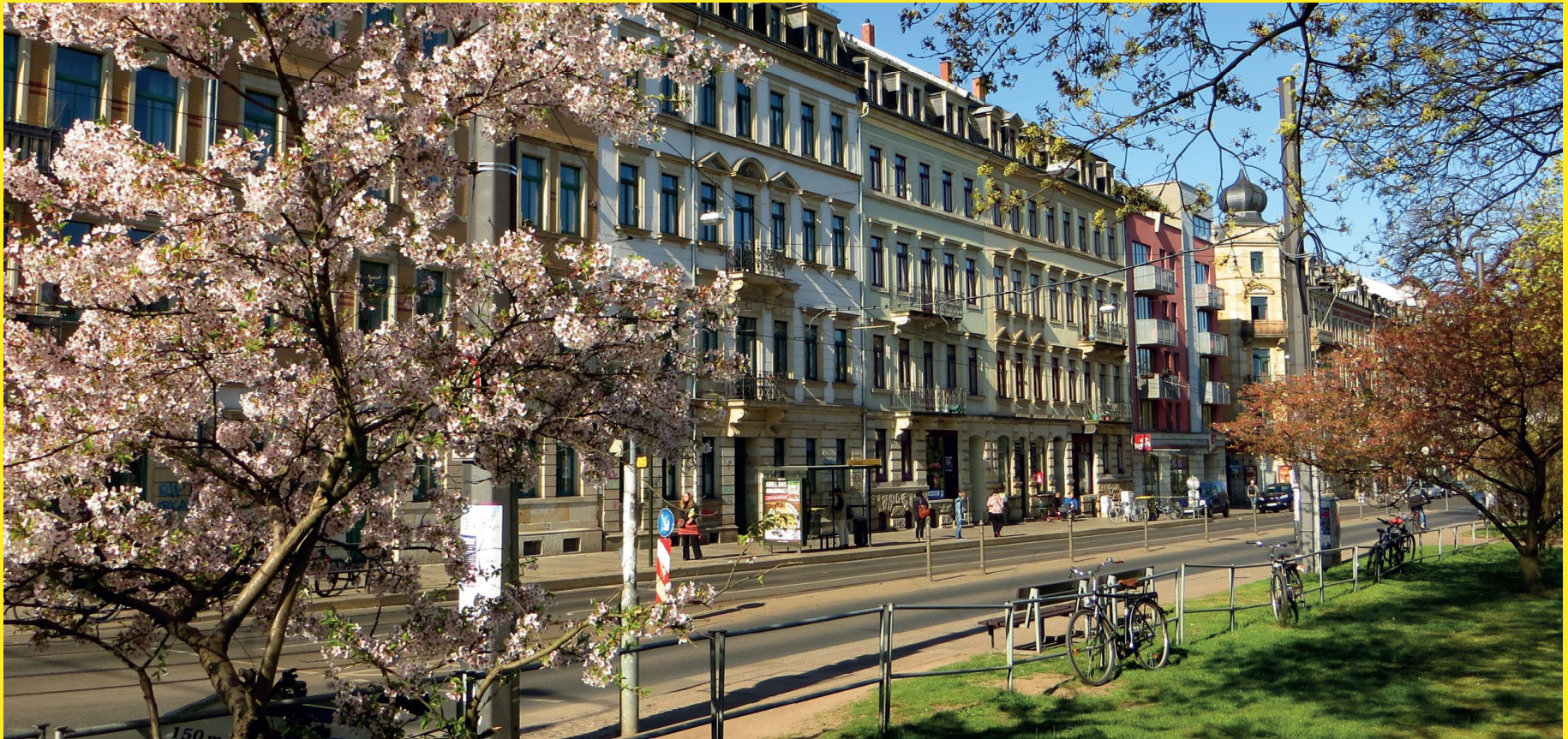


Der Dresdner Mietspiegel

Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger
11. März 2020



Ablauf der Veranstaltung

- Begrüßung und Einführung

Frau Kempe, bauforum dresden e.V.

