

Dresdner Mietspiegel 2019

Dokumentation

Hamburg Januar 2019



GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

© GEWOS 2018

Quelle Titelbild: Christoph Münch

Zur besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet.
Die entsprechenden Begriffe beziehen sich jeweils auf beide Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung: Hintergrund und Vorgaben	7
1.1 Hintergrund	7
1.2 Vorgaben für die Erhebung	7
1.3 Gesetzliche Grundlagen.....	8
1.4 Begleitung durch die Projektgruppe Mietspiegel 2019	9
2. Berücksichtigung der Vorgaben des BGB-Mietrechts	11
2.1 Mietbegriff	11
2.2 Wohnwertmerkmale	11
3. Datenerhebung.....	29
3.1 Grundgesamtheit.....	29
3.2 Stichprobenziehung	30
3.3 Fragebogen.....	32
3.4 Datenschutz	33
3.5 Interviewer	33
3.6 Durchführung der Mieterbefragung	34
3.7 Rücklaufstatistik der Mieterbefragung	42
3.8 Vermieterbefragung	43
4. Datenaufbereitung	44
4.1 Plausibilisierung der erhobenen Daten und Ergebnisstichprobe	44
4.2 Gewichtung des Datensatzes.....	46
5. Statistische Auswertung der Daten und Ergebnis.....	47
5.1 Methodischer Ansatz: Regression	47
5.2 Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells	47
5.2.1 Basismiete	49
5.2.2 Zu- und Abschläge.....	52
5.2.3 Prüfung von Modellannahmen	64
6. Spannen.....	65

7. Anlagen.....	67
8. Quellenverzeichnis	85

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regressionsfunktion in Euro in Abhängigkeit von der Wohnfläche	49
Abbildung 2: Regressionsfunktion in Euro pro m ² in Abhängigkeit von der Wohnfläche	50
Abbildung 3: Nettomietfaktoren	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung des Wohnlagekriteriums Siedlungsstruktur	16
Tabelle 2: Bewertung des Wohnlagekriteriums Nachbarschaftslage	18
Tabelle 3: Kombination der Merkmale Entfernung zu Lebensmittelmärkten und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen bzw. komplexen Einzelhandelsstandorten	19
Tabelle 4: Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgungszentralität	20
Tabelle 5: Einzugsbereiche der ÖPNV-Haltestellen nach Raumstruktur	21
Tabelle 6: Kombination der Merkmale Entfernung zum Stadtzentrum, Lage in Einzugsbereichen der ÖPNV-Haltestellen und Angebotsqualität der ÖPNV- Haltestellen.....	22
Tabelle 7: Bewertung des Wohnlagekriteriums Zentrumserreichbarkeit mit dem ÖPNV	22
Tabelle 8: Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen.....	23
Tabelle 9: Ableitung der Bewertung der stadtklimatischen Situation aus den Kategorien der synthetischen Klimafunktionskarte	24
Tabelle 10: Bewertung des Wohnlagekriteriums Stadtklima.....	24
Tabelle 11: Bewertung des Wohnlagekriteriums Stadtklima.....	25
Tabelle 12: Bewertung des Wohnlagekriteriums Straßen- und Schienenlärm	26
Tabelle 13: Wohnlageklassen	27
Tabelle 14: Wohnungsbestand* in Dresden nach Wohnlage und Baualtersklasse	30
Tabelle 15: Stichprobe (Anzahl der Adressen) nach Wohnlage und Baualtersklasse..	31
Tabelle 16: Stichprobe der Mieterbefragung nach Anzahl der Adressen und Haushalte	32
Tabelle 17: Kontakte der Mietspiegelstelle	35
Tabelle 18: Befragte nach Personengruppen	38
Tabelle 19: Kontakte der Interviewer	39
Tabelle 20: Kontakte der Mietspiegelstelle und Interviewer	41
Tabelle 21: Brutto- und Ergebnisstichprobe, bezogen auf alle 20.454 Personen in der Stichprobe	42
Tabelle 22: Verteilung der verwertbaren Interviews über den Erhebungszeitraum	43

Tabelle 23: Datensätze der Wohnungsgesellschaften nach Baualtersklassen	43
Tabelle 24: Realer Wohnungsbestand und Ergebnisstichprobe nach Baualtersklasse und Wohnlage	45
Tabelle 25: Gewichtungsfaktoren nach Baualtersklasse und Wohnlage	46
Tabelle 26: Monatliche Basismiete in Euro pro m ² nach Wohnfläche	52
Tabelle 27: Statistische Kennzahlen der Zu- und Abschlagsmerkmale	55
Tabelle 28: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basismiete nach Beschaffenheit der Wohnung	56
Tabelle 29: Prozentualer Zuschlag auf die Basismiete nach Art der Wohnung	57
Tabelle 30: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basismiete nach Wohnlage der Wohnung	57
Tabelle 31: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basismiete nach energetischer Ausstattung der Wohnung	58
Tabelle 32: Definition der Ausstattungsmerkmale	59
Tabelle 33: Statistische Kennzahlen der Ausstattungsmerkmale	60
Tabelle 34: Zuschläge der Ausstattungsmerkmale und Punktevergabe	61
Tabelle 35: Häufigkeitsverteilung der Ausstattungspunkte	62
Tabelle 36: Prozentuale Zuschläge auf die Basismiete nach Ausstattungsklasse der Wohnung	63

Abkürzungsverzeichnis

AK	Ausstattungsklasse
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BJ	Baujahr
BM	Basismiete
NM	Nettomiete
NMF	Nettomietfaktor
VIF	Variance Inflation Factor
wfl	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

1. Einleitung: Hintergrund und Vorgaben

1.1 Hintergrund

Im Oktober 2017 hat die Landeshauptstadt Dresden das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung mit der Neuerstellung des Dresdner Mietspiegels 2019 beauftragt. Der Dresdner Mietspiegel 2019 ist eine Neuerhebung auf Basis einer komplett neuen und repräsentativen Stichprobe. Er ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d Abs. 2 BGB. Teil des Auftrags war es, den Mietspiegel sowohl nach der Tabellen- als auch nach der Regressionsmethode zu erstellen und die Ergebnisse beider Verfahren der Projektgruppe Mietspiegel zur Entscheidung vorzustellen. Im Gegensatz zu den Vorgängermietspiegeln, denen die Tabellenmethode zugrunde liegt, erscheint der Dresdner Mietspiegel 2019 erstmalig in Form eines Regressionsmietspiegels. Die Erstellung wird im vorliegenden Methodenbericht ausführlich dokumentiert.

1.2 Vorgaben für die Erhebung

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus der Ausschreibung zum Dresdner Mietspiegel 2019. 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.

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.

¹ Nicht mietspiegelrelevante Wohnungen werden in Kapitel 3 aufgelistet.

Auswertung

- Erstellung des Mietspiegels nach der Tabellen- und Regressionsmethode.
- 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. Gleiches 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 Regressionsmethode ist neben der Tabellenmethode ein für die Mietspiegelerstellung 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 Begleitung durch die Projektgruppe Mietspiegel 2019

Die Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2019 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,
- Vonovia SE,
- Landeshauptstadt Dresden, vertreten durch das Sozialamt, die Kommunale Statistikstelle und das Stadtplanungsamt.

Nach Beauftragung von GEWOS im Oktober 2017, fanden vier Sitzungen der Projektgruppe Mietspiegel gemeinsam mit GEWOS statt.

Auf der ersten Sitzung am 25. Januar 2018 stellte GEWOS den Zeitplan für das Mietspiegelprojekt vor und präsentierte die Unterschiede sowie Vor- und Nachteile von Tabellen- und Regressionsmietspiegeln. Zudem wurde der Fragebogen diskutiert, welcher die Grundlage für die Datenerhebung bildete (vgl. Anlagen). 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 6. September 2018 stellte GEWOS die Ergebnisse der Datenerhebung und Analysen vor. Es wurden drei Varianten präsentiert. Zum einen wurde ein nach dem Regensburger Modell erarbeiteter Regressionsmietspiegel vorgestellt. Zum anderen wurden in Anlehnung an den Dresdner Mietspiegel 2017 zwei Tabellenvarianten vorgetragen, die sich hinsichtlich der Größe der Tabellenfelder unterschieden. Während in der einen Variante benachbarte Felder mit ähnlichen Mietpreisen zusammengefasst wurden, wurde in der anderen Variante jedes Tabellenfeld einzeln betrachtet.

Die dritte Sitzung fand am 13. September 2018 statt und diente zur weiteren Ergebnisdiskussion. Im Fokus dieser Sitzung stand die Gegenüberstellung der Tabellen- und Regressionsmethode sowie die Bewertung, welches Verfahren im Ergebnis ein sachgerechteres Abbild des Mietpreisgefüges auf dem Dresdner Wohnungsmarkt liefert. Zudem wurde erörtert, welche wohnwertmindernden und -erhöhenden Merkmale sich zur Spanneneinordnung eignen.

Auf einer vierten Sitzung am 20. September 2018 präsentierte GEWOS weitere detailliertere Prüfergebnisse für beide Verfahren. Außerdem wurde die Ermittlung der Ausstattungsklassen (AK) im Regressionsmietspiegel ausführlich erklärt. Als letztes wurde erneut die Aufnahme von wohnwertmindernden und -erhöhenden Merkmalen in die Spanne geprüft.

Die Anerkennung des Mietspiegels durch die in der Projektgruppe mitarbeitenden Vertreter der Mieter (Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.) und Vermieter (Haus & Grund Dresden e. V.) erfolgte schließlich in einer weiteren Sitzung am 11.10.2018, ohne Teilnahme von GEWOS.

2. Berücksichtigung der Vorgaben des BGB-Mietrechts

2.1 Mietbegriff

Wie bei Mietspiegeln üblich wurden beim Dresdner Mietspiegel 2019 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.

2.2 Wohnwertmerkmale

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:

Art des Mietobjektes

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

Im Dresdner Mietspiegel 2019 werden nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

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, WoFIV). Die aktuell gültige Fassung stammt vom 25. November 2003.

Als Wohnungsgröße ist für den Dresdner Mietspiegel 2019 die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume 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 2019 wird die Basismiete je m² angegeben. Bei der Zuordnung ist auf volle m² auf- bzw. abzurunden. So ist zum Beispiel bei der Wohnungsgröße von 50,50 m² auf 51 m² aufzurunden und bei einer Größe ab 50,49 m² auf 50 m² abzurunden.

Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Es wird im Dresdner Mietspiegel 2019 durch das Baualter wiedergegeben, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Es wurden folgende sechs aufeinanderfolgende Baualtersklassen gewählt:

- errichtet bis 1918,
- errichtet im Zeitraum von 1919 bis 1945,
- errichtet im Zeitraum von 1946 bis 1969,
- errichtet im Zeitraum von 1970 bis 1990,
- errichtet im Zeitraum 1991 bis 2009,
- errichtet im Zeitraum 2010 bis 2017.

Bei Wohnungen,

- die nach der Errichtung des Gebäudes aus Räumen wiederhergestellt wurden, die zu Wohnzwecken nicht mehr nutzbar waren (behördlich festgestellte 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.

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 2019 auf zweierlei Weise berücksichtigt:

Zum einen wird davon ausgegangen, dass die Wohnung vermietetseitig mindestens mit einem Badezimmer, einer Heizung und einem Innen-WC ausgestattet ist. Für Wohnungen, bei denen dieses nicht der Fall ist, können keine Werte aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

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

Unter den Begriff Heizung fallen Sammelheizungen wie Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizungen. Bei diesen Heizungsarten erfolgt die Wärme- und Energiezufuhr von einer zentralen Stelle aus. Die Räume der Wohnung werden automatisch, ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter, angemessen erwärmt. Gleichzusetzen sind Nachtspeicherheizungen, die in allen Wohnräumen vorhanden sind und die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, arbeiten.

Nicht unter den Heizungsbegriff fallen Einzelöfen, Kachelöfen-Mehrraumheizung, Heizungen mit Gaseinzelöfen oder Gasaußenwandöfen, Heizungen mit Ölelzelöfen, auch wenn diese das Öl von einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage erhalten.

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

Zur Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel sind sieben Ausstattungsmerkmale relevant, die im Kapitel 5.2.2 näher erläutert werden.

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 anhand eines Gewichtungsmodells zu einer abschließenden Bewertung zusammengefasst. Das Ergebnis der Wohnlagebewertung wird anhand einer Wohnlagekarte veranschaulicht.

Die Wohnlagebewertung und Erstellung der Wohnlagekarte wurden vom Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden, Abt. Stadtentwicklungsplanung koordiniert. Die nachfolgenden Erläuterungen wurden vom Stadtplanungsamt formuliert.

Die Methodik wurde vor der Erstellung des ersten Dresdner Mietspiegels 1998 entwickelt und seitdem immer wieder an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Für die Erstellung der Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2019 wurden mehrere Überarbeitungen vorgenommen:

1. alle Wohnlagekriterien wurden neu erhoben;
2. das Merkmal Schienenverkehrslärm wurde neu aufgenommen, da erstmals flächendeckende Daten des Eisenbahn-Bundesamtes vorlagen;
3. die Wohnlage wird nicht mehr in einer generalisierten Karte, sondern gebäudegenau ausgewiesen, sodass eine adressbezogene Wohnlageauskunft möglich wird;
4. das Merkmal Straßenverkehrslärm wird nicht mehr als separate Linie ausgewiesen, sondern in die Bewertung der Gebäude integriert.

Die bisherige Anwendungspraxis und weitere methodische Untersuchungen, einschließlich Städtevergleiche, bestätigen die Auswahl und Gewichtung der Kriterien. Zur Methodik der Wohnlagebewertung des Dresdner Mietspiegels wurden wissenschaftliche Untersuchungen durchgeführt, siehe Killisch, W. / Glatter, J. (1999), König, A. (2008), Beyer, C. / Faller, B. (2016).

Bei der Anwendung des Mietspiegels soll die Wohnlagebewertung vorrangig anhand der Wohnlagekarte erfolgen.

Modell der Wohnlagebewertung

Zur Beurteilung der Wohnlage werden acht Wohnlagekriterien (Indikatoren) herangezogen:

- Siedlungsstruktur,
- Nachbarschaftslage,
- Zentrumserreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr,
- Versorgungszentralität,

- Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Stadtklimatische Beeinflussung,
- Fluglärmbelastung sowie
- Straßen- und Schienenverkehrslärm.

Damit decken die für die Dresdner Wohnlagebeurteilung verwendeten Indikatoren ein breites Spektrum von Wohnlagekriterien ab. Die Erfassung und Bewertung der Indikatoren erfolgt auf Ebene der Wohngebäude.

Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur beschreibt die bauliche Struktur der Bebauung. Dabei wurden die Merkmale Bauweise, Bebauungsdichte, Anzahl der Geschosse und Dachform 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 Kaffemühlen), mit geschlossenen Baublöcken der Gründerzeit, Zeilenbauten der Nachkriegsjahre sowie Wohnquartiere in Plattenbauweise.

Die Erfassung der Siedlungsstruktur wurde für die Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegels 2019 komplett überarbeitet. Grundlage bildet die vom Umweltamt vorgenommene flächendeckende, kleinräumige Typisierung der Nutzungsart auf Ebene der Erweiterten Blockkarte. Diese wurde umfassend geprüft und auf die Kriterien der Wohnlagebewertung übertragen.

Die Siedlungsstruktur geht mit einem Gewicht von 0,16 in die Bewertung der Wohnlage ein. Das heißt, das Merkmal Siedlungsstruktur hat an der Punkteskala der gesamten Wohnlagebewertung einen Anteil von 16 Prozent.

Ausprägungen der Siedlungsstruktur	Punkte
• verdichtete Bauweise mit 5 und mehr Vollgeschossen z. B. Wohnsiedlungen der 1970er Jahre mit „Gebäudeketten“, Wohnhochhäuser	1
• geschlossene Bauweise mit 3 bis 5 Vollgeschossen z. B. gründerzeitliche Blockrandbebauung	2
• Zeilenbauweise mit 3 bis 5 Vollgeschossen z. B. Siedlungsbauten der 1920er Jahre, Zeilenbauten der 1960er Jahre	3
• offene Bauweise mit 2 bis 4 Vollgeschossen z. B. freistehende Mehrfamilien (Villen, Stadthäuser)	4
• geschlossene Bauweise bis 2 Vollgeschosse z. B. dörfliche Bebauung, Reihenhäuser	4
• offene Bauweise bis 2 Vollgeschosse z. B. freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser	5
Punktespanne: 1 bis 5 Punkte Gewicht: 0,16 Datenquelle: Umweltamt, Stadtplanungsamt	

Tabelle 1: Bewertung des Wohnlagekriteriums Siedlungsstruktur
Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

Nachbarschaftslage

Die Nachbarschaftslage beschreibt gestalterische und qualitative Merkmale des Wohnumfeldes, die in folgende Teilkriterien unterschieden werden:

- Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen/Denkmalbereichen, Lagen mit besonderer Nachfragequalität,
- Nähe zu Grün- und Naherholungsflächen sowie
- keine Nähe zu störenden Bereichen.

Die Bewertung wurde flächendeckend für das Dresdner Stadtgebiet vorgenommen.

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 insbesondere für Gebiete mit hohem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden (zum Beispiel historische Straßenzügen, historische Dorfkerne) und Wohnlagen mit besonderen Sichtbeziehungen (zum Beispiel Elbblick) zu;

...wenn ein stadtbildprägender Bereich / Denkmalbereich vorliegt, wurde 1 Punkt vergeben

- Lagen mit besonderer Nachfragequalität

Wohnlage, die aufgrund positiver Imagezuweisungen besonders nachgefragt werden; die Bewertung erfolgte auf der Grundlage der Lagebewertung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden und der Lagebewertung professioneller Immobilienberater (u. a. Engel & Völkers Marktreport Dresden 2016, HVB Wohnimmobilienmarktübersicht Dresden 2016, Capital Immobilienkompass Dresden 2015);

...wenn eine besondere Nachfragequalität vorliegt, wurde 1 Punkt vergeben

- Nähe zu Grün- und Naherholungsflächen

Bewertung anhand der Entfernung zu Grün- und Naherholungsflächen; zu den Flächen zählen Parkanlagen (z. B. Blüherpark, Großer Garten) und Naherholungsgebiete (z. B. Dresdner Heide, Elbwiesen); ...Wohnlagen die in einer Entfernung bis 400 Meter zu Grün- und Naherholungsflächen von 1 bis unter 50 Hektar oder in einer Entfernung bis 800 Meter zur Grün- und Naherholungsflächen ab 50 Hektar liegen, erhalten 1 Punkt; ...Wohnlagen, die in einer Entfernung bis 100 Meter zur Grün- und Naherholungsfläche ab 1 Hektar liegen, erhalten 2 Punkte

- keine Nähe zu störenden Bereichen

Im nahen Wohnumfeld befinden sich keine störenden Einflüsse wie beispielweise Industriebetriebe, Depots der Verkehrsbetriebe, Hubschrauberlandeplätze oder Gastronomie mit dauerhaftem Abendbetrieb; ...Wohnlage, die keine Nähe zu störenden Bereichen aufweisen, erhalten 1 Punkt

Das Merkmal geht mit einem Gewicht von 0,19 in die Bewertung ein.

Ausprägungen der Nachbarschaftslage	Punkte
• Lage im Bereich störender Einflüsse	0
• Lage ohne Besonderheiten der Nachbarschaft	1
• Lage mit wenigen Besonderheiten der Nachbarschaft	2
• Lage mit Besonderheiten der Nachbarschaft	3
• gute Nachbarschaftslage	4
• sehr gute Nachbarschaftslage	5
Punktespanne: 0 bis 5 Punkte Gewicht: 0,19 Datenquelle: Stadtplanungsamt	

Tabelle 2: Bewertung des Wohnlagekriteriums Nachbarschaftslage
 Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

Versorgungszentralität

Mit dem Merkmal der Versorgungszentralität werden die Erreichbarkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie von Einrichtungen zur täglichen Versorgung insbesondere mit Lebensmitteln bewertet. Grundlage für die Bewertung sind die Distanzen von den Wohngebäuden zu zentralen Versorgungsbereichen und komplexen Einzelhandelsstandorten (z.B. dem Elbepark), die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden (aktueller Entwurf 2018) abgegrenzt werden, sowie die Distanzen zu Lebensmittelmärkten mit mindestens 200 Quadratmeter Verkaufsfläche. Die zwei Merkmale wurden einzeln erfasst und nachfolgend miteinander kombiniert.

	Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen/Komplexen Einzelhandelsstandorten nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept			
Entfernung zu Lebensmittelmärkten	keine Lage im Einzugsbereich von Zentren	maximal 200 m Entfernung bis zum nächsten wohnnahen Zentrum	maximal 400 m Entfernung bis zum nächsten Ortsteilzentrum	maximal 400 m Entfernung bis zum Stadtzentrum oder zu einem komplexen Einzelhandels- standort
mehr als 400 m Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt mit mind. 200 m ² Verkaufsfläche	1 Punkt	2 Punkte	2 Punkte	2 Punkte
bis 400 m Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt mit 200 bis unter 500 m ² Verkaufsfläche	2 Punkte	2 Punkte	2 Punkte	2 Punkte
bis 800 m Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt mit mind. 500 m ² Verkaufsfläche	2 Punkte	2 Punkte	2 Punkte	4 Punkte
bis 400 m Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt mit mind. 500 m ² Verkaufsfläche	3 Punkte	3 Punkte	3 Punkte	4 Punkte

Tabelle 3: Kombination der Merkmale Entfernung zu Lebensmittelmärkten und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen bzw. komplexen Einzelhandelsstandorten
 Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

Basierend auf der Kombination der zwei Merkmale wurden vier Ausprägungen der Versorgungszentralität unterschieden. Das Merkmal hat eine Punktespanne von 4 Punkten und geht mit einem Gewicht von 0,13 in die Bewertung ein.

Ausprägungen der Versorgungszentralität	Punkte
• Lage mit Defiziten der Versorgungszentralität	1
• Lage mit geringer Versorgungszentralität	2
• Lage mit guter Versorgungszentralität	3
• Lage mit sehr guter Versorgungszentralität	4
Punktespanne: 1 bis 4 Punkte	
Gewicht: 0,13	
Datenquelle: Stadtplanungsamt	

Tabelle 4: Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgungszentralität
Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

Zentrumserreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit dem Kriterium Zentrumserreichbarkeit wird die Erreichbarkeit der Innenstadt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, Straßenbahn und S-Bahn bewertet. Die Methodik sowie die Grenzwerte und Kategorien der Bewertung wurden unter Bezugnahme auf wissenschaftlich anerkannte Vorgehensweisen von der Verkehrsentwicklungsplanung der Landeshauptstadt Dresden erarbeitet.

Die Bewertung wurde aus der Kombination von drei Merkmalen gebildet. In einem ersten Schritt wurde die Entfernung der ÖPNV-Haltestellen vom Stadtzentrum nach fünf Zonen unterschieden.

- a) unter 1,6 Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum,
- b) 1,6 bis unter 3,5 Kilometer,
- c) 3,5 bis unter 6 Kilometer,
- d) 6 bis unter 9 Kilometer und
- e) 9 Kilometer und mehr.

Als Bezugspunkt der Berechnung diente die zentral gelegene Haltestelle Prager Straße.

In einem zweiten Schritt wurden die ÖPNV-Haltestellen nach ihrer Angebotsqualität in zwei Typen unterschieden. Eine besondere Angebotsqualität ist vorhanden, wenn

- a) eine S-Bahn-Anbindung oder S-Bahn-ähnliches Angebot mit einem Streckentakt von kleiner-gleich 10 Minuten (Qualität A) oder einem Streckentakt von über 10 bis kleiner-gleich 30 Minuten (Qualität B) vorliegