



Dresdner Mietspiegel 2017

Dokumentation | Dezember 2016

GEWOS

**Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Telefon +49(0)40 – 69712-0
Fax +49(0)40 – 69712-220
E-Mail info@gewos.de
Homepage www.gewos.de



Inhaltsverzeichnis

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 Einleitung: Hintergrund und Vorgaben..... | 4 |
| 1.1 Hintergrund | 4 |
| 1.2 Vorgaben für die Erhebung | 4 |
| 1.3 Gesetzliche Grundlagen..... | 5 |
| 1.4 Mietbegriff | 6 |
| 1.5 Begleitung durch die Projektgruppe Mietspiegel 2017 | 6 |
| 2 Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale des BGB-Mietrechts | 9 |
| 2.1 Art des Mietobjektes..... | 9 |
| 2.2 Wohnungsgröße..... | 9 |
| 2.3 Beschaffenheit | 10 |
| 2.4 Ausstattung | 11 |
| 2.5 Wohnlage..... | 17 |
| 3 Datenerhebung..... | 28 |
| 3.1 Grundgesamtheit..... | 28 |
| 3.2 Stichprobenziehung..... | 29 |
| 3.3 Fragebogen..... | 33 |
| 3.4 Datenschutz..... | 33 |
| 3.5 Interviewer | 34 |
| 3.6 Durchführung der Mieterbefragung..... | 34 |
| 3.7 Rücklaufstatistik Mieterbefragung..... | 43 |
| 3.8 Vermieterbefragung..... | 44 |
| 4 Datenauswertung und -analyse..... | 46 |
| 4.1 Methodik und Datenprüfung | 46 |
| 4.2 Tabellenaufbau | 48 |
| 4.3 Gewichtung der Datensätze | 49 |
| 4.4 Bereinigung um Ausreißer..... | 49 |
| 4.5 Verteilung der Datensätze nach Ausreißerbereinigung..... | 51 |
| 4.6 Feldbesetzung..... | 55 |
| 4.7 Berechnung der durchschnittlichen Mietwerte und Spannen | 56 |
| 4.8 Dresdner Mietspiegeltabelle 2017 | 57 |
| 5 Anlagen..... | 59 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Feldspezifische Ausreißerbereinigung | 51 |
| Abbildung 2: Verteilung der Baualtersklassen nach Ausreißerbereinigung | 51 |
| Abbildung 3: Verteilung der Wohnungsgrößenklassen nach Ausreißerbereinigung | 52 |
| Abbildung 4: Verteilung der Wohnlagen nach Ausreißerbereinigung | 52 |
| Abbildung 5: Preisstruktur (Nettokaltmiete in Euro/m ²) nach Ausreißerbereinigung | 53 |
| Abbildung 6: Nettokaltmiete (Euro/m ²) der Ausstattungsklassen (AK) nach Ausreißerbereinigung | 53 |
| Abbildung 7: Vorhandensein der Ausstattungsmerkmale nach Ausreißerbereinigung | 54 |
| Abbildung 8: Verteilung der Ausstattungsmerkmale (AM) nach Ausreißerbereinigung | 54 |
| Abbildung 9: Nettokaltmiete (Euro/m ²) nach Anzahl der Ausstattungsmerkmale (AM) nach Ausreißerbereinigung | 55 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Ausstattungsmerkmale | 12 |
| Tabelle 2: Ausstattungsklassen | 15 |
| Tabelle 3: Wohnungsbestand in Dresden 2017 nach Wohnlage und Baualtersklasse | 30 |
| Tabelle 4: Stichprobe (Anzahl der Adressen) nach Wohnlage und Baualtersklasse | 32 |
| Tabelle 5: Stichprobe der Mieterbefragung nach Anzahl der Adressen und Haushalte | 33 |
| Tabelle 6: Kontakte der Mietspiegelstelle | 36 |
| Tabelle 7: Befragte nach Personengruppen | 39 |
| Tabelle 8: Kontakte der Interviewer | 40 |
| Tabelle 9: Kontakte der Mietspiegelstelle und Interviewer | 42 |
| Tabelle 10: Brutto- und Ergebnisstichprobe, bezogen auf die angeschriebenen Personen | 43 |
| Tabelle 11: Verteilung der Interviews über den Erhebungszeitraum | 44 |
| Tabelle 12: Datensätze der Wohnungsgesellschaften nach Baualtersklassen ... | 45 |
| Tabelle 13: Realer Wohnungsbestand und Ergebnisstichprobe nach Baualtersklasse und Wohnlage | 47 |
| Tabelle 14: Gewichtung der Ergebnisstichprobe nach Baualtersklassen | 49 |
| Tabelle 15: Mietspiegeltabelle Dresdner Mietspiegel 2017 | 58 |

1 Einleitung: Hintergrund und Vorgaben

1.1 Hintergrund

Im November 2015 wurde GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung von der Landeshauptstadt Dresden mit der Fortschreibung des Dresdner Mietspiegels für den Geltungszeitraum 2017/2018 beauftragt. Die Fortschreibung erfolgte als Neuerhebung auf Basis einer komplett neuen und repräsentativen Stichprobe und sah keine Änderungen in der Methodik und Variablenauswahl vor. Der Dresdner Mietspiegel 2017 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt. Wie alle vorherigen Dresdner Mietspiegel wurde auch dieser Mietspiegel nach der Tabellenmethode erstellt.

1.2 Vorgaben für die Erhebung

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus der Ausschreibung zum Dresdner Mietspiegel 2017. Im Folgenden werden die Vorgaben beschrieben.

Vorbereitung der Erhebung

- Überarbeitung des Mieter- und Vermieterfragebogens sowie Entwurf von Anschreiben in Abstimmung mit der Auftraggeberin.
- Grundgesamtheit für die Erhebung war der mietspiegelrelevante Wohnungsbestand in Dresden. Nicht mietspiegelrelevante Wohnungen wurden von der Erhebung und Auswertung ausgeschlossen.¹
- Die Kommunale Statistikstelle Dresden hat für die Erhebung eine repräsentative Stichprobe von Haushaltsadressen zur Verfügung gestellt.

¹ Nicht mietspiegelrelevante Wohnungen werden auf Seite 28 aufgelistet.

Datenerhebung

- Durchführung von etwa 2.500 mietspiegelverwertbaren persönlich-mündlichen Interviews bei den Mietern durch GEWOS.
- Erhebung von etwa 1.500 mietspiegelverwertbaren Wohnungen bei den Vermietern durch die Kommunale Statistikstelle Dresden.
- Befragung zur energetischen Beschaffenheit bei Vermietern und Mietern.

Auswertung

- Erstellung des Mietspiegels nach der Tabellenmethode
- Dokumentation der Ergebnisse in einem Methodenbericht

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Nach den gesetzlichen Vorschriften kann jeder Vermieter – vorausgesetzt, es handelt sich nicht um preisgebundene und/oder öffentlich geförderte Wohnungen – eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Die im BGB verankerten gesetzlichen Regelungen sehen den Mietspiegel als ein Instrument zur Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ vor (§§ 558c und 558d). Er kann damit als Grundlage für Mietpreisvereinbarungen und zur Regelung von Streitigkeiten über die Miethöhe dienen und gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die keiner Mietpreisbindung unterliegen und nicht mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder gefördert worden sind. Gleichermaßen gilt für ehemalige Sozialwohnungen. Bei diesen Wohnungen ist die Mietpreisbindung ausgelaufen und die Wohnungen unterliegen damit der Vergleichsmietenregelung.

Qualifizierte Mietspiegel haben im geltenden Mietrecht einen hohen Stellenwert. Daher müssen sie bestimmte gesetzlich formulierte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten, dass das Preisniveau nicht preisgebundener Mietwohnungen möglichst zutreffend wiedergegeben wird. Ein Mietspiegel ist gemäß § 558d BGB qualifiziert, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und

- von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist sowie
- im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst wird bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird.

Die Tabellenmethode ist neben der Regressionsmethode ein für die Mietspiegelherstellung anerkanntes wissenschaftliches Verfahren und fand Eingang in die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, die im Jahr 2014 inhaltlich unverändert durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) neu aufgelegt wurden.

1.4 Mietbegriff

Wie bei Mietspiegeln üblich wurden beim Dresdner Mietspiegel 2017 die Nettokaltmieten ermittelt. Dies ist die Miete der Wohnung einschließlich gegebenenfalls erhobener Modernisierungszuschläge gemäß § 559 Abs. 1 BGB. Kosten für Heizung und Warmwasser, kalte Betriebskosten sowie Möblierungs-/Untermieterzuschläge, etwaige Zuschläge für Schönheitsreparaturen und Zuschläge wegen anderer Nutzung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Im Fragebogen wurden neben der Nettokaltmiete auch die monatlichen Betriebskostenzahlungen erhoben. Der Mietspiegel wird jedoch ausdrücklich auf Basis der Nettokaltmiete ausgewiesen. Die Erhebung der weiteren Mietbestandteile diente lediglich der Plausibilisierung der gemachten Angaben zur Nettokaltmiete.

1.5 Begleitung durch die Projektgruppe Mietspiegel 2017

Die Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2017 wurde durch die Projektgruppe Mietspiegel begleitet.

An dieser Projektgruppe waren beteiligt:

- Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.,
- Haus & Grund Dresden e. V.,

- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG als Vertreterin der Dresdner Wohnungsgenossenschaften,
- Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG als Vertreterin der Dresdner Wohnungsgenossenschaften,
- Vonovia SE,
- Landeshauptstadt Dresden, vertreten durch das Sozialamt, die Kommunale Statistikstelle und das Stadtplanungsamt.

Nach Beauftragung von GEWOS im November 2015, fanden zwei Sitzungen der Projektgruppe Mietspiegel statt.

Auf der ersten Sitzung am 25. Januar 2016 stellte GEWOS die Mietspiegelkonzeption vor. Es wurde gemeinsam der Fragebogen diskutiert, der für die Mietspiegelerhebung herangezogen wurde. Er ist im Anhang abgedruckt. Der Fragebogen enthielt, neben Filterfragen zur Klärung der Mietspiegelrelevanz, Fragen zu folgenden Themenschwerpunkten:

- Wohndauer und Miethöhe,
- Wohnungsgröße und besondere Ausstattung,
- Wohngebäude und Wohngeschoss,
- Sanitärausstattung und Küche,
- Energetik.

Auf einer zweiten Sitzung am 8. September stellte GEWOS die Ergebnisse der Datenerhebung und Analysen vor. Neben der Vorstellung der neuen Mietspiegeltabelle präsentierte GEWOS Auswertungen zu den Ausstattungsmerkmalen, den Ausstattungsklassen, den Neuvertrags- und Bestandsmieten sowie zu den Baujahres- und Wohnlageklassen. Im Rahmen der Ausreißerbereinigung hatte

GEWOS den Anpassungsvorschlag unterbreitet, eine kombinierte Methodik, bestehend aus dem Interquartilsabstand und der Abstandsregel, zu verwenden.² Diesem Vorgehen stimmte die Projektgruppe zu.

² Die Methodik wird auf S.46 näher erläutert.

2 Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale des BGB-Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für annähernd gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Der Mietspiegel stellt nach § 558a BGB neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigengutachten und der Auskunft aus einer Mietdatenbank eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

§ 558 Abs. 2 BGB benennt fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Die konkrete Operationalisierung dieser fünf Wohnwertkriterien im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen.

In der Landeshauptstadt Dresden hat sich die Projektgruppe auf die folgenden Regelungen geeinigt:

2.1 Art des Mietobjektes

Mit der Art der Wohnung sind vor allem die Gebäudeart und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gemeint.

Im Dresdner Mietspiegel 2017 werden nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit geringerer Wohnungsanzahl können deshalb nicht unmittelbar aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

2.2 Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung, WoFlV). Die aktuell gültige Fassung stammt vom 25. November 2003.

Als Wohnungsgröße ist für den Dresdner Mietspiegel 2017 die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusaträume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Loggien, Terrassen oder gedeckte Freisitze können bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

Im Dresdner Mietspiegel 2017 werden die Wohnungen in drei Größenklassen eingeteilt:

- 24 bis 50 m²,
- 51 bis 75 m²,
- ab 76 m².

Bei der Einordnung in die Wohnungsgrößen ist auf volle m² auf- bzw. abzurunden. So ist zum Beispiel bei der Wohnungsgröße von 50,49 m² auf 50 m² abzurunden und die Wohnung in die Größenklasse 24 bis 50 m² einzuordnen. Bei einer Größe ab 50,50 m² wird aufgerundet und es erfolgt eine Einordnung in die Größenklasse 51 bis 75 m².

2.3 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Es wird im Dresdner Mietspiegel 2017 durch das Baualter wiedergegeben, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitsperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Es wurden folgende vier aufeinanderfolgende Baualtersklassen gewählt:

- errichtet bis 1918,
- errichtet im Zeitraum von 1919 bis 1945,
- errichtet im Zeitraum von 1946 bis 1990,
- errichtet nach 1990.

Bei Wohnungen,

- die nach der Errichtung des Gebäudes aus Räumen wiederhergestellt wurden, die zu Wohnzwecken nicht mehr nutzbar waren (behördlich feststellte Unbewohnbarkeit) oder
- die aus Räumen geschaffen wurden, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung ursprünglich nicht Wohnzwecken dienten oder
- die neu geschaffen wurden (z. B. Dachgeschossausbau oder Anbau),

erfolgt die Zuordnung zu einer der Baualtersklassen entsprechend des Zeitpunkts der Wiederherstellung bzw. der Schaffung des Wohnraums.

Diese spezielle Operationalisierung kann – wenn überhaupt im Rahmen der mündlichen Datenerhebung – in der Regel nur auf Wohnungen angewendet werden, die ab 1990 wiederhergestellt oder geschaffen wurden.³

2.4 Ausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter gestellt wurde. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Die Ausstattung wird im Dresdner Mietspiegel 2017 in zweierlei Weise berücksichtigt:

Zum einen wird davon ausgegangen, dass die Wohnung vermieterseitig mindestens mit einem (zeitgemäßen) Bad oder einer (zeitgemäßen) Sammelheizung und einem Innen-WC ausgestattet ist. Für Wohnungen, bei denen dieses nicht der Fall ist, können keine Werte aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

Ein zeitgemäßes Bad muss einen separaten Raum darstellen, der mit Wanne oder Dusche ausgestattet ist und eine Möglichkeit zur Warmwasserbereitung bietet

³ Zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte Wiederherstellungen oder Neuschaffungen sind den zu befragenden Haushalten in den wenigsten Fällen bekannt und können im Zuge der Erhebung kaum festgestellt werden.

bzw. einen Warmwasseranschluss hat. Weitere Anforderungen an ein zeitgemäßes Bad können der Tabelle 1 entnommen werden.

Unter einer zeitgemäßen Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, 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. Nicht unter den Begriff Sammelheizung fallen Einzelöfen, Kachelöfen – Mehrraumheizung, elektrische Nachtstromspeicher-Heizung mit einzeln regelbaren Geräten, auch raumthermostatgeregelter Wärmeabgabe und automatischer Aufladung, Heizung mit Gaseinzelöfen oder Gasaußenwandöfen, Heizung mit Öleinzelöfen, auch wenn diese das Öl von einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage erhalten. Jeder Raum muss mit Thermostatsteuerung regelbar sein.

Mit einem Innen-WC ist ein separates oder in ein Bad integriertes WC (nicht Trockentoilette) gemeint.

Zum anderen sind 10 Ausstattungsmerkmale für die Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel relevant:

Tabelle 1: Ausstattungsmerkmale

| Ausstattungsmerkmal | Anforderungen |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zeitgemäßes Bad | Vorhandensein von mindestens vier der fünf folgenden Merkmale: <ul style="list-style-type: none">• Zeitgemäße Sanitärobjecte• Wände im Nassbereich mindestens 1,50 m gefliest• Alle Wände mindestens 1,50 m gefliest• Fußboden gefliest oder Naturstein• Badewanne bzw. Dusche fest eingebaut (Sockel gefliest) |

| | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zeitgemäße Sammelheizung | Vorhandensein einer Sammelheizung, die in jedem Raum mit Thermostatsteuerung regelbar ist. |
| Zeitgemäße Fenster | Vorhandensein von Isolierverglasung in mehr als der Hälfte der Räume oder nach 1990 neu eingebaute Kastendoppelfenster. |
| Zeitgemäße Außenwanddämmung | Als zeitgemäße Außenwanddämmung gilt, wenn das Gebäude ab 1995 errichtet oder ab 1995 mit Wärmedämmung saniert wurde oder die Dicke der Außenwände mindestens 40 cm beträgt. |
| Zeitgemäße Elektroinstallation | Vorhandensein einer ausreichend hohen Anschlussleistung zum gleichzeitigen Betreiben mehrerer Haushaltsgeräte. |
| Zeitgemäße Küche | Eine zeitgemäße Küche ist gegeben, wenn mindestens zwei von drei der folgenden Merkmale vorhanden sind: <ul style="list-style-type: none"> • Fenster vorhanden • Wände im Arbeitsbereich gefliest (sog. Fliesen-Spiegel) • Fußboden gefliest oder Naturstein |
| Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder Veranda | Vorhandensein eines Balkons, einer Loggia, (Dach-)Terrasse oder Veranda, sofern sich mindestens zwei Personen darauf aufhalten können (nicht gemeint sind sog. Austritte). |
| Bauliche Besonderheiten | Vorhandensein von mindestens zwei der fünf folgenden Merkmale: <ul style="list-style-type: none"> • Hochwertige Fußböden in mehr als 50 % der Wohn- und Schlafräume (dazu zählen Echtholz- und Fertigparkett, Holzdielen, Fliesen, Marmor oder gleichwertige Natursteine; kein Laminat) • Bad: Sonderausstattung gegeben, wenn mindestens drei von sieben Merkmalen erfüllt sind (Hochwertige Badezimmermöbel vom Vermieter) |

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>gestellt, Fenster im Bad, Doppel- oder zweites Waschbecken, alle Wände mindestens 2 m gefliest (Türhöhe), Bad mit Wanne und separater Dusche, Handtuchwandheizkörper, Fußbodenheizung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mehr als ein Innen-WC in der Wohnung • Architektonisch bzw. bauliche Besonderheiten (dazu zählen Maisonette-/Penthouse-/Galerie-/Attikawohnung und/oder aufwendiger Stuck, besondere Deckenausstattung o. Ä.) • Aufzug in Gebäuden bis fünf Geschosse und die Wohnung liegt nicht im Souterrain oder Erdgeschoss |
| Wertige Zusatzausstattung | <p>Vorhandensein von mindestens einem der folgenden drei Merkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbauküche inklusive der Funktionen Kochen, Backen, Kühlen, Spülen und Aufbewahren • Kostenfreier Stellplatz, (Tief-)Garage o. Ä. auf dem Grundstück des Wohngebäudes, dessen Nutzung in der Nettokaltmiete enthalten ist (es dürfen keine Zusatzkosten entstehen). • Zweites Bad/Dusche (separater Raum) |
| Exklusives Wohnen | <p>Vorhandensein von mindestens zwei der folgenden fünf Merkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großer (mindestens 10 m²) oder zweiter Balkon, eine große Terrasse, ein großer Garten oder ein parkähnliches Grundstück am Haus • Funktionsfähiger Kamin oder Kaminofen (nicht als Hauptheizung) • Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung |

| | |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Hochwertige Einbauküche inklusive der Funktionen Kochen, Backen, Kühlen, Spülen und Aufbewahren und mit hochwertigen Materialien und modernsten Geräten (bspw. A+++), gegebenenfalls zusätzliche Funktionen z. B. Mikrowelle, Geschirrspüler • Hochwertige Sanitärobjekte (bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedrüsen o. Ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte) |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Basierend auf den in Tabelle 1 genannten Ausstattungsmerkmalen wurden insgesamt sechs Ausstattungsklassen definiert. Ausstattungsklasse I stellt die Klasse mit dem geringsten, Ausstattungsklasse IV die Klasse mit dem höchsten Ausstattungsniveau dar. Die Ausstattungsklasse entscheidet darüber, in welches Mietspiegelfeld eine konkrete Wohnung einzuordnen ist. Dabei gelten folgende Regeln:

Tabelle 2: Ausstattungsklassen

| Ausstattungs-klasse | Anforderungen |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AK I | <p>Wohnungen mit einer der nachfolgenden Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit (zeitgemäßem) Bad/ohne Sammelheizung, • ohne Bad/mit (zeitgemäßer) Sammelheizung, • mit Bad und Sammelheizung, beide nicht zeitgemäß. |
| AK II | <p>Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie ein bis zwei der folgenden zehn Ausstattungsmerkmale, darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zeitgemäßes Bad, • zeitgemäße Sammelheizung, |

| | |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none">• zeitgemäße Fenster,• zeitgemäße Außenwandwärmemedämmung,• zeitgemäße Elektroinstallation,• zeitgemäße Küche,• Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder Veranda,• bauliche Besonderheiten• wertige Zusatzausstattung,• exklusives Wohnen. |
| AK III | Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie drei bis vier der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung). |
| AK IV | Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie fünf bis sechs der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung). |
| AK V | Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie sieben bis acht der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung). |
| AK VI | Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie neun bis zehn der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung). |

Innerhalb der sich nach dieser Einordnung einer konkreten Wohnung in das Tabellenraster des Mietspiegels ergebenden Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete können weitere, noch nicht berücksichtigte Ausstattungsmerkmale der Wohnung und/oder des Gebäudes – ebenso wie ihr Fehlen – berücksichtigt werden.