- Was ist ein Mietspiegel und wozu dient er?

Frau Seifert, städtische AG Mietspiegel

- Wie wird der Dresdner Mietspiegel erstellt?

Frau Dr. Buscher, Herr Dr. Glatter, städtische AG Mietspiegel

- Weshalb müssen Mieten erhöht werden?

Herr Dr. Brandenburg, Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e.G.

- Was ist bei der Anwendung des Mietspiegels zu beachten?

Herr Broechler, Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.

Was ist ein Mietspiegel und wozu dient er?



Grundmiete




Warmmiete



Angebotsmiete



Marktmiete



Ortsübliche
Vergleichsmiete



Kaltmiete



Bestandsmiete

Was ist ein Mietspiegel?

Ein **Mietspiegel** ist eine statistisch aufbereitete Übersicht über die **ortsübliche Vergleichsmiete**.

Mietrecht:

- Mietverträge sind nicht zum Zweck der Mieterhöhung kündbar.
- Eine Mietanpassung ist dem Vermieter erlaubt.
Aber: nicht beliebig oft und nicht in beliebiger Höhe – u.a. nur bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete**.

Mietspiegel im Prozess der Mietanpassung

- zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter heranziehen
 - einen Mietspiegel
 - die Auskunft aus einer Mietdatenbank
 - das Gutachten eines Sachverständigen
 - die Benennung von drei Vergleichswohnungen
- liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, ist die ortsübliche Vergleichsmiete anzugeben, auch wenn ein anderes Begründungsmittel gewählt wird

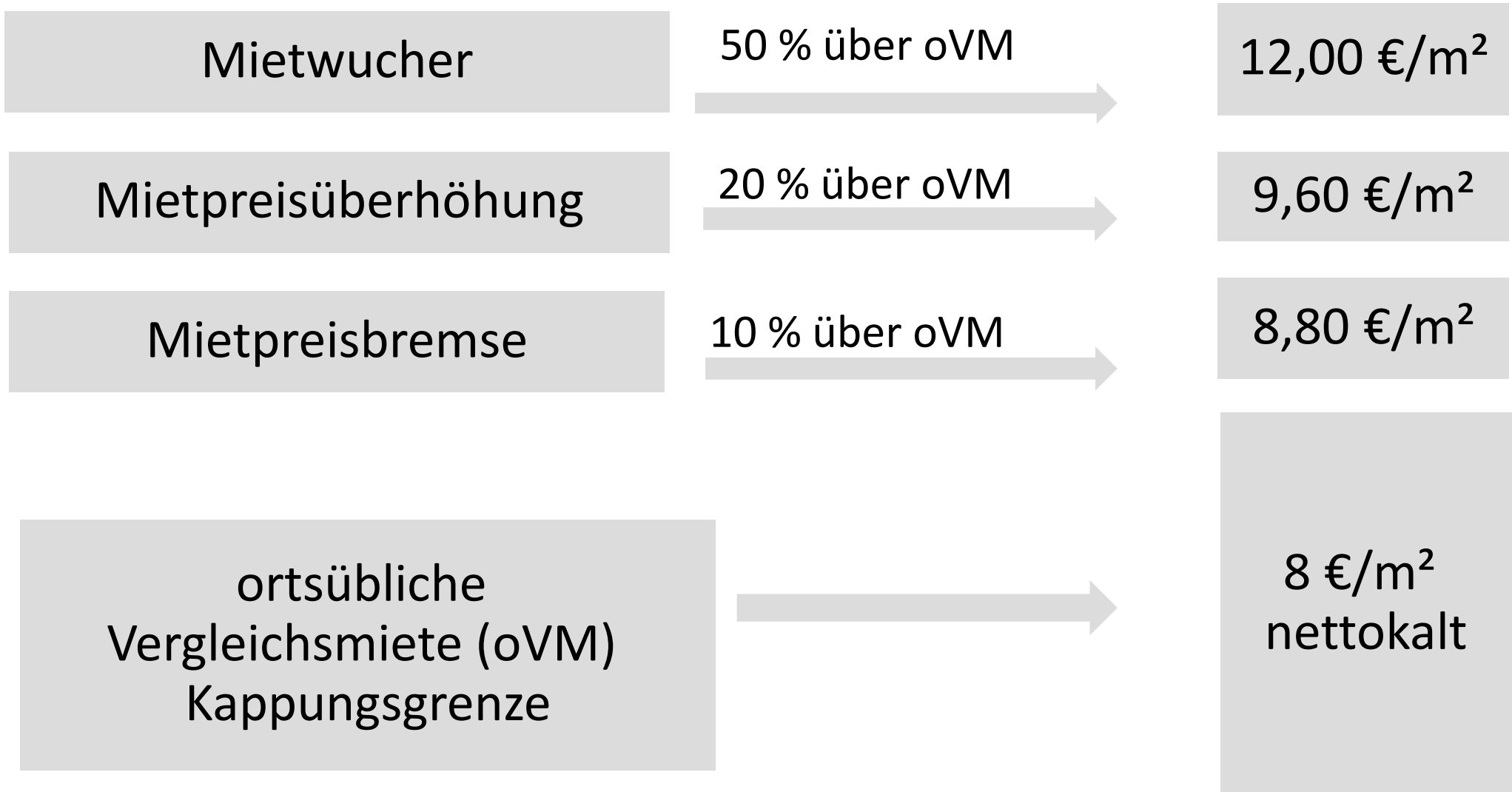
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

