

Wohnraummietspiegel der Großen Kreisstadt Radebeul

für nicht preisgebundene Wohnungen - gültig ab 01.01.2026

Gemeinsam erstellt von:

- Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.
- Haus & Grund Dresden e.V.
- Radebeuler Wohnungsunternehmen
- Sachverständige und Gutachter der Wohnungswirtschaft
- Stadtverwaltung Radebeul

Mietspiegel – ein Instrument für Mieter und Vermieter

Mit dem Radebeuler Mietspiegel wird eine Mietpreisübersicht für nicht preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung gestellt, die Mietern und Vermietern Auskunft über die ortsüblichen Vergleichsmieten in der Großen Kreisstadt Radebeul gibt. Hohe datenschutzrechtliche Anforderungen und geringere Datenmengen zu Neuvermietungen und Mietpreisänderungen ließen die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB nicht zu. Die an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Partner sind sich jedoch einig, dass für die Große Kreisstadt Radebeul ein einfacher Mietspiegel nach § 558 c BGB ausreichend ist, um einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern auch in Zukunft zu sichern.

Nach § 558 ff BGB kann die ortsübliche Vergleichsmiete durch:

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

Es wird allgemein anerkannt, dass der Mietspiegel in der Regel das am besten geeignete Instrument ist, die ortsüblichen Vergleichsmieten zutreffend darzustellen. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe bei Neuvermietungen und zugleich ein Instrument zur Begründung oder Ablehnung von Mieterhöhungsverlangen. Er kann so einen Beitrag leisten, langwierige und teure gerichtliche Streitigkeiten über ortsübliche Vergleichsmieten zu vermeiden. Es bleibt für die Parteien jedoch unbenommen, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen freie Vereinbarungen zu treffen.

Der Mietspiegel ist vom 01.01.2026 bis 30.12.2027 gültig.

vereinbart am 02.12.2025, unterzeichnet von:

*Franzi Leichmann, Sachverständige,
Vorsitzende der Arbeitsgruppe Mietspiegel*

*Jan Böchler, Geschäftsführer Mieterverein Dresden e.V.,
Mietervertreter*

*Christian Rietschel, Vorsitzender des
Regionalverbandes Haus & Grund Dresden e.V.,
Vermietervertreter*

Allgemeines:

Mit Hilfe eines Fragebogens, auf den mit Veröffentlichung im Amtsblatt 07/2025 hingewiesen wurde und mit Anschreiben an die Vermieter wurde versucht, eine breite Datenlage zu erreichen. Im Ergebnis werden im Radebeuler Mietspiegel die ortsüblichen Vergleichsmieten in Radebeul dargestellt.

Nach § 558 Absatz 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde (Stadt) oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart oder (von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen) geändert worden sind. Dabei werden die letzten sechs zurückliegenden Jahre gemäß Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021 betrachtet. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe

durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Nachfolgende Wohnwertmerkmale bilden die Grundlage der zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Wohnwertmerkmale:

Art der Wohnung

Dieses Merkmal ist auf die Gebäudeart (Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäuser) gerichtet. Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen keine ausreichenden Datenmengen vor. Der Mietspiegel gilt daher nur für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Größe der Wohnung

Die Größe der Wohnung ist bestimmt durch die Räume, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Grundlage für die Wohnflächenberechnung bildet die Wohnflächenverordnung (WoFlV). Für den Radebeuler Mietspiegel wurden folgende Unterteilungen vorgenommen:

Größenklassen	klein	bis 60 m ²
	mittel	60 m ² – 100 m ²
	groß	über 100 m ²

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit der Wohnung wird an Hand der ausgewiesenen Baujahre der Gebäude beschrieben. Folgende Baualtersklassifizierung liegt dem Mietspiegel zu Grunde:

Baujahre bis 1918; Baujahre 1919 – 1947; Baujahre 1948 – 1970;
Baujahre 1971 – 1990; Baujahre 1991 – 2004; Baujahre 2005 – 2014;
Baujahre ab 2015

Ausstattung

Maßgeblich sind ausschließlich die vom Vermieter gestellten Ausstattungen. Vom Mieter selbst geschaffene und finanzierte Ausstattungen bleiben unberücksichtigt. Die im Mietspiegel enthaltenen 3 Ausstattungsklassen sind wie folgt definiert:

(Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen s. Anlage 1)

- 1 - Wohnungen mit zeitgemäßer Heizung, zeitgemäße Fenster, zeitgemäße Elektroinstallation (1 Merkmal vorhanden)
- 2 - Wohnungen mit zeitgemäßer Heizung, zeitgemäße Fenster, zeitgemäße Elektroinstallation (2 Merkmale vorhanden)
- 3 - Wohnungen mit zeitgemäßer Heizung, zeitgemäße Fenster und zeitgemäße Elektroinstallation (alle Merkmale vorhanden)

Lage

Die vorliegenden Daten für die Erstellung des Radebeuler Mietspiegels reichen nicht aus, um den Einfluss der Lage auf den Mietpreis zu ermitteln und eine Wohnlagenkarte zu erarbeiten. Es ist jedoch unstrittig, dass die Wohnlage einen zunehmend größeren Einfluss auf die Höhe der zu zahlenden Mieten hat, jedoch stellt die Lage immer ein komplexes und in seiner Wirkung durchaus auch umstrittenes Wohnwertmerkmal dar, welches individuell unterschiedlich bewertet wird.

