschwanne ist fest eingebaut (Sockel gefliest)
- das WC hat einen Sparspüler.

##### **c. IWC (Innen-WC)**

Das IWC kann in das Bad integriert oder separat sein.

##### **d. zeitgemäße Fenster**

Als zeitgemäße Fenster gelten Isolierglasfenster, wärmeisolierverglaste Fenster oder nach 1990 neu eingebaute Kastendoppelfenster in den Haupträumen bzw. in mehr als der Hälfte der Räume.

##### **e. zeitgemäße Außenwandwärmédämmung**

Eine zeitgemäße Außenwandwärmédämmung wird erreicht durch

- Bausubstanz, z. B. Mauerstärke oder
- zusätzliche Maßnahmen der Wärmedämmung, z. B. durch Anbringen von Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsysteme).

Anzeige

## **BEYER Immobilien**



Seit 1990 vermitteln wir als IVD-Verbandsmakler für unsere zahlreichen Auftraggeber erfolgreich Immobilien zur Miete und zum Kauf in und um Dresden!

Sehr gern sind Vermieter und Verkäufer zu einer ersten kostenfreien und individuellen, umfangreichen Beratung bei uns willkommen.

Kauf- und Mietinteressenten erhalten durch BEYER Immobilien nicht irgendeine Immobilie - Sie finden über uns IHR NEUES ZUHAUSE!

Nutzen Sie unsere Erfahrungen und unseren Service.

Mehr Informationen erhalten Sie unter: [www.beyer-immobilien.de](http://www.beyer-immobilien.de)

■ 03 52 01 / 70 446  
Bruhmstraße 4h - 01465 Dresden-Langebrück



**WMI** G  
M  
B  
H  
**Wohnungsverwaltung  
Immobilienservice**

Wilder-Mann-Straße 47  
01129 Dresden  
Telefon: 0351 42 90 10  
Fax: 0351 42 90 137  
E-mail: [wmi-dresden@t-online.de](mailto:wmi-dresden@t-online.de)  
Internet: [www.wmi-dresden.de](http://www.wmi-dresden.de)

#### **Unser Leistungsangebot rund um die Immobilie umfasst:**

**Eigentümerbetreuung  
des Gemeinschaftseigentums**

**Mieterbetreuung für das  
Sondereigentum**

**Vermietung und Verkauf  
Ihrer Immobilie**



WER  
KLEINES  
ZU ETWAS  
BESONDEREM  
MACHEN MÖCHTE,  
MUSS SICH AN  
GROSSEM  
ORIENTIEREN.



**Einfamilienhaus oder Wohnungsbau,  
Sanierung oder Neubau,  
Profi oder Heimwerker –  
wir sind Ihr Fachhandel  
für Alles rund ums Bauen!**

**Wöhlc GmbH**  
Königsbrücker Landstraße 102 · 01109 Dresden  
Tel. 0 351/49288-0 · Fax -14  
[dresden@woehlk-gmbh.de](mailto:dresden@woehlk-gmbh.de)  
**Öffnungszeiten:** Mo-Fr 6.30-17 Uhr



[www.woehlk.de](http://www.woehlk.de)  
[www.behrens-woehlk.de](http://www.behrens-woehlk.de)

Als zeitgemäße Außenwanddämmung gilt, wenn das Gebäude ab 1995 errichtet oder ab 1995 mit Wärmedämmung saniert wurde.

Die Anforderungen gelten auch für andere Gebäude als erfüllt, wenn die Wärmeschutzverordnung (WSV) 1994, bezüglich Wärmedämmung, eingehalten wird. Denkmalgeschützte Gebäude sind davon ausgenommen.

- alle Wände sind mindestens zwei Meter gefliest (Türhöhe),
- zweites IWC,
- Bad mit Wanne und separater Dusche.

#### **■ architektonische Besonderheiten/besondere Ausstattung**

- architektonische Besonderheiten: Maisonette-/Penthouse-/Galerie-/Attikawohnung,
- besondere Ausstattung: aufwendiger Stuck, besondere Deckenausstattung, funktionstüchtiger freistehender oder gesetzter Kamin bzw. Kaminofen vorhanden.

#### **■ Aufzug in Gebäuden bis vier Etagen**

Wenn die Wohnung in der ersten bis vierten Etage liegt und ein Aufzug vorhanden ist.

#### **j. Energieausweis**

Mit dem Energieausweis wird die energetische Qualität eines Gebäudes und seiner Heizanlage bewertet. Energieausweise sind ab dem Datum der Ausstellung zehn Jahre gültig. Ein Energieausweis kann auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsschein) oder des gemessenen Energieverbrauchs (Energieverbrauchsausweis) erstellt werden.

Wurde für ein Gebäude in der Baualtersgruppe 1946 bis 1990 der Energiebedarfsschein erstellt, kann dieser bei einem Endenergiebedarf unter 180 kWh/m<sup>2</sup> a (Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr) alternativ für die Ausstattungsmerkmale „zeitgemäße Fenster“ und „zeitgemäße Außenwandwärmédämmung“ gelten.

#### **■ Wohnlage**

In Dresden erfolgt eine Einteilung in drei Wohnlagentypen:

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

Der Wohnlagebeurteilung liegen die gleichen Kriterien zugrunde, die schon bei der Erstellung der vorangegangenen Mietspiegel verwendet wurden. Die bisherige Anwendungspraxis und weitere methodische Untersuchungen, einschließlich Städtevergleiche, bestätigen sowohl Inhalt wie Gewichtung dieser Kriterien. Dennoch sollten konkrete Wohnlageeinstufungen zurückhaltend vorgenommen und nicht als endgültig angesehen werden.

#### **f. zeitgemäße Elektroinstallation**

Das Vorhandensein einer ausreichend hohen Anschlussleistung zum gleichzeitigen Betreiben moderner Haushaltgeräte gilt als zeitgemäße Elektroinstallation. Der Grad einer guten Elektroinstallation wird besonders an der Zahl der installierten Stromkreise und Steckdosen gemessen.

#### **g. zeitgemäße Küche**

Eine zeitgemäße Küche ist vorhanden, wenn zwei der drei folgenden Merkmale erfüllt sind:

- Einbauküche nach 1990 vom Vermieter gestellt,
- Arbeitsbereich gefliest,
- Küchenfußboden ist gefliest oder mit Naturstein o. ä. ausgelegt.