2.5 Wohnlage

Für den Dresdner Mietspiegel werden drei Wohnlagestufen ausgewiesen: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die Differenzierung basiert konzeptionell auf einer objektivierten Wohnlagebeurteilung. Bei der dafür angewandten Methode werden acht Wohnlagekriterien einzeln bewertet und nachfolgend zu einer abschließenden Bewertung in einem Geoinformationssystem zusammengefasst. Das Ergebnis der Wohnlagebewertung wird anhand einer Wohnlagekarte generalisiert veranschaulicht.

Die Methodik wurde vor der Erstellung des ersten Dresdner Mietspiegels 1998 entwickelt und seit dem immer wieder an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die bisherige Anwendungspraxis und weitere methodische Untersuchungen, einschließlich Städtevergleiche, bestätigen die Auswahl und Gewichtung der Kriterien. Zur Methodik der Wohnlagebewertung des Dresdner Mietspiegels wurden folgende wissenschaftliche Untersuchungen durchgeführt:

Killisch, W. / Glatter, J. (1999): Die Wohnlage und ihre Bedeutung für den Dresdner Mietspiegel. Studie der TU Dresden, Institut für Geographie im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden

König, A. (2008): Wohnlage als mietpreisbildendes Merkmal. Ein regressionsanalytischer Ansatz zur Quantifizierung unterschiedlicher Wohnlagequalitäten. Diplomarbeit an der TU Dresden, Institut für Geographie.

Beyer, C. / Faller, B. (2016): Dresdner Mietspiegel – Wohnlagenkarte. Endbericht. Studie des Büros Questio, Bonn im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden

Bei der Anwendung des Mietspiegels erfolgt die Wohnlagebewertung vorrangig anhand der konkreten Wohnumfeldsituation. In der Broschüre zum Dresdner Mietspiegel wird entsprechend darauf hingewiesen und eine Vorgehensweise beschrieben, die inhaltlich der Methodik der Erstellung der Wohnlagekarte entspricht.

Wenn für die Bestimmung der Wohnlage die Wohnlagekarte genutzt wird, ist zu beachten, dass im Zusammenhang mit dem gewählten Maßstab auch eine Generalisierung mit Übergangsstufen erforderlich war. Vereinfachungen der Darstellungsgenauigkeit bzw. der Detailtreue waren dabei unvermeidbar. In den einfachen, mittleren und guten Wohnlagestufen sind folglich auch manche hiervon abweichende Einzellagen enthalten. Die Aussagen der Wohnlagekarte dienen daher zur Orientierung, so dass konkrete Wohnlageeinstufungen zurückhaltend vorgenommen und nicht als endgültig angesehen werden.

Indikatoren-Modell der Wohnlagebewertung

Zur Beurteilung der Wohnlage werden acht Einzelmerkmale (Indikatoren) herangezogen (Siedlungsstruktur, Zentrumerreichbarkeit, Versorgungszentralität, Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Stadtklima, Flugverkehrslärm, Nachbarschaftslage und Straßenverkehrslärm). Damit decken die für die Dresdner Wohnlagebeurteilung verwendeten Indikatoren ein breites Spektrum von Wohnlagerkriterien ab.

Die Erfassung und Bewertung der Indikatoren erfolgt auf Ebene von Baublöcken, wobei ausschließlich die Baublöcke berücksichtigt wurden, die im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohn- und Mischbaufläche ausgewiesen sind.

Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur beschreibt die bauliche Struktur eines Baublocks bzw. Straßenzugs. Dabei wurden die Merkmale Bauweise, Anzahl der Geschosse, Dachform sowie Grün- und Freiflächenanteil berücksichtigt und zu sechs Siedlungsstrukturtypen zusammengefasst. Die sechs Typen wurden anhand ihrer Wohnattraktivität bei Nachfragern mit einer abgestuften Punkteskala bewertet. Die Unterscheidung der Siedlungsstrukturtypen repräsentiert in angemessener Form unterschiedliche in Dresden vorhandene Wohngebietstypen, wie beispielsweise Straßenzüge mit Stadtvillen, mit Würfelhäusern (Dresdner Kaffeemühlen), mit geschlossenen Baublöcken der Gründerzeit, Zeilenbauten der Nachkriegsjahre sowie Wohnquartiere in Plattenbauweise.

Die Erfassung der Siedlungsstruktur beruhte für den 1. Dresdner Mietspiegel auf einer flächendeckenden Erhebung von städtebaulichen Strukturdaten zur Ermittlung der inneren Entwicklungspotentiale für den Wohnungsbau aus dem Jahre 1996. Aufgrund der umfangreichen Neubautätigkeit und Eingemeindungen wurden die Daten für die nachfolgenden Wohnlagebeurteilungen jeweils aktualisiert und ergänzt.

Die Siedlungsstruktur geht mit einem Gewicht von 0,18 in die Bewertung der Wohnlage ein.

| | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Siedlungsstrukturtyp | <ul style="list-style-type: none">• offene Bauweise, <= 2 Vollgeschosse 7• geschlossene Bauweise, <= 2 Vollgeschosse und Dach 6• offene Bauweise 2 bis 4 Vollgeschosse und Dach 6• Zeilenbebauung, 3 bis 5 Vollgeschosse 5• geschlossene Bauweise, 3 bis 5 Vollgeschosse und Dach 4• Gebäude mit >= 5 Vollgeschossen (Flachdach) 3 <p>Punktspanne von Spanne Gewicht</p> <p>3 bis 7 Punkte 5 Punkte 0.18</p> |
| Quelle: Stadtplanungsamt | |

Zentrumserreichbarkeit

Mit dem Kriterium Zentrumserreichbarkeit wird die Erreichbarkeit der Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln bewertet. Zur Differenzierung der Erreichbarkeit werden vier Stufen unterschieden:

- das Stadtzentrum ist sehr gut erreichbar,
- das Stadtzentrum ist gut erreichbar,
- das Stadtzentrum ist mittelmäßig erreichbar,
- das Stadtzentrum ist schlecht erreichbar.

Diese Kategorien werden aus der Kombination der Ausprägung von vier Merkmalen gebildet: erstens der Entfernung der Baublöcke (Adressen) vom Stadtzentrum, zweitens der Lage der Baublöcke (Adressen) zu den Einzugsbereichen der ÖPNV-Angebote (200m-Umkreis von Stadtbus-Haltestellen, 400m-Umkreis von

Straßenbahnhaltestellen und 600m-Umkreis von S- und Eisenbahn-Haltestellen), drittens die Taktung der Straßenbahnenlinien und viertens das Erfordernis von Umstiegen bei der Verbindung ins Stadtzentrum. Der Algorithmus für die Kombination der vier Merkmale wird in einem Geoinformationssystem bearbeitet. Die Berechnungen wurden anhand der aktuellen Datenlage (u.a. Haltestellennetz, Taktung) für den Mietspiegel 2015 vorgenommen. Die Verantwortung für diese Bearbeitung liegt beim Stadtplanungsamt, wo auch weitere Grundlagen eingesehen werden können.

Das Merkmal geht mit einem Gewicht von 0,14 in den Summenindex ein.

| | |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zentrumerreichbarkeit | <ul style="list-style-type: none">• Zentrum sehr gut erreichbar 4• Zentrum gut erreichbar 3• Zentrum mittelmäßig erreichbar 2• Zentrum schlecht erreichbar 1 <p>Punktspanne von 1 bis 4 Punkte Spanne 4 Punkte Gewicht 0.14</p> <p>Quelle: Stadtplanungsamt</p> |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Versorgungszentralität

Zur Bewertung der Versorgungszentralität werden vier Gebietstypen unterschieden:

- Gebiete im Stadtzentrum,
- Gebiete im Kern und Nahbereich von Zentren,
- Gebiete im Einzugsgebiet von Zentren,
- Gebiete, die keine Zentrenzuordnung aufweisen bzw. ohne Versorgungszentralität.

Grundlage bildet das vom Stadtrat zuletzt im Jahr 2007 beschlossene Zentrenkonzept. Die vier Klassen der Versorgungszentralität wurden auf der Grundlage der räumlichen Verteilung, Einzugsbereiche und Ausstattung der Zentren ermittelt.

- Wohnlagen, die unmittelbar im Stadtzentrum liegen, wurden mit 4 Punkten bewertet.
- Lagen unmittelbar in Ortsteilzentren oder wohnnahen Zentren oder im Umfeld von 200 m um das Stadtzentrum wurde mit 3 Punkten bewertet.
- Lagen im Umfeld von maximal 2 km um Ortsteilzentren oder wohnnahen Zentren wurden mit 2 Punkten bewertet.
- Lagen außerhalb der Versorgungsbereiche wurden mit 1 Punkt bewertet.

Das Merkmal geht mit einem Gewicht von 0,14 in die Bewertung ein (ohne Lärmbelastung).

| | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--|
| Versorgungs-zentralität | <ul style="list-style-type: none">• Gebiete im Stadtzentrum 4• Gebiete im Kern und Nahbereich von Zentren 3• Gebiete im Einzugsbereich von Zentrum 2• Gebiete ohne Zentrenzuordnung bzw. Versorgungs-zentralität 1 | | |
| | Punktspanne von Spanne | 1 bis 4 Punkte | |
| <p>Quelle: Stadtplanungsamt</p> | | | |

Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen

Für die Bewertung der Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wurde die Ausstattung des Wohnumfeldes mit folgenden Einrichtungen erfasst:

- Kindertagesstätten im Umfeld von 600 m,
- Grundschulen im Umfeld von 800 m,
- Seniorenbegegnungsstätten im Umfeld von 800 m,
- Soziokulturelle Zentren im Umfeld von 2.500 m,
- Bibliotheken im Umfeld von 2.500 m,

- Einrichtungen für Kinder und Jugendliche im Umfeld von 1.500 m sowie Einrichtungen der Jugendsozialarbeit bzw. Jugend- / Familienberatung im Umfeld von 1.500 m.

Gebiete mit Grundschule und Kita und mindestens drei weiteren Einrichtungen werden mit 3 Punkten bewertet, Gebiete mit Grundschule oder Kita und mindestens zwei weiteren Einrichtungen erhalten 2 Punkte, Gebiete ohne Grundschule und Kita werden mit 1 Punkt bewertet.

Die Datengrundlage für die Erstellung des Mietspiegels 2015 bildete das aktuelle Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen, deren Bestand im Stadtplanungsamt gepflegt wird.

Das Merkmal geht mit einem Gewicht von 0,11 in die Bewertung ein.

| | | |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Versorgung mit Gemeinbedarfs- einrichtungen | <ul style="list-style-type: none">• Gebiete mit Grundschule und Kita und mindestens drei weiteren Einrichtungen.....3• Gebiete mit Grundschule oder Kita sowie mindestens zwei weiteren Einrichtungen.....2• Gebiete ohne Grundschule und ohne Kita.....1 | |
| | Punktspanne von Spanne Gewicht | 1 bis 3 Punkte 3 Punkte 0.11 |
| Quelle: Stadtplanungsamt | | |

Stadtklima

Die Erhebung des Merkmals Stadtklima beruht auf der synthetischen Klimafunktionskarte des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden aus dem Jahr 2011. Dabei gingen Merkmale der Durchlüftung, die thermische Veränderung gegenüber Freilandverhältnissen sowie Schadstoffbelastungen in die Erhebung mit ein. Zur Bewertung der stadtklimatischen Situation im Wohnumfeld werden drei Abstufungen unterschieden:

- stadtklimatisch gering beeinflusst,
- stadtklimatisch mäßig beeinflusst und
- stadtklimatisch stark beeinflusst.

Die Methodik der Erhebung und Erstellung wird im Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden 7/2011 umfassend erläutert

(<http://www.dresden.de/de/stadtraum/umwelt/umweltinformation/Umweltatlas.php?shortcut=Umweltatlas>).

Das Merkmal Stadtklima geht mit einem Gewicht von 0,11 in die Bewertung ein.

| | | | |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--|
| Stadtklima | <ul style="list-style-type: none">• stadtklimatisch gering beeinflusst.....3• stadtklimatisch mäßig beeinflusst.....2• stadtklimatisch stark beeinflusst1 | | |
| | Punktspanne von | 1 bis 3 Punkte | |
| <p>Spanne</p> <p>Gewicht</p> <p>Quelle: Umweltamt</p> | | | |

Fluglärm

Der im Norden der Stadt liegende Flughafen Dresden-Klotzsche beeinflusst mit seiner Lärmbelastung entlang der Einflugschneisen die Wohnqualität. Aus diesem Grunde wurden Fluglärmbereiche im Umfeld des Flughafens in zwei Abstufungen mit Punktabzügen bewertet.

Die Berechnung des Fluglärms beruht auf einer wissenschaftlich anerkannten Berechnungsmethode für die Ermittlung des Umgebungslärms an Flugplätzen. In die Berechnung fließen unter anderem das Flugaufkommen und der Einfluss des Umfeldes auf die Lärmausbreitung ein (z.B. Art der Bebauung und des Bewuchses).

Die Grundlagen für die Ermittlung des Fluglärms sind im Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden 11/2012 umfassend dokumentiert (<http://www.dresden.de/de/stadtraum/umwelt/umwelt/umweltinformation/Umweltatlas.php?shortcut=Umweltatlas>).

Das Merkmal geht mit einem Gewicht von 0,11 in die Bewertung ein.

| | | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Fluglärm | <ul style="list-style-type: none">• Keine Lärmelastung.....0• Lärmelastung von 60 bis unter 65 dB(A).....-1• Lärmelastung von 65 und mehr dB(A)-2 | |
| | Punktspanne von Spanne Gewicht | -2 bis 0 Punkte 3 Punkte 0.11 |
| Quelle: Umweltamt | | |

Nachbarschaftslage

Die Nachbarschaftslage beschreibt gestalterische und symbolische Merkmale des Wohnumfeldes, die sich nicht mit statistischen Methoden erfassen lassen, aber erfahrungsgemäß einen hohen Einfluss auf die Wohnlagebewertung haben.

Die Erhebung und Bewertung des Merkmals Nachbarschaftslage erfolgt anhand von vier Kriterien. Wenn die Merkmale „Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen/Denkmalbereichen“, „Nähe zu bedeutenden Freiflächen“ und „Flächen mit besonderen Sichtbeziehungen oder spezifischer Imagezuweisung“ vorhanden sind, wurde dies positiv angerechnet. Ist eines dieser Merkmale besonders hochwertig ausgeprägt, wurde eine höhere Punktzahl vergeben. Das Merkmal „Nähe zu störenden Bereichen“ wurde mit einem Minuspunkt bewertet. Die Bewertung wurde flächendeckend für das Dresdner Stadtgebiet vorgenommen und im Rahmen der Neuerstellung des Mietspiegels 2015 aktualisiert.

Die Einzelmerkmale wurden wie folgt operationalisiert:

■ „Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen/Denkmalbereichen“

Lage innerhalb oder im direkten Umfeld zu Stadträumen, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen, kulturhistorischen oder auch ästhetischen Merkmale als besonders attraktiv eingeschätzt werden; dies trifft beispielsweise für Lagen in historischen Straßenzügen oder erhaltenen historischen Dorfkernen zu,

■ „Nähe zu bedeutenden Freiflächen“

Lage in oder fußläufige Nähe zu Parkanlagen und Grünflächen,

- „Flächen mit besonderen Sichtbeziehungen oder spezifischer Imagezuweisung“

Vorhandensein von besonderen Sichtbeziehungen zum Beispiel mit Blick auf den Dresdner Elbhäng; spezifische Imagezuweisungen sind beispielsweise gegeben, wenn die Lagen als traditionelle Wohngebiete mit hohem Status gelten, was in Dresden unter anderem für Teile von Blasewitz und dem Weißen Hirsch gilt,

- „Nähe zu störenden Bereichen“

im nahen Wohnumfeld befinden sich störende Anlagen wie beispielweise Industriebetriebe oder großen Bahnanlagen.

Für die Beurteilung der Nachbarschaftslagen standen keine auswertbaren quantitativen Daten zur Verfügung. Da der Einfluss der Nachbarschaftslage auf die Wohnlagebewertung aber als sehr bedeutsam eingeschätzt wird, wurde das Merkmal qualitativ erhoben. Grundlage dafür war die Bewertung der Kriterien der Nachbarschaftslage anhand der vorhandenen Ortskenntnis und Erfahrungen der zuständigen Fachplaner des Stadtplanungsamtes Dresden. Dass subjektive Einflüsse dabei nicht vollständig auszuschließen sind, ist ein Umstand der bei Wohnlagebewertungen generell nicht vollständig eliminiert werden kann.

Das Merkmal geht mit einem Gewicht von 0,21 in die Bewertung ein.

| | | | | | | | |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|--------|----------|---------|------|
| Nachbarschaftslage | <ul style="list-style-type: none">• Nachbarschaft zu stadtbildprägenden Bereichen / Denkmalbereichen.....+1• Nachbarschaft zu bedeutenden Freiflächen.....+1• Flächen mit besonderen Sichtbeziehungen oder spezifischer Imagezuweisung.....+1• Nachbarschaft zu störenden Bereichen-1 <p>Bei besonderer Ausprägung eines der Merkmale wurde dies doppelt gewertet.</p> <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 30%;">Punktpalette von</td><td style="width: 30%;">-1 bis 4 Punkte</td></tr><tr><td>Spanne</td><td>6 Punkte</td></tr><tr><td>Gewicht</td><td>0.21</td></tr></table> <p>Quelle: Stadtplanungsamt</p> | Punktpalette von | -1 bis 4 Punkte | Spanne | 6 Punkte | Gewicht | 0.21 |
| Punktpalette von | -1 bis 4 Punkte | | | | | | |
| Spanne | 6 Punkte | | | | | | |
| Gewicht | 0.21 | | | | | | |

Straßenlärm / Schallimmissionen

Die Lärmermittlung erfolgt anhand einer Berechnung, in die Daten der Verkehrsbelastung und Umweltfaktoren eingehen. Diese sogenannten Lärmkartierungen werden vom Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt und ausgewertet. Die Grundlagen der Erhebung und die Ergebnisse sind im Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden einsehbar (<http://www.dresden.de/de/stadtraum/umwelt/umwelt/umweltinformation/Umweltatlas.php?shortcut=Umweltatlas>).

Eine Lärmbelastung durch Straßenverkehr hat anerkanntermaßen einen sehr hohen Stellenwert auf die Wohnlagebeurteilung. Diese Aussage stützt sich auf wissenschaftliche Studien, in denen der sehr hohe Einfluss des Merkmals auf die Lagebewertung belegt wurde sowie auf die Tatsache, dass die Lärmbelastung, im Gegensatz zu den anderen Wohnlagekriterien, sogar einen Einfluss auf die Gesundheit hat (vgl. Umweltatlas der LH Dresden).

Das Merkmal Vorhandensein von Schallimmissionen an der Straßenrandbebauung von über 60 dB(A) am Tag (6 bis 22 Uhr) wurde daher der größte Einfluss auf die Qualität der Wohnlage zugeschrieben und am höchsten gewichtet. Liegt eine Belastung von über 60 dB(A) vor, wird die aus der Zusammenfassung der anderen sieben Merkmale gebildete Wohnlageeinstufung um eine Stufe abgewertet.

Die einfache Wohnlage wird bei Vorhandensein der Schallimmissionen nicht weiter abgewertet, da bereits aufgrund der anderen Kriterien, die in die Wohnlagebewertung einfließen, eine Wohnlage von geringerem Status besteht, die durch den Lärm keine weitere wesentliche Abwertung erfährt.

Für die Fortschreibung des Dresdner Mietspiegels 2017 waren aufgrund neuer Berechnungswerte für wenige Straßenabschnitte kleinere Korrekturen erforderlich (u.a. zusätzliche Ausweisung der Grillparzer Straße als lärmelastet).

Zusammenführung der Indikatoren der Wohnlagebewertung

Für die zusammenfassende Bewertung der Wohnlage wurde für sieben der acht Wohnlagekriterien (ausgenommen Straßenverkehrslärm) anhand der Punktbewertung ein Summenindex gebildet.

Zur Definition der Wohnlagentypen wurde für diese Bewertung eine Abstufung in drei Wohnlageklassen anhand folgender Spannen vorgenommen:

- einfache Wohnlage bis 13 Punkte,
- mittlere Wohnlage 14 bis 17 Punkte,
- gute Wohnlage ab 18 Punkten.

Maßgebend für die Klassenbildung war, dass die mittlere Lage als „normale“ Lage anzusehen ist. Daher wurde vom Mittelwert der Verteilung ausgehend eine Klasse mit etwa 50 Prozent aller Baublöcke gebildet. Das Ergebnis der Synthese wird in der Wohnlagekarte in generalisierter Form dargestellt.

Das achte Kriterium, die lärmbelasteten Straßen, geht aufgrund seiner hohen Bedeutung separat in die Bewertung ein, indem die Lage an einer als lärmbelastet gekennzeichneten Straße zu einer Abwertung von der guten in die mittlere bzw. von der mittleren in die einfache Wohnlage führt. In der Wohnlagekarte werden die mit Schallimmissionen belasteten Straßen mit einer blauen Linie dargestellt.

Das Vorgehen zur Erstellung und Aktualisierung der Wohnlageermittlung sowie die Darstellung der generalisierten Wohnlagekarte für den Dresdner Mietspiegel wurde im Rahmen der Sitzung der Projektgruppe „Dresdner Mietspiegel“ vorgestellt und einstimmig durch die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter bestätigt.

Weitere Auskünfte zur Methodik der Wohnlagebewertung erteilt das Stadtplanungsamt Dresden, Abt. Stadtentwicklungsplanung.

3 Datenerhebung

Der Dresdner Mietspiegel 2017 bildet die Mieten der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Dresden ab. Zu diesem Zweck wurde aus der Grundgesamtheit aller Wohnungen in bewohnten Wohngebäuden mit mindestens drei Wohnungen eine repräsentative Stichprobe durch die Kommunale Statistikstelle Dresden gezogen. Analog zu der Erstellung der letzten Dresdner Mietspiegel 2015, 2013 und 2011 erfolgte eine kombinierte Datensammlung. Mieterseitig wurden die Daten durch das beauftragte Institut GEWOS mittels persönlich geführter Interviews erhoben, während vermieteterseitig die Daten von Dresdner Wohnungsunternehmen schriftlich geliefert wurden.

3.1 Grundgesamtheit

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben wurden für den Dresdner Mietspiegel 2017 nur mietpreisrechtlich ungebundene Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB) herangezogen. Folgende Wohnungen sind laut Gesetz nicht mietspiegelrelevant und wurden von der weiteren Auswertung ausgeschlossen:

- Durch gesetzliche Vorschriften an Höchstbeträge gebundene oder sonstigen Preisbindungen unterliegende Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen),
- Vom Eigentümer bewohnte Wohnungen oder leer stehende Wohnungen,
- (Teil-)gewerblich genutzte Wohnungen (nicht sog. „Arbeitszimmer“),
- Kurzfristig vermieteter Wohnraum (Mietdauer laut Vertrag maximal ein Jahr),
- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnlichen Unterkünften.

Darüber hinaus wurden nach § 558 Abs. 2 BGB nur Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von einer Erhöhung nach § 560 BGB (Betriebskostenänderung) abgesehen, geändert worden sind. Angemietete Gewährleistungswohnungen zur Unterbringung besonderer Bedarfsgruppen wurden ebenfalls von der Datenerhebung ausgeschlossen. Aus plausibilitäts-

und erhebungstechnischen Gründen wurden in Absprache mit der Projektgruppe Mietspiegel weitere Wohnungen von der Erhebung ausgenommen:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Untermietverhältnisse,
- Möblierte bzw. teilmöblierte Wohnungen (Einbauküchen und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- Mietfrei oder verbilligt überlassener Wohnraum (z. B. Werks-, Dienst-, Berufs- oder Geschäftsmietwohnungen, Wohnung gehört Verwandten),
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht.

In Absprache mit der Projektgruppe Mietspiegel wurde als Stichtag der Datenerhebung der 1. April 2016 gewählt.

3.2 Stichprobenziehung

Der Dresdner Mietspiegel 2017 ist eine Neuerhebung auf Basis einer komplett neuen Stichprobenziehung. Die Stichprobenziehung wurde durch die Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden vorgenommen und erfolgte per geschichteter, echter Zufallsauswahl. Grundlage für die Zufallsstichprobenziehung zur Befragung von Mietern und Vermietern waren Wohnobjekte mit mindestens drei Wohnungen.

Der Stichprobenziehung lag folgende Verteilung in der Grundgesamtheit zu Grunde:

Tabelle 3: Wohnungsbestand in Dresden 2017 nach Wohnlage und Baualtersklasse⁴

| Baualtersklasse/ Wohnlage | bis 1918 | 1919-1945 | 1946-1990 | nach 1990 | Gesamt |
|------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| einfach | 16.228 | 10.259 | 40.876 | 8.993 | 76.356 |
| mittel | 37.079 | 22.212 | 50.987 | 21.388 | 131.666 |
| gut | 17.520 | 7.210 | 9.591 | 11.101 | 45.422 |
| gesamt | 70.827 | 39.681 | 101.454 | 41.482 | 253.444 |

Die in Tabelle 3 dargestellte Aufteilung nach Wohnlage und Baualtersklasse stellt das Grundgerüst für den Dresdner Tabellenmietspiegel dar. In der Grundgesamtheit ist die Anzahl stichprobenrelevanter Wohnungen ungleich auf die einzelnen Tabellenfelder verteilt. Um möglichst viele Tabellenfelder füllen zu können, wurde eine disproportional geschichtete Stichprobenziehung nach Wohnlage und Baualtersklassen gewählt. Damit entspricht die Merkmalsverteilung in der Stichprobe nicht der Merkmalsverteilung in der Grundgesamtheit. Merkmalskombinationen, die in der Realität vergleichsweise selten vorkommen, z. B. Baujahr 1919-1945 in guter Wohnlage, sind in der Stichprobe überrepräsentiert, wohingegen sehr häufig vorkommende Konstellationen, z. B. Baujahr 1946-1990 in mittlerer Wohnlage, unterrepräsentiert sind. Auf diese Weise soll erreicht werden, dass zum einen bei häufig vorkommenden Merkmalskombinationen die Stichprobe nicht unnötig groß gewählt wird, zum anderen soll sichergestellt werden, dass auch seltener vorkommende Kombinationen von Baualter und Wohnlage ausreichend berücksichtigt werden und somit alle Tabellenfelder des Mietspiegel ausgewiesen werden können. Der Schlüssel für die Stichprobenziehung ist identisch mit dem Schlüssel, der bei der Neuerstellung des letzten Dresdener Mietspiegels im Jahr 2012 verwendet wurde. In den Baualtersklassen „bis 1918“, „1919-1945“ und „nach 1990“ wurde in den Wohnlagen „einfach“ und „gut“ jede 25. Wohnung und in der Wohnlage „mittel“ jede 50. Wohnung gezogen. In der Baualtersklasse „1946-1990“

⁴ Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen, ohne unbewohnte Gebäude.

wurde in den Wohnlagen „einfach“ und „mittel“ jede 90. Wohnung und in der Wohnlage „gut“ jede 25. Wohnung gezogen.

Die Bruttostichprobe (Anzahl der Adressen) für die Datenerhebung zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2017 umfasste zunächst 5.872 Wohnungen, davon 4.311 für die Haushaltsbefragung und 1.561 für die Lieferung von Daten durch die Wohnungswirtschaft. Im Detail gestaltete sich diese Stichprobe wie in Tabelle 4 dargestellt.

Von den 4.311 ursprünglich für die Haushaltsbefragung gewählten Adressen mussten 3 Adressen aus verschiedenen Gründen gelöscht werden (z. B. Sperrvermerke zur Auskunftserteilung im Einwohnermelderegister, wohnheimähnliche Unterkünfte o. Ä.), so dass für die Haushaltsbefragung letztlich 4.308 Adressen zur Verfügung standen. Bei den Datensätzen, die für die Datenbereitstellung durch die Wohnungswirtschaft gezogen wurden waren 69 Adressen nicht mietspiegelrelevant (alle Mietverträge im Gebäude älter als 4 Jahre), sodass nur noch für 1.492 Adressen Daten von den Wohnungsunternehmen abgefragt wurden.

Tabelle 4: Stichprobe (Anzahl der Adressen) nach Wohnlage und Baualtersklasse

| Wohnlage | Baualtersklasse | | | | |
|------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | bis 1918 | 1919-1945 | 1946-1990 | nach 1990 | Gesamt |
| Mieterbefragung | | | | | |
| einfach | 630 | 308 | 99 | 348 | 1.385 |
| mittel | 701 | 268 | 102 | 417 | 1.488 |
| gut | 691 | 227 | 76 | 441 | 1.435 |
| gesamt | 2.022 | 803 | 277 | 1.209 | 4.311 |
| Datenlieferung durch Wohnungsunternehmen | | | | | |
| einfach | 19 | 102 | 356 | 12 | 489 |
| mittel | 41 | 176 | 465 | 11 | 693 |
| gut | 9 | 62 | 308 | | 379 |
| gesamt | 69 | 340 | 1.129 | 23 | 1.561 |
| Insgesamt | | | | | |
| einfach | 649 | 410 | 455 | 360 | 1.874 |
| mittel | 742 | 444 | 567 | 428 | 2.181 |
| gut | 700 | 289 | 384 | 441 | 1.814 |
| gesamt | 2.091 | 1.143 | 1.406 | 1.232 | 5.872 |

Zu jeder der 4.308 Adressen der Mieterbefragung wurden, sofern möglich, drei Personen ausgewählt (s. Tabelle 5). Jede der 4.308 ausgewählten Adressen für die Mieterbefragung wurde mit einer Mietspiegelnummer, beginnend bei 1000, versehen. Jede Adresse entsprach einer nur einmal vorkommenden vierstelligen Nummer. Um eine Unterscheidung der zu befragenden Personen bzw. Haushalte an den jeweiligen Adressen sicherzustellen, wurden sie mit A, B oder C gekennzeichnet. Somit ergab sich für jede Person in der Stichprobe eine Mietspiegelnummer bestehend aus einer vierstelligen Zahlenkombination für die Adresse und einem Buchstaben zur Identifizierung der Person an dieser Adresse (z.B. Mietspiegelnummer 4666A für Person A in Adresse 4666). Die Verteilung der Stichprobe nach der Anzahl der Adressen und Haushalte lautet wie folgt:

Tabelle 5: Stichprobe der Mieterbefragung nach Anzahl der Adressen und Haushalte

| | Personen je Adresse | | | |
|-------------------------|---------------------|-----|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | gesamt |
| Anzahl Adressen | 15 | 196 | 4.097 | 4.308 |
| Angeschriebene Personen | 15 | 392 | 12.291 | 12.698 |

3.3 Fragebogen

Die Datenerhebung zum Dresdner Mietspiegel 2017 erfolgte auf Basis eines Filterfragebogens zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz der jeweiligen Wohnung und eines Fragebogens für die Haupterhebung. Der Fragebogen der Mieterbefragung und der Erfassungsbogen der Vermieterbefragung waren inhaltsgleich.

Da es sich bei diesem Mietspiegel um eine Fortschreibung handelt, wurde die Definition und Zusammensetzung der mietpreisdifferenzierenden Merkmale nicht geändert. Die mietpreisdifferenzierenden Merkmale wurden zum Zwecke statistischer Analysen, die der Weiterentwicklung des Mietspiegels dienen, um weitere Merkmale ergänzt. So wurde z. B. die Abfrage besonderer Ausstattungsmerkmale ausgebaut um Fragen, die die einbruchshemmende Eigenschaft von Wohnungs- und Hauseingangstüren oder die Barrierefreiheit im Sanitärbereich prüfen. Die Änderungen wurden mit der Projektgruppe Mietspiegel abgestimmt.

3.4 Datenschutz

GEWOS hat bei der Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2017 die datenschutzrechtlichen Bestimmungen konsequent eingehalten. Vor Beginn der Befragungen wurden die Mieter auf die Freiwilligkeit des Interviews und die Speicherung der Daten auf Datenträgern hingewiesen. Durch Trennung der Adressangaben von den erhobenen Daten wurden die Daten nur in anonymisierter Form ausgewertet, Rückschlüsse auf Einzelpersonen waren nicht möglich. Die eingesetzten Erhebungsbeauftragten wurden gemäß § 6 Sächsisches Datenschutzgesetz und § 5

Bundesdatenschutzgesetz zu den Gesetzen und Bestimmungen des Datenschutzes belehrt und zur Geheimhaltung der gewonnenen Erkenntnisse verpflichtet. Die Erhebungsbeauftragten haben nach Beendigung ihrer Tätigkeit alle personenbezogenen Daten (Namen und Adressen) gelöscht. Ebenfalls hat GEWOS nach der Auftragserfüllung alle Unterlagen und Dateien mit personenbezogenen Daten datenschutzgerecht vernichtet.

3.5 Interviewer

Für die Face-to-Face Befragung der Mieter in der Landeshauptstadt Dresden wurden insgesamt 51 Interviewer/innen eingesetzt. Diese stammten in der Regel aus Dresden oder der näheren Umgebung. Um eine hohe Qualität bei der Datenerhebung sicherzustellen, musste jeder Interviewer vor Aufnahme seiner Tätigkeit an einer zweistündigen Schulung teilnehmen. Wesentliches Ziel der Schulung war es, den Inhalt und Ablauf der Befragung zu vermitteln sowie formale und organisatorische Angelegenheiten zu klären. Zudem wurden die Interviewer mit den Datenschutzbestimmungen vertraut gemacht. Alle Interviewer wurden vertraglich sowie statistik- und datenschutzrechtlich verpflichtet. Die für die Erhebung erforderlichen Unterlagen wurden ausgehändigt. Dazu gehörten der Filterfragebogen (für die mehrfache Verwendung), Hauptfragebögen, Termin- und Absagekärtchen, der Interviewerausweis, das Schreiben des Oberbürgermeisters, ein Merkblatt von GEWOS sowie das Interviewerhandbuch. Während der Erhebungsphase stand den Interviewern jederzeit eine Mitarbeiterin von GEWOS als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Von März bis Mai 2016 wurde ein Büro in Dresden angemietet, welcher als Kontaktraum mit den Interviewern diente. Hier hat GEWOS in regelmäßigen Abständen Sprechstunden angeboten, damit die Interviewer über den Stand der Erhebung berichten, ausgefüllte Fragebögen abgeben und neues Material beschaffen konnten.

3.6 Durchführung der Mieterbefragung

Im Rahmen der Mieterbefragung wurden am 29. Februar 2016 insgesamt 12.698 Personen an 4.308 Adressen von der Landeshauptstadt Dresden angeschrieben. Die Mieter erhielten zum einen ein Anschreiben des Oberbürgermeisters, in dem über die Mietspiegelerhebung informiert und um Teilnahme gebeten wurde und

zum anderen ein von GEWOS erstelltes Hinweis- und Merkblatt. Dieses lieferte allgemeine Informationen zur Mietspiegelerstellung (z. B. gesetzliche Grundlagen, Datenschutz) und forderte ferner jene Mieter auf, sich bei GEWOS zu melden, die selbstnutzende Eigentümer einer Wohnung sind oder eine Wohnung bewohnen, bei der die Grundmiete vor dem 1. April 2012 vereinbart oder letztmalig geändert worden ist. Die Bürger konnten wählen, ob sie per E-Mail, online oder telefonisch Kontakt mit GEWOS aufnehmen möchten.

Das Telefon mit Dresdner Vorwahl wurde an GEWOS weitergeleitet. Anrufe wurden somit direkt von GEWOS entgegengenommen und bearbeitet. Während des gesamten Erhebungszeitraumes sind 1.280 Meldungen über das Online-Formular und insgesamt etwa 2.200 E-Mails und Anrufe bei GEWOS eingegangen. Die häufigsten Gründe für die Kontaktaufnahme mit GEWOS waren, dass die Wohnung nicht mietspiegelrelevant ist oder die Person nicht an der Befragung teilnehmen möchte. Zudem wurde die Mietspiegelstelle kontaktiert, um einen Terminwunsch zu bekunden. In diesen Fällen wurde die Telefonnummer und/oder E-Mail-Adresse der jeweiligen Person notiert. Alle Absagen und Terminwünsche wurden festgehalten und an die Interviewer weitergeleitet, damit unnötige Wege zu den Haushalten vermieden bzw. die Kontaktaufnahme mit den Personen vereinfacht werden konnte.