In diesem Mietspiegel finden die Lagekriterien der Wohnung überschlägig durch Zu- bzw. Abschläge vom Mittelwert des Tabellenfeldes (wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Lagekriterien) Berücksichtigung.

Tabellenverständnis

Als ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnungen eines Tabellenfeldes kann nicht nur ein einzelner Mietwert angesehen werden. Die Felder der Mietspiegeltabelle weisen deshalb Spannen und einen Mittelwert aus. Für die Ermittlung der Mietpreisspannen wurden die größten Abweichungen, also die jeweils untypischen höchsten und niedrigsten Mietpreise unberücksichtigt gelassen. Die Ausweisung einer Mietpreisspanne ist wegen der Unterschiedlichkeit von Wohnungen, die ein

und demselben Tabellenfeld zuzuordnen sind, erforderlich. Die individuellen Eigenarten einer konkreten Wohnung können durch eine angemessene Einstufung innerhalb der betreffenden Mietpreisspanne, vgl. Anlage 2 Merkmale zur Spanneneinordnung sowie Anlage 3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung, berücksichtigt werden.

Die Stadt Radebeul dankt allen Mitwirkenden bei der Erstellung des Mietspiegels, insbesondere den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Mietspiegel, aber auch der aktiven Bürgerschaft, die durch ihre Zuarbeiten und Einsendungen mitgeholfen haben, dass dieser Mietspiegel erstellt werden konnte.

Uwe Queißer, Stadtentwicklungsamt

Wohnraummietspiegel 2026 (Netto-Kaltmiete je m² Wohnfläche in Euro, Stichtag 31.07.2025)																					
Mehrfamilienhäuser																					
Baujahr	bis 1918			1919–1947			1948–1970			1971–1990			1991–2004			2005–2014			ab 2015		
Wohnraumgröße	bis 60 m²	60 bis 100 m²	über 100 m²	bis 60 m²	60 bis 100 m²	über 100 m²	bis 60 m²	60 bis 100 m²	über 100 m²	bis 60 m²	60 bis 100 m²	über 100 m²	bis 60 m²	60 bis 100 m²	über 100 m²	bis 60 m²	60 bis 100 m²	über 100 m²	bis 60 m²	60 bis 100 m²	über 100 m²
Ausstattungsmerkmale																					
1				5,00 – 6,00 (5,50)																	
2	7,00–8,00 (7,50)			5,80–7,50 (6,80)						5,60–6,50 (6,10)											
3	6,50 – 7,50 (7,00)	6,50 – 8,50 (7,50)	7,50 – 9,50 (8,50)	5,90 – 7,80 (6,60)	6,30 – 7,70 (6,92)		6,00 – 7,80 (6,80)			5,78 – 7,50 (6,48)	5,97 – 7,96 (6,98)		6,50 – 7,80 (7,10)				8,00 – 8,90 (8,40)	7,93 – 10,00 (8,51)		9,20 – 12,20 (10,70)	

Darstellung der Werte: von – bis (Mittelwert) in €

Anlage 1 – Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Zeitgemäße Heizung:

- Sammelheizungen mit moderner Regelungstechnik, bei denen die Wärme- und Energiezufuhr von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die automatisch, ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter, die Räume der Wohnung angemessen erwärmen
- Etagenheizungen mit moderner Regelungstechnik
- Wärmerückgewinnung und Einsatz erneuerbarer Energieträger Nicht unter den Begriff Sammelheizung (SH) fallen:
- Einzelöfen
- Elektrische Nachtspeicher-/Heizungsöfen mit einzeln regelbaren Geräten
- Heizung mit Gaseinzelöfen oder Gasaußenwandheizern
- Heizung mit Öleinzelöfen

Zeitgemäße Fenster:

- Isolierglasfenster (mind. 2 Scheiben) in mehr als der Hälfte der Räume
- vollfunktionsfähige Kastendoppelfenster (Wärme- und Schallschutz)

Zeitgemäße Elektroinstallation:

- Vorhandensein ausreichend hoher Anschlussleistungen und notwendiger Anzahl der Stromkreise zum gleichzeitigen Betreiben moderner Haushaltsgeräte
- FI-Absicherung (Schutzschalter) von Bad und Nassstrecke in der Küche
- Anzahl und Lage der Steckdosen und Lampenanschlüsse in Abhängigkeit von Funktion und Größe der Räume sowie deren Ausstattung
- Leitungen unter Putz oder in Sammelkanälen