#### **h. Balkon, Loggia, Terrasse oder Veranda**

Auf dem Balkon sollen sich mindestens zwei Personen aufhalten können. Nicht gemeint sind sogenannte Austritte.

#### **i. Sonderausstattung**

Eine Sonderausstattung der Wohnung liegt vor, wenn mindestens zwei der vier folgenden Merkmale erfüllt sind:

- hochwertige Fußböden,
- Bad-Sonderausstattung,
- architektonische Besonderheiten/besondere Ausstattung,
- Aufzug in Gebäuden bis vier Etagen.

#### **■ hochwertige Fußböden**

Hochwertige Fußböden sind in den Wohn- und Schlafräumen überwiegend (bezogen auf deren Grundfläche) vorhanden. Dazu zählen Echtholzparkett, Fertigparkett, Holzdielen, Fliesen, Marmorböden oder gleichwertige Natursteine, kein Laminat.

#### **■ Bad-Sonderausstattung**

Eine Bad-Sonderausstattung ist vorhanden, wenn mindestens drei der sechs Merkmale erfüllt sind:

- Badezimmermöbel vom Vermieter gestellt,
- Badfenster,
- zusätzliches, zweites Waschbecken im Bad,

Die Aussagen der Wohnlagekarte dienen zur Orientierung. Hierbei ist zu beachten, dass der gewählte Maßstab den notwendigen Generalisierungen entspricht, das heißt, dass Vereinfachungen der Darstellungsgenauigkeit beziehungsweise der Detailtreue unvermeidbar sind. In den einfachen, mittleren und guten Wohnlagestufen sind folglich auch manche hiervon abweichende Einzellagen enthalten.

#### **Die Wohnlagebewertung berücksichtigt viele Einzelmerkmale:**

Das wichtigste Kriterium für die Charakterisierung eines Wohngebietes ist die Siedlungsstruktur. Damit sind die bauliche Struktur sowie die sich daraus ergebende Bevölkerungsdichte im Umkreis, d. h. im Bereich mehrerer Straßenzüge, gemeint. Darüber hinaus fließen insbesondere Erreichbarkeiten und Umfeldsituationen in die Beurteilung ein.

Zunächst wird geprüft, ob eine Einstufung in die mittlere Wohnlage angemessen ist. Eine mittlere Wohnlage in Dresden ist im Wesentlichen durch folgende Merkmale charakterisiert:

- **Siedlungsstruktur:**  
Offene oder geschlossene Bauweise mit in der Regel drei bis fünf Vollgeschossen.
- **ÖPNV:**  
Innenstadt ist ganztägig durch öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.
- **Nahversorgung:**  
Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- **Soziale Infrastruktur:**  
Es liegt eine zufriedenstellende Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten sowie Bibliotheken, Begegnungsstätten, Jugendclubs usw. vor.

Abweichungen von den für die mittlere Wohnlage als typisch angeführten Merkmalen rechtfertigen nicht automatisch die Einstufung in die einfache Wohnlage (z. B. höhere Geschosszahl).

Die gute und einfache Wohnlage ergibt sich aus den oben aufgeführten Merkmalen, die einerseits wohnlageverbessernd und andererseits wohnlagemindernd sind. Eine unmittelbare Lage an lärmelasteten Straßen [vgl. Wohnlagekarte, Schallimmission-Mittelungs-

pegel an der Straßenrandbebauung > 60 dB (A)-Tag (6-22 Uhr)] führt auch bei ansonsten positiv zu bewertenden Merkmalen in der Regel zur Abwertung von der guten in die mittlere bzw. von der mittleren in die einfache Wohnlagestufe.

Für die abschließende Einstufung sind teilweise auch kleinräumige Effekte zu beachten, z. B. ein überwiegender Blick aus den Wohnzimmerfenstern auf Fabrikmauern oder auf unansehnliche Hinterhöfe oder aber ein freier Blick in Natur und Landschaft.

Bei der mittleren Wohnlage gleichen sich positive und negative Merkmale weitgehend aus.

Es ist sorgfältig zu prüfen, ob hiervon abweichend die Merkmale einer guten oder einer einfachen Wohnlage eindeutig überwiegen. Selbstverständlich ist es dabei nicht erforderlich, dass sämtliche zuvor aufgeführten erhöhenden oder mindernden Einzelmerkmale zutreffend sind.

<b>Wohnlagemindernde Merkmale</b>	<b>Wohnlageverbessernde Merkmale</b>
<b>Siedlungsstruktur</b>	
■ geschlossene Bebauung	■ offene bzw. aufgelockerte Bauweise
■ überdurchschnittlich hohe Wohndichte	■ geringe Wohndichte
■ große Wohnblocksiedlungen mit zahlreichen vielgeschossigen Gebäuden (mehr als fünf Vollgeschosse)	■ niedrige Geschosszahlen ■ ansprechende Gestaltung (z. B. Stadt- und Würfelhäuser)
	■ Reihenhäuser ■ überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser ■ villenartige Wohngegend
<b>Nahversorgung</b>	
■ fehlende oder unzureichende Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs	■ gute Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
<b>Soziale Infrastruktur</b>	
■ fehlendes oder ungenügendes Angebot an Schulen, Kindertagesstätten, Bibliotheken, Begegnungsstätten, Jugendclubs usw.	■ überdurchschnittliche Versorgung mit Schulen, Kindertagesstätten, Bibliotheken, Begegnungsstätten, Jugendclubs usw.
<b>Sonstige Merkmale</b>	
■ größere Entfernung zur Natur und Landschaft	■ Nähe zur Natur und Landschaft bzw. großen Parkanlagen
■ unmittelbare Nähe zu störenden Industrie- und Gewerbebetrieben, Ver- und Entsorgungsanlagen oder Verkehrsanlagen	■ Nähe zu wertvoller denkmalgeschützter Bausubstanz, traditionell gutes Image des Wohngebietes
■ fehlende oder geringe Durchgrünung des Wohngebietes	■ gute Durchgrünung des Wohngebietes (z. B. Vorgärten, Straßenbäume)
■ ungünstige Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln	■ gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln
■ starke Belastung durch Lärm, Staub und Gerüche	■ geringe Belastung durch Lärm, Staub und Gerüche

