



Dresden.
DIESSEN

Mietspiegel 2025

Inhalt

Vorwort	3
Partner bei der Erstellung des Mietspiegels	4
Erläuterungen zum Mietspiegel	5
Einführung	5
Aufgaben	5
Geltungsbereich	6
Rechtsgrundlagen	6
Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	7
Übersicht	7
Arbeitsschritt 1: Ermittlung der Basismiete	7
Arbeitsschritt 2: Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete	7
Arbeitsschritt 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanne	11
Die Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
Berechnungsschema zur Spanneneinordnung	13
Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch	15
Service	17

Vorwort

Liebe Dresdnerinnen und Dresdner, liebe Akteurinnen und Akteure des Dresdner Wohnungsmarkts,

der neue Mietspiegel bietet allen Interessierten – sowohl Mieterinnen und Mietern als auch Vermieterinnen und Vermietern – Transparenz, Aufklärung und Orientierung. In bewährter Weise gibt der Mietspiegel Auskunft über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie wird für jede Wohnung in Dresden individuell ermittelt. Das geht in wenigen Schritten sowohl mit der Broschüre als auch mit dem Onlinerechner unter www.dresden.de/mietspiegel.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist für bestehende Mietverhältnisse von Bedeutung. Sie markiert eine Obergrenze – eine Mieterhöhung darf diese nicht übersteigen. Wird eine Wohnung wieder vermietet, muss in Dresden die sogenannte Mietpreisbremse gemäß der Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung beachtet werden. Demnach darf die neue Miete, soweit keine Ausnahmen gelten, die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent nicht übersteigen. Diese Verordnung gilt nach aktuellem Stand bis 31. Dezember 2025.

Der Dresdner Mietspiegel 2025 ist ein qualifizierter Mietspiegel, der aus stadtweit erhobenen Daten erstellt wurde und von den beteiligten Mieter- und Vermieterverbänden anerkannt wurde. Für alle frei finanzierten Wohnungen ist deshalb verbindlich vorgeschrieben, dass Vermietende die Werte des Mietspiegels bei einem Verlangen auf Mieterhöhung benennen müssen. Das hilft, Streit zwischen den Mietvertragsparteien zu vermeiden. Mieterinnen und



© Landeshauptstadt Dresden, David Nuglisch

Mieter können mithilfe des Mietspiegels die Forderung nach einer höheren Miete überprüfen. Vermietende müssen auf die Angaben des Mietspiegels zurückgreifen.

Der Mietspiegel beruht auf einer soliden Datengrundlage. Nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs werden neu vereinbarte und geänderte Mieten der vergangenen sechs Jahre berücksichtigt. Über 6.000 Mieterinnen und Mieter gaben Auskunft zu ihrer Wohnsituation. Wohnungsunternehmen stellten zusätzlich Daten zu weiteren rund 1.000 Wohnungen zur Verfügung. Insgesamt flossen mehr als 4.000 Wohnungen in die Datenauswertung ein. Das Hamburger ALP-Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH hat die Daten erhoben und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, auf der Grundlage der Mietspiegelverordnung, ausgewertet.

Ich danke allen, die an der Befragung für den Mietspiegel teilgenommen haben und Daten bereitgestellt haben, sowie den Interessenvertretungen Mieterverein Dresden e. V. und Haus & Grund Dresden, die durch ihr Engagement in der Projektgruppe zum Gelingen des inzwischen 14. Dresdner Mietspiegels beigetragen haben.

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann
Bürgermeisterin

Partner bei der Erstellung des Mietspiegels

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



der Mieterverein Dresden
und Umgebung e. V.



die Wohnungsgenossenschaft
Aufbau Dresden eG



der Haus & Grund
Dresden e. V.



die Wohnungsgenossenschaft
Johannstadt eG



die Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e.G.



die Eisenbahner-Wohnungsbau-
genossenschaft Dresden eG



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



die Wohnungsgenossenschaft
Trachau-Nord eG



die Sächsische
Wohnungsgenossenschaft
Dresden eG



die VONOVIA

Erläuterungen zum Mietspiegel

Einführung

Der vierzehnte 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

Der Dresdner Mietspiegel 2025 wurde am 22. Oktober 2024 vom Mieterverein Dresden und Umgebung e. V. als Interessenvertretung der Mieter und vom Haus & Grund Dresden e. V. als Interessenvertretung der Vermieter als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Für den Mietspiegel 2025 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 4.051 Datensätze eingegangen. Erhoben wurden die zum 1. April 2024 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 der Landeshauptstadt Dresden 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 § 558a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erlaubt Mieterhöhungsverlangen begründet auf

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

Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, wird laut § 558d 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 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 2025 erfüllt diese Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels.

Er ist somit das vorrangige Begründungsmittel in Mieterhöhungsverfahren in der Landeshauptstadt Dresden.

Selbst wenn ein Vermieter sein Erhöhungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel nach § 558a BGB stützt, muss er dem Mieter zusätzlich die Angaben des qualifizierten Mietspiegels im Mieterhöhungsschreiben mitteilen (§ 558a 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 2025 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 (§§ 557a und 557b BGB),
- Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln errichtet oder saniert wurden und insoweit nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) einer Mietpreisbindung unterliegen,
- Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art,
- ganz oder teilweise gewerblich genutzten Wohnungen (nicht nur einzelnes Arbeitszimmer),
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- Wohnungen, die von einem anerkannten Träger oder Beauftragten der Wohlfahrtspflege angemietet wurden, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel bei:

- Wohnungen im betreuten Wohnen, wenn ein Mietvertrag inklusive Betreuungsleistungen vorliegt,
- Wohnungen mit weniger als 25 Quadratmetern oder mehr als 150 Quadratmetern Wohnfläche,
- Wohnungen ohne Badezimmer in der Wohnung
- Wohnungen ohne Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung
- Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette,
- verbilligt gemieteten Dienst- oder Werkwohnungen,
- Wohnungen, die aus besonderem Grund, z. B. wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sind,
- möbliert vermieteten Wohnungen, wenn keine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen wird (eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten nicht als möbliert),

- Untermietverhältnissen,
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietverhältnis vorliegt (es gibt mehrere Mietparteien mit jeweils eigenem Mietvertrag),
- Wohnungen in Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern, dazu gehören auch Reihenhäuser.

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

Der Mietspiegel kann gegebenenfalls für diese Wohnungen als Begründungsmittel für die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden und ein formal wirksames Begründungsmittel darstellen. Für diese Wohnungen gilt jedoch **nicht** die gesetzliche Vermutung gemäß § 558d Abs. 3 BGB, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Der Mietspiegel gilt hier vielmehr nur als Orientierungshilfe. Es empfiehlt sich, die üblichen Entgelte für weitgehend vergleichbare Wohnungen zu ermitteln und durch angemessene Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Rechtsgrundlagen

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

1. der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB (Mieterhöhungen 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 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 15 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 § 556d 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 § 556d, Abs. 1 BGB). Ausnahmen regeln die §§ 556e und 556f. Die Verordnung gilt bis zum 31. Dezember 2025.

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

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Übersicht

Die Ermittlung 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 13 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 mit Hilfe 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 Quadratmeter auf 50 Quadratmeter abzurunden und bei einer Fläche ab 50,50 Quadratmeter 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

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	8,64 €	46 m ²	7,29 €	67 m ²	7,02 €	88 m ²	6,91 €	109 m ²	6,76 €	130 m ²	6,55 €
26 m ²	8,51 €	47 m ²	7,26 €	68 m ²	7,02 €	89 m ²	6,91 €	110 m ²	6,75 €	131 m ²	6,53 €
27 m ²	8,38 €	48 m ²	7,24 €	69 m ²	7,01 €	90 m ²	6,90 €	111 m ²	6,74 €	132 m ²	6,52 €
28 m ²	8,27 €	49 m ²	7,22 €	70 m ²	7,01 €	91 m ²	6,90 €	112 m ²	6,73 €	133 m ²	6,51 €
29 m ²	8,17 €	50 m ²	7,20 €	71 m ²	7,00 €	92 m ²	6,89 €	113 m ²	6,72 €	134 m ²	6,50 €
30 m ²	8,08 €	51 m ²	7,18 €	72 m ²	6,99 €	93 m ²	6,88 €	114 m ²	6,71 €	135 m ²	6,49 €
31 m ²	7,99 €	52 m ²	7,17 €	73 m ²	6,99 €	94 m ²	6,88 €	115 m ²	6,70 €	136 m ²	6,48 €
32 m ²	7,91 €	53 m ²	7,15 €	74 m ²	6,98 €	95 m ²	6,87 €	116 m ²	6,69 €	137 m ²	6,47 €
33 m ²	7,84 €	54 m ²	7,14 €	75 m ²	6,98 €	96 m ²	6,86 €	117 m ²	6,68 €	138 m ²	6,46 €
34 m ²	7,77 €	55 m ²	7,13 €	76 m ²	6,97 €	97 m ²	6,86 €	118 m ²	6,67 €	139 m ²	6,44 €
35 m ²	7,71 €	56 m ²	7,11 €	77 m ²	6,97 €	98 m ²	6,85 €	119 m ²	6,66 €	140 m ²	6,43 €
36 m ²	7,66 €	57 m ²	7,10 €	78 m ²	6,96 €	99 m ²	6,84 €	120 m ²	6,65 €	141 m ²	6,42 €
37 m ²	7,60 €	58 m ²	7,09 €	79 m ²	6,96 €	100 m ²	6,83 €	121 m ²	6,64 €	142 m ²	6,41 €
38 m ²	7,56 €	59 m ²	7,08 €	80 m ²	6,95 €	101 m ²	6,83 €	122 m ²	6,63 €	143 m ²	6,40 €
39 m ²	7,51 €	60 m ²	7,07 €	81 m ²	6,95 €	102 m ²	6,82 €	123 m ²	6,62 €	144 m ²	6,39 €
40 m ²	7,47 €	61 m ²	7,07 €	82 m ²	6,94 €	103 m ²	6,81 €	124 m ²	6,61 €	145 m ²	6,38 €
41 m ²	7,43 €	62 m ²	7,06 €	83 m ²	6,94 €	104 m ²	6,80 €	125 m ²	6,60 €	146 m ²	6,37 €
42 m ²	7,40 €	63 m ²	7,05 €	84 m ²	6,93 €	105 m ²	6,80 €	126 m ²	6,59 €	147 m ²	6,35 €
43 m ²	7,37 €	64 m ²	7,04 €	85 m ²	6,93 €	106 m ²	6,79 €	127 m ²	6,58 €	148 m ²	6,34 €
44 m ²	7,34 €	65 m ²	7,04 €	86 m ²	6,92 €	107 m ²	6,78 €	128 m ²	6,57 €	149 m ²	6,33 €
45 m ²	7,31 €	66 m ²	7,03 €	87 m ²	6,92 €	108 m ²	6,77 €	129 m ²	6,56 €	150 m ²	6,32 €

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

Baujahresklasse und die Wohnlage jeweils **zutreffenden Faktor** für Ihre Wohnung in **Tabelle 9** auf Seite 11.

Baualter

Baualterklasse	Zu- oder Abschlag	Faktor
bis 1969	0 %	1,00
1970 bis 1990	- 7 %	0,93
1991 bis 2009	0 %	1,00
2010 bis 2015	+ 14 %	1,14
2016 bis 2023	+ 23 %	1,23

Tabelle 2: Faktoren für Zu- und Abschläge in Abhängigkeit vom Baualter

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

Wohnlage

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

Tabelle 3: Faktoren für 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 zehn Kriterien, die ein breites Spektrum von Wohnlagemerkmalen abdecken: die Siedlungsstruktur, die Anbindung an Bus und Bahn, die Versorgungszentralität, die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschulen, Kindertageseinrichtungen (Kitas)), die Nähe zu Grün- und Freiflächen, die Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen, die Nähe zu störenden Bereichen, die besondere Wertschätzung von Lagen, das Stadtklima, und der Verkehrslärm (Straßen-, Schienen-, Flugverkehrslärm).

Für die Neuerstellung des Dresdner Mietspiegel 2025 wurde die Wohnlagebewertung aktualisiert. Die Daten der Wohnlagekriterien wurden neu erhoben und bewertet sowie neu errichtete Wohngebäude in der Wohnlagekarte ergänzt. Darüber hinaus wurde die Datenstruktur und Gewichtung der Wohnlagekriterien angepasst. Die Merkmale Fluglärm und Straßen-/Schienenlärm sind nicht mehr getrennt, sondern zu einem gemeinsamen Indikator Verkehrslärm zusammengefasst. Die Merkmale Nähe zu Grün- und Freiflächen, Nähe zu stadtbildprägenden Berei-

Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2025 (Ausschnitt)



Wohnlagebewertung

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

- Gebäude mit mittlerer Lärmbelastung durch Verkehrslärm von mindestens 55 Dezibel (A)

Landeshauptstadt Dresden
 Städtische Arbeitsgruppe Mietspiegel
 Sozialamt, Kommunale Statistikstelle, Amt für
 Stadtplanung und Mobilität
 Oktober 2024

chen, Nähe zu störenden Bereichen und besondere Wertschätzung werden separat ausgewiesen. Bis 2023 wurden diese Merkmale als sogenannte Nachbarschaftslage zusammengefasst.

Die Abbildung auf Seite 8 zeigt einen Ausschnitt aus der Wohnlagekarte. Darin wird die Wohnlagebewertung anhand einer dreistufigen Farbskala dargestellt. Gebäude, die im Einflussbereich des Verkehrslärms ab 55 Dezibel (mittlere Belastung) liegen, sind zusätzlich mit einer schwarzen Umrandung des Gebäudes markiert. 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 dann als lärmbehaftet, wenn mindestens ein Wohnraum der Wohnung zur lärmbehafteten 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

Merkmale	Zu-/Ab-schlag	Faktor	Wenn Merkmal vorliegt, Faktor übertragen
Zweites WC oder zweites Badezimmer mit Wanne oder Dusche innerhalb der Wohnung vorhanden	+ 4 %	1,04	
Hochwertige Sanitärobjekte (z.B. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen, Regendusche, Bidet, Designerobjekte)	+ 2 %	1,02	
Wände im (Haupt-)Bad im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien geschützt	- 2 %	0,98	
Bad mit Handtuchwandheizkörper ausgestattet	+ 3 %	1,03	
Doppel- oder zwei Waschbecken im Bad	+ 4 %	1,04	
Kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag im Bad	- 8 %	0,92	
PVC-Boden im Bad	- 3 %	0,97	
Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt: 1,00) Bsp.: 1,03 x 1,04 x 0,97 ≈ 1,039			

Tabelle 4: Faktoren für die Ausstattung des Badezimmers

Ausstattung der Küche

Merkmale	Zu-/Ab-schlag	Faktor	Wenn Merkmal vorliegt, Faktor übertragen
Einbauküche mit Herd mit Backofenfunktion, Spülbecken, Arbeitsplatte und Kühlschrank oder Geschirrspülmaschine	+ 3 %	1,03	
Kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag, Linoleum oder PVC-Boden in der Küche	- 2 %	0,98	
Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt: 1,00) Bsp.: 1,03 x 0,98 ≈ 1,009			

Tabelle 5: Faktoren für die Ausstattung 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 : <ul style="list-style-type: none"> ■ 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.) 	- 3 %	0,97	
Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung in Gebäuden mit Baujahr bis 1969	- 6 %	0,94	
Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt: 1,00) Bsp.: 1,06 x 0,97 ≈ 1,028			

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	- 3 %	0,97	
Der folgende Zuschlag gilt für Wohnungen, die bis 1990 bezugsfertig wurden. Welcher Zuschlag zur Anwendung kommt, hängt davon ab, wie viele der nachfolgend aufgeführten Wärmedämmungen vom Vermieter durchgeführt wurden. <ul style="list-style-type: none"> ■ Außenwände ■ Dach oder oberste Geschossdecke ■ Kellerdecke/Kellerfußboden ■ Heizungsleitungen 			
Anzahl der Dämmungen	Zeitraum der Dämmung		
eine Dämmung	2002-2015	+ 1 %	1,01
zwei Dämmungen	2002-2015	+ 2 %	1,02
drei Dämmungen	2002-2015	+ 3 %	1,03
vier Dämmungen	2002-2015	+ 4 %	1,04
eine Dämmung	seit 2016	+ 2 %	1,02
zwei Dämmungen	seit 2016	+ 4 %	1,04
drei Dämmungen	seit 2016	+ 7 %	1,07
vier Dämmungen	seit 2016	+ 9 %	1,09
Produkt aller vorliegenden Faktoren (wenn kein Merkmal vorliegt: 1,00) Bsp.: 0,97 x 1,03 ≈ 0,999			

Tabelle 7: Faktoren für die energetische Ausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale

Merkmale	Zu-/Ab-schlag	Faktor	Wenn Merkmal vorliegt, Faktor übertragen
Maisonette-Wohnung	+ 4 %	1,04	
Penthouse-Wohnung	+ 4 %	1,04	
Wohnung verfügt über keine Außenfläche (Balkon, Loggia oder (Dach-) Terrasse) mit einer Fläche von mindestens 2 Quadratmeter	- 4 %	0,96	
(Dach)-Terrasse	+ 2 %	1,02	
Zweiter Balkon	+ 3 %	1,03	
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 3 %	1,03	
Holzboden (Parkett-, Dielenboden) in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend=mehr als 50 Prozent der Fläche)	+ 2 %	1,02	
Kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend=mehr als 50 Prozent der Fläche)	- 4 %	0,96	
Aufzug in Gebäuden mit bis zu fünf Obergeschossen: wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt	+ 3 %	1,03	
Aufzug der auch in den Keller fährt	+ 2 %	1,02	
Gebäude bzw. Fassade steht unter Denkmalschutz (Kulturdenkmal im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes)	+ 1 %	1,01	
Wohnung verfügt über keine Gegensprechanlage	- 5 %	0,95	
Gegensprechanlage mit Videofunktion (Bildübertragung)	+ 4 %	1,04	
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 ortsüblichen 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 auf Grund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind Bestandteil der Nettokaltmiete.

Berechnung Gesamtfaktor

Merkmalsgruppe	Tabelle	Ermittelter Faktor
Baujahresklasse	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 x 1,03 x 1,039 x 1,009 x 1,028 x 0,999 x 0,989 ≈ 1,097		

Tabelle 9: Berechnung Gesamtfaktor

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basismiete laut Tabelle 1	Basismiete (a)	€/m ²
Gesamtfaktor laut Tabelle 9	Gesamtfaktor (b) (drei Nachkommastellen)	
a x b	Durchschnittliche ortsübliche Nettokaltmiete/m² (c)	€/m ²
c x 0,86	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

Die mit Hilfe der Tabelle 10 ermittelte Nettokaltmiete ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die pro Monat gezahlt wird. Grundsätzlich ist bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von diesem Wert auszugehen.

Tatsächlich streuen die empirisch erhobenen Mieten um diesen Wert. Dies liegt an der Streuung der Marktmieten, die dazu führt, dass auch identisch ausgestattete Wohnungen unterschiedliche Miethöhen aufweisen, an Wohnwertmerkmalen, die in zu geringer Fallzahl vorkommen oder Merkmalen, die nicht nach unterschiedlich ausgeprägten Qualitäten erhoben oder gar nicht erhoben werden konnten.

Um die Spannweite der Mietpreise abzubilden, wurde eine Spanne ermittelt. Die Spanne beträgt minus 14 Prozent und plus 15 Prozent um den Wert der mit Tabelle 10 ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung wird empfohlen, eine angemessene Einordnung innerhalb der betreffenden Mietspreisspanne vorzunehmen.

Dazu können die folgenden wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale herangezogen werden.

Die ausgewählten Merkmale gehören nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurden, sondern auf dem Wissen und den Erfahrungen von Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes basieren. Die Merkmale entsprechen den Standards eines Mietspiegels nach § 558c BGB (einfacher Mietspiegel).

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

werden. Eine grundsätzliche Orientierung am höchsten Wert der Spanne darf nicht erfolgen.

Entscheidend ist, dass die Ausstattung vom Vermieter gestellt bzw. finanziert wurde. Ausstattungsmerkmale, die in die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete eingehen, können nicht

mehr als zusätzliches Ausstattungsmerkmal für die Spannenausfüllung verwendet werden.

Auf folgende wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale haben sich die Vertreter der Mieter und der Vermieter in der Projektgruppe Mietspiegel geeinigt.

