



Mietvertrag für Wohnungen

(Nichtzutreffendes bitte streichen, Zutreffendes ggf. ankreuzen)



Dresden.
Dresdener

Mietspiegel 2023

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	9
Ausstattung des Badezimmers	9
Ausstattung der Küche	9
Heizung und Elektrik	10
Energetische Ausstattung	10
Weitere Ausstattungsmerkmale	10
Berechnung Gesamtfaktor	11
Arbeitsschritt 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanne	11
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
Die Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
Mietpreisspannen	12
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	12
Berechnungsschema zur Spanneneinordnung	13
Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch	15
Service	

Vorwort

Liebe Dresdnerinnen und Dresdner,

dieser 13. Dresdner Mietspiegel erscheint in einer Zeit großer Veränderungen. Steigende Kosten für das Wohnen, enorme Verteuerung der Brennstoffe sowie wachsende Ausgaben für Neubau, Instandhaltung oder Modernisierung von Wohnungen – das alles ist für Mieter und Vermieter herausfordernd. Umso wichtiger sind aussagekräftige Fakten zur zulässigen Miethöhe. Im Dresdner Mietspiegel 2023 finden Mieter und Vermieter fundierte, aktuelle Informationen zur Höhe der ortsüblichen Mietpreise in Dresden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt für bestehende Mietverhältnisse die Obergrenze einer Mieterhöhung dar. So können Mieter Forderungen nach Mieterhöhung selbst überprüfen. Vermieter müssen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen. Vermieten sie eine Wohnung neu, haben sie die geltende Mietpreisbremse zu beachten. Das heißt: Die neue Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als zehn Prozent übersteigen.

Im Mietspiegel lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in wenigen Schritten ermitteln. Außerdem hilft der Mietspiegel-Online-Rechner, der durch die einzelnen Berechnungsschritte führt. Er ist unter www.dresden.de/mietspiegel zu finden. Damit jeder seine Wohnung richtig einordnen kann, gibt es wieder eine Orientierungshilfe zu wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen.



© Landeshauptstadt Dresden, Sebastian Wunderwald

Die Datenauswertung zum aktuellen Dresdner Mietspiegel realisierte das Hamburger ALP-Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Ungefähr 2.500 Mieter gaben dafür Auskunft zu ihrer eigenen Wohnsituation. Vermieter stellten zusätzlich Daten von etwa 1.000 Wohnungen zur Verfügung. Einbezogen sind neu vereinbarte oder geänderte Mieten der letzten sechs Jahre. Damit beruht der Mietspiegel auf qualitativ hochwertigen Erhebungen.

Der Mietspiegel wurde von den beteiligten Mieter- und Vermieterverbänden anerkannt und liegt somit als „qualifizierter Mietspiegel“ vor. Damit ist für alle frei finanzierten Wohnungen verbindlich vorgeschrieben, dass Vermieter die Werte des Mietspiegels

bei einem Mieterhöhungsverlangen benennen müssen.

Mein Dank gilt den Dresdnerinnen und Dresdnern, die mit ihren Antworten den Mietspiegel ermöglicht haben, und den Wohnungsunternehmen, die ebenso Daten zur Verfügung stellten. Ein Dankeschön an den Mieterverein Dresden e. V. sowie an den Verband Haus & Grund Dresden, die den Mietspiegel beide im Rahmen der Projektgruppe unterstützten.

A handwritten signature in black ink, reading "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 Eisenbahner-Wohnungsbau-
genossenschaft Dresden eG



die Gemeinnützige
Wohnungsbau-Genossenschaft
Dresden-Ost eG



die Wohnungsgenossenschaft
Trachau-Nord eG



die Sächsische
Wohnungsgenossenschaft
Dresden eG



die VONOVIA

Was ist ein Mietspiegel?

Einführung

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

Der Mietspiegel wurde von der Landeshauptstadt Dresden erstellt. 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.