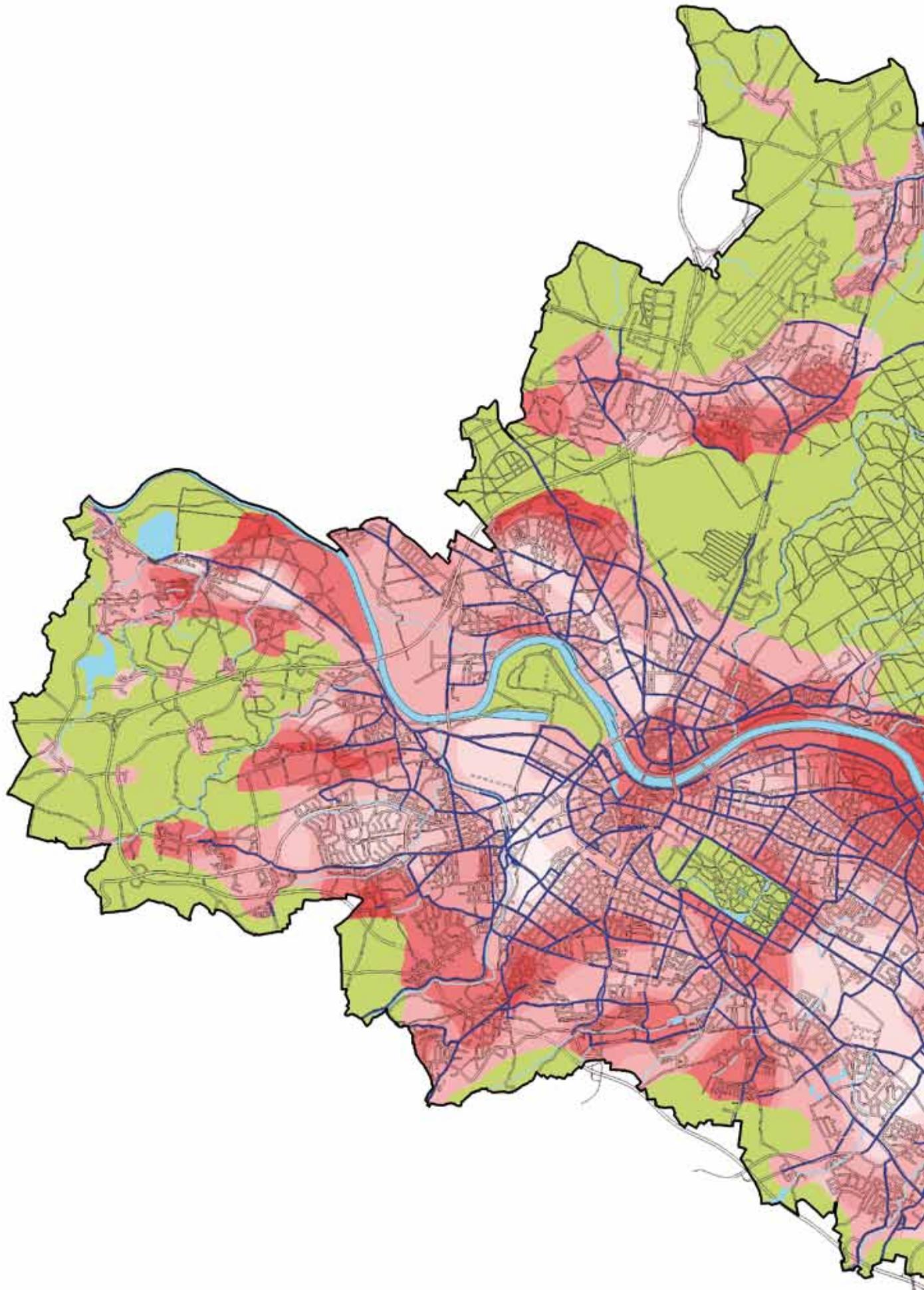
Anzeige



**Antje Schmidt  
Immobilien**

Ihr Spezialist  
für Vermietung und Verkauf  
in Dresden und im Umland

Barbarastraße 43  
01129 Dresden  
Tel.: 0351 - 86 29 29 0  
Fax: 0351 - 84 70 99 65  
E-Mail: info@immoboerse-dd.de  
Web: www.immoboerse-dd.de





## Landeshauptstadt Dresden

### Wohnlagekarte



— Schallimmission – Mittelpunktpegel an der Straßenrandbebauung > 60 dB(A)  
– Tag (6 bis 22 Uhr)

Die Wohnlagekarte ist eine Orientierungshilfe.  
Die konkreten Verhältnisse des Wohnumfeldes  
können im Einzelfall eine abweichende Einstufung  
rechtfertigen.

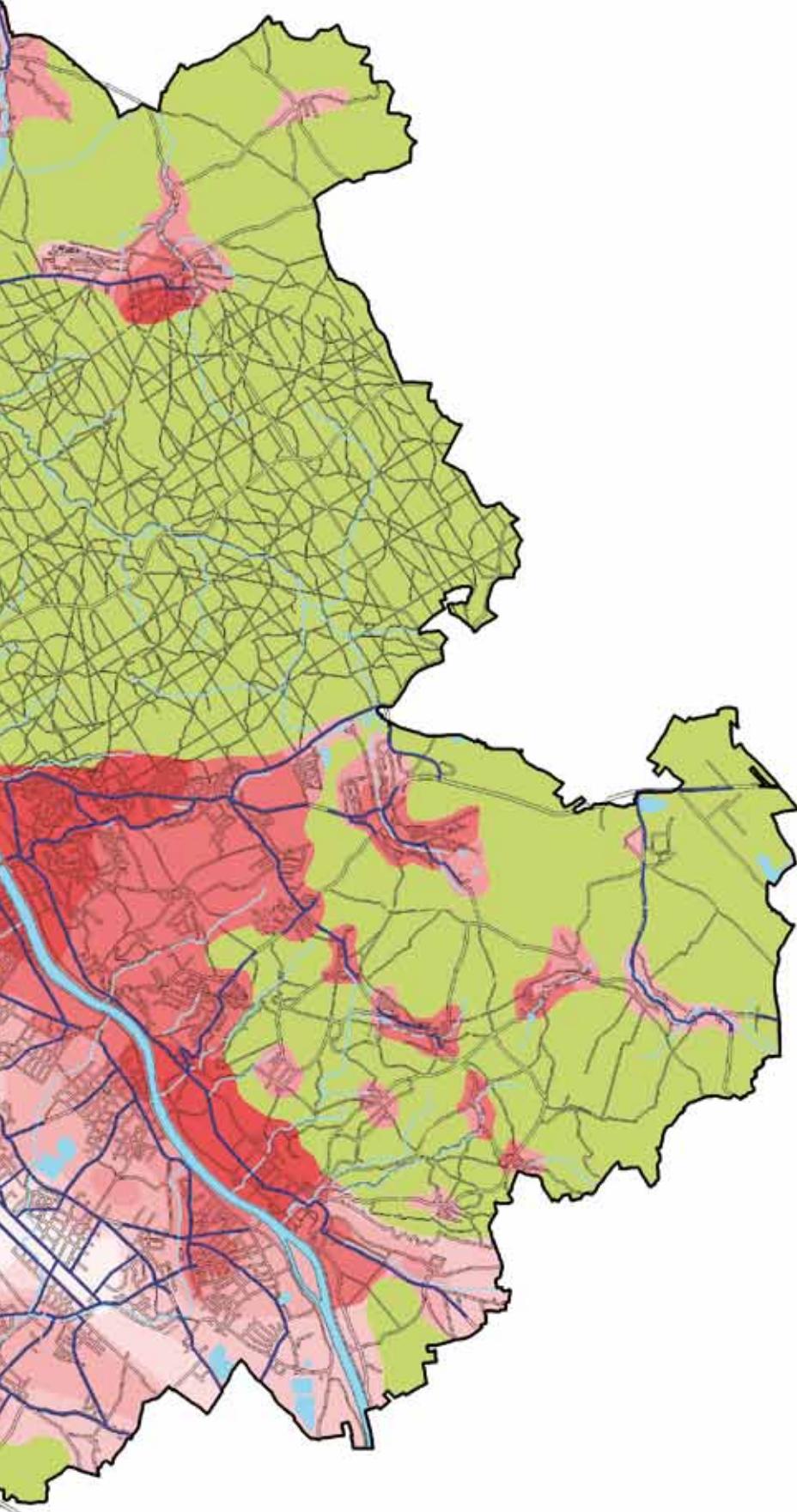
Für die Beurteilung der Wohnlageneinstufung  
ist die Wohnlagebeschreibung der Mietspiegel-  
broschüre heranzuziehen.  
Unmittelbare Anliegerwohnungen des dargestellten  
Straßennetzes rechtfertigen in der Regel eine  
Einstufung in die nächstniedrigere Wohnlage-  
stufe. Dies gilt ggf. auch für Wohnungen  
an weiteren Straßenabschnitten, die vergleich-  
baren Schallimmissionen ausgesetzt sind.

#### Städtische Arbeitsgruppe Mietspiegel

- Sozialamt, Abt. Integration/
- Eingliederungsleistungen
- Stadtplanungsamt
- Kommunale Statistikstelle

Bearbeitungsstand: September 2010

Maßstab: 1 : 90.000



# SÄCHSISCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG



## UNSERE AUKTIONEN:

### SCHNELL

Vierteljährlicher Auktionsrhythmus  
Kaufverträge sofort nach Zuschlag

### SICHER

Vier erfahrene Auktionatoren, zwei davon  
öffentlich bestellt und vereidigt, leiten die Auktionen  
Notare überwachen die Versteigerung  
Zuschlagserteilung nur an den Meistbietenden

### ERFOLGREICH

Seit 12 Jahren Marktführer  
in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen

### EINZIGARTIG

Kostenfreier Katalogversand an 65.000 Interessenten im In- und Ausland  
und rund 200.000 Kataloglesern

Wir unterbreiten Ihnen gern ein kostenfreies Angebot!

[www.sga-ag.de](http://www.sga-ag.de)

Hohe Straße 12, 01069 Dresden, Tel.: 0351-43 70 800, Fax: 0351-43 70 809

# Dresdner Mietspiegeltabelle 2013

Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro

Ausstattungs-klasse	Wohnlage	bis 1918 (A)			1919 bis 1945 (B)			1946 bis 1990 (C)			nach 1990 (D)		
		24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>
		A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	D1	D2	D3
1 Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung (SH)/ Wohnungen ohne WC	einfach mittel gut	1											
2 Wohnungen mit Bad/ohne SH oder ohne Bad/mit SH oder mit Bad und SH, beide nicht zeitgemäß	einfach mittel gut	2											
3 Wohnungen mit Bad und SH, 1 bis 2 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß Bad Fenster Balkon Küche Sammelheizung Elektroinstallation Außenwandwärmédämmung Sonderausstattung der Wohnung	einfach mittel gut	3											
4 Wohnungen mit Bad und SH, 3 bis 4 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß Bad Fenster Balkon Küche Sammelheizung Elektroinstallation Außenwandwärmédämmung Sonderausstattung der Wohnung	einfach	4											
5 Wohnungen mit Bad und SH, 5 bis 6 der folgenden Merkmale (darunter Bad und SH) zeitgemäß Bad Fenster Balkon Küche Sammelheizung Elektroinstallation Außenwandwärmédämmung Sonderausstattung der Wohnung	mittel	5											
6 Wohnungen mit Bad und SH, 7 bis 8 der folgenden Merkmale (darunter Bad und SH) zeitgemäß Bad Fenster Balkon Küche Sammelheizung Elektroinstallation Außenwandwärmédämmung Sonderausstattung der Wohnung	einfach mittel	9											

Hinweis: Bei der Einordnung in die Wohnungsgrößen ist auf volle m<sup>2</sup> auf- oder abzurunden. So ist zum Beispiel bei der Wohnungsgröße von 50,49 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> abzu- runden und die Wohnung in die Größenklasse 24 bis 50 m<sup>2</sup> einzurunden. Bei einer Größe ab 50,50 m<sup>2</sup> wird aufgerundet und es erfolgt eine Einordnung in die Größenklasse 51 bis 75 m<sup>2</sup>.