- gesetzlich vorgegebene Wohnwertmerkmale
 - Art der Wohnung
 - Größe der Wohnung
 - Ausstattung der Wohnung
 - Beschaffenheit der Wohnung
 - Lage der Wohnung
- keine preisgebundenen Wohnungen
- neu vereinbarte und geänderte Mieten in festgelegtem Betrachtungszeitraum

Wer kann Mietspiegel erstellen?

- Mietspiegel können von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam erstellt werden.
- Qualifizierte Mietspiegel müssen von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter anerkannt werden.
- Mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels löst die Landeshauptstadt Dresden die Begründungspflicht des Vermieters aus, der ohne Bezugnahme auf den qualifizierten Mietspiegel kein Mieterhöhungsverlangen mehr stellen kann.

Instrumente zur Mietpreisbegrenzung



Wie wird der Dresdner Mietspiegel erstellt?

Wer erstellt den Dresdner Mietspiegel?

Projektgruppe Dresdner Mietspiegel, bestehend aus

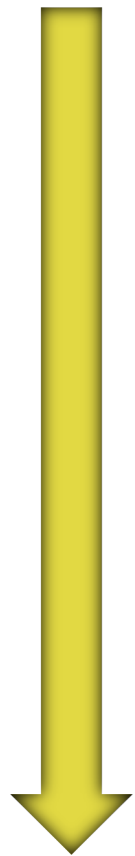
städtischer Arbeitsgruppe

- Sozialamt (federführend)
- Kommunale Statistikstelle
- Stadtplanungsamt

Vertretern von Mietern und Vermietern

- Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.
- Haus & Grund Dresden, Regionalverband
- Vonovia SE (beratend)
- SWG als Vertreterin der Dresdner Wohnungsgenossenschaften (beratend)

Arbeitsschritte zur Mietspiegelerstellung



- Auftakt zur Mietspiegelerstellung
- Vergabe (Datenerhebung und -auswertung) an ein wissenschaftliches Institut
- Abstimmung des Fragebogens
- Datenerhebung bei Mietern und Vermietern
- Datenauswertung durch das Institut
- Anerkennung durch Verbandsvertreter

Welche Daten werden erhoben?