Mitglieder der Projektgruppe „Dresdner Mietspiegel“ sind:

- Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.
- Haus & Grund Dresden e. V., Regionalverband privater Hauseigentümer und Vermieter
- VONOVIA
- Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG als Vertreterin der Dresdner Wohnungsgenossenschaften
- Landeshauptstadt Dresden
- Sozialamt, Sozialplanung (federführend)
- Amt für Stadtplanung und Mobilität
- Kommunale Statistikstelle

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.

Für den Mietspiegel 2023 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 3.552 Datensätze eingegangen. Erhoben wurden die zum 1. April 2022 gezahlten Mieten in Euro.

Für die wissenschaftliche Begleitung, die Durchführung und Auswertung der Befragung sowie die Erarbeitung des Regressionsmietspiegels war das Hamburger Institut ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH in Zusammenarbeit mit der Kommunalen Statistikstelle verantwortlich.

Aufgaben

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

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

Der § 558 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,
- drei vergleichbare Wohnungen.

Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, wird laut § 558 d Absatz 3 BGB vermutet, dass

die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Um einen qualifizierten Mietspiegel handelt es sich, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, das heißt auf repräsentativer Datenbasis und mit wissenschaftlichen Auswertungsmethoden, erstellt worden sein. Anforderungen an die wissenschaftlichen Grundsätze sind mit der Mietspiegelverordnung vorgegeben.
- Er muss von der Landeshauptstadt Dresden oder von den Interessenvertretungen 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 2023 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 § 558 a BGB stützt, muss er dem Mieter zusätzlich die Angaben des qualifizierten Mietspiegels im Mieterhöhungsschreiben mitteilen (§ 558 a Absatz 3).

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

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

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 1. Januar 2023 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 heimbähnlichen 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 150 Quadratmetern Wohnfläche,
- Wohnungen ohne Badezimmer in der Wohnung
- Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette,
- verbilligt gemieteten Dienst- oder Werkswohnungen,
- Wohnungen, die aus besonderem Grund, z. B. wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sind,
- möbliert vermieteten Wohnungen (eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten nicht als möbliert),
- ganz oder teilweise untervermieteten Wohnungen,
- Wohnungen, 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 § 558 d 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.

Hinweise:

Die Stadt Dresden wurde mit der **Sächsischen Kappungsgrenzen-Verordnung** vom 4. 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.

Am 13. Juli 2022 trat die von der Sächsischen Landesregierung beschlossene **Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung** in Kraft. In der Verordnung wird die Stadt Dresden als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556 d Absatz 2 BGB festgelegt.

Grundsätzlich gilt damit für das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden, dass bei Wiedervermietung einer Wohnung die Miethöhe auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent begrenzt ist (siehe § 556 d, Abs. 1 BGB). Ausnahmen regeln die §§ 556 e und 556 f BGB. Die Verordnung gilt bis zum 31. Dezember 2025.

Grundlage für die Erarbeitung des Mietspiegels sind die Regelungen der §§ 558 c und 558 d BGB. Die Anforderungen der am 1. Juli 2022 in Kraft getretenen Mietspiegelverordnung werden beachtet.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Nachfolgend wird das Verfahren zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erläutert.

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 **Tabelle 10** auf Seite 11 eingetragen.

Im **Arbeitsschritt 2** werden die Faktoren bzw. die Produkte aus den Faktoren für Zu- und Abschläge hinsichtlich

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

aus den **Tabellen 2 bis 8** ermittelt und in **Tabelle 9** auf Seite 11 eingetragen.

Im **Arbeitsschritt 3** werden mithilfe des Berechnungsschemas in **Tabelle 10** auf Seite 11 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 der Wert der Basismiete für die zu bewertende Wohnung entnommen und in **Tabelle 10** auf Seite 11 unter (a) eingetragen.

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

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. Übertragen Sie dazu zunächst aus den folgenden **Tabellen 2 und 3** den für die Baujahresklasse und die Wohnlage jeweils **zutreffenden Faktor** für Ihre Wohnung in **Tabelle 9** auf Seite 11.