Ausstattungs-klasse	Wohnlage	1919 bis 1945 (B)			Wohnungsgröße			1946 bis 1990 (C)			nach 1990 (D)		
		24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	C1	C2	C3	D1	D2	D3	D1	D2	D3
1 Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung (SH)/ Wohnungen ohne WC	einfach mittel gut	1											
2 Wohnungen mit Bad/ohne SH oder ohne Bad/mit SH oder mit Bad und SH, beide nicht zeitgemäß	einfach mittel gut	2											
3 Wohnungen mit Bad und SH, 1 bis 2 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß Bad Fenster Balkon Küche Sammelheizung Elektroinstallation Außenwandwärmédämmung Sonderausstattung der Wohnung	einfach mittel gut	3											
4 Wohnungen mit Bad und SH, 3 bis 4 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß Bad Fenster Balkon Küche Sammelheizung Elektroinstallation Außenwandwärmédämmung Sonderausstattung der Wohnung	einfach	4											
5 Wohnungen mit Bad und SH, 5 bis 6 der folgenden Merkmale (darunter Bad und SH) zeitgemäß Bad Fenster Balkon Küche Sammelheizung Elektroinstallation Außenwandwärmédämmung Sonderausstattung der Wohnung	mittel	5											
6 Wohnungen mit Bad und SH, 7 bis 8 der folgenden Merkmale (darunter Bad und SH) zeitgemäß Bad Fenster Balkon Küche Sammelheizung Elektroinstallation Außenwandwärmédämmung Sonderausstattung der Wohnung	einfach mittel	9											

Zur Information Werte des Mietspiegels 2010: <sup>1</sup> 1,92 - 3,52 (2,68); <sup>2</sup> 4,58 - 6,08 (5,44)



**iKONZEPT24**

VERKAUF · VERMIETUNG · WERTSCHÄTZUNG

Unser flexibles Team unterstützt Sie von der Wertanalyse bis zum kompletten Vertrieb Ihrer Immobilie. Profitieren Sie von über 20 Jahren Erfahrung am Markt.

**0351.40 350 900**  
Bergstraße 31 · 01069 Dresden  
[www.ikonzept24.de](http://www.ikonzept24.de)

[www.wohntippdresden.de](http://www.wohntippdresden.de)

# Schöner wohnen in Dresden

attraktive Wohnungen • gepflegte Außenanlagen  
starker Service • sicheres Wohnen  
über 100 Spielplätze in den Wohnanlagen



**Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG**  
Henzestr. 14 • 01309 Dresden • Tel. (0351) 44 32-0 • Fax 44 32-299

# Wie ist der Mietspiegel anzuwenden?

Anzeige

## Tolle Ausblicke genießen!



**GWG – 100 JAHRE**



### ■ Mietpreis

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Beträge sind die monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Nettokaltmieten. Diese Beträge enthalten keinerlei Entgelte für Heizkosten oder andere Betriebskosten.

Die Mietpreise (Spanne und Mittelwert) stellen die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage der in den letzten vier Jahren in Dresden vereinbarten oder geänderten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum dar.

### ■ Mietpreisspannen

In den einzelnen Tabellenfeldern sind Wohnungen zusammengefasst, die anhand der Kriterien Wohnunggröße, Baujahr, Ausstattung und Wohnlage vergleichbar sind.

Als ortsübliche Miete für die Wohnungen eines Tabellenfeldes kann nicht nur ein einzelner Wert angesehen werden. Deshalb weisen die Felder der Mietspiegeltabelle jeweils Mietpreisspannen und den Mittelwert aus.

Die Ausweisung einer Mietpreisspanne ist wegen der Unterschiedlichkeit von Wohnungen, die ein und demselben Tabellenfeld zuzuordnen sind, erforderlich. Die individuellen Eigenarten einer konkreten Wohnung können durch eine angemessene Einstufung innerhalb der betreffenden Mietpreisspanne berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, die Spanneneinordnung unter Anwendung des nachfolgend erläuterten Orientierungsmodells vorzunehmen.

### ■ Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Das nachfolgende Modell hat lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Um die ortsübliche Miete für eine ganz konkrete Wohnung festzustellen, ist es notwendig, diese Wohnung dem entsprechenden Mietspiegel-Tabellenfeld zuzuordnen und anschließend eine Einordnung in die dort ausgewiesene Mietpreisspanne vorzunehmen. Diese Spanneneinordnung erfolgt unter Berücksichtigung von wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen, die in der Mietspiegeltabelle nicht ausgewiesen sind.

Mit diesem Modell kann ermittelt werden, wie weit der Mietpreis für eine ganz konkrete Wohnung vom Mittelwert nach oben oder nach unten in Richtung der Spanngrenzen abweichen kann.

Das Modell basiert auf der nachfolgenden Übersicht, die zwölf wohnwertmindernde und zwölf wohnwerterhöhende Merkmale ausweist. Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen (oder bei einem Fehlen solcher Merkmale) kann der Mittelwert des Mietspiegel-Tabellenfeldes 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 Mittelwert weg in die Nähe der Spannenobergrenze (-untergrenze) rücken.

Es gibt kaum Fälle, in denen ausschließlich alle zwölf wohnwertmindernden oder ausschließlich alle zwölf wohnwerterhöhenden Merkmale vorliegen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Spannenobergrenze (-untergrenze) dann erreicht werden kann, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden

Das und viel, viel mehr bieten unsere modern sanierten Mietwohnungen in verschiedenen Dresdner Stadtteilen.

Profitieren Sie von unserer Kompetenz und Erfahrung.

Telefonische Beratung:  
**03 51 · 255 17 30**

Oder einfach klicken:  
**[www.gwg-dresden.de](http://www.gwg-dresden.de)**



GEMEINNÜTZIGE  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT  
DRESDEN-OST e.G.