- ausschließlich Daten mietspiegelrelevanter Wohnungen werden erhoben
- Miete: Kaltmiete und Betriebskosten
- Merkmale von Wohnung und Gebäude:
 - Größe der Wohnung
 - Ausstattung (Bad mit Fenster, Balkon,...)
 - Beschaffenheit (Leitungen über Putz,...)
 - Anzahl der Geschosse, Aufzug,...

Datenquellen

■ Umfrage

- Mieterbefragung
(zufällig ausgewählte Einwohner, etwa 17 000, Beantwortung freiwillig)
- Vermieterbefragung
(Großvermieter, zufällig ausgewählte Wohnungen, etwa 1 000, Datenlieferung freiwillig)
- Datengrundlage entspricht in etwa dem Marktanteil
(1 500 zu 1 000)

■ Wohnlage

Mietspiegelerstellung

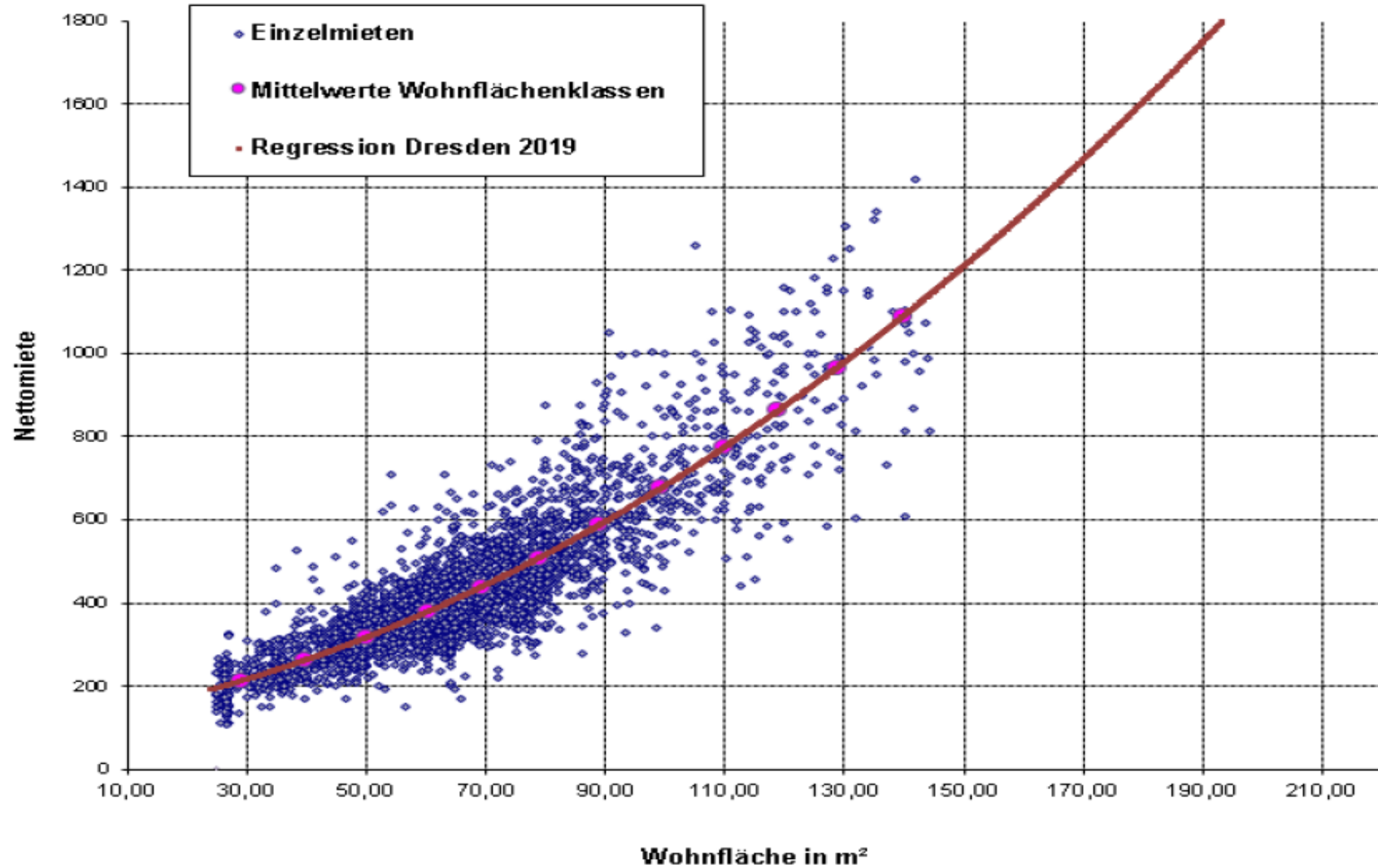
		bis 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990		
Ausstattung	Wohnlage	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²
Ausstattungs-kategorie I	einfach	3,48 - 5,43 4,45									fehlende Werte / zu geringe Fallzahl		
	mittel												
	gut												
Ausstattungs-kategorie II 1-2 Ausstattungs-merkmale	einfach												
	mittel												
	gut												
Ausstattungs-kategorie III 3-4 Ausstattungs-merkmale	einfach	4,44 - 6,60 5,38						4,51 - 6,04 5,19	4,42 - 5,33 4,79	3,88 - 5,41 4,50	fehlende Werte / zu geringe Fallzahl		
	mittel												
	gut												
Ausstattungs-kategorie IV 5-6 Ausstattungs-merkmale	einfach	5,52 - 6,93 6,21	5,37 - 6,98 6,10	4,93 - 6,17 5,65	5,18 - 6,80 5,94	5,32 - 7,14 6,26	5,07 - 6,50 5,82	4,70 - 6,75 5,48	3,87 - 5,20 4,49	5,74 - 7,11 6,50			
	mittel						5,24 - 7,33 6,29	4,97 - 7,00 5,86	4,29 - 6,50 5,27				
	gut		5,59 - 6,90 6,28	5,26 - 7,45 6,20			5,43 - 7,23 6,51	5,11 - 6,96 5,90	4,95 - 6,25 5,61				
Ausstattungs-kategorie V 7-8 Ausstattungs-merkmale	einfach	5,96 - 7,50 6,89	5,49 - 7,20 6,34	5,50 - 7,22 6,25	5,46 - 6,77 6,02	5,20 - 6,71 5,89	5,08 - 6,85 5,89	5,47 - 7,08 6,32	5,08 - 7,09 6,01	4,87 - 6,51 5,63	5,96 - 7,53 6,67	5,57 - 7,03 6,33	5,51 - 6,64 6,12
	mittel		5,89 - 7,50 6,63	5,47 - 7,50 6,50		5,50 - 6,53 6,00			5,19 - 7,12 6,12			6,00 - 7,45 6,68	5,92 - 7,43 6,48
	gut		6,01 - 7,52 6,72	5,77 - 8,00 6,91		5,44 - 6,96 6,11	5,68 - 7,87 6,96		5,43 - 7,19 6,39	5,32 - 6,69 5,88		6,42 - 7,60 6,96	6,48 - 7,78 7,02
Ausstattungs-kategorie VI 9-10 Ausstattungs-merkmale	einfach	5,66 - 8,22 6,99						fehlende Werte / zu geringe Fallzahl			6,44 - 8,50 7,47		
	mittel												
	gut												

■ Regressionsmietspiegel

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	7,82	49	6,35	73	6,36	97	6,76	121	7,30
26	7,68	50	6,34	74	6,37	98	6,78	122	7,33
27	7,55	51	6,33	75	6,39	99	6,80	123	7,35
28	7,43	52	6,31	76	6,40	100	6,82	124	7,38
29	7,32	53	6,31	77	6,41	101	6,84	125	7,40
30	7,22	54	6,30	78	6,43	102	6,86	126	7,43
31	7,13	55	6,29	79	6,44	103	6,88	127	7,46
32	7,04	56	6,29	80	6,45	104	6,91	128	7,48
33	6,97	57	6,28	81	6,47	105	6,93	129	7,51
34	6,90	58	6,28	82	6,48	106	6,95	130	7,53
35	6,83	59	6,28	83	6,50	107	6,97	131	7,56
36	6,78	60	6,28	84	6,52	108	6,99	132	7,58
37	6,72	61	6,28	85	6,53	109	7,02	133	7,61
38	6,67	62	6,28	86	6,55	110	7,04	134	7,64
39	6,63	63	6,29	87	6,57	111	7,06	135	7,66
40	6,59	64	6,29	88	6,58	112	7,09	136	7,69
41	6,55	65	6,30	89	6,60	113	7,11	137	7,72
42	6,51	66	6,30	90	6,62	114	7,13	138	7,74
43	6,48	67	6,31	91	6,64	115	7,16	139	7,77
44	6,46	68	6,32	92	6,66	116	7,18	140	7,80
45	6,43	69	6,32	93	6,68	117	7,21	141	7,82
46	6,41	70	6,33	94	6,70	118	7,23	142	7,85
47	6,39	71	6,34	95	6,72	119	7,26	143	7,88
48	6,37	72	6,35	96	6,74	120	7,28	144	7,90

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

■ Regressionsmietspiegel



■ Vorteile des Regressionsmietspiegels

- keine Klasseneinteilung der Wohnfläche notwendig
- weniger Datensätze erforderlich
- Kombinationen von Merkmalen werden separat abgebildet
- anerkannte wissenschaftliche Methode
- objektive Beurteilung der Qualität anhand von Kennzahlen

Wie wird die Wohnlage ermittelt?

- Wohnlage als einer der Einflussfaktoren auf die Miete
- fehlende allgemeingültige Methode zur Messung und Bewertung der Wohnlagequalität

Vorgehensweise in Dresden

- „objektivierende“ Methode
- auf der Grundlage von acht Wohnlagemerkmalen
- gebäudegenaue Bewertung und Ausweisung der Wohnlage

Wie wird die Wohnlage ermittelt?

Wohnlageabfrage im Online-Mietspiegel

Wohnlage

Bitte geben Sie die Straße und Hausnummer der Wohnadresse ein, für die Sie eine Information zur Wohnlage benötigen.

Straße:

Borsbergstraße

Nr.:

3

Wie wird die Wohnlage ermittelt?

Wohnlageabfrage im Online-Mietspiegel



Klicken Sie hier, um den Themenstadtplan Dresden mit weiteren Funktionen zu öffnen.

Wohnlage: Mittel

Lärmbelastung vorhanden: ja

Wie wird die Wohnlage ermittelt?

Indikatoren der Wohnlagebewertung für den Dresdner Mietspiegel

- Bau- und Siedlungsstruktur
- Nachbarschaftslage (Nähe zur Grün- und Freiflächen, Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen, besondere Nachfragequalität / Image, besondere Sichtbeziehungen, Nähe zu störenden Bereichen)
- (Nah)Versorgungszentralität
- Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen
- Zentrumserreichbarkeit mit dem ÖPNV
- stadtklimatische Beeinflussung
- Fluglärmbelastung
- Belastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm

Wo ist der Mietspiegel zu erhalten?

in allen Bürgerbüros und unter dresden.de/Mietspiegel

Informationen erteilen:

Sozialamt

Telefon 4 88 13 04 / E-Mail: sozialplanung@dresden.de

Stadtplanungsamt

Telefon 4 88 35 93 / E-Mail: wohnlage@dresden.de

Ausblick: Mietspiegel 2021

- Datenerhebung ab Mitte März 2020 schriftlich bei MieterInnen und VermieterInnen
- Datenauswertung und Mietspiegelerstellung Juni bis August 2020 durch InWIS
- Vorstellung des Ergebnisses in der Projektgruppe im September 2020
- Druck der Broschüre, Anpassung Online-Tool im Oktober/November 2020
- Vorstellung in Pressekonferenz Anfang Dezember 2020

Vielen Dank für Interesse!