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	Wfl in m ²	BM in €/m ²
25 m ²	7,98 €	46 m ²	6,89 €	67 m ²	6,69 €	88 m ²	6,59 €	109 m ²	6,45 €	130 m ²	6,31 €
26 m ²	7,87 €	47 m ²	6,87 €	68 m ²	6,69 €	89 m ²	6,59 €	110 m ²	6,45 €	131 m ²	6,30 €
27 m ²	7,77 €	48 m ²	6,85 €	69 m ²	6,68 €	90 m ²	6,58 €	111 m ²	6,44 €	132 m ²	6,30 €
28 m ²	7,68 €	49 m ²	6,84 €	70 m ²	6,68 €	91 m ²	6,57 €	112 m ²	6,43 €	133 m ²	6,29 €
29 m ²	7,59 €	50 m ²	6,82 €	71 m ²	6,67 €	92 m ²	6,57 €	113 m ²	6,42 €	134 m ²	6,29 €
30 m ²	7,51 €	51 m ²	6,81 €	72 m ²	6,67 €	93 m ²	6,56 €	114 m ²	6,42 €	135 m ²	6,28 €
31 m ²	7,44 €	52 m ²	6,80 €	73 m ²	6,66 €	94 m ²	6,56 €	115 m ²	6,41 €	136 m ²	6,28 €
32 m ²	7,38 €	53 m ²	6,79 €	74 m ²	6,66 €	95 m ²	6,55 €	116 m ²	6,40 €	137 m ²	6,27 €
33 m ²	7,32 €	54 m ²	6,78 €	75 m ²	6,66 €	96 m ²	6,54 €	117 m ²	6,40 €	138 m ²	6,27 €
34 m ²	7,27 €	55 m ²	6,77 €	76 m ²	6,65 €	97 m ²	6,54 €	118 m ²	6,39 €	139 m ²	6,26 €
35 m ²	7,22 €	56 m ²	6,76 €	77 m ²	6,65 €	98 m ²	6,53 €	119 m ²	6,38 €	140 m ²	6,26 €
36 m ²	7,18 €	57 m ²	6,75 €	78 m ²	6,64 €	99 m ²	6,52 €	120 m ²	6,37 €	141 m ²	6,26 €
37 m ²	7,13 €	58 m ²	6,74 €	79 m ²	6,64 €	100 m ²	6,52 €	121 m ²	6,37 €	142 m ²	6,25 €
38 m ²	7,10 €	59 m ²	6,74 €	80 m ²	6,63 €	101 m ²	6,51 €	122 m ²	6,36 €	143 m ²	6,25 €
39 m ²	7,06 €	60 m ²	6,73 €	81 m ²	6,63 €	102 m ²	6,50 €	123 m ²	6,35 €	144 m ²	6,25 €
40 m ²	7,03 €	61 m ²	6,72 €	82 m ²	6,62 €	103 m ²	6,50 €	124 m ²	6,35 €	145 m ²	6,25 €
41 m ²	7,00 €	62 m ²	6,72 €	83 m ²	6,62 €	104 m ²	6,49 €	125 m ²	6,34 €	146 m ²	6,24 €
42 m ²	6,97 €	63 m ²	6,71 €	84 m ²	6,61 €	105 m ²	6,48 €	126 m ²	6,33 €	147 m ²	6,24 €
43 m ²	6,95 €	64 m ²	6,71 €	85 m ²	6,61 €	106 m ²	6,48 €	127 m ²	6,33 €	148 m ²	6,24 €
44 m ²	6,93 €	65 m ²	6,70 €	86 m ²	6,60 €	107 m ²	6,47 €	128 m ²	6,32 €	149 m ²	6,24 €
45 m ²	6,91 €	66 m ²	6,70 €	87 m ²	6,60 €	108 m ²	6,46 €	129 m ²	6,31 €	150 m ²	6,24 €

Baualter

Baualtersklasse	Zu- oder Abschlag	Faktor
bis 1918	0 %	1,00
1919 bis 1945	0 %	1,00
1946 bis 1969	0 %	1,00
1970 bis 1990	- 7 %	0,93
1991 bis 2009	2 %	1,02
2010 bis 2015	9 %	1,09
2016 bis 2021	18 %	1,18

Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Abhängigkeit vom Baualter

Hinweis: Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse 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 Baualtersklasse die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend.