Wenn's passt,  
war's **sz-immo.de!**



Dein neues Zuhause sucht nach dir:  
**sz-immo.de – der Marktplatz für  
Immobilien** im Internet mit den  
meisten **regionalen Angeboten.**

Die App zur neuen Wohnung



Hier wohnt Sachsen  
**sz-immo.de**

(-mindernden) Merkmale um acht höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden (-erhöhen) Merkmale. Liegen z. B. bei einer Wohnung acht wohnwerterhöhende Merkmale vor, aber kein wohnwertminderndes Merkmal, entspräche die ortsübliche Miete für diese Wohnung der Spannenobergrenze. Selbiges gilt auch, wenn z. B. zehn wohnwerterhöhende Merkmale und zwei wohnwertmindernde Merkmale vorliegen. Ein Überschreiten der Spannenobergrenze ist durch die erhobenen Daten nicht gedeckt.

Für jedes der Merkmale in der nachfolgenden Übersicht wird das gleiche Gewicht angenommen, das heißt, ein wohnwertminderndes Merkmal kann ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen und umgekehrt. Damit kann die Spannenobergrenze erreicht werden, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale um acht höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale. Dies bedeutet, dass jedes Merkmal einen Anteil von 12,5 Prozent (entspricht einem Multiplikationsfaktor von 0,125 - siehe unter Berechnungsschemata) an der Differenz von Mittelwert und Spannenobergrenze hat. Gleiches gilt für die Spannenuntergrenze. In eng begrenzten Ausnahmefällen können die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale anders als mit 12,5 Prozent gewichtet werden.

### **■ Zusätzliche Ausstattungsmerkmale für die Spanneinordnung**

Diese Übersicht stellt nicht abschließend alle Ausstattungsmerkmale dar, die einen wohnwerterhöhenden bzw. wohnwertmindernden Einfluss auf die Wohnqualität haben. Im Einzelfall können darüber hinaus weitere Merkmale vorhanden sein, die entsprechend einzuordnen sind. Entscheidend ist, dass die Ausstattung vom Vermieter gestellt bzw. finanziert wurde.

Insbesondere in der Baualtersgruppe nach 1990 sind einige in der Übersicht aufgeführten Merkmale (z. B. Kohlebadeofen, kein Warmwasser in der Küche) für die Spanneinordnung nicht relevant, da diese Merkmale zum allgemeinen Neubaustandard gehören oder im Neubau nicht mehr auftreten.

Ausstattungsmerkmale, die zur Einordnung in die Mietspiegeltabelle führen (z. B. zeitgemäße Ausstattung Bad) können nicht mehr als zusätzliches Ausstattungsmerkmal für die Spannausfüllung verwendet werden.

Liegen weitere besondere Ausstattungsmerkmale wie Whirlpool, Sauna, besondere Sport- und Freizeitangebote (z. B. Tennis-

platz, Kegelbahn) vor, dann können diese unter Berücksichtigung aller weiteren Wohnbedingungen auch zur Überschreitung der Spannenobergrenze berechtigen.

Wohnwertmindernde Merkmale 12	Wohnwerterhöhende Merkmale 12
<b>Bad/WC</b>	
<input type="checkbox"/> fehlende Waschmaschinenstellfläche bzw. -anschlüsse in Bad/Küche oder sonstigen Nebenräumen	<input type="checkbox"/> moderne Zusatzausstattung (z. B. Spiegelschrank, Handtuchwandheizkörper)
<input type="checkbox"/> Kohlebadeofen oder Bad und/oder IWC nicht beheizbar	
<b>Küche</b>	
<input type="checkbox"/> kein Warmwasser	<input type="checkbox"/> separate Speisekammer bzw. Vorratslagerfläche (Wandschrank u. ä. - nicht gemeint sind normale Küchenmöbel)
<input type="checkbox"/> kein Fenster	
<b>Wohn- und Schlafräume</b>	
<input type="checkbox"/> einzelne Zimmer nicht beheizbar	<input type="checkbox"/> Rollläden und/oder Markisen bzw. Fenstergläser
<input type="checkbox"/> gefangene Räume, Durchgangszimmer	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung
<b>Wohngebäude/Wohnumfeld</b>	
<input type="checkbox"/> Türöffnungs- und Gegensprechsanlage ist nicht vorhanden	<input type="checkbox"/> einbruchhemmende Wohnungs- und Hauseingangstür (die Tür entspricht mindestens der Widerstandsklasse WK 3, gemäß der DIN V EN 1627)
<input type="checkbox"/> kein Zubehörraum (Keller, Bodenkammer, etc.)	<input type="checkbox"/> funkerfasste Heizkostenverteiler *
<input type="checkbox"/> kein Gemeinschaftsraum wie Kinderwagen-/Fahrradkeller, Trockenraum	<input type="checkbox"/> Balkon, Loggia oder Terrasse mit einer Nutzfläche ab ca. 10 m <sup>2</sup> bzw. zweiter Balkon (unter Nutzfläche ist die tatsächliche Grundfläche zu verstehen)
<input type="checkbox"/> kein Aufzug ab 5. Etage (bzw. 6. Geschoss)	<input type="checkbox"/> Garten(mit)benutzung (z. B. Nutz- und Ziergarten, Liegewiese, Sitzecke)
<input type="checkbox"/> Souterrainwohnung	<input type="checkbox"/> gestaltete Außenanlagen (Zierbeete, Vorgärten, umbauter Müllstandort etc.)
<input type="checkbox"/> kein Satelliten- oder Kabelanschluss	<input type="checkbox"/> PKW - Stellplätze kostenfrei auf dem Grundstück. Als kostenfreier Stellplatz gelten auch Garagen oder Carports.
	<input type="checkbox"/> Concierge
	<input type="checkbox"/> repräsentativer/s oder hochwertig saniertes Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)

\* funkerfasste Heizkostenverteiler

Der Heizkostenverteiler ist ein Gerät zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heizkosten. Wird ein elektronischer Heizkostenverteiler eingesetzt, bei dem die Temperatur des Heizkörpers und die Temperatur der Raumluft durch Sensoren erfasst werden, kann die Ablesung per Funk außerhalb der Wohnung durchgeführt werden.



# Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.