Anlage 2 – Merkmale zur Spanneneinordnung

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
■ kein abschließbarer Abstellraum (Keller, Boden, Schuppen) vorhanden ■ keine Gemeinschaftsräume (Fahrradraum, Trockenraum, etc.) vorhanden ■ Energieeffizienzklasse F, G oder H; keine Dämmung (ausgenommen denkmalgeschützte Häuser) ■ kein PKW-Stellplatz (auf dem Grundstück, Tiefgarage, Einzelgarage) vorhanden ■ Hauptbadezimmer ohne Fenster ■ Badezimmer nicht zeitgemäß (Stand-WC oder Leitungen über Putz oder Wände nicht gefliest) ■ Balkon/Loggia/Terrasse nicht vorhanden ■ Durchgangszimmer/gefangene Zimmer vorhanden ■ Lage an der Straße bzw. Schienenweg mit hoher Lärmbelastung ■ erhebliche negative optische Einflüsse/ ungepflegte Wohnumgebung	■ Aufzug vorhanden (bei Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss) ■ abgeschlossene Abstellmöglichkeit für Fahrräder ■ Fußbodenheizung in allen Räumen ■ zweites WC vorhanden ■ Badewanne und Dusche vorhanden ■ Wohn- und Schlafräume mit hochwertigen Böden ausgestattet ■ zur Wohnung gehörender Garten/-anteil vorhanden ■ zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung ■ barrierearmer Zugang ■ Gegensprechanlage mit Türöffner und Videofunktion

Anlage 3 – Orientierungshilfe für Spanneneinordnung

Das nachfolgende Modell hat lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Mit diesem Modell kann ermittelt werden, wie weit die Kaltmiete für eine ganz konkrete Wohnung vom Mittelwert nach oben oder nach unten in Richtung der Spannengrenzen abweicht. Das Modell basiert auf der Übersicht, die wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale ausweist. Für jedes Merkmal in der Übersicht wird das gleiche Gewicht angenommen, d.h. ein wohnwertminderndes Merkmal kann ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen und umgekehrt.

Es gibt kaum Fälle, in denen alle Merkmale vorliegen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Spannengrenze dann erreicht werden kann, wenn die Differenz um 8 höher liegt ($1:8=0,125$). Liegt bei einer Wohnung die Differenz bei 8 Merkmalen und mehr, entspräche die ortsübliche Kaltmiete für diese Wohnung der Spannenobergrenze.

Ist die Anzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale größer als die Anzahl der wohnwertmindernden Merkmale liegt die ortsübliche Miete zwischen Mittelwert und Spannenobergrenze, ist die Anzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale geringer, liegt die Miete zwischen Mittelwert und unterer Spannengrenze.

Anwendungsbeispiel:

**Die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegt.
Wohnung im Mehrfamilienhaus:**

Ausstattungs-kategorie 3;

Baujahr 2005-2014; bis 60 m²

■ Mittelwert:	8,40 €/m ²
■ Spannenuntergrenze:.....	8,00 €/m ²
■ Spannenobergrenze:.....	8,90 €/m ²
■ Differenz (1) zwischen Mittelwert und Obergrenze:	0,50 €/m ²
■ Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale:	7
■ Zahl der wohnwertmindernden Merkmale:	2
■ Differenz (2):.....	5

Rechenschritte:

Differenz (2) x 0,125 (s. Text) = Produkt (1)
 $5 \times 0,125 = 0,625$

Produkt (1) x Differenz (1) = Produkt (2)
 $0,625 \times 0,50 \text{ €/m}^2 = 0,31 \text{ €/m}^2$

Mittelwert **zuzüglich** Produkt (2) = **ortsübliche Vergleichsmiete**
 $8,40 \text{ €/m}^2 + 0,31 \text{ €/m}^2 = \mathbf{8,71 \text{ €/m}^2}$

**Die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt.
Wohnung im Mehrfamilienhaus:**

Ausstattungs-kategorie 3;

Baujahr 1919-1947; bis 60 m²

■ Mittelwert:	6,60 €/m ²
■ Spannenuntergrenze:.....	5,90 €/m ²
■ Spannenobergrenze:.....	7,80 €/m ²
■ Differenz (1) zwischen Mittelwert Untergrenze:	0,70 €/m ²
■ Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale:	1
■ Zahl der wohnwertmindernden Merkmale:	5
■ Differenz (2):.....	4

Rechenschritte:

Differenz (2) x 0,125 (s. Text) = Produkt (1)
 $4 \times 0,125 = 0,5$

Produkt (1) x Differenz (1) = Produkt (2)
 $0,50 \times 0,70 \text{ €/m}^2 = 0,35 \text{ €/m}^2$

Mittelwert **abzüglich** Produkt (2) = **ortsübliche Vergleichsmiete**
 $6,60 \text{ €/m}^2 - 0,35 \text{ €/m}^2 = \mathbf{6,25 \text{ €/m}^2}$