Tabelle 6: Kontakte der Mietspiegelstelle

| Eingegangene Meldungen in der Mietspiegelstelle Gesamt | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|------|--------|
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | SONST | UNZ | gesamt |
| Anzahl | 624 | 1.561 | 0 | 5 | 0 | 2 | 0 | 0 | 940 | 102 | 183 | 3.417 |
| Anteil | 18,3% | 45,7% | 0,0% | 0,1% | 0,0% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 27,5% | 3,0% | 5,4% | 100 % |
| Eingegangene Meldungen Online | | | | | | | | | | | | |
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | SONST | UNZ | gesamt |
| Anzahl | 319 | 961 | | | | | | | | | | 1.280 |
| Anteil | 24,9% | 75,1% | | | | | | | | | | 100 % |
| Eingegangene telefonische Meldungen oder Meldungen per E-Mail | | | | | | | | | | | | |
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | SONST | UNZ | gesamt |
| Anzahl | 305 | 600 | 0 | 5 | 0 | 2 | 0 | 0 | 940 | 102 | 183 | 2.137 |
| Anteil | 14,3% | 28,1% | 0,0% | 0,2% | 0,0% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 44,0% | 4,8% | 8,6% | 100 % |
| Anteil der Abmeldungen / Ausfälle an der Stichprobe | | | | | | | | | | | | |
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | SONST | UNZ | gesamt |
| Anteil | 4,9% | 12,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 7,4% | 0,8% | 1,4% | 26,8% |

Fi1 Sind Sie Eigentümer oder Untermieter dieser Wohnung?

Fi2 Wurde Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.04.2012 vereinbart oder letztmalig geändert?

Fi3 Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim oder einer heimähnlichen Unterkunft?

Fi4 Liegt für diese Wohnung mehr als ein Mietverhältnis vor?

Fi5 Wird diese Wohnung überwiegend gewerbllich genutzt?

Fi6 Haben Sie diese Wohnung aus besonderen Gründen verbilligt gemietet (bspw. Gefälligkeitsmiete) oder handelt es sich um eine Dienst- oder Werkswohnung?

Fi7 Haben Sie diese Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet?

Fi8 Haben Sie Ihre Wohnung nur vorübergehend angemietet (Mietdauer laut Vertrag maximal 1 Jahr)?

TNV Teilnahmeverweigerung

SONST Sonstige Abmeldungen (z.B. unspezifische Filterfrage, Umzug, gesundheitliche Gründe)

UNZ Anschreiben nicht zustellbar, Rückläufer

Die Datenerhebung erfolgte zwischen dem 14. März und 20. Mai 2016 über persönliche Interviews (Face-to-Face Interviews) durch die von GEWOS eingesetzten Erhebungsbeauftragten. Den Interviewern wurden Adresslisten mit den anzulaufenden Personen zur Verfügung gestellt. Bei der Bearbeitung der Adressen war eine klar definierte Reihenfolge (A, B, C) einzuhalten, da Person A als Zielperson und Personen B und C als Ersatzpersonen definiert wurden. Die Interviewer verwendeten Termin- und Absagekarten bei ihren Einsätzen. Die konkrete Vorgehensweise zur Bearbeitung der Adressen lautete wie folgt:

- 1. Erster Besuch:** IMMER bei Person A, d. h. bei der Person mit „A“ in der Nummer, bspw. 1234A.
 - Variante 1.1: Person A ist da und kann erfolgreich befragt werden (ausgeföllter Fragebogen) → Absageschreiben bei Personen B und C einwerfen
 - Variante 1.2: Person A ist nicht anzutreffen → Terminkarte einwerfen
 - Variante 1.3: Person A ist da, kann aber nicht befragt werden (Filter, Teilnahmeverweigerung) → Aufsuchen von Personen B und/oder C
 - Variante 1.3.1: Eine von beiden Personen kann erfolgreich befragt werden → Absageschreiben bei Person B bzw. C einwerfen
 - Variante 1.3.2: Beide Personen sind nicht anzutreffen → bei beiden Terminkarte einwerfen
- 2. Zweiter Besuch:** Beim zweiten Besuch an der jeweiligen Adresse wird der beim ersten Besuch vereinbarte Termin wahrgenommen.
 - Variante 2.1: Person A ist da und kann erfolgreich befragt werden (ausgeföllter Fragebogen) → Absageschreiben bei Personen B und C einwerfen
 - Variante 2.2: Person A ist trotz Termin nicht anzutreffen oder kann nicht befragt werden (Filter, Teilnahmeverweigerung) → Aufsuchen von Personen B und/oder C

- Variante 2.2.1: Eine von beiden Personen kann erfolgreich befragt werden → Absageschreiben bei Person B bzw. C einwerfen
- Variante 2.2.2: Beide Personen sind nicht anzutreffen → Bei beiden Terminkarte einwerfen (noch kein Absageschreiben bei A einwerfen!)

3. Dritter Besuch: Beim dritten Besuch an der jeweiligen Adresse wird der beim zweiten Besuch vereinbarte Termin wahrgenommen.

- Variante 3.1: Person B oder C kann erfolgreich befragt werden → Absageschreiben bei Personen A und B bzw. C einwerfen
- Variante 3.2: Personen B und C können nicht befragt werden (nicht da, Filter oder Teilnahmeverweigerung) → Absprache mit GEWOS.

Neben der Reihenfolge zur Bearbeitung der Adressen galt es auch die Reihenfolge bei der eigentlichen Befragung einzuhalten. Im ersten Schritt musste anhand des Filterfragebogens geprüft werden, ob die Wohnung mietspiegelrelevant ist. Wurde eine der Filterfragen mit „Ja“ beantwortet, musste die Befragung abgebrochen und der Grund des Abbruchs vermerkt werden. Nur wenn alle Filterfragen bestanden wurden, durfte mit der Hauptbefragung fortgefahrt werden.

Während der Erhebungsphase wurde durch ständige Kontrolle von GEWOS die Qualität der erhobenen Daten und die korrekte Durchführung der Interviews durch die Interviewer überprüft. Des Weiteren wurden die Fragebögen bereits während der Erhebungsphase erfasst und auf Vollständigkeit überprüft. Fehlende Daten wurden durch die Interviewer nacherhoben. Darüber hinaus wurden die Daten bereits ersten Plausibilitätsprüfungen unterzogen. Soweit möglich wurde versucht, festgestellte Unplausibilitäten durch Klärung mit dem Interviewer bzw. einer erneuten Kontaktaufnahme mit dem Mieter zu eliminieren. Konnten Unplausibilitäten nicht aufgeklärt werden, wurde der Datensatz im weiteren Arbeitsverlauf nicht weiter berücksichtigt.

Insgesamt konnten 1.964 Personen befragt werden, von denen nach Abzug 25 fehlerhafter bzw. unvollständiger Fragebögen, 1.939 Fragebögen für die Auswertung herangezogen werden konnten. Diese verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Personengruppen:

Tabelle 7: Befragte nach Personengruppen

| | Stichprobe (Adressen) | Befragte Gesamt | Zielpersonen A | Ersatzperso- nen B | Ersatzperso- nen C |
|-------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Anzahl | 4.308 | 1.939 | 712 | 534 | 693 |
| Anteil an Befragten | | | 36,7 % | 27,5 % | 35,7 % |
| Anteil an Stichprobe | | 45,0 % | 16,5 % | 12,4 % | 16,1 % |

Neben den erfolgreich durchgeföhrten Interviews mussten auch zahlreiche Ausfälle während der Feldphase verzeichnet werden. Die häufigsten Gründe für den Wegfall eines Haushalts waren Teilnahmeverweigerung bzw. das Nicht-Antreffen eines Haushalts nach zwei Besuchen, die 4-Jahresregel und selbstgenutztes Wohneigentum. In der nachfolgenden Tabelle 8 werden alle von den Interviewern hergestellten Kontakte mit den Haushalten, sortiert nach den Gründen des Ausfalls, dargestellt.

Tabelle 8: Kontakte der Interviewer

| | Durch Interviewer erfasste Abmeldungen bzw. Absagen | | | | | | | | | | | | | | gesamt |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|--------|
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | NA | SONST | NG | | | gesamt |
| Anzahl | 413 | 968 | 0 | 91 | 6 | 45 | 23 | 0 | 1.410 | 2.032 | 28 | 91 | | | 5.107 |
| Anteil | 8,1% | 19,0% | 0,0% | 1,8% | 0,1% | 0,9% | 0,4% | 0,0% | 27,6% | 39,8% | 0,6% | 1,8% | | | 100 % |
| Anteil der Abmeldungen bzw. Ausfälle an der Stichprobe | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | NA | SONST | NG | | | gesamt |
| Anteil | 3,3% | 7,6% | 0,0% | 0,7% | 0,0% | 0,4% | 0,2% | 0,0% | 11,1% | 16,0% | 0,2% | 0,7% | | | 40,2% |
| Alle Kontakte durch Interviewer (inkl. Absagen, Befragungen, Absageschreiben) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | NA | SONST | NG | FB | AB | gesamt |
| Anzahl | 413 | 968 | 0 | 91 | 6 | 45 | 23 | 0 | 1.410 | 2.032 | 28 | 91 | 1.939 | 2.210 | 9.256 |
| Anteil | 4,5% | 10,5% | 0,0% | 1,0% | 0,1% | 0,5% | 0,2% | 0,0% | 15,2% | 22,0% | 0,3% | 1,0% | 20,9% | 23,9% | 100% |
| Anteil aller Kontakte durch Interviewer an der Stichprobe | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | NA | SONST | NG | FB | AB | gesamt |
| Anteil | 3,3% | 7,6% | 0,0% | 0,7% | 0,0% | 0,4% | 0,2% | 0,0% | 11,1% | 16,0% | 0,2% | 0,7% | 15,3% | 17,4% | 72,9% |

- Fi1 Sind Sie Eigentümer oder Untermieter dieser Wohnung?
 Fi2 Wurde Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.04.2012 vereinbart oder letztmalig geändert?
 Fi3 Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim oder einer heimähnlichen Unterkunft?
 Fi4 Liegt für diese Wohnung mehr als ein Mietverhältnis vor?
 Fi5 Wird diese Wohnung überwiegend gewerblich genutzt?
 Fi6 Haben Sie diese Wohnung aus besonderen Gründen verbilligt gemietet (bspw. Gefälligkeitsmiete) oder handelt es sich um eine Dienst- oder Werkswohnung?
 Fi7 Haben Sie diese Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet?
 Fi8 Haben Sie Ihre Wohnung nur vorübergehend angemietet (Mietdauer laut Vertrag maximal 1 Jahr)?
 TNV Teilnahmeverweigerung
 NA Haushalt nach 2 Besuchen nicht angetroffen
 SONST Sonstige Abmeldungen (z.B. unspezifische Filterfrage, Umzug, gesundheitliche Gründe)
 NG Adresse nicht gefunden, Klingel oder Briefkasten nicht beschriftet, Gebäude nicht zugänglich, Person verzogen etc.
 FB Interview durchgeführt
 AB Eingeworfene Absageschreiben

Knapp ein Fünftel der zu kontaktierenden Personen konnte trotz mehrmaliger Besuche nicht angetroffen werden. Etwa zwei Drittel der Stichprobe ist aufgrund von Filterfragen, Teilnahmeverweigerung bzw. erfolgloser Besuche, fehlerhafter Adressen oder sonstiger Gründe weggefallen. Die Verteilung aller hergestellten Kontakte mit den Mietern ist Tabelle 9 zu entnehmen.

Tabelle 9: Kontakte der Mietspiegelstelle und Interviewer

| | Kontakte Mietspiegelstelle | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------|----------------------------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|--------|
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | NA | SONST | UNZ | FB | AB | gesamt |
| Anzahl | 624 | 1.561 | 0 | 5 | 0 | 2 | 0 | 0 | 940 | | 102 | 183 | - | - | 3.417 |
| Anteil | 18,3% | 45,7% | 0,0% | 0,1% | 0,0% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 27,5% | | 3,0% | 5,4% | | | 100,0% |
| Kontakte Interviewer | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | NA | SONST | UNZ | FB | AB | gesamt |
| Anzahl | 413 | 968 | 0 | 91 | 6 | 45 | 23 | 0 | 1.410 | 2.032 | 28 | 91 | 1.939 | 2.210 | 9.256 |
| Anteil | 4,5% | 10,5% | 0,0% | 1,0% | 0,1% | 0,5% | 0,2% | 0,0% | 15,2% | 22,0% | 0,3% | 1,0% | 20,9% | 23,9% | 100,0% |
| Kontakte Mietspiegelstelle und Interviewer | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | NA | SONST | UNZ | FB | AB | gesamt |
| Anzahl | 1.037 | 2.529 | 0 | 96 | 6 | 47 | 23 | 0 | 2.350 | 2.032 | 130 | 274 | 1.939 | 2.210 | 12.673 |
| Anteil aller Kontakte an der Stichprobe | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Fi1 | Fi2 | Fi3 | Fi4 | Fi5 | Fi6 | Fi7 | Fi8 | TNV | NA | SONST | UNZ | FB | AB | gesamt |
| Anteil | 8,2% | 20,0% | 0,0% | 0,8% | 0,0% | 0,4% | 0,2% | 0,0% | 18,5% | 16,0% | 1,0% | 2,2% | 15,3% | 17,4% | 100,0% |

Fi1 Sind Sie Eigentümer oder Untermieter dieser Wohnung?

Fi2 Wurde Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.04.2012 vereinbart oder letztmalig geändert?

Fi3 Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim oder einer heimähnlichen Unterkunft?

Fi4 Liegt für diese Wohnung mehr als ein Mietverhältnis vor?

Fi5 Wird diese Wohnung überwiegend gewerblich genutzt?

Fi6 Haben Sie diese Wohnung aus besonderen Gründen verbilligt gemietet (bspw. Gefälligkeitsmiete) oder handelt es sich um eine Dienst- oder Werkswohnung?

Fi7 Haben Sie diese Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet?

Fi8 Haben Sie Ihre Wohnung nur vorübergehend angemietet (Mietdauer laut Vertrag maximal 1 Jahr)?

TNV Teilnahmeverweigerung

NA Haushalt nach 2 Besuchen nicht angetroffen

SONST Sonstige Abmeldungen (z.B. unspezifische Filterfrage, Umzug, gesundheitliche Gründe)

UNZ Anschreiben nicht zustellbar, Rückläufer, Adresse nicht gefunden, Klingel oder Briefkasten nicht beschriftet, Gebäude nicht zugänglich, Person verzogen etc.

FB Interview durchgeführt

AB Eingeworfene Absageschreiben

3.7 Rücklaufstatistik Mieterbefragung

Insgesamt konnten im Rahmen der Mieterbefragung verwertbare Interviews an 1.939 Adressen in der Landeshauptstadt Dresden realisiert werden. Bei 4.308 Adressen in der Stichprobe entspricht dies einer Ausschöpfungsquote von 45,0 %. Die Ausschöpfungsquote wird an der Anzahl der zur Verfügung gestellten Adressen gemessen, da pro Adresse eine Befragung durchgeführt werden sollte. Die geringe Ausschöpfung aus der Mieterbefragung ist hauptsächlich auf die geringe Teilnahmebereitschaft der Mieter zurückzuführen. So führten zehn Kontakte bzw. Kontaktversuche zu drei erfolgreichen Befragungen, zwei Ausfällen aufgrund der Filterfragen und fünf Teilnahmeverweigerungen bzw. erfolglosen Besuchen.

Tabelle 10: Brutto- und Ergebnisstichprobe, bezogen auf die angeschriebenen Personen

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------|--------|
| | Angeschriebene Personen | | 12.698 |
| Abzüglich stichproben-neutraler Fälle | Postalische Rückläufer | -183 | -274 |
| | Adresse nicht gefunden, verzogen | -91 | |
| = bereinigte Bruttostichprobe | | | 12.424 |
| Abzüglich stichproben-systematischer Ausfälle | Teilnahmeverweigerung | -2.350 | -6.592 |
| | Nicht angetroffen bzw. eingeschlossene Absageschreiben | -4.242* | |
| = Nettostichprobe | | | 5.832 |
| = Ausschöpfungsquote (Anteil Nettostichprobe an bereinigter Bruttostichprobe) | | | 46,9 % |
| Abzüglich nicht mietspiegelrelevanter Fälle | Eigentümer oder Untermieter | -1.037 | -3.868 |
| | 4-Jahres-Regel | -2.529 | |
| | Sonstige Gründe | -302 | |
| = Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle | | | 1.964 |
| Abzüglich fehlerhafter/unvollständiger Fragebögen | | | -25 |
| = Ergebnisstichprobe der auswertbaren Fälle | | | 1.939 |

* eingeworfene Absageschreiben (~2.210)

Die mietspiegelrelevanten Interviews verteilen sich wie folgt auf den Erhebungszeitraum:

Tabelle 11: Verteilung der Interviews über den Erhebungszeitraum

| Woche | von | bis | Werkstage | Interviews | Interviews/Tag |
|-------|----------|----------|-----------|------------|----------------|
| KW 11 | 14.03.16 | 20.03.16 | 6 | 164 | 27 |
| KW 12 | 21.03.16 | 27.03.16 | 5 | 185 | 37 |
| KW 13 | 28.03.16 | 03.04.16 | 5 | 137 | 27 |
| KW 14 | 04.04.16 | 10.04.16 | 6 | 206 | 34 |
| KW 15 | 11.04.16 | 17.04.16 | 6 | 235 | 39 |
| KW 16 | 18.04.16 | 24.04.16 | 6 | 223 | 37 |
| KW 17 | 25.04.16 | 01.05.16 | 6 | 208 | 35 |
| KW 18 | 02.05.16 | 08.05.16 | 5 | 152 | 30 |
| KW 19 | 09.05.16 | 15.05.16 | 6 | 250 | 42 |
| KW 20 | 16.05.16 | 20.05.16 | 5 | 179 | 36 |
| | | gesamt | 56 | 1.939 | 35 |

3.8 Vermieterbefragung

Parallel zur Mieterbefragung wurden einschlägige Dresdner Wohnungsgesellschaften und Wohnungs(bau)genossenschaften befragt. Die Stichprobe umfasste 1.561 Adressen. Die Daten der Vermieter wurden auf Basis einer Excel-Abfragemaske mit einer vorgegebenen Satzstruktur eingeholt, welche inhaltlich mit dem Fragebogen der Mieterbefragung übereinstimmte. Die Satzstruktur diente auch dazu, die Zusammenführung der Mieter- und Vermieterdaten zu vereinfachen. Die Erhebung der Vermieterdaten erfolgte im Zeitraum von März bis Mai 2016.

Insgesamt lieferten die Wohnungsunternehmen 1.492 Datensätze von denen nach Prüfung auf Mietspiegelrelevanz und Plausibilität 1.464 für die Erstellung des Dresdner Mietspiegels herangezogen werden konnten. Diese verteilen sich wie folgt auf die Baualtersklassen:

Tabelle 12: Datensätze der Wohnungsgesellschaften nach Baualtersklassen

| Bis 1918 | 1919-1945 | 1946-1990 | Nach 1990 | Gesamt |
|----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 67 | 316 | 1.062 | 19 | 1.464 |

4 Datenauswertung und -analyse

4.1 Methodik und Datenprüfung

Die Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2017 erfolgt der Aufgabenstellung der Landeshauptstadt Dresden und der Projektgruppe Mietspiegel entsprechend als Tabellenmietspiegel. GEWOS hat sich bei der Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2017 zur Wahrung der Kontinuität an der Aufbereitung der Ergebnisse des (qualifizierten) Dresdner Mietspiegels 2015 orientiert.