Ihr zuverlässiger Partner

## Interessenvertretung · Information · Beratung Aus unserem Angebot

### Für jedermann:

- ▶ Vertrieb mieterrechtlicher Literatur aus dem Verlag des Deutschen Mieterbundes
- ▶ Kostenloses Informationsmaterial mit aktuellen Tipps zu Mietrechtfragen des Alltags
- ▶ Informationsveranstaltungen und Vorträge zu mietrechtlichen Themen, z. B. für Vereine, Organisationen, Hausgemeinschaften, ...
- ▶ Mietrechtkurse an der Volkshochschule  
(Mitgliedern wird ein Teil der Kursgebühren erstattet)

Als Mieter  
rechtlos?  
Nicht mit uns!

### Zusätzlich für Mitglieder des Vereins:

- ▶ Kostenlose Mietrechtberatung
- ▶ Prozesskostenrechtsschutzversicherung
- ▶ Bei Bedarf, Übernahme des Schriftverkehrs mit dem Vermieter
- ▶ Abonnement der MieterZeitung  
(Im Lokalteil aktuelle Informationen aus dem Vereinsleben)
- ▶ Gesprächsrunden zu aktuellen mietrechtlichen Themen
- ▶ Vielfältige Angebote des Deutschen Mieterbundes e.V.

Geschäftsstelle: Fetscherplatz 3 · 01307 Dresden  
Telefon 0351-8 66 45-0  
Telefax 0351-8 66 45-11  
E-Mail: mieterverein-dresden@mieterbund.de  
Internet: www.mieterverein-dresden.de



# Haus & Grund Dresden e.V.

- nicht nur zum Mietspiegel gut beraten -

### Als Pendant zum Mieterverein stehen wir für:

- Die Interessenvertretung gegenüber der Politik und Wirtschaft auf allen Ebenen, insbesondere bundesweit über unseren Zentralverband, der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Deutschland e.V. und landesweit über unseren Landesverband Haus & Grund Sachsen e.V.
- Die fachkundige Beratung zum Mietrecht, Baurecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht, Vertragsrecht, Verwaltungsrecht, Wohnungseigentumsrecht, Abgabenrecht, Steuerrecht, Erbrecht und viele weitere Gebiete durch Vordrucke, Formulare, Broschüren und unserer Erfahrung z.B. im Umgang mit Miatern
- Das Know-how

Unsere Mitglieder erhalten nicht nur weitere persönliche Vorteile, eine Zeitschrift sowie kompetenten Rat und Hilfe. Sie stärken gleichzeitig die Position der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in unserer Gesellschaft.

### Zusätzlich bietet unsere Haus & Grund Dresden GmbH u. a. folgende Leistungen an:

- Komplette Hausverwaltung / Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung)
- diverse Abrechnungen wie zum Beispiel die Betriebskosten
- Erstellen von Mietverträgen / Ankündigungen von Modernisierungen
- Hausmeisterdienste / Winterdienste



Haus & Grund Dresden GmbH

Haus & Grund Dresden e.V.  
Rähnitzgasse 27, 01097 Dresden  
Tel.: 0351/8260204, Fax: 0351/8260202  
E-Mail: info@haus-und-grund-dresden.de  
Internet: www.haus-und-grund-dresden.de

Haus & Grund Dresden GmbH  
Bewirtschaftungs- und Vermarktungsgesellschaft  
Königstraße 12, 01097 Dresden  
Tel.: 0351/8260205 Fax: 0351/8260201  
info@hug-dd.de, Internet: www.hug-dd.de

## Berechnungsschemata

### A - Die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale ist gleich der Zahl der wohnwertmindernden Merkmale

(oder beide = 0), dann entspricht die ortsübliche Miete dem im Mietspiegel-Tabellenfeld ausgewiesenen Mittelwert.

### B - Die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegt

Werte im Mietspiegel-Tabellenfeld:  
(Ausstattungsklasse 5, Baujahr 1946 bis 1990, mittlere Wohnlage, Wohnungsgröße 51 bis 75 m<sup>2</sup>)

■ Mittelwert	5,11 €
■ Spannenuntergrenze	4,70 €
■ Spannenobergrenze	5,60 €

Übersicht der wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale

■ Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	8
■ Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	3

### Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Beispiel B

#### Rechenschritt I

Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale

Zahl der wohnwertmindernden Merkmale

Differenz 1

#### Rechenschritt II

Differenz 1

multipliziert mit 0,125

ist gleich

Produkt 1

0,625

#### Rechenschritt III

Spannenobergrenze

abzüglich

Mittelwert

ist gleich

Differenz 2

0,49 €

#### Rechenschritt IV

Produkt 1

0,625

multipliziert mit

Differenz 2

0,49 €

ist gleich

Produkt 2

0,306 €

#### Rechenschritt V

Mittelwert

zuzüglich

Produkt 2

0,306 €

ist gleich

**ortsübliche Vergleichsmiete**

5,42 €

### C - Die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt

Werte im Mietspiegel-Tabellenfeld:  
(Ausstattungsklasse 4, Baujahr 1919 bis 1945, einfache Wohnlage)

■ Mittelwert	5,08 €
■ Spannenuntergrenze	4,49 €
■ Spannenobergrenze	5,60 €

Übersicht der wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale

■ Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
■ Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	8

### Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Beispiel C

#### Rechenschritt I

Zahl der wohnwertmindernden Merkmale

abzüglich

ist gleich

Differenz 1

#### Rechenschritt II

Differenz 1

multipliziert mit 0,125

ist gleich

Produkt 1

0,75

#### Rechenschritt III

Mittelwert

abzüglich

Spannenuntergrenze

ist gleich

Differenz 2

0,59 €

#### Rechenschritt IV

Produkt 1

0,75

multipliziert mit

Differenz 2

0,59 €

ist gleich

Produkt 2

0,443 €

#### Rechenschritt V

Mittelwert

abzüglich

Produkt 2

0,443 €

ist gleich

**ortsübliche Vergleichsmiete**

4,64 €

# 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 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).

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

- 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
- 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.