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
kein Zubehörraum außerhalb der Wohnung (Keller, Bodenkammer, etc.)	Wohnküche größer 14 Quadratmeter
kein Gemeinschaftsraum im Gebäude oder auf dem Grundstück wie z.B. zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollatoren oder zum Wäschetrocknen	Verschattungselemente an allen Wohn- und Schlafräumen (Markisen, Rollläden, Fensterläden)
kein Fenster in der Küche (bei offener Küche - kein Fenster in unmittelbarer Nähe zum Kochbereich)	bodengleiche/ebenerdige Dusche oder Duschwanne max. zwei Zentimeter über/unter Fußboden (oder begehbare Badewanne)
Einbauküche, die vor 2005 eingebaut wurde, wenn der Zuschlag Einbauküche zur Anwendung kommt	Balkon, Loggia, (Dach)terrasse jeweils ab zehn Quadratmeter
Durchgangszimmer in der Wohnung Ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss, ausgenommen sind Küche und Flur.	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)
kein Geschirrspülmaschinenanschluss mit Stellfläche	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)
keine zeitgemäße Elektroinstallation (Es können nicht mehrere Haushaltsgeräte, z.B. Herd, Waschmaschine, Geschirrspüler, Staubsauger gleichzeitig betrieben werden)	Abstellraum innerhalb der Wohnung (Einbauschränke und Räume mit einer Grundfläche von weniger als in Quadratmeter zählen nicht dazu.)
Kein Fenster im (Haupt)Bad bis Baujahr 1969 und ab Baujahr 1991	überdachte verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück
Aufzug hält nicht auf der Geschossebene der Wohnung	Fenster im (Haupt)Bad in der Baujahresklasse 1970 bis 1990

Tabelle 11: wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale zur Einordnung in der Spanne

Die Merkmale der **Tabelle 11** 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 Spanngrenzen 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.

Im vorgeschlagenen Berechnungsschema wird davon ausgegangen, dass die Spannenobergrenze (-untergrenze) dann erreicht werden kann, wenn die Zahl der wohn-

werterhöhenden (-mindernden) Merkmale um neun höher liegt, als die Zahl der wohnwertmindernden (-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 mit Hilfe 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 (- 14 %)	6,02 €/m ²	Spannenuntergrenze (- 14 %)	5,16 €/m ²
Spannenobergrenze (+ 15 %)	8,05 €/m ²	Spannenobergrenze (+ 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	5,16 €/m ²
ist gleich		ist gleich	
Differenz 2	1,05 €/m ²	Differenz 2	0,84 €/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	0,84 €/m ²
ist gleich		ist gleich	
Produkt 2	0,58 €/m ²	Produkt 2	0,55 €/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	0,55 €/m ²
ist gleich		ist gleich	
Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	7,58 €/m²	Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	5,45 €/m²

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch

(Stand Oktober 2024)

§ 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 Miet-

wohnungen 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 8 Prozent des Zuschusses.

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

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

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

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 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.

§ 558c 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.

§ 558d 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 § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte 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.

§ 556d 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 zehn 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

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- 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, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt 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 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d 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 § 556d, Abs. 1 BGB). Ausnahmen regeln die §§ 556e und 556f. Die Verordnung gilt bis zum 31. Dezember 2025.

Service

Informationen zum Mietspiegel 2025

Online-Mietspiegelrechner
www.dresden.de/mietspiegel

Fragen zum Mietspiegel

Sozialamt
Abteilung Interner Service/Grundsatz/
Sozialplanung
Sachgebiet Sozialplanung
Glashütter Straße 51
01309 Dresden
Telefon: (03 51) 4 88 13 04
Telefax: (03 51) 4 88 48 13
E-Mail: sozialplanung@dresden.de

Fragen zum statistischen Verfahren

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

Fragen zur Wohnlageneinordnung

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

Hinweis: Die Landeshauptstadt Dresden ist nicht berechtigt, Auskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.

Fragen zum Mietrecht

Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.
Fetscherplatz 3
01307 Dresden
Telefon: (03 51) 86 64 50
Telefax: (03 51) 8 66 45 11
E-Mail: info@mieterverein-dresden.de

Haus & Grund Dresden e. V.
Rähnitzgasse 27
01097 Dresden
Telefon: (03 51) 8 26 02 02
Telefax: (03 51) 8 26 02 02
E-Mail: info@haus-und-grund-dresden.de

Hinweis: Rechtsberatung erfolgt nur für Mitglieder des jeweiligen Interessenverbandes.

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

www.dresden.de/social-media

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Titelfoto:

Fokussiert – stock.adobe.com

Gestaltung:

Hi Agentur e.K.

Druck:

Union Druckerei Dresden GmbH

Dezember 2024

Schutzgebühr 2,00 Euro

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

www.dresden.de/mietspiegel