Die Daten wurden nach der Erhebung einer umfangreichen Plausibilitätskontrolle unterzogen und auf ihre Anforderungen zur Erstellung von Mietspiegeln nach BGB geprüft. Die bei den Dresdner Wohnungsgesellschaften und Wohnungs(bau)genossenschaften erhobenen Daten wurden durch die Kommunale Statistikstelle geprüft. Nach Abschluss der Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung 3.403 mietspiegelrelevante Datensätze zur Verfügung. Tabelle 13 zeigt auf, wie sich die Ergebnisstichprobe auf die Baualtersklassen und Wohnlagen verteilt.

Tabelle 13: Realer Wohnungsbestand und Ergebnistichprobe nach Baualtersklasse und Wohnlage

| Wohnlage | Baualtersklasse | | | | |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| | bis 1918 | 1919-1945 | 1946-1990 | nach 1990 | Alle Bau-alter |
| | Grundgesamtheit absolut | | | | |
| einfach | 16.228 | 10.259 | 40.876 | 8.993 | 76.356 |
| mittel | 37.079 | 22.212 | 50.987 | 21.388 | 131.666 |
| gut | 17.520 | 7.210 | 9.591 | 11.101 | 45.422 |
| gesamt | 70.827 | 39.681 | 101.454 | 41.482 | 253.444 |
| | Grundgesamtheit relativ | | | | |
| einfach | 6,4% | 4,0% | 16,1% | 3,5% | 30,1% |
| mittel | 14,6% | 8,8% | 20,1% | 8,4% | 52,0% |
| gut | 6,9% | 2,8% | 3,8% | 4,4% | 17,9% |
| gesamt | 27,9% | 15,7% | 40,0% | 16,4% | 100,0% |
| | Ergebnistichprobe absolut Dresdner Mietspiegel 2017 | | | | |
| einfach | 349 | 228 | 384 | 164 | 1.125 |
| mittel | 390 | 273 | 476 | 201 | 1.340 |
| gut | 317 | 147 | 318 | 156 | 938 |
| gesamt | 1.056 | 648 | 1.178 | 521 | 3.403 |
| | Ergebnistichprobe relativ Dresdner Mietspiegel 2017 | | | | |
| einfach | 10,3% | 6,7% | 11,3% | 4,8% | 33,1% |
| mittel | 11,5% | 8,0% | 14,0% | 5,9% | 39,4% |
| gut | 9,3% | 4,3% | 9,3% | 4,6% | 27,6% |
| gesamt | 31,0% | 19,0% | 34,6% | 15,3% | 100,0% |

4.2 Tabellenaufbau

Die Mietspiegeltabelle wird aus den Wohnwertmerkmalen Wohnungsgröße, Baualtersklasse der Wohnung, Ausstattung und Wohnlage gebildet. Die Baualtersklasse drückt das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit aus. Die Grenzen der Größen- und Baualtersklassen orientieren sich an dem Tabellenaufbau des Mietspiegels von 2015, wobei die jüngste Baualtersklasse um zwei Jahre auf den 30.04.2016 erweitert wurde. Die Einteilung der insgesamt zehn Ausstattungsmerkmale in sechs Ausstattungsklassen wurde ebenfalls beibehalten. Hier gilt wie auch im Dresdner Mietspiegel 2015 die Regelung, dass folgende Wohnungen der Ausstattungsklasse I zugeordnet werden:

- Wohnungen mit (zeitgemäßem) Bad und ohne Sammelheizung,
- Wohnungen ohne Bad und mit (zeitgemäßer) Sammelheizung,
- Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, die aber nicht zeitgemäß sind, unabhängig davon, ob andere zusätzliche zeitgemäße Merkmale in der Wohnung vorliegen.

Zudem werden nur Wohnungen berücksichtigt, die über eine vermieterseitige allgemeine Mindestausstattung verfügen. Von der Auswertung ausgeschlossen wurden Wohnungen mit folgenden Merkmalen:

- Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung,
- Wohnungen mit einem Außen-WC oder einer Trockentoilette, auch bei Vorliegen eines Bades und/oder einer Sammelheizung und anderer zusätzlicher zeitgemäßer Merkmale in der Wohnung.

Insgesamt betrifft das fünf Wohnungen. Weitere sechs Wohnungen wurden aufgrund zu geringer Fallzahlen in den Feldern „nach 1990“ und „51 bis 75 m²“ sowie „1946 bis 1990“ und „ab 76 m²“ eliminiert.

4.3 Gewichtung der Datensätze

Wie bereits in 3.2 geschildert, wurde eine disproportional geschichtete Stichprobe nach Wohnlage und Baualtersklasse gezogen. Auf Anweisung der Auftraggeberin wurde für jeden Datensatz auf Basis der jeweiligen Baualtersklasse ein Gewichtungsfaktor ermittelt. Ziel war es, dass die Anteile der Baualtersklassen in der Ergebniststichprobe mit denen in der Grundgesamtheit übereinstimmen. Die Gewichtungsfaktoren wurden gebildet, indem das Verhältnis der einzelnen Baualtersklassen in der Grundgesamtheit und der Ergebniststichprobe berechnet wurde.

Tabelle 14: Gewichtung der Ergebniststichprobe nach Baualtersklassen

| Baualtersklasse | Grundgesamtheit | | | | |
|-------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| | bis 1918 | 1919-1945 | 1946-1990 | nach 1990 | Alle Baualter |
| Anzahl absolut | 70.827 | 39.681 | 101.454 | 41.482 | 253.444 |
| Anteil in % | 27,9% | 15,7% | 40,0% | 16,4% | 100,0% |
| | | | | | |
| Baualtersklasse | bis 1918 | 1919-1945 | 1946-1990 | nach 1990 | Alle Baualter |
| Anzahl absolut | 1.056 | 648 | 1.178 | 521 | 3.403 |
| Anteil in % | 31,0% | 19,0% | 34,6% | 15,3% | 100,0% |
| Gewichtungsfaktor | 0,90 | 0,82 | 1,16 | 1,07 | |

4.4 Bereinigung um Ausreißer

Vor der eigentlichen Berechnung der Mietwerte zur Feldbesetzung des Dresdner Mietspiegels 2017 erfolgt eine Bereinigung um Ausreißermieten. Bei Ausreißermieten handelt es sich um Mieten, die deutlich von den anderen Mietwerten eines Tabellenfeldes abweichen und deshalb nicht in die weitere Auswertung einzubezogen werden sollen.

In Abstimmung mit der Projektgruppe Mietspiegel wurde ein kombiniertes Verfahren, bestehend aus dem Interquartilsabstand und der Abstandsregel, zur Identifizierung von Ausreißern verwendet. Der IQR (IQR = inter quartile range) ist der Abstand zwischen dem oberen (75 %) und dem unteren (25 %) Quartil innerhalb

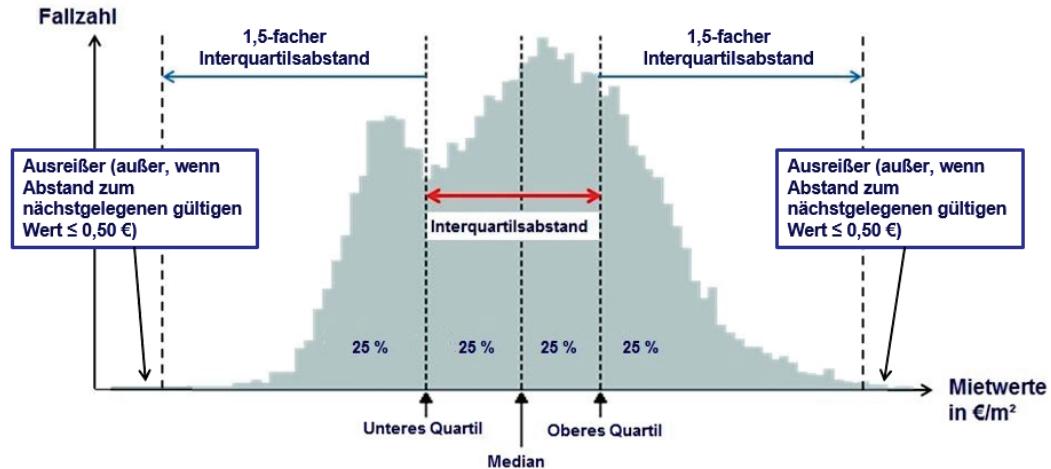
der dem Mietspiegelfeld zugrundeliegenden Stichprobe. Er zeigt an, in welchem Wertebereich die mittleren 50 % der Mietwerte liegen. Zur Identifikation der Ausreißer wird ein Vielfaches des Interquartilsabstandes festgesetzt (in der Literatur hat sich hierfür der 1,5-fache Interquartilsabstand etabliert) und folgende Grenzen gezogen:

- Untergrenze: Unteres Quartil minus 1,5-facher Interquartilsabstand
- Obergrenze: Oberes Quartil plus 1,5-facher Interquartilsabstand

Insbesondere bei sehr homogenen Wohnungen (z. B. in Plattenbauten) würden mit der alleinigen Anwendung dieser Methode viele Werte als Ausreißer ausgeschlossen. Es wurden daher solche Werte nicht als Ausreißer gezählt, die weniger als 0,50 € vom nächsten gültigen Mietwert entfernt liegen. Die Ausreißerbereinigung ist damit an ein übliches statistisches Verfahren (Interquartilsabstand mit Standardparametern: mittlere 50 %, 1,5-facher Abstand) angebunden, berücksichtigt durch die Abstandsregel aber auch die feldspezifisch besonderen Wohnungsqualitäten. Die gewählte Methode wurde zudem anhand der Histogramme aller ausgewiesenen Mietspiegelfelder geprüft und hat sich als geeignete Methode zur Ausreißerbereinigung im Dresdner Mietspiegel 2017 erwiesen.

Durch die Bereinigung um Ausreißer verringerte sich der für die Auswertung herangezogene Datensatz um insgesamt 46 Mietwerte.

Abbildung 1: Feldspezifische Ausreißerbereinigung



4.5 Verteilung der Datensätze nach Ausreißerbereinigung

Dieses Kapitel veranschaulicht anhand verschiedener Abbildungen, wie sich die Datensätze nach Bereinigung der Extremwerte im Hinblick auf die der Tabellenstruktur zu Grunde liegende Merkmale verteilen. Es wurden die nach Baualtersklasse gewichteten Werte für im Dresdner Mietspiegel 2017 ausgewiesene Felder verwendet.

Abbildung 2: Verteilung der Baualtersklassen nach Ausreißerbereinigung

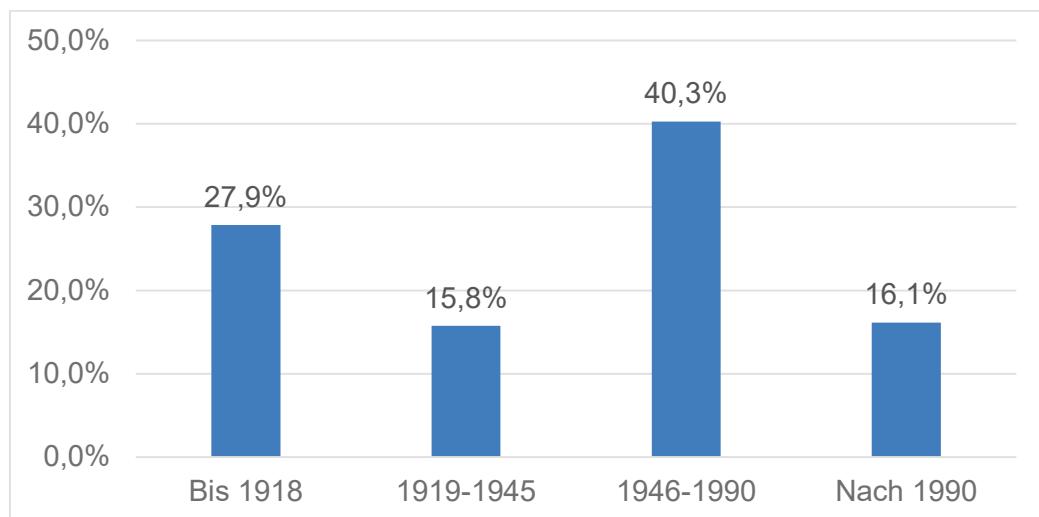


Abbildung 3: Verteilung der Wohnungsgrößenklassen nach Ausreißerbereinigung

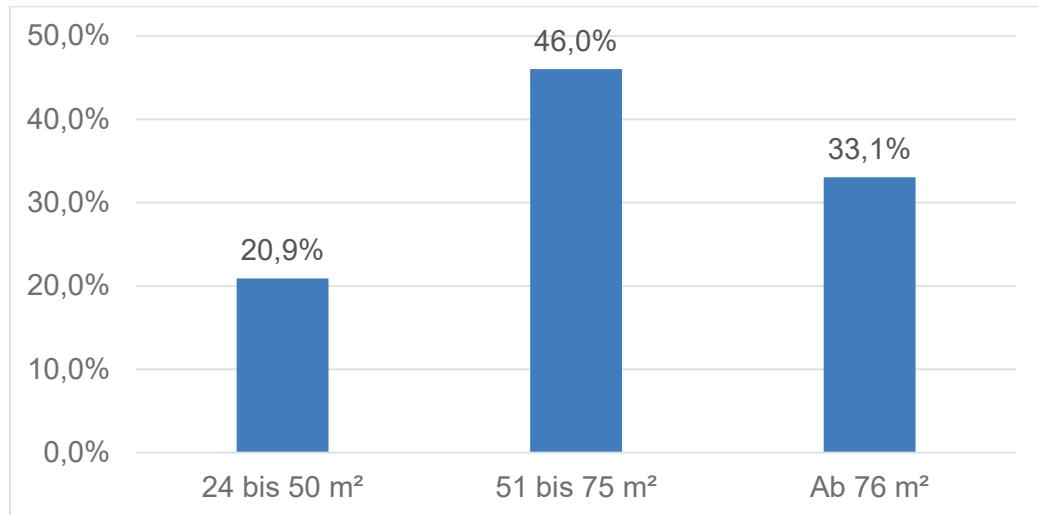


Abbildung 4: Verteilung der Wohnlagen nach Ausreißerbereinigung

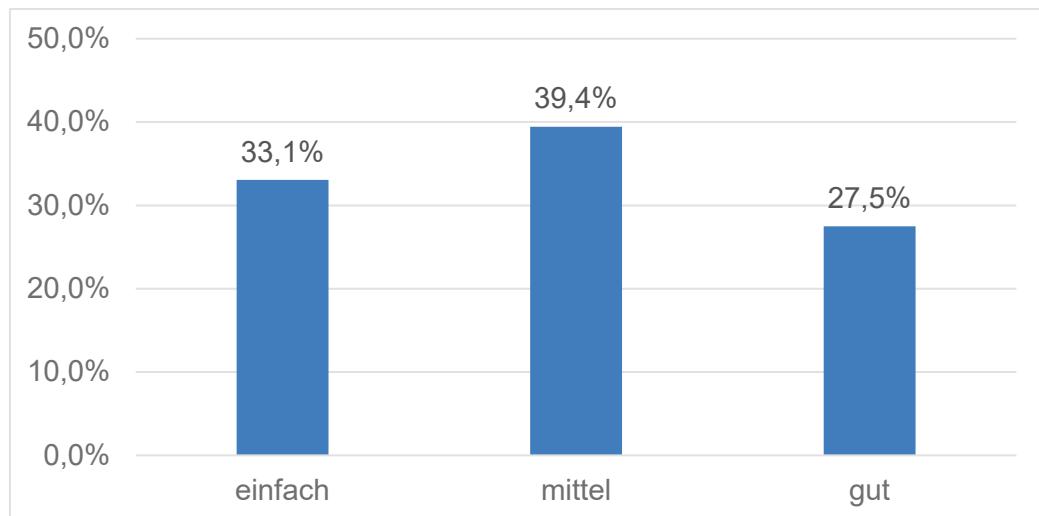


Abbildung 5: Preisstruktur (Nettokaltmiete in Euro/m²) nach Ausreißerbereinigung

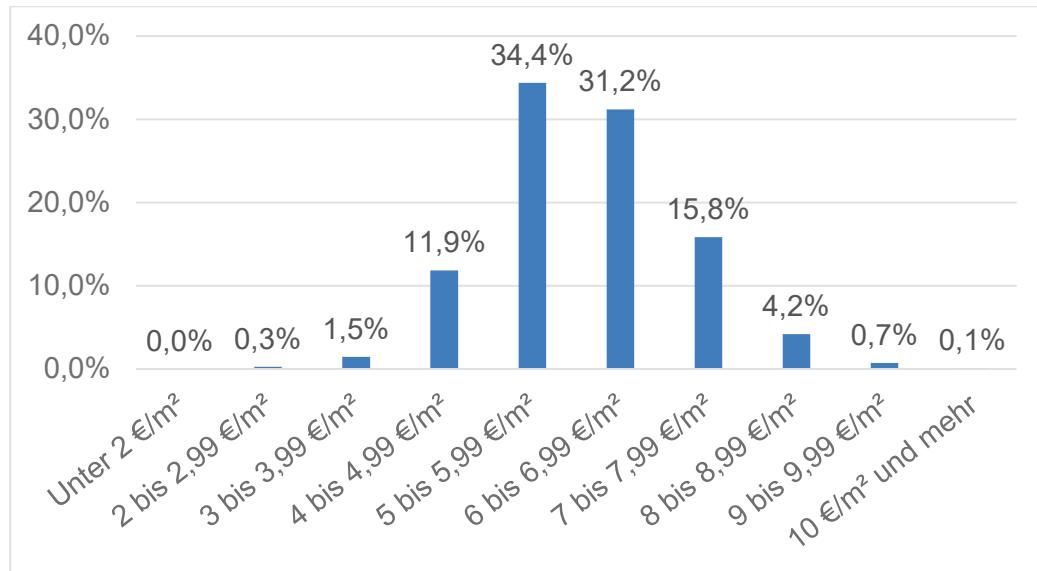


Abbildung 6: Nettokaltmiete (Euro/m²) der Ausstattungsklassen (AK) nach Ausreißerbereinigung

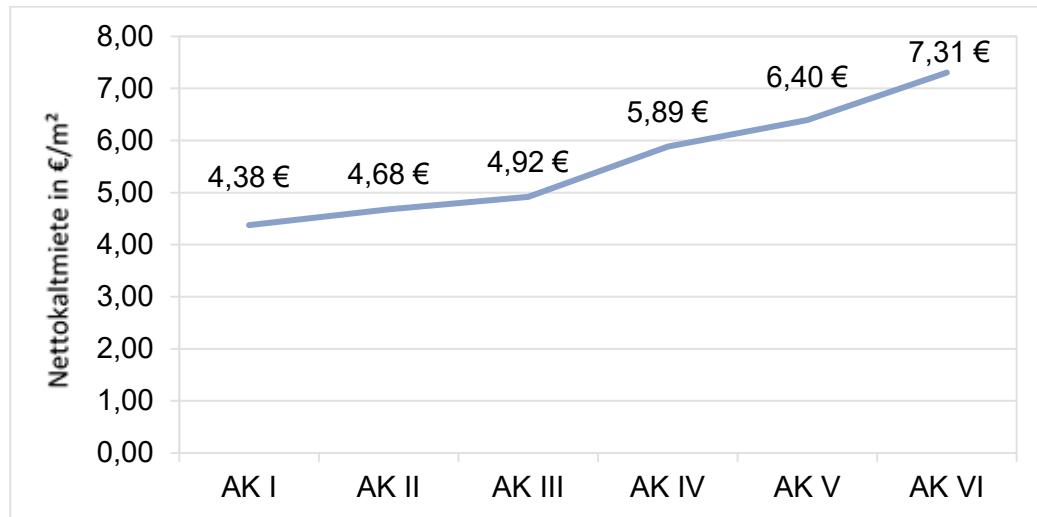


Abbildung 7: Vorhandensein der Ausstattungsmerkmale nach Ausreißerberereinigung

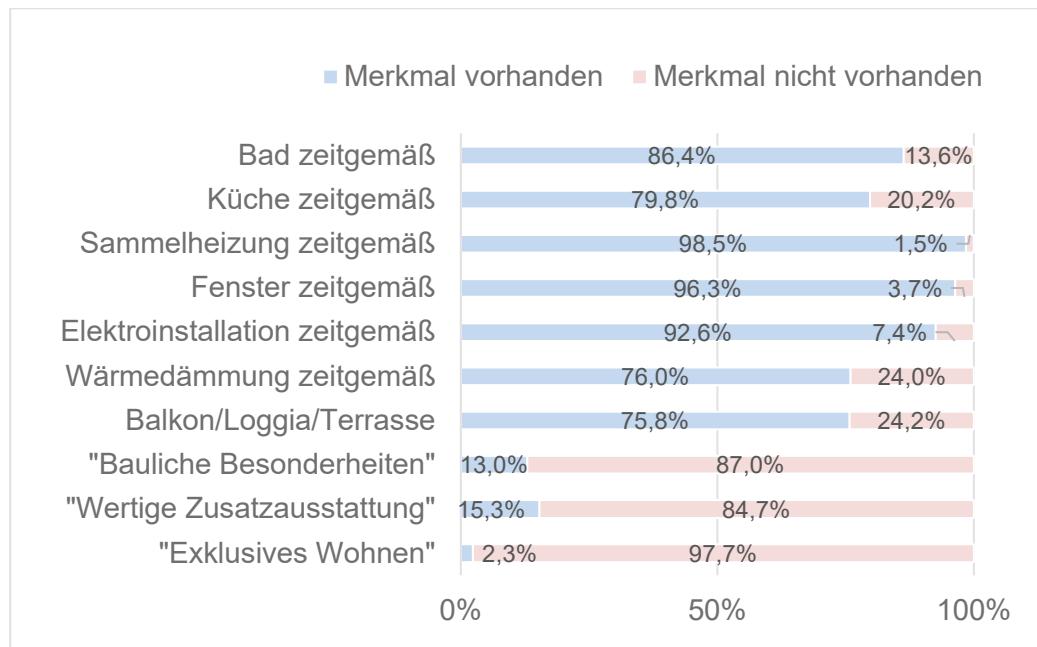


Abbildung 8: Verteilung der Ausstattungsmerkmale (AM) nach Ausreißerberereinigung

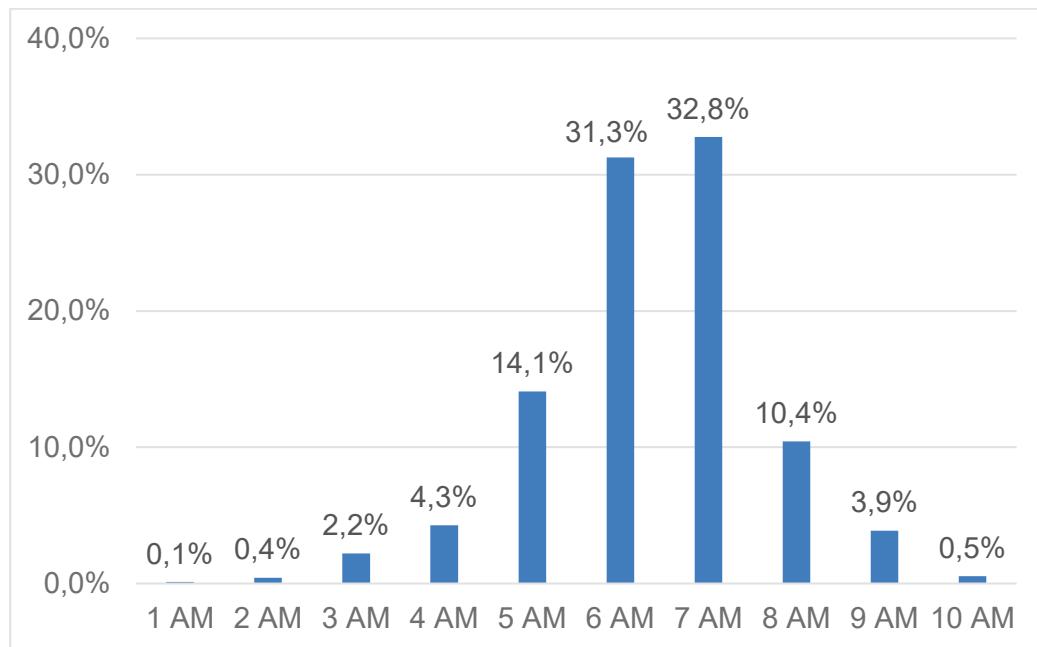
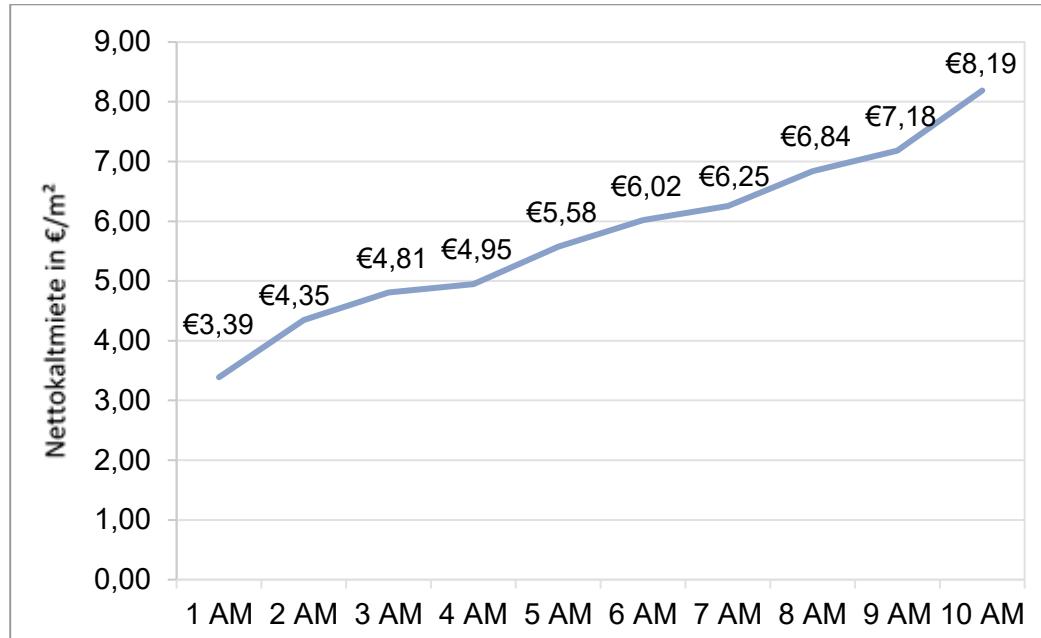


Abbildung 9: Nettokaltmiete (Euro/m²) nach Anzahl der Ausstattungsmerkmale (AM) nach Ausreißerbereinigung



4.6 Feldbesetzung

Nach der zuvor beschriebenen Datenbereinigung stehen für die Mietspiegelberechnungen noch 3.346 Datensätze zur Verfügung. Es erfolgte eine Auswertung der verbliebenen Daten bzw. die Ermittlung der Zahl der Datensätze je Tabellenfeld des abgestimmten Tabellenrasters. In Abstimmung mit der Projektgruppe Mietspiegel wurde festgelegt, dass Felder, die eine Feldbesetzung von weniger als 30 Mietdaten aufweisen, nicht einzeln ausgewiesen, sondern mit anderen Tabellenfeldern zusammengefasst werden. Hierbei galt es, die Feldstruktur des Vorgängermietspiegels so gut wie möglich nachzubilden. Wie auch bereits im Dresdner Mietspiegel 2015 konnte für die Tabellenfelder „nach 1990“ und „AK I“, „AK II“ und „AK III“ sowie „1946 bis 1990“ und „AK VI“ keine ausreichende Fallzahl für die Ausweisung von Mietwerten generiert werden (vgl. 4.2). Die Feldbesetzung vor und nach Ausreißerbereinigung wird in der Tabelle 15 in Klammern ausgewiesen.

4.7 Berechnung der durchschnittlichen Mietwerte und Spannen

Die erhobenen Mieten sind nach Abschluss der Berechnungen in die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und nach den Merkmalen der Mietspiegeltabelle ausgewertet worden.

In Abstimmung mit der Projektgruppe Mietspiegel wurden die statistischen Kennwerte zur Charakterisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete je Mietspiegelfeld festgelegt. Die Mietenverteilung wird in Form einer durchschnittlichen Miethöhe und der Spannweite der Mieten pro Quadratmeter ausgewiesen – jeweils nach Ausreißerbereinigung:

- Arithmetischer Mittelwert sowie
- Unterer und oberer Spannenwert (2/3-Spanne).

Bei dem arithmetischen Mittel handelt es sich um das statistische Mittel aller vollständigen mietspiegelrelevanten Mietwerte je Mietspiegelfeld. Die Spannen sollten so gewählt sein, dass die „üblichen“ Mietwerte innerhalb der Spannen liegen. Für Tabellenmietspiegel werden in den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen aus dem Jahr 2002 sogenannte 2/3-Spannen als üblich angesehen. Diese Hinweise sind auch nach der Neuauflage aus dem Jahr 2014 durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung weiterhin aktuell. Durch die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes für jedes Tabellenfeld des Dresdner Mietspiegels 2017 wird strukturellen Merkmalen des Wohnungsmarktes bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete Rechnung getragen. Gründe, die dazu führen, dass unterschiedlich hohe Mieten innerhalb eines Mietspiegelfeldes gezahlt werden, sind:

- Die im Dresdner Mietspiegel zur Bildung der Tabellenstruktur verwendeten Merkmale Baualter, Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnlage stellen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen die Grobgliederung für einen Mietspiegel dar. Dennoch können unterschiedlich hohe Mieten innerhalb eines Mietspiegelfeldes auftauchen. Aufgrund der unterschiedlichen Qualitäten von weiteren Ausstattungsmerkmalen ergeben sich in den durch die Mietspiegelfelder definierten Wohnungsteilmärkten unterschiedlich hohe Mieten.
- Zusätzlich beeinflussen weitere externe oder individuelle Kriterien, wie z. B. Dauer des Mietverhältnisses oder individuelle Wohnwünsche, die Höhe der Miete, die der gesetzlich definierte Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt lässt.

Diese Einflussfaktoren sind ausschlaggebend dafür, dass eine reine Mittelwertberechnung als ortsübliche Vergleichsmiete nicht ausreichend ist, sondern auch Spannenwerte, die die konkreten Eigenschaften der Wohnungen abbilden, berücksichtigt werden müssen.

4.8 Dresdner Mietspiegeltabelle 2017

Die Nettokaltmieten werden in der folgenden Mietspiegeltabelle mit den berechneten Mittel- und Spannenwerten in €/m² pro Monat für insgesamt 3.346 Mietwerte dargestellt. Bei den in der Tabelle ausgewiesenen Mietwerten je Tabellenfeld handelt es sich wie im Vorgängermietspiegel um das arithmetische Mittel sowie um den oberen und unteren Spannenwert der 2/3-Spanne. Insgesamt konnte in 51 Feldern eine ausreichende Anzahl von Mietdaten für die Berechnung der Mietwerte erhoben werden. Für Mietspiegelfelder mit weniger als 30 Datensätzen wurden keine Mietwerte ausgewiesen.

Insgesamt ist die durchschnittliche, nach Baualtersklasse gewichtete Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt Dresden gegenüber dem Mietspiegel 2015 um 0,39 Euro bzw. 6,8 % je Quadratmeter Wohnfläche und Monat auf 6,09 Euro gestiegen.

Tabelle 15: Mietspiegeltabelle Dresdner Mietspiegel 2017

| Baualtersklasse | | bis 1918 | | | 1919 bis 1945 | | | 1946 bis 1990 | | | nach 1990 | | | | | | | | | |
|--------------------|----------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Ausstattung | Wohnlage | 24-50 m ² | 51-75 m ² | ab 76 m ² | 24-50 m ² | 51-75 m ² | ab 76 m ² | 24-50 m ² | 51-75 m ² | ab 76 m ² | 24-50 m ² | 51-75 m ² | ab 76 m ² | | | | | | | |
| AK I | einfach | 3,48 - 5,43 4,45 (41/41) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | mittel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | gut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AK II (1-2 AM) | einfach | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | mittel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | gut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AK III (3-4 AM) | einfach | 4,44 - 6,60 5,38 (43/43) | | | | | | 4,51 - 6,04 5,19 (44/44) | 4,42 - 5,33 4,79 (51/50) | 3,88 - 5,41 4,50 (52/51) | Dresdner Mietspiegel 2017 | | | | | | | | | |
| | mittel | | | | | | | | | | Legende: | | | | | | | | | |
| | gut | | | | | | | | | | Mietpreisspanne | | | | | | | | | |
| AK IV (5-6 AM) | einfach | 5,52 - 6,93 6,21 (77/72) | 5,37 - 6,98 6,10 (160/159) | 4,93 - 6,17 5,65 (45/45) | 5,18 - 6,80 5,94 (210/210) | 5,32 - 7,14 6,26 (55/55) | 5,07 - 6,50 5,82 (80/80) | 4,70 - 6,75 5,48 (90/90) | 3,87 - 5,20 4,49 (84/83) | (Anzahl der Fälle vor/nach Extremwertbereinigung) | | | | | | | | | | |
| | mittel | | | | | | | | | *fehlende Werte/zu geringe Fallzahl | | | | | | | | | | |
| | gut | | | | | | | | | 5,74 - 7,11 6,50 (109/108) | | | | | | | | | | |
| AK V (7-8 AM) | einfach | 5,96 - 7,50 6,89 (59/59) | 5,49 - 7,20 6,34 (77/77) | 5,50 - 7,22 6,25 (61/60) | 5,20 - 6,71 5,89 (70/70) | 5,08 - 6,85 5,89 (68/68) | 5,08 - 7,09 6,01 (37/37) | 4,87 - 6,51 5,63 (41/40) | 5,57 - 7,03 6,33 (48/46) | 5,51 - 6,64 6,12 (41/39) | | | | | | | | | | |
| | mittel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | gut | | | | | | | | | | 6,00 - 7,45 6,68 (69/69) | | | | | | | | | |
| AK VI (9-10 AM) | einfach | 5,66 - 8,22 6,99 (53/52) | | | | | | (Anzahl der Fälle vor/nach Extremwertbereinigung) | | | 6,42 - 7,60 6,96 (56/56) | | | | | | | | | |
| | mittel | | | | | | | | | | 6,44 - 8,50 7,47 (64/63) | | | | | | | | | |
| | gut | 6,48 - 8,51 7,40 (39/39) | | | | | | * | | | | | | | | | | | | |

5 Anlagen

Filter-Fragebogen Mietspiegel Dresden 2017

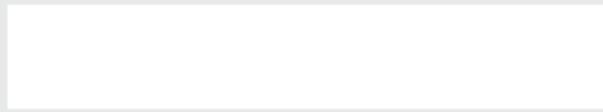
| Prüfung der Mietspiegelrelevanz | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Die zu befragende Person wurde auf die Freiwilligkeit ihrer Angaben hingewiesen und ist mit der Durchführung des Interviews und der Speicherung der Daten auf Datenträgern für die Erstellung des Mietspiegels Dresden 2017 einverstanden.</p> <p><input type="checkbox"/> Ja ► weiter <input type="checkbox"/> Teilnahmeverweigerung ► Abbruch (Vermerk in Spalte „TNV“ der Adressliste)</p> <p>Bitte prüfen Sie nun, ob die Wohnung mietspiegelrelevant ist. Wird eine der unten stehenden Fragen mit „ja“ beantwortet, wird die Befragung abgebrochen und die entsprechende Filterfragennummer (Fi1 bis Fi9) in der Spalte „Filter“ der Adressliste vermerkt.</p> | | |
| Fi1 | Sind Sie Eigentümer oder Untermieter dieser Wohnung? <i>Befragt werden dürfen nur Hauptmieter der betreffenden Wohnung. Handelt es sich um Wohneigentum oder ist die zu befragende Person Untermieter der Wohnung, ist die Befragung abzubrechen.</i> | <input type="checkbox"/> Ja ► Abbruch <input type="checkbox"/> Nein ► weiter |
| Fi2 | Wurde Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.04.2012 vereinbart oder letztmalig geändert? <i>„Ja“ bedeutet in diesem Fall: Der Mieter ist vor dem 01.04.2012 in die Wohnung eingezogen und seitdem wurde die Grundmiete (Nettokaltmiete) nicht verändert. Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten sind NICHT zu berücksichtigen.</i> | <input type="checkbox"/> Ja ► Abbruch <input type="checkbox"/> Nein ► weiter |
| Fi3 | Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim oder einer heimähnlichen Unterkunft ? <i>Erhoben werden nur „normale“ Mietverhältnisse. Bei sogenanntem „Betreuten Wohnen“ erfassen Sie die Mieten trotzdem und vermerken dies unter Anmerkungen im Hauptfragebogen (S. 4). Bei der Nettokaltmiete sind keine Service- oder Betreuungspauschalen zu berücksichtigen!</i> | <input type="checkbox"/> Ja ► Abbruch <input type="checkbox"/> Nein ► weiter |
| Fi4 | Liegt für diese Wohnung mehr als ein Mietverhältnis vor? <i>Sollten mehrere Personen in einer Wohnung leben und mit dem Vermieter jeweils eigene Mietverträge abgeschlossen haben, darf nicht befragt werden. Wohngemeinschaften sind nur dann relevant, wenn es mehrere so genannte Mithauptmieter gibt, die EINEN gemeinsamen Mietvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen haben, also nur ein Mietvertrag für die gesamte Wohnung existiert.</i> | <input type="checkbox"/> Ja ► Abbruch <input type="checkbox"/> Nein ► weiter |
| Fi5 | Wird diese Wohnung überwiegend gewerblich genutzt? <i>Das Vorhandensein eines Arbeitszimmers zählt nicht als gewerbliche Nutzung. Gewerbliche Nutzung liegt bspw. vor, wenn sich in der Wohnung ein Büro mit Besucher- oder Kundenverkehr befindet.</i> | <input type="checkbox"/> Ja ► Abbruch <input type="checkbox"/> Nein ► weiter |
| Fi6 | Haben Sie diese Wohnung aus besonderen Gründen verbilligt gemietet (bspw. Gefälligmiete) oder handelt es sich um eine Dienst- oder Werkwohnung ? <i>Es dürfen nur Daten von Wohnungen erfasst werden, die zu marktüblichen Bedingungen gemietet werden. Jeder Person muss es also möglich sein, diese Wohnung zu diesen Konditionen anzumieten.</i> | <input type="checkbox"/> Ja ► Abbruch <input type="checkbox"/> Nein ► weiter |
| Fi7 | Haben Sie diese Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? <i>Eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten NICHT als Möblierung. Eine möblierte Wohnung beinhaltet Einrichtungsgegenstände, die zum Leben benötigt werden, wie bspw. Bett, Tisch, Stühle o. Ä.</i> | <input type="checkbox"/> Ja ► Abbruch <input type="checkbox"/> Nein ► weiter |
| Fi8 | Haben Sie Ihre Wohnung nur vorübergehend angemietet (Mietdauer laut Vertrag maximal 1 Jahr)? <i>Für vorübergehend angemietete Wohnungen gelten andere Bedingungen. Diese sind im Mietspiegel nicht mit zu berücksichtigen.</i> | <input type="checkbox"/> Ja ► Abbruch <input type="checkbox"/> Nein ► weiter |

Fragebogen Mietspiegel Dresden 2017

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Fragebogen Mietspiegel Dresden 2017 | | | |
| Mietspiegelnummer: | | Dieses Feld wird von GEWOG ausgefüllt | |
| Interviewernummer: | | Datum: 2016 | |
| A – Wohndauer und Miethöhe | | | |
| A1 | Seit wann sind Sie Mieter dieser Wohnung? | | |
| A2 | Wann wurde die Grundmiete (Nettokaltmiete) letztmalig geändert? | | |
| <i>ACHTUNG! Liegen beide Daten vor dem 01.04.2012, ist die Befragung an dieser Stelle abzubrechen.</i> | | | |
| A3 | Wie hoch ist die monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) für Ihre Wohnung im April 2016? | | |
| A4 | Welchen Gesamtmitbetrag zahlen sie monatlich an ihren Vermieter? | | |
| A5 | Wie hoch sind ihre momentan festgelegten monatlichen Beträge für: Betriebskosten (kalt) Heiz- und Warmwasserkosten Betriebskosten (gesamt) | | |
| Wenn nur Betriebskosten (gesamt) angegeben: Sind in den gesamten Betriebs- und Nebenkosten die Kosten für Heizung und Warmwasser enthalten? | | | |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | | | |
| B – Wohnungsgröße und besondere Ausstattung | | | |
| B1 | Welche Wohnfläche hat ihre Wohnung insgesamt? <i>Wie im Mietvertrag angegeben</i> | | |
| | m ² | | |
| B2 | Wie viele Wohnräume über 6 m ² hat ihre Wohnung? <i>Küche, Bad, WC und Flur zählen NICHT</i> | | |
| B3 | Weist ihre Wohnung architektonische bzw. bauliche Besonderheiten auf? <i>Maisonette-/Penthouse-/Galerie-/Attikawohnung und/oder aufwendiger Stuck, besondere Deckenausstattung o. Ä.</i> | | |
| B4 | Hat die Wohnung einen Balkon, eine Loggia, (Dach-)Terrasse oder Veranda? | | |
| B5 | Gehört zur Wohnung ein großer oder zweiter Balkon, eine große Terrasse etc., ein großer Garten oder ein parkähnliches Grundstück am Haus? | | |
| B6 | Gibt es in den Wohn- und Schlafräumen überwiegend (mehr als 50 %) hochwertige Fußböden? <i>Wie Echtholz-, Fertigparkett, Holzdielen, Fliesen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, kein Laminat, nur vom Vermieter gestellte Böden</i> | | |
| B7 | Gehört zur Wohnung ein kostenfreier Stellplatz, eine (Tief-)Garage etc.? <i>Nur wenn in der Kaltmiete enthalten, d. h. keine Zusatzkosten, auf dem Grundstück des Wohngebäudes</i> | | |
| B8 | Ist die Wohnung ohne Überwindung von Stufen zugänglich? <i>Schwellenfreier Zugang von der Straße (mit Aufzug, über Rampen o. Ä.)</i> | | |
| B9 | Ist eine barrierearme Nutzbarkeit der Wohnung selbst gegeben? <i>Schwellenfreier Zugang (siehe B8), Schwellenfreiheit in der Wohnung, barrierefreier Sanitärbereich und angepasste Raumgeometrie</i> | | |
| B10 | Sind Balkon oder Terrasse schwellenfrei erreichbar (max. 2 cm Schwellen)? | | |
| B11 | Gibt es innerhalb der Wohnung einen Abstellraum? | | |

| | | | |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| B12 | Gibt es außerhalb der Wohnung einen zugehörigen Abstellraum? <i>Zur Wohnung gehörendes abschließbares Kellerabteil/Bodenkammer</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| B13 | Gibt es in der Wohnung (Bad, Küche) oder anderen Nebenräumen im Gebäude einen Waschmaschinenanschluss? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| B14 | Gibt es in der Wohnung ein Durchgangszimmer? <i>Außer Durchgang von Wohnzimmer zur Küche</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| B15 | Verfügt die Wohnung über eine einbruchhemmende Wohnungstür? <i>Tür entspricht mindestens der Widerstandsklasse WK 3 gemäß der DIN V ENV 1627 bis 08/2011 bzw. Widerstandsklasse RC 3 der DIN EN 1627</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| B16 | Verfügt das Gebäude über eine einbruchhemmende Hauseingangstür? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| B17 | Gibt es Sonnenschutz (Markisen, Rollläden, Fensterläden) an allen Wohn- und Schlafräumen? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| B18 | Verfügt die Wohnung über funkerfasste Heizkostenverteiler und funkerfasste Warmwasser- und Kaltwasserzähler? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| B19 | Gibt es eine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| C - Wohngebäude und Wohngeschoss | | | |
| C1 | Wann wurde das Gebäude errichtet (Jahr der Bezugsfertigstellung)? Bis 1918 1946 bis 1969 1991 bis 2001 <input type="checkbox"/> Weiß nicht 1919 bis 1945 1970 bis 1990 Ab 2002 | | |
| C2 | Wie viele Geschosse hat das Haus? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 1 bis... ► | usw. 3 = 2.Obergeschoss 2 = 1.Obergeschoss 1 = Erdgeschoss 0 = Souterrain | |
| C3 | In welchem Geschoss liegt die Wohnung? <input type="checkbox"/> ► | | |
| C4 | Ist die Wohnung eine Dachgeschosswohnung? <i>Wohnung mit Dachsrägen</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| C5 | Gibt es im Haus einen Aufzug? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| C6 | Gibt es im Haus einen Waschmaschinenraum? <i>Raum mit ausreichend Waschmaschinenanschlüssen zum Anschließen einer Waschmaschine für jeden Mieter ohne Zusatzkosten zur Nettokaltmiete</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| C7 | Gibt es im Haus einen Gemeinschaftsraum – etwa zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollatoren, Wäschetrocknen? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| C8 | Gibt es eine überdachte verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück (in der Kaltmiete enthalten)? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| D - Sanitärausstattung | | | |
| D1 | Gibt es innerhalb der Wohnung mindestens ein Badezimmer (separater Raum)? Kein Bad ► D5 <input type="checkbox"/> Bad mit Wanne Bad mit Dusche <input type="checkbox"/> Bad mit Wanne und separater Dusche | | |
| | Wenn Wanne oder Dusche vorhanden: Wanne fest eingebaut* <input type="checkbox"/> Dusche fest eingebaut* (*Sockel gefliest) | | |
| D2 | Gibt es ein zweites Bad/Dusche innerhalb der Wohnung (separater Raum)? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| D3 | Die Wände sind im (Haupt-)Bad Nicht gefliest <input type="checkbox"/> Alle Wände mindestens 1,50 m gefliest Im Nassbereich mind. 1,50 m gefliest <input type="checkbox"/> Alle Wände mindestens 2 m gefliest (Türhöhe) | | |

| | | | |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| D4 | Wie ist das (Haupt-)Bad ausgestattet: <i>(Vom Vermieter gestellte Ausstattung, keine eigenen Ein- oder Umbauten)</i> | | |
| | Fenster im Bad | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Doppel- oder zwei Waschbecken | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Handtuchwandheizkörper | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Fußbodenheizung | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Fußboden gefliest oder Naturstein | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Zeitgemäße Sanitärobjekte <i>(bspw. Einhebelmischbatterien oder Thermostatarmaturen, Hänge-WC oder modernes Stand-WC)</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Hochwertige Sanitärobjekte <i>(bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. Ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte)</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Hochwertige Badezimmerschränke <i>(vom Vermieter gestellt)</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Badewanne mit Tür | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Bodengleiche/ebenerdige Dusche | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Duschwanne max. 2 cm über/unter Fußboden | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Bewegungsraum in der Dusche mind. 1,50 x 1,50 m | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| D5 | Hat die Wohnung : | | |
| | Außen-WC oder Trockentoilette | <input type="checkbox"/> | |
| | Ein Innen-WC ► Sind Bad und Innen-WC getrennt? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Mehr als ein Innen-WC | <input type="checkbox"/> | |
| E - Küche | | | |
| E1 | Art der Küche: | | |
| | Geschlossene Küche | <input type="checkbox"/> | Offene Küche |
| E2 | Wieviel m ² hat die Küche bzw. der Raum, in dem sich die Küche befindet? m ² | | |
| E3 | Wie ist die Küche ausgestattet? | | |
| | Fenster in der Küche | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Wände im Arbeitsbereich gefliest | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Fußboden gefliest oder Naturstein | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Einbauküche <i>(vom Vermieter gestellt, inklusive der Funktionen Kochen, Backen, Kühlen, Spülen, Aufbewahren)</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| | Hochwertige Einbauküche <i>(EBK mit hochwertigen Materialien und modernsten Geräten (bspw. A+++), gegebenenfalls zusätzliche Funktionen z. B. Mikrowelle, Geschirrspüler)</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| E4 | Ist ein Geschirrspülmaschinenanschluss vorhanden? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| E5 | Gibt es unmittelbar an der Küche eine Speisekammer? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| F - Heizung | | | |
| F1 | Art der Heizung: | | |
| | Einzel- oder Mehrraumöfen | <input type="checkbox"/> | Gebäudezentral- oder Blockheizung |
| | Etagenheizung | <input type="checkbox"/> | Fernwärmeheizung |
| F2 | Ist die Heizung in jedem Raum mit Thermostatsteuerung regelbar? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F3 | Ist in der gesamten Wohnung Fußbodenheizung vorhanden? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| F4 | Gibt es einen funktionsfähigen Kamin oder Kaminofen? <i>Nicht als Hauptheizung</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| F5 | Gibt es in der Wohnung über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser- oder Gasleitungen? | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| G - Fenster, Elektrik, Wärmedämmung | | | |
| G1 | Hat die Wohnung <u>überwiegend</u> (wärme-)isolierverglaste Fenster oder nach 1990 neu eingebaute Kastendoppelfenster? <i>(i. d. R. zutreffend auf nach 1990 eingebaute Fenster)</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| G2 | Gibt es in der Wohnung eine zeitgemäße Elektroinstallation? <i>Mehrere Haushaltgeräte, z.B. Herd, Waschmaschine, Staubsauger können gleichzeitig betrieben werden.</i> | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| G3 | Wurde das Gebäude ab 1995 errichtet oder wurde ab 1995 am Gebäude Wärmedämmung angebracht? Ja ► G4 Nein ► G5 Weiß nicht ► G5 | | |
| G4 | Welche der folgenden Merkmale wurden wärmedämmmt: Außenwand Dach Oberste Geschossdecke Kellerdecke/ Kellerfußboden Heizungsleitungen ► weiter mit G6 | Ja Nein Weiß nicht | G5 Beträgt die Dicke der Außenwände mindestens 40 cm? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein ► weiter mit G6 |
| G6 | Steht das Gebäude unter Denkmalschutz? | Ja Nein Weiß nicht | |
| G7 | Hat das Gebäude einen Energieausweis? <input type="checkbox"/> Bedarfsausweis vorhanden Wert: kWh/(m ² a) <input type="checkbox"/> Verbrauchsausweis vorhanden Wert: kWh/(m ² a) Ist dort der Energiebedarf für Warmwasser enthalten? | Ja Nein | |
| Anmerkungen: | | | |
| Ich, der Unterzeichner, versichere, dass ich das Interview entsprechend den Anweisungen von GEWOS durchgeführt habe.  (Unterschrift) | | | |

Anschreiben und Merkblatt zum Mietspiegel Dresden 2017



Landeshauptstadt Dresden - Postfach 12 00 20 - 01001 Dresden
PostModern 

0000A

InfoPost Z



Frau
Elena Mustermann
4. OG
Musterstraße 100
01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

| | | | | | | |
|-------------|-----------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Ihr Zeichen | Unser Zeichen (08) 50.01 | Es informiert Sie | Zimmer 002 | Telefon (03 51) 4 88 13 04 | E-Mail Sozialplanung@dresden.de | Datum 26. Februar 2016 |
|-------------|-----------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------|

Mündliche Befragung für die Erstellung des Mietspiegels 2017

Mietspiegel-Nr.: 0000A

Sehr geehrte Frau Mustermann,

der Dresdner Mietspiegel ermöglicht seit vielen Jahren das Ermitteln der ortsüblichen Vergleichsmiete auf relativ unkomplizierte und kostensparende Weise. Um das auch künftig zu gewährleisten, soll wieder ein neuer Mietspiegel auf der Grundlage dieser repräsentativen Befragung erstellt werden.

Sie gehören zu den 12 000 Dresdnerinnen und Dresdnern, die per Zufallsverfahren aus dem Melderegister ausgewählt wurden und im Rahmen einer persönlichen Befragung zur Ausstattung der Wohnung und zur Miete um Auskunft gebeten werden. Für die mündliche Mieterbefragung wurde das Unternehmen

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

ausgewählt.

Nähere Informationen zum Ablauf der Erhebung können Sie dem beigefügten Informationsschreiben entnehmen. Sie erreichen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von GEWOS im Zeitraum der Befragung über die im Informationsschreiben genannte Dresdner Rufnummer.

Alle Angaben werden nach den gesetzlichen Datenschutzvorschriften behandelt.

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ostdeutsche Sparkasse Dresden IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00 BIC: OSDODE81XXX Konto 3 159 000 000 BLZ 850 503 00 | Deutsche Bank IBAN: DE81 8707 0000 0527 7777 00 BIC: DEUTDEBCOOX Postbank IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03 BIC: PBNKDEFF | Dr.-Külz-Ring 19 - 01067 Dresden Telefon (03 51) 4 88 20 00 Telefax (03 51) 4 88 20 05 E-Mails: oberbuergermeisterin@dresden.de stadtverwaltung@dresden.de-mail.de | Sie erreichen uns über die Haltestellen: Prager Str. und Pirnaischer Platz Öffnungszeiten: Mo bis Do 9 bis 18 Uhr Fr 9 bis 15 Uhr |
| SEB Bank IBAN: DE62 8601 0111 1414 0000 00 BIC: ESSEDE5F880 | Commerzbank IBAN: DE76 8504 0000 0112 0740 00 BIC: COBADEFFOOX | | Für Menschen mit Behinderung: Parkplatz, Aufzug, WC |

Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter <http://www.dresden.de/kontakt> eingereicht werden.

Ihre Teilnahme an der Umfrage ist freiwillig, ich bitte Sie jedoch herzlich um Ihre Mitwirkung.

Für die mir geschenkte Aufmerksamkeit danke ich Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert

Dresdner Mietspiegel 2017

Liebe Mieterin, lieber Mieter,

wie Sie dem Anschreiben des Oberbürgermeisters entnehmen können, wurde Ihr Haushalt per Zufall für die Befragung zum Mietspiegel 2017 ausgewählt. Zu diesem Zweck wird Sie eine(r) unserer Erhebungsbeauftragten

im Zeitraum vom 14. März bis zum 4. Mai
(vorrangig in der Zeit von 16:30 bis 19:30 Uhr)

aufsuchen und Ihnen einige Fragen zur Ausstattung Ihrer Wohnung und zur Miete stellen. Die Befragung dauert ca. 25 bis 30 Minuten. Der/die Erhebungsbeauftragte wird sich mit einem Ausweis mit Name und Foto legitimieren.

Zur Vereinfachung bitten wir Sie, im Vorfeld einen Blick in Ihren aktuellen Mietvertrag und die letzte Betriebskostenabrechnung zu werfen bzw. diese bereitzulegen, da neben der Wohnungsausstattung die Höhe der Grundmiete (Nettokaltmiete), der Nebenkosten sowie die Größe der Wohnung (in m²) erfasst werden.

Wichtiger Hinweis:

Ihr Haushalt kann für die Befragung **nicht** herangezogen werden, wenn

- Sie **Eigentümer** der von Ihnen bewohnten Wohnung sind oder
- Ihre **derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete)** vor dem **1. April 2012** vereinbart oder letztmalig geändert worden ist (nicht gemeint sind Änderungen der Betriebskostenvorausberechnungen).

Damit wir Sie in solchen Fällen aus der Befragungskartei streichen können, melden Sie sich bitte bei uns. Nutzen Sie bitte vorrangig das Formular auf <http://dresden.gewos.de>. Vielen Dank!

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Erhebungsstelle:

Telefon: 0351-41884920 (Mo-Fr von 9 bis 18 Uhr, Di und Do bis 20 Uhr)

E-Mail: mietspiegel-dresden@gewos.de

Auf der Rückseite finden Sie ein Merkblatt zu den gesetzlichen Grundlagen des Mietspiegels und zum Datenschutz. Da die Teilnahme an der Befragung freiwillig ist, bitten wir Sie im Sinne möglichst aussagekräftiger Ergebnisse um Ihre Mitarbeit. Für die Erstellung des Mietspiegels sind nur die Daten Ihrer Wohnung von Belang. Rückschlüsse auf Personen sind weder gewollt noch möglich. Sollten Sie dennoch von Ihrem Auskunftsverweigerungsrecht Gebrauch machen wollen, informieren Sie uns bitte vorab, um sich und den Erhebungsbeauftragten unnötigen Aufwand zu ersparen.

Mit freundlichen Grüßen

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH


Renate Szameitat
Geschäftsführerin GEWOS GmbH


i.A. J. Promann

Dr. Johannes Promann
Projektleiter Mietspiegel

Merkblatt zur Mieterbefragung für die Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2017

Das Merkblatt informiert über gesetzliche Grundlagen, Zweck, Art und Umfang der Befragung sowie Datenschutz.

Gesetzliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Erstellung eines Mietspiegels bilden die §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 und der letzten Änderung vom 20. November 2015 sowie die Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Durchführung einer Kommunalstatistik zur Erhebung von Daten für die Erstellung des Dresdner Mietspiegels (Mietspiegel-Satzung) vom 29. Oktober 2015.

Zweck, Art und Umfang der Mieterbefragung

Um für die Stadt Dresden einen neuen Mietspiegel erstellen zu können, ist es erforderlich, eine persönliche Befragung von Mietern durchzuführen. Für die Erarbeitung des Mietspiegels werden folgende Kriterien erhoben:

- Baujahr des Gebäudes
- Größe der Wohnung
- Wohnungsmiete, getrennt nach Grundmiete und kalten und warmen Betriebskosten
- Ausstattung der Wohnung

Die erhobenen Daten werden für die Erarbeitung des Mietspiegels verwendet. Die Übermittlung und Veröffentlichung von Einzelangaben sind unzulässig. Andere außer mit der Erhebung und Auswertung befasste Personen, Unternehmen, Behörden und Dienststellen haben keinen Zugang zu den Daten.

Zur technischen Durchführung der Erhebung werden als Hilfsmerkmale Name und Anschrift der zu befragenden Personen verwendet. Die zufällig generierte Mietspiegelnummer dient der vereinfachten Verarbeitung der erhobenen Daten. Diese Hilfsmerkmale werden von den Erhebungsmerkmalen getrennt gespeichert und gelöscht, sobald die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist.