(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

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

# Anhang

## **Servicetelefone der Landeshauptstadt Dresden:**

### **Fragen zu Mietpreisangelegenheiten:**

Sozialamt  
Abteilung Integration/  
Eingliederungsleistungen  
Junghansstraße 2  
01277 Dresden  
Telefon: (03 51) 4 88 13 04  
Telefax: (03 51) 4 88 49 83  
E-Mail: wohnen@dresden.de

### **Fragen zum Statistischen Verfahren:**

Kommunale Statistikstelle -  
Statistischer Informationsdienst  
Ferdinandplatz 1  
01069 Dresden  
E-Mail: statistik@dresden.de

# VERMIETUNG VERKAUF VERWALTUNG

## STEFANIE ALSCHWEE IMMOBILIEN

Tel. 03528 4181338  
Fax 03528 4181339  
Mobil 0172 6717 506

[www.immobiliens-alischwee.de](http://www.immobiliens-alischwee.de)



- Miet- und WEG-Verwaltung
- Hausmeisterdienste
- Vermietung (Wohn-Gewerbe)
- Betriebskostenabrechnung
- Mediation/Streitschlichtung

### Hausverwaltung Weber

Ute Ponert-Weber  
Sosaer Straße 8  
01257 Dresden

Tel. (0351) 4 07 90 32  
Fax (0351) 2 03 66 21  
Funk (0173) 3 88 82 00

[www.hausverwaltung-weber.de](http://www.hausverwaltung-weber.de)  
[info@hausverwaltung-weber.de](mailto:info@hausverwaltung-weber.de)

## Checkliste Umzug

*Umzüge sind individuell: Diese Checkliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!*

*Die folgenden Angelegenheiten sollten Sie frühestmöglich vor dem Umzug geklärt haben:*

- Alten Mietvertrag fristgemäß kündigen
- Umzugstermin genau festlegen
- Umzugskartons organisieren
- Umzugsunternehmen kontaktieren und Angebote einholen oder
- Autovermietungen kontaktieren und Angebote für Transportfahrzeug einholen
- Vereinbarung von Terminen mit Handwerkern
- Sperrmüllkarten aus dem Abfallkalender an die Stadtreinigung Dresden GmbH schicken
- Verbleib der Kinder oder auch der Haustiere während des Umzugs klären
- Prüfung der Wohnung auf Mängel und Auflistung von ausstehenden Reparaturen

*Einen Monat vor dem Umzug*

- Vereinbarung des Übergabetermins mit dem alten Vermieter
- Heizkostenabrechnung mit dem alten Vermieter besprechen
- Vereinbarung von Ableseterminen mit den Versorgern für Gas, Wasser, Strom, etc.
- Nachsendeantrag bei der Post stellen

*Eine Woche vor dem Umzug*

- Aushändigung aller wichtigen Schlüssel für die neue Wohnung
- Neue Wohnung auf Mängel prüfen und schriftlich festhalten
- Bestätigung der Termine von Umzugshelfern und Handwerkern einholen
- Einrichtung einer Halteverbotszone für den Umzugswagen vor Ort prüfen und ggf. beim zuständigen Straßenverkehrsamt oder dem Ortsamt beantragen
- Werkzeugkiste auf Vollständigkeit prüfen

*Die Tage vor dem Umzug*

- Nicht benötigte Gegenstände einpacken
- Beginn des Abbaus größerer Möbel
- Wohnung zur Abnahme vorbereiten (siehe Checkliste Abnahme)
- Verpflegung für den Umzugstag organisieren
- Möbelstellplan für die neue Wohnung anfertigen
- Verkehrsschilder für die Halteverbotszone an alter und neuer Wohnung abholen und 72 Stunden vor Umzug aufstellen
- Kleintransporter oder Anhänger bei der Autovermietung abholen

*Vorbereitung der Abnahme der alten Wohnung*

- Entfernung aller Gegenstände, die nicht Eigentum des Vermieters sind
- Grundreinigung des Mietobjektes inkl. Balkon
- Reinigung der Türblätter, -rahmen, Fenster und Fensterrahmen
- Reinigung der Einbauschränke innen und außen (wenn vorhanden)
- Reinigung der Heizkörper innen und außen sowie aller Steckdosen und Lichtschalter
- Reinigung der Einbauküche inkl. Geräten (wenn vorhanden)
- Reinigung und Entkalkung der Armaturen in Küche und Bad sowie aller Sanitärobjekte
- Schließen aller Bohr- und Dübellöcher
- Handwerksgerechte Ausführung der Malerarbeiten
- Reinigung der Bodenbeläge, ggf. Shampooierung des Teppichbodens
- Keller vollständig ausräumen und kehren

*Der Umzugstag*

- Zählerstände unter Zeugen notieren
- Möbelstellplan an Umzugshelfer aushändigen
- Namensschilder an alter Wohnung entfernen und an neuer Wohnung anbringen

*Unmittelbar nach dem Umzug*

- Übergabe der Wohnung an den alten Vermieter
- Sämtliche Schlüssel an den alten Vermieter aushändigen
- Ummeldung beim Einwohnermeldeamt vornehmen
- Belege für die Umzugskosten abheften

# Lust auf Tapetenwechsel?



Die **GAGFAH GROUP** bietet ganz in der Nähe für Pendler, Familien und Anspruchsvolle eine große Auswahl an attraktiven Wohnungen. Rufen Sie uns einfach an oder besuchen Sie uns im Internet – wir freuen uns darauf!

**GAGFAH GROUP**

Tel.: 0351.2588 - 0

[www.gagfah.de](http://www.gagfah.de)

**GAGFAH**  
GROUP

# **www.dresden.de/mietspiegel**

## **Impressum**

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt Dresden  
Die Oberbürgermeisterin

Sozialamt, Abteilung Integration/Eingliederungsleistungen  
Telefon (03 51) 4 88 13 04  
Telefax (03 51) 4 88 49 83  
E-Mail wohnen@dresden.de

Büro der Oberbürgermeisterin  
Abteilung 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](http://www.dresden.de)

Herstellung:  
Seibert GmbH Multi-Media Verlag

gedruckt auf Recyclingpapier

Dezember 2012

Schutzgebühr 3,00 Euro

Kein Zugang für elektronisch signierte und verschlüsselte Dokumente. Verfahrensanträge oder Schriftstücke können elektronisch, insbesondere per E-Mail, nicht rechtswirksam eingereicht werden. 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.