Wohnlage

Wohnlage	Zu- oder Abschlag	Faktor
Einfache Wohnlage	- 2 %	0,98
Mittlere Wohnlage	0 %	1,00
Gute Wohnlage	+ 3 %	1,03

Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von der Wohnlage

Hinweis: 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.

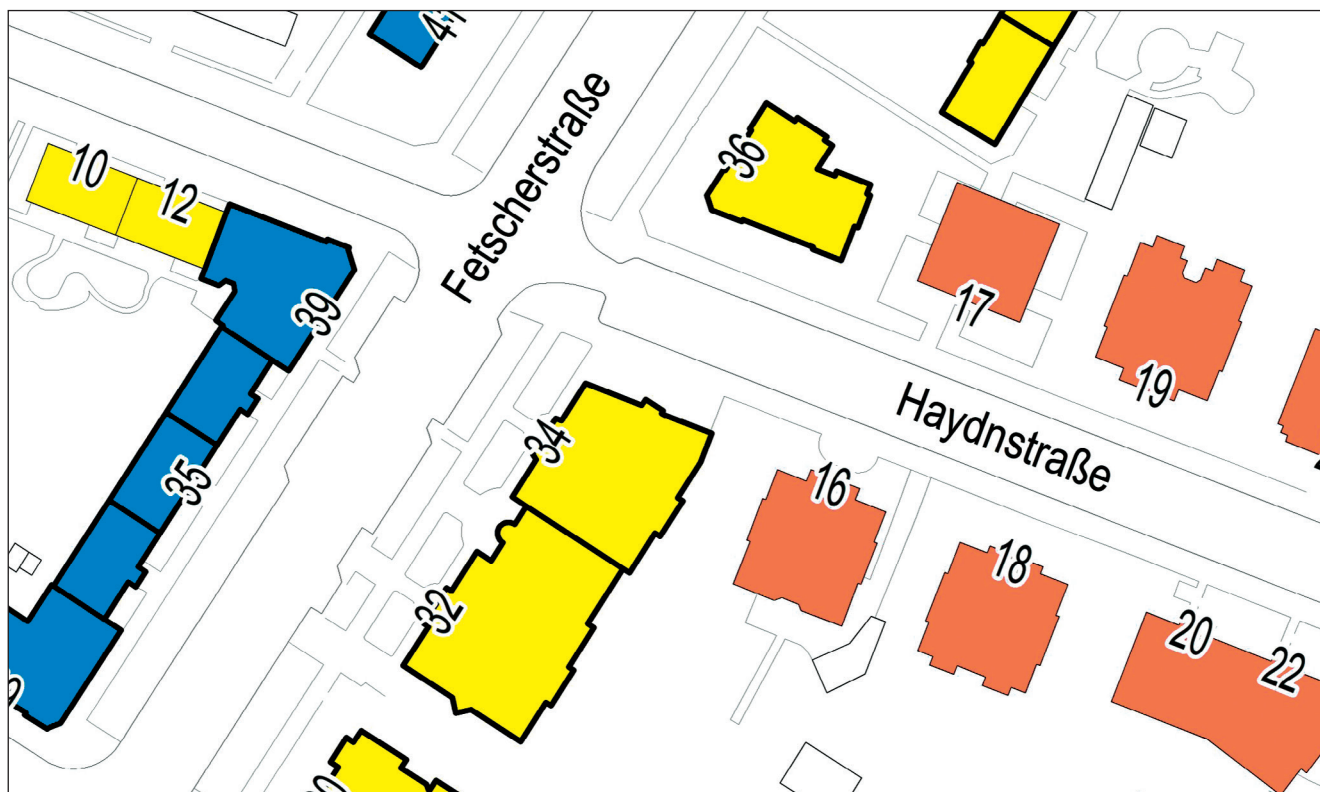
Erläuterung zur Beurteilung der Wohnlage: In Dresden erfolgt eine Einteilung in drei Wohnlagestufen:

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

Die Beurteilung der Wohnlage beruht auf der Auswertung von acht Kriterien, die ein breites Spektrum von Wohnlagemerkmale abdecken: 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 verwendet wurden. Für die Neuerstellung des Dresdner Mietspiegels 2023 wurden die neu errichteten Wohngebäude in der Wohnlagekarte ergänzt.

Die nachfolgende Abbildung 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

Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2023 (Auszug)



Wohnlage einschließlich Straßen- und Schienenlärm

- einfache Wohnlage ■ mittlere Wohnlage ■ gute Wohnlage
- Gebäude mit mittlerer Belastung durch Straßen- und Schienenlärm über 60 Dezibel (A)

Städtische Arbeitsgruppe Mietspiegel
Sozialamt, Kommunale Statistikstelle,
Amt für Stadtplanung und Mobilität
Oktober 2022

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

Ermitteln Sie in den folgenden **Tabellen 4 bis 8** die für Ihre Wohnung zutreffenden Faktoren und übertragen Sie die **jeweiligen Produkte** ebenfalls in **Tabelle 9**.

Bitte beachten Sie: Produkte werden wie im Beispiel ausgeführt auf drei Nachkommastellen gerundet.

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

Ausstattung des Badezimmers

Merkmal	Zu-/Ab-schlag	Faktor	Wenn Merkmal vorliegt, Faktor übertragen
Badezimmer mit Wanne und separater Dusche	+ 3 %	1,03	
Wohnung hat zweites WC	+ 4 %	1,04	
Wände im (Haupt-)Bad im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien geschützt	- 3 %	0,97	
Bad mit Handtuchwandheizkörper ausgestattet	+ 4 %	1,04	
Fußboden Bad nicht gefliest oder Naturstein	- 3 %	0,97	
Hochwertige Sanitärobjekte (z. B. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen, Regendusche, Bidet, Designerobjekte)	+ 3 %	1,03	
Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt: 1,00) Bsp.: $1,03 \times 1,04 \times 0,97 \approx 1,039$			

Tabelle 4: Faktoren für die Ausstattung des Badezimmers

Ausstattung der Küche

Merkmal	Zu-/Ab-schlag	Faktor	Wenn Merkmal vorliegt, Faktor übertragen
Einbauküche mit Herd mit Backofenfunktion, Spülbecken, Arbeitsplatte und Kühlschrank oder Spülmaschine	+ 4 %	1,04	
Offene Küche (Küchen- und Wohnbereich befinden sich in einem Raum. Beide Bereiche haben die Funktionalität eines separaten Raumes. Nicht gemeint sind eine Wohnküche als separat abgeschlossener Raum oder eine Miniküche (Pantry- oder Schrankküche)).	+ 2 %	1,02	
Fußboden der Küche ist gefliest, Naturstein oder PVC-Designbelag (PVC-Designbeläge sind hochwertige Produkte mit fotorealistic Darstellung verschiedener Optiken (z. B. Holz, Stein), ausschließlich in Form von Einzelelementen (z. B. Paneele, Fliesen) verlegt.)	+ 1 %	1,01	
Küche hat keinen Geschirrspülmaschinenanschluss mit Stellfläche	- 2 %	0,98	
Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt: 1,00) Bsp.: $1,04 \times 0,98 \approx 1,019$			

Tabelle 5: Faktoren für die Ausstattung der Küche

Heizung und Elektrik

Merkmal	Zu-/Ab-schlag	Faktor	Wenn Merkmal vorliegt, Faktor übertragen
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung vorhanden	+ 6 %	1,06	
Über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstallation (unverkleidete oder verkleidete Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstallationen. Dazu zählen nicht : - Kurze Zuleitungen von Heizungskörpern oder Gaseinzelöfen innerhalb von Heizkörpernischen - Fußboden-, Sockelleisten mit integrierten Leitungskanälen - Versorgungsschächte oder Kabel/Leitungskanäle soweit sie vom Boden zur Decke verlaufen und in ihrer Anmutung als integraler Gebäudewandbestandteil erkennbar sind – d. h. sie werden als Teil der Bausubstanz wahrgenommen und die Oberflächengestaltung entspricht der des Raumes.)	- 2 %	0,98	
Keine zeitgemäße Elektroinstallation (Mehrere Haushaltsgeräte, z. B. Herd, Waschmaschine, Geschirrspüler, Staubsauger können nicht gleichzeitig betrieben werden.)	- 4 %	0,96	
Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt: 1,00) Bsp.: 1,06 x 0,98 ≈ 1,039			

Tabelle 6: Faktoren für die Ausstattung von Heizung und Elektrik

Energetische Ausstattung

Merkmal	Zu-/Ab-schlag	Faktor	Wenn Merkmal vorliegt, Faktor übertragen
dreifach(isoliert)verglaste Fenster	+ 3 %	1,03	
Einfach verglaste Fenster oder vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster	- 5 %	0,95	
Dämmung der Außenwände ab 2010 (wenn Baujahr <= 1990) Alle Außenwände müssen gedämmt sein. Bei geschlossener Bauweise (bspw. Blockrandbebauung und Reihenhäuser) müssen lediglich die offenen (nicht an andere Gebäude angrenzenden) Außenwände gedämmt sein.	+ 3 %	1,03	
Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt: 1,00) Bsp.: 0,95 x 1,03 ≈ 0,979			

Tabelle 7: Faktoren für die energetische Ausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale

Merkmal	Zu-/Ab-schlag	Faktor	Wenn Merkmal vorliegt, Faktor übertragen
Maisonette-Wohnung	+ 2 %	1,02	
Wohnung verfügt über keine Außenfläche (Balkon, Loggia oder (Dach-)Terrasse) mit einer Fläche von mindestens zwei Quadratmeter	- 4 %	0,96	
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 2 %	1,02	
Überwiegend hochwertiger Fußboden in gutem Zustand in den Wohn- und Schlafräumen (Hochwertig sind z. B. Echtholz-, Fertigparkett, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Linoleum, PVC-Designerbeläge. Dazu gehören nicht : einfache Keramikfliesen, Laminat, Teppichböden, PVC-Beläge!)	+ 3 %	1,03	
Wohnung ist ohne Überwindung von Stufen zugänglich (Schwellenfreier Zugang von der Straße, Wohnung ist mit Rollstuhl, Rollator, Kinderwagen, etc. mittels Aufzug, Rampen, angemessenen Türbreiten u. Ä. zu erreichen.)	+ 2 %	1,02	
Aufzug in Gebäuden mit bis zu fünf Obergeschossen: wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt	+ 4 %	1,04	
Gebäude bzw. Fassade steht unter Denkmalschutz	+ 2 %	1,02	
Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt: 1,00) Bsp.: 0,96 x 1,03 ≈ 0,989			

Tabelle 8: Faktoren für weitere Ausstattungsmerkmale

Nachdem die Faktoren bzw. Produkte für alle Faktoren ermittelt und in **Tabelle 9** eingetragen wurden, kann in **Tabelle 9** der Gesamtfaktor berechnet und in **Tabelle 10** übertragen werden.

Bitte beachten Sie: Faktoren gehen mit zwei Nachkommastellen, Produkte von Faktoren gehen mit drei Nachkommastellen in die Berechnung ein.

Arbeitsschritt 3: Berechnung der orts- üblichen Vergleichsmiete und der Spanne

Nachdem Sie in Arbeitsschritt 1 die Basismiete und in Arbeitsschritt 2 den Gesamtfaktor für alle zutreffenden Zu- und Abschläge in Tabelle 10 eingetragen haben, können Sie nun abschließend die Rechenschritte der **Tabelle 10** durchführen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen.

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.

Berechnung Gesamtfaktor

Merkmalsgruppe	Tabelle	Ermittelter Faktor
Baualter	Tabelle 2	
Wohnlage	Tabelle 3	
Ausstattung Badezimmer	Tabelle 4	
Ausstattung Küche	Tabelle 5	
Heizung und Elektrik	Tabelle 6	
Energetische Ausstattung	Tabelle 7	
Weitere Ausstattungsmerkmale	Tabelle 8	
Gesamtfaktor: Produkt aller vorliegenden Faktoren Bsp.: $1,00 \times 1,03 \times 1,039 \times 1,019 \times 1,039 \times 0,979 \times 0,989 \approx 1,097$		

Tabelle 9: Berechnung Gesamtfaktor für alle Zu- und Abschläge

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basismiete laut Tabelle 1	Basismiete (a)	€/m ²
Gesamtfaktor laut Tabelle 9	Gesamtfaktor (b) (drei Nachkommastellen)	€/m ²
a x b	Durchschnittliche ortsübliche Nettokaltmiete/m² (c)	€/m ²
c x 0,87	Unterer Spannenwert	€/m ²
c x 1,15	Oberer Spannenwert	€/m ²

Tabelle 10: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mietpreisspannen

Die mithilfe der Tabelle 10 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 Mietspreisspanne 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 Arbeitsschritte eins bis drei vorzunehmen. Im Ergebnis liegen mit Tabelle 10 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete und der untere und der obere Spannenwert vor.

Zur Einordnung der Wohnung in die Spanne können wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale herangezogen werden.

Die folgende Tabelle mit ausgewählten Merkmalen gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurde, sondern auf dem Wissen und den Erfahrungen von Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes basiert. Die Orientierungshilfe entspricht den Standards eines Mietspiegels nach § 558 c BGB (einfacher Mietspiegel).

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

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

Ausstattungsmerkmale, die in die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete eingehen (z. B. 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	Wohnwerterhöhende Merkmale
- kein Zubehörraum (Keller, Bodenkammer, etc.) - kein Gemeinschaftsraum wie z. B. Kinderwagen- oder Trockenraum - kein Fenster in der Küche - Bausubstanz erfüllt die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1995 nicht und es sind keine Dämmmaßnahmen an den Außenwänden und am Dach oder der Dachgeschossdecke erfolgt - Wohnungen ab 4. Obergeschoss ohne Aufzug - fehlende funkerfasste Heizkostenverteiler und/oder funkerfasste Warmwasser- und Kaltwasserzähler - Einbauküche, die vor 2000 eingebaut wurde, wenn der Zuschlag Einbauküche zur Anwendung kommt	- Wohnküche größer 14 Quadratmeter - Sonnenschutz an allen Wohn- und Schlafräumen (Markise, Rollläden, Fensterläden) - bodengleiche/ebenerdige Dusche oder Dusche max. zwei Zentimeter über/unter Fußboden oder begehbare Badewanne - 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) - Fenster im Bad - Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse jeweils ab zehn Quadratmeter oder zwei Balkone

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Durchgangszimmer in der Wohnung
(Ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss, ausgenommen Küche und Flur.) ■ Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung oder festinstallierte Infrarot- oder Wärmestrahler | <ul style="list-style-type: none"> ■ zweites Badezimmer mit Wanne oder Dusche innerhalb der Wohnung ■ Video-Wechselsprechanlage ■ Dach oder oberste Geschossdecke wurde ab 2010 wärme-
gedämmt (bei Gebäuden, die vor 2010 erbaut wurden) |
|---|--|

Tabelle 11: 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.

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 in **Tabelle 10** 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 neun höher liegt als die Zahl der wohn-

wertmindernden (-erhöhenden) Merkmale. Liegen z. B. bei einer Wohnung neun wohnwerterhöhende Merkmale vor, aber kein wohnwertminderndes Merkmal, entspricht die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Wohnung der Spannenobergrenze.

Für jedes der Merkmale in der Übersicht wird das gleiche Gewicht angenommen, d. h. ein wohnwertminderndes Merkmal kann ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen und umgekehrt. Dies bedeutet bei maximal neun möglichen Merkmalen, dass jedes Merkmal einen Anteil von gerundet elf Prozent (entspricht einem Multiplikationsfaktor von 0,11 – siehe unter **Berechnungsschema zur Spanneneinordnung**) 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 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 mithilfe des Berechnungsschemas auf Seite 11 ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete.

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

Beispiel B Die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegt		Beispiel C Die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	7,00 €/m ²	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,00 €/m ²
Spannenuntergrenze (minus 13 %)	6,09 €/m ²	Spannenuntergrenze (minus 13 %)	5,22 €/m ²
Spannenobergrenze (plus 15 %)	8,05 €/m ²	Spannenobergrenze (plus 15 %)	6,90 €/m ²
Übersicht der wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale		Übersicht der wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	8	Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	3	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	8
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Beispiel B		Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Beispiel C	
Rechenschritt I		Rechenschritt I	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	8	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	8
	abzüglich		abzüglich
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	3	Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
	ist gleich		ist gleich
Differenz 1	5	Differenz 1	6
Rechenschritt II		Rechenschritt II	
Differenz 1	5	Differenz 1	6
	multipliziert mit 0,11 ist gleich		multipliziert mit 0,11 ist gleich
Produkt 1	0,55	Produkt 1	0,66
Rechenschritt III		Rechenschritt III	
Spannenobergrenze	8,05 €/m ²	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,00 €/m ²
	abzüglich		abzüglich
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	7,00 €/m ²	Spannenuntergrenze	5,22 €/m ²
	ist gleich		ist gleich
Differenz 2	1,05 €/m ²	Differenz 2	0,78 €/m ²
Rechenschritt IV		Rechenschritt IV	
Produkt 1	0,55	Produkt 1	0,66
	multipliziert mit		multipliziert mit
Differenz 2	1,05 €/m ²	Differenz 2	0,78 €/m ²
	ist gleich		ist gleich
Produkt 2	0,58 €/m ²	Produkt 2	0,51 €/m ²
Rechenschritt V		Rechenschritt V	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	7,00 €/m ²	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	6,00 €/m ²
	zuzüglich		abzüglich
Produkt 2	0,58 €/m ²	Produkt 2	0,51 €/m ²
	ist gleich		ist gleich
Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	7,58 €/m ²	Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	5,49 €/m ²

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch

§ 558 Mieterhöhung bis zur örtlichen Vergleichsmiete.

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

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung in den letzten 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 § 559 a abzuziehen, im Falle des § 559 a Abs. 1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.

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

§ 558 a Form und Begründung der Mieterhöhung

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

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

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

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

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

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

§ 558 c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558 d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558 c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierten Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(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. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

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

§ 556 d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Woh-

nungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Hinweis: Am 13. Juli 2022 trat die von der Sächsischen Landesregierung beschlossene Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung in Kraft. In der Verordnung wird die Stadt Dresden als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556 d Absatz 2 BGB festgelegt.

Grundsätzlich gilt damit für das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden, dass bei Wiedervermietung einer Wohnung die Miethöhe auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent begrenzt ist (siehe § 556 d, Abs. 1 BGB). Ausnahmen regeln die §§ 556 e und 556 f. Die Verordnung gilt bis zum 31. Dezember 2025.

Service

Informationen zum Mietspiegel 2023

Online-Mietspiegelrechner
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

Amt für Stadtplanung und Mobilität
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:
© Björn Wylezich – AdobeStock

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

Dezember 2022

Schutzgebühr
2,00 Euro

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter www.dresden.de/kontakt eingereicht werden. Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern zum Zweck der Wahlwerbung benutzt werden. Den Parteien ist es jedoch gestattet, Informationsmaterial zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

www.dresden.de/mietspiegel