Zu Beginn der Befragung wird mit Filterfragen festgestellt, ob Ihre Wohnung tatsächlich mietspiegelrelevant ist. Gegebenenfalls wird die Befragung aufgrund dieser Filterfragen abgebrochen.

Freiwilligkeit der Auskunftserteilung

Die für die Mieterbefragung ausgewählten Personen haben das Recht auf Verweigerung der Auskunft ohne Angabe von Gründen und ohne entstehende Nachteile. Die Auskunftserteilung kann auch einem Angehörigen des Haushalts oder einer anderen Person Ihres Vertrauens übertragen werden.

Bedenken Sie bitte, dass für die Aussagekraft dieser für Mieter und Vermieter wichtigen Orientierungshilfe eine hohe Teilnahmebereitschaft enorm wichtig ist. Sämtliche Daten werden anonymisiert ausgewertet.

Gewährleistung des Datenschutzes

Die zum Einsatz kommenden Personen (Erhebungsbeauftragte) sind entsprechend den Eignungsanforderungen gemäß § 16 Sächsisches Statistikgesetz zu den Gesetzen und Bestimmungen des Datenschutzes belehrt und zur Geheimhaltung der im Rahmen der Erhebung gewonnenen Erkenntnisse verpflichtet. Die Verpflichtung gilt auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit.

Bei Rückfragen oder weiterem Informationsbedarf nutzen Sie bitte die vom genannten Kontaktmöglichkeiten.

Interviwerhandbuch für die Erhebung (separates Dokument)

Terminkarte

Befragung zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2017

Mietspiegel-Nr.: _____ Datum: _____

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr,

im Schreiben von Herrn Oberbürgermeister Hilbert wurden Sie Anfang März informiert, dass Ihr Haushalt für die Befragung zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2017 ausgewählt wurde.

Unser/e Erhebungsbeauftragte/r hat Sie leider heute nicht angetroffen und wird Sie am _____ 2016 zwischen _____ und _____ Uhr noch einmal aufsuchen, um Sie zu befragen (Dauer ca. 20-30 Min.).

Sollte Ihnen der Termin/Besuch nicht zusagen, bitten wir um eine telefonische Nachricht. Sie erreichen unsere/n Erhebungsbeauftragte/n _____ primär in der Zeit von _____ Uhr bis _____ Uhr unter folgender Telefonnummer: ☎ _____

Darüber hinaus steht Ihnen das GEWOS-Institut für Rückfragen zur Verfügung.
☎ 0351-41884920

Bitte wenden!

Wichtiger Hinweis:

Ihr Haushalt kann für die Befragung nicht herangezogen werden, wenn

- Sie **Eigentümer** der von Ihnen bewohnten Wohnung sind **oder**
- Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) **vor dem 01. April 2012** vereinbart oder letztmalig geändert worden ist (nicht gemeint sind Änderungen der Betriebskostenvorauszahlungen!).

Damit wir Sie in solchen Fällen aus der Befragungskartei streichen können, melden Sie sich bitte bei uns. Sie können folgende Kontaktmöglichkeiten nutzen:

- Internet-Formular: <http://dresden.gewos.de>
- E-Mail-Adresse: mietspiegel-dresden@gewos.de
- Telefon: 0351-41884920

Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen!

Mit freundlichen Grüßen



GEWOS
Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg



Dresden.
DresdeN.

Im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden

Absagekarte

Befragung zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2017 – Wichtige Information der Erhebungsstelle –

Datum: _____

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr,

im Schreiben von Herrn Oberbürgermeister Hilbert informierte Sie die Landeshauptstadt Dresden Anfang März, dass Ihr Haushalt für die Befragung zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2017 ausgewählt wurde.

Um ein repräsentatives Abbild der Mieten zu erhalten, werden 2.500 Haushalte an unterschiedlichen, zufällig ausgewählten Adressen befragt. Um sicherzustellen, dass pro ausgewählter Adresse eine Befragung durchgeführt werden kann, wurden immer drei Haushalte angeschrieben.

An Ihrer Adresse bzw. in Ihrem Wohnhaus wurden bereits die notwendigen Daten erhoben, sodass Sie nicht mehr befragt werden müssen. Der/die Erhebungsbeauftragte wird Sie bzw. Ihren Haushalt daher nicht mehr aufsuchen.

Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen!

Mit freundlichen Grüßen



GEWOS

Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden



Dresden.
DresdeN.

Interviewerausweis



GEWOS

Interviewerausweis

Hiermit wird bestätigt, dass

Vorname, Name
Straße, Hausnr.
PLZ, Ort

für
GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5, 22305 Hamburg



Dresden.
Dresdner

Hier bitte
Foto
einfügen.

im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden eine Befra-
gung zur Erhebung des **Dresdner Mietspiegels 2017**
durchführt.

Dieser Ausweis ist nur in Verbindung mit einem amtli-
chen Personalausweis oder Reisepass bis längstens
zum 31. Juli 2016 gültig.

GEWOS GmbH

Geschäftsführung

Ausweisnummer: «ID»

Satzstruktur zur Datenübergabe für den Dresdner Mietspiegel 2017

| | Feld-Nr. | Feldname | Länge | Inhalt |
|------------------------------|----------|---------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identifizierung | 1 | IDENT | 12 | Wohnungsidentifizierungs-Nummer (linksbündiger Eintrag) |
| | 2 | GBNR | 12 | VE-Nr. bzw. sofern vorhanden Gebäudenr. (linksbündiger Eintrag) |
| | 3 | ANSCHRIFT | 35 | Klarschriftadresse |
| | 4 | ADR_ID | 10 | Adress-Ident-Nr. (von Statistikstelle bereitgestellt) |
| Filter | 5 | AUSFALL1 | 1 | Wohnungsmiete verbilligt (Hausmeister-, Dienst- o. Werkswohnung) (J/N) |
| | 6 | AUSFALL2 | 1 | Mehr als ein Mietverhältnis, gewerbliche Nutzung (J/N) |
| | 7 | AUSFALL3 | 1 | Mieterlass oder Sondermietvertrag (J/N) |
| Wohndauer und Miethöhe | 8 | MBEG | 10 | Mietbeginn des derzeitigen Mieters (TT.MM.JJJJ, bei leer stehend '99999999') |
| | 9 | MSEIT | 10 | Datum der letzten Änderung der Nettokaltmiete (TT.MM.JJJJ) |
| | 10 | MAKT | 7 | Nettokaltmiete im April 2016 (in € mit 2 Dezimalstellen) |
| | 11 | GESAMTMIETE | 7 | Gesamtmiete im April 2016 (in € mit 2 Dezimalstellen) |
| | 12 | BK_KALT | 6 | Momentan festgelegte monatliche Beträge für Betriebskosten (kalt) (in € mit 2 Dezimalstellen) |
| | 13 | HEIZ_WWK | 6 | Momentan festgelegte monatliche Beträge für Heiz- und Warmwasserkosten (in € mit 2 Dezimalstellen) |
| | 14 | BK_GESAMT | 6 | Momentan festgelegte monatliche Beträge für Betriebskosten (gesamt) (in € mit 2 Dezimalstellen) |
| | 15 | INKL_HEIZ_WWK | 1 | Heiz- und Warmwasserkosten in Betriebskosten enthalten (J/N) |
| Wohngebäude und Wohngeschoss | 16 | BJAHR | 4 | Baujahr des Gebäudes |
| | 17 | AUFZUG | 1 | Personenaufzug vorhanden (J/N) |
| | 18 | GESCHOSS | 2 | Geschossanzahl des Gebäudes (2-stellig; mit Erdgeschoss=1 beginnend) |
| | 19 | LAGE | 2 | Etagennummer der Wohnung im Gebäude 00 Souterrainwohnung 01 Erdgeschoss 02 1.Obergeschoss 03 2. Obergeschoss.... 77 Dachgeschoss |

| | Feld-Nr. | Feldname | Länge | Inhalt |
|-----------------------------------------|----------|----------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnungsgröße und besondere Ausstattung | 20 | WOHNFORM | 1 | Besondere Wohnform / Architektur (J/N) (Maisonette- / Penthouse- / Galerie- / Attikawohnung und / oder architektonische Besonderheiten: aufwendiger Stuck, besondere Deckenausstattung) |
| | 21 | SON_FUSSBODEN | 1 | In Wohn- und Schlafräumen überwiegend (mehr als 50 %) hochwertige Fußböden vom Vermieter gestellt (J/N) (Echtholzparkett, Fertigparkett, Holzdielen, Fliesen, Marmor oder gleichwertige Natursteine; kein Laminat, nur vom Vermieter gestellte Böden (keine eigenen Ein- oder Umbauten) |
| | 22 | BALKON | 1 | Balkon, Loggia, Veranda oder Terrasse vorhanden (J/N) |
| | 23 | BALKON_2 | 1 | Großer (mindestens 10 m ²) o. zweiter Balkon, Terrasse etc.; großer Garten bzw. parkähnliches Grundstück am Haus (J/N) |
| | 24 | STELLPL | 1 | Kostenfreier Stellplatz, (Tief-)Garage etc. (J/N) (nur wenn in der Kaltmiete enthalten; d. h. keine Zusatzkosten; auf dem Grundstück des Wohngebäudes) |
| | 25 | ZUGANG_SFREI | 1 | Wohnung ohne Überwindung von Schwellen zugänglich (J/N) |
| | 26 | BALKON_SFREI | 1 | Balkon oder Terrasse schwellenfrei erreichbar (max. 2 cm Schwellen) (J/N) |
| | 27 | ABSTRAUM_I | 1 | Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden? (J/N) |
| | 28 | ABSTRAUM_A | 1 | Abstellraum außerhalb der Wohnung vorhanden? (J/N) |
| | 29 | ANSCHL_WAMA | 1 | Waschmaschinenanschluss in der Wohnung (Bad, Küche) oder anderen Nebenräumen im Gebäude einen (J/N) |
| | 30 | DZIMMER | 1 | Mindestens ein Durchgangszimmer in der Wohnung vorhanden? (J/N) |
| | 31 | EINBR_WHG | 1 | Einbruchhemmende Wohnungstür vorhanden? (J/N) |
| | 32 | EINBR_HAUS | 1 | Einbruchhemmende Hauseingangstür vorhanden? (J/N) |
| | 33 | SOSCHUTZ | 1 | Sonnenschutz an allen Wohn- und Schlafräumen vorhanden? (J/N) |
| | 34 | FUNK_HEIZ_WASS | 1 | Funkerfasste Heizkostenverteiler und Warmwasser- und Kaltwasserzähler vorhanden? (J/N) |
| | 35 | GEGENSPRECH | 1 | Türöffnungs- und Gegensprechanlage vorhanden? (J/N) |
| | 36 | WAMARAUM | 1 | Waschmaschinenraum vorhanden? (J/N) |
| | 37 | GEMRAUM | 1 | Gemeinschaftsraum zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollatoren, Wäschetrocknen ohne Zusatzkosten zur Nettokaltmiete (J/N) (Anzahl) |
| | 38 | ABSTELL_RAD | 1 | Überdachte verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück (in der Kaltmiete enthalten)? (J/N) |

| | Feld-Nr. | Feldname | Länge | Inhalt |
|-----------------------------------------|----------|------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnungsgröße und besondere Ausstattung | 39 | BARRIEREARM | 1 | Ist eine barrierarme Nutzbarkeit der Wohnung gegeben? (J/N) (schwellenfreier Zugang von der Straße + Schwellenfreiheit in der Wohnung + barrierefreier Sanitärbereich + angepasste Raumgeometrie - Größe der Räume und Türen) |
| | 40 | WOHNFLÄCHE | 7 | Fläche der gesamten Wohnung in m ² (mit 2 Dezimalstellen) |
| | 41 | RAUMANZ | 2 | Anzahl der Wohnräume mit 6 und mehr m ² Wohnfläche (ohne Küche, Bad, WC, Flur) |
| Heizung | 42 | HEIZUNGSART | 1 | Heizungsart 1 - Einzel-/Mehrraumöfen 2 - Etagenheizung 3 - Gebäudezentral- o. Blockheizung 4 - Fernwärmeheizung |
| | 43 | HEIZREGELUNG | 1 | Heizung eines jeden Raumes separat durch Thermostatsteuerung regelbar (J/N) |
| | 44 | FUSSBODENHEIZUNG | 1 | Ist in der gesamten Wohnung Fußbodenheizung vorhanden? (J/N) |
| | 45 | KAMIN | 1 | Gibt es einen funktionsfähigen Kamin (nicht als Hauptheizung)? (J/N) |
| | 46 | LEITUNGEN_PUTZ | 1 | Gibt es in der Wohnung über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser- oder Gasleitungen? (J/N/U) |
| | 47 | BAD | 1 | Bad vorhanden 1 - Bad mit Badewanne und separater Dusche 2 - Bad mit Badwanne 3 - Bad mit Dusche (4 - Bad mit Badewanne <u>oder</u> Dusche; genaueres nicht bekannt) 9 - kein Bad |
| Sanitärausstattung | 48 | SOCKEL | 1 | Badewanne/Duschwanne fest eingebaut (Sockel gefliest) (J/N) |
| | 49 | BAD_2 | 1 | Gibt es ein ZWEITES Bad/Dusche innerhalb der Wohnung (separater Raum)? (J/N) |
| | 50 | BAD_WAND | 1 | Wandfliesung im Bad 1 - alle Wände mindestens ca. 2,00 m hoch gefliest (Höhe der Tür) 2 - alle Wände mindestens ca. 1,50 m hoch gefliest 3 - Wände im Nassbereich (Badewanne/Dusche) mindestens 1,50 m hoch gefliest 9 - nicht gefliest |
| | 51 | BAD_FUSSBODEN | 1 | Fussboden ist gefliest oder mit Naturstein ausgelegt (J/N) |
| | 52 | ARMATUREN | 1 | Bad verfügt über zeitgemäße Sanitärobjekte/-armaturen (J/N) bspw. Einhebel-Mischbatterien, Kunststoffwanne, Hänge-WC oder modernes Stand-WC |
| | 53 | ARMATUREN_HW | 1 | Bad verfügt über hochwertige Sanitärobjekte/-armaturen (J/N) bspw. Freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte |
| | 54 | WASCHBECKEN | 1 | Doppel- o. zwei Waschbecken (J/N) |
| | 55 | BADMÖBEL | 1 | Hochwertige Badezimmersmöbel vom Vermieter eingebaut, mitgemietet (Schränke etc.) (J/N) |

| | Feld-Nr. | Feldname | Länge | Inhalt |
|--------------------|-----------------|------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sanitärausstattung | 56 | BADFENSTER | 1 | Bad mit Fenster (J/N) |
| | 57 | HANDTUCH_HEIZ | 1 | Handtuchwandheizkörper (J/N) |
| | 58 | BAD_FUSSB_HEIZ | 1 | Fußbodenheizung (J/N) |
| | 59 | WANNE_TÜR | 1 | Badewanne mit Tür (J/N) |
| | 60 | DUSCHE_BOGLEICH | 1 | Bodengleiche/ebenerdige Dusche (J/N) |
| | 61 | DUSCHE_MAX2CM | 1 | Duschwanne max. 2 cm über/unter Fußboden (J/N) |
| | 62 | DUSCHE_BEWRAUM | 1 | Bewegungsraum in der Dusche 1,50 x 1,50 m (J/N) |
| | 63 | | 1 | Toilette 1 - Außen-WC oder Trockentoilette 2 - ein Innen-WC 4 - mehr als ein Innen-WC |
| | 64 | BAD_IWC_GETRENNT | 1 | Bei einem Innen-WC: sind Bad und Innen-WC getrennt? (J/N) |
| Küche | 65 | KÜ_ART | 1 | Art der Küche 1 - geschlossene Küche 2 - offene Küche |
| | 66 | KÜ_GRÖSSE | 3 | Größe des Raumes, in dem sich die Küche befindet in m ² (ohne Dezimalstellen/nicht bekannt 999) |
| | 67 | KÜ_FUSSBODEN | 1 | Fußboden ist gefliest oder mit Naturstein ausgelegt (J/N) |
| | 68 | KÜ_ARBBEREICH | 1 | Wände im Arbeitsbereich gefliest (Fliesenspiegel) (J/N) |
| | 69 | KÜ_FENSTER | 1 | Fenster in der Küche (J/N) |
| | 70 | KÜ_EINBAU | 1 | Einbauküche (EBK): vom Vermieter gestellt, mitgemietet; inkl. der Funktionen Kochen/Backen, Kühlen, Spülen, Aufbewahren (J/N) |
| | 71 | KÜ_EINBAU_HW | 1 | Hochwertige Einbauküche: zusätzlich zur EBK hochwertige Materialien und modernste Geräte (bspw. A+++), ggf. zusätzliche Funktionen (bspw. Mikrowelle, Geschirrspüler) (J/N) |
| | 72 | ANSCHL_GSPÜL | 1 | Ist ein Geschirrspülmaschinenanschluss vorhanden? (J/N) |
| | 73 | SPEISEKAMMER | 1 | Gibt es unmittelbar an der Küche eine Speisekammer? (J/N) |

| | Feld-Nr. | Feldname | Länge | Inhalt |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster, Elektrik, Wärmedämmung | 74 | FENSTER | 1 | Isolierverglaste oder wärmeisolierverglaste Fenster o. nach 1990 neu eingegebaut Kastendoppelfenster (J/N) (i. d. R. zutreffend auf nach 1990 eingebauten Fenster) |
| | 75 | WDÄMM_BJ | 1 | Wurde das Gebäude ab 1995 errichtet oder wurde ab 1995 am Gebäude Wärmédämmung angebracht? (J/N/U) |
| | 76 | WANDSTÄRKE | 1 | Wandstärke (wenn keine Außenwandwärmédämmung an vor 1995 errichteten Gebäuden oder Wärmédämmung wurde vor 1995 angebracht): Beträgt die Dicke der Außenwände mind. 40 cm? (J/N/U) |
| | | | | Wurden folgende Merkmale wärmegedämmt? (J/N/U) |
| | 77 | WDÄMM_AUSSENW | 1 | Außenwand (J/N/U) |
| | 78 | WDÄMM_DACH | 1 | Dach (J/N/U) |
| | 79 | WDÄMM_GESCHOSSD | 1 | Oberste Geschossdecke (J/N/U) |
| | 80 | WDÄMM_KELLER | 1 | Kellerdecke/Kellerfußboden (J/N/U) |
| | 81 | WDÄMM_HEIZLEIT | 1 | Heizungsleitungen (J/N/U) |
| | 82 | ENERGIEAUSWEIS | 1 | Hat das Gebäude einen Energieausweis? 1 - Bedarfssausweis 2 - Verbrauchsausweis ohne Warmwasser 3 - Verbrauchsausweis mit Warmwasser 9 - kein Energieausweis |
| | 83 | WERT_AUSWEIS | 6 | Bei Bedarfssausweisen: Endenergiebedarf bei Verbrauchsausweisen: Energieverbrauchs kennwert in kWh/(m ² *a) mit 2 Dezimalstellen |
| | 84 | | 1 | Zeitgemäße Elektroinstallation (J/N) (mehrere Elektrogeräte können gleichzeitig betrieben werden, i. d. R. vorhanden) |
| | 85 | DENKMALSCHUTZ | 1 | Steht das Gebäude unter Denkmalschutz? (J/N) |