

# LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

## Beschluss der Grundsatzkommission

**Sitzung:** 7. Januar 2026

**Beschluss-Nr.:** B-01/26

### Gegenstand:

**Mieten, Pachten und Nutzungsaufwendungen für Grundstücke, Gebäude und Wohnungen**

### Beschluss:

Die Grundsatzkommission beschließt:

1. Mieten, Pachten und Nutzungsaufwendungen für Grundstücke, Gebäude und Wohnungen richten sich nach dem ortsüblichen Niveau (Bruttokaltmiete siehe Berechnung Anlage). Dazu wird eine Ampelregelung (grün, gelb, rot) genutzt. Mieten werden als "grün" eingestuft und können ohne vorherige Zustimmung durch das Jugendamt Dresden mit den Verhandlungsunterlagen beantragt werden, wenn der Quadratmeterpreis die Höhe des Dresdner Mietspiegels (aktueller Wert gemäß der Anlage) mit einem Aufschlag bis maximal 15 Prozent nicht übersteigt.

Bei einem Mietpreis pro Quadratmeter, welcher zwischen 16 bis 50 Prozent über dem Dresdner Mietspiegel liegt ("gelb"), ist im Vorfeld der Verhandlung eine Abstimmung mit der Geschäftsstelle für Verhandlungen des Jugendamtes Dresden zu führen. Dabei sind dem formlosen Antrag eine Begründung zur Wahl des geplanten Standortes der Einrichtung mit Blick auf den Sozialraumbezug und mindestens drei Nachweise, dass kein günstigeres alternatives Objekt gefunden werden konnte, beizulegen.

Mietpreise pro Quadratmeter von mehr als 50 Prozent über dem aktuellen Dresdner Mietspiegel ("rot") werden nur anerkannt, wenn im Vorfeld der Verhandlung eine Abstimmung mit der Geschäftsstelle für Verhandlungen des Jugendamtes Dresden geführt wurde, in der Einigung über den besonderen jugendhilflichen Bedarf der geplanten Einrichtung besteht und Nachweise erbracht wurden, dass kein günstigeres alternatives Objekt gefunden werden konnten.

Die Anerkennung von Investitionsaufwendungen in das Mietobjekt durch den Mieter zur Ertüchtigung als Jugendhilfeeinrichtung nach Maßgaben der Genehmigungsbehörden ist nach Prüfung durch das Jugendamt möglich, wenn das nachweislich einen höheren Mietzins in der Bewertungsrubrik „Gelb“ oder „Rot“ aus diesem Grund abwenden kann. Voraussetzungen sind ein unbefristeter Mietvertrag oder ein befristeter Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren sowie ein für langjährige Nutzung entwickeltes Einrichtungskonzept.

2. Die Nutzung eines gemieteten, gepachteten oder geleasteten Anlagegutes schließt das gleichzeitige Eigentum an diesem Gegenstand aus. Soweit Gebäude und Grundstücke vom Leistungserbringer genutzt werden, die im Eigentum einer anderen natürlichen oder juristischen Person stehen, welche wirtschaftlich mit dem Leistungserbringer konzernähnlich verbunden ist, kann die Zustimmung des Jugendamtes Dresden auch von der Erbringung besonderer Nachweise abhängig gemacht werden. Aus diesen Nachweisen muss hervorgehen, dass die Aufwendungen aus Miete, Erbpacht bzw. Leasingverträgen in der genannten Eigentümer- und Nutzerkonstellation den Grundsätzen der angemessenen Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 78b Abs. 2 SGB VIII entsprechen. Eine konzernähnliche Verbindung liegt dann vor, wenn ein an der Überlassung beteiligter Vertragspartner Einfluss auf die aufgrund der Leistungs-, Qualitätsentwicklungs- und Entgeltvereinbarung finanzierte Tätigkeit nehmen kann. Ein solcher Einfluss kann durch Mitgesellschafter, Miteigentümer oder in anderer Weise durch Satzung oder Gesellschaftervertrag abgesichert sein.
3. Diese Regelung betrifft alle Verhandlungen eines neuen teil- und vollstationären Angebotes.

Der Beschluss tritt ab 1. Februar 2026 in Kraft und wird parallel zum Dresdner Mietspiegel geprüft, bewertet und gegebenenfalls neu gefasst. Dieser wird entsprechend § 78d Abs. 1 SGB VIII in Verhandlungen ab Inkrafttreten berücksichtigt.

Dresden, 13. JAN. 2026



Lemm

Vorsitzende der Grundsatzkommission

Anlage

Mietkosten lt. Dresdner Mietspiegel 2025/2026:

Berechnungsschema min. Variante

Berechnungs- schritte	Bezeichnung		€/m <sup>2</sup>
1	Basismiete		6,32
2	Baualter		
3	Wohnlage	-7%	
4	Badezimmer ohne Fliesen etc.	-2%	
	zweites WC oder zweites Badezimmer mit Wanne oder dusches innerhalb der Wohnung vorhanden	0%	
	hochwertige Sanitärobjekte (Badezimmer)	0%	
	Bad mit Handtuchheizung	0%	
	Doppel- oder zwei Waschbecken	0%	
	kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag (Bad)	-8%	
5	PVC-Boden im Bad	-3%	
	EBK mit Herd mit Backofenfunktion, Spülecken, etc.	0%	
	kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag (Küche)	-2%	
6	Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung über Putz verlaufende Installationen	0%	
	ohne installierte Heizung	-3%	
	einfach verglaste Heizung	-6%	
7	einfach verglaste Fenster	-3%	
	dreifach(isolierte) verglaste Fenster	0%	
	Dämmung	0%	
8	Maisonette-Wohnung	0%	
	Penthouse-Wohnung	0%	
	Whg. verfügt über keine Außenfläche	-4%	
	(Dach-)Terrasse	0%	
	Zweiter Balkon	0%	
	Garten zur alleinigen Nutzung	0%	
	Holzboden	0%	
	kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag	-4%	
	Aufzug	0%	
	Aufzug der auch in den Keller fährt	0%	
a	Gebäude oder Fassade Denkmalschutz	0%	3,10
	Whg. verfügt über keine Gegensprechanlage	-5%	
	Gegensprechanlage mit Videofunktion	0%	
	Summer der prozentualen Zu- und Abgänge	-4%	
	Ø ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>		
	Unterer Spannenwert (ax0,86)		2,66
	Oberer Spannenwert (a*1,15)		3,56

Berechnungsschema max. Variante

Berechnungs- schritte	Bezeichnung		€/m <sup>2</sup>
1	Basismiete		8,64
2	Baualter		
3	Wohnlage	23%	
4	Badezimmer ohne Fliesen etc.	3%	
	zweites WC oder zweites Badezimmer mit Wanne oder dusches innerhalb der Wohnung vorhanden	0%	
	hochwertige Sanitärobjekte (Badezimmer)	4%	
	Bad mit Handtuchheizung	2%	
	Doppel- oder zwei Waschbecken	3%	
	kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag (Bad)	4%	
5	PVC-Boden im Bad	0%	
	EBK mit Herd mit Backofenfunktion, Spülecken, etc.	0%	
	kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag (Küche)	0%	
6	Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	6%	
	Durchgangszimmer	0%	
	ohne installierte Heizung	0%	
7	einfach verglaste Fenster	0%	
	dreifach(isolierte) verglaste Fenster	3%	
	Dämmung	9%	
8	Maisonette-Wohnung	4%	
	Penthouse-Wohnung	4%	
	Whg. verfügt über keine Außenfläche	0%	
	(Dach-)Terrasse	2%	
	Zweiter Balkon	3%	
	Garten zur alleinigen Nutzung	3%	
	Holzboden	2%	
	kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag	0%	
	Aufzug	3%	
	Aufzug der auch in den Keller fährt	2%	
a	Gebäude oder Fassade Denkmalschutz	1%	16,24
	Whg. verfügt über keine Gegensprechanlage	0%	
	Gegensprechanlage mit Videofunktion	4%	
	Summer der prozentualen Zu- und Abgänge	88%	
	Ø ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>		
	Unterer Spannenwert (ax0,86)		13,97
	Oberer Spannenwert (a*1,15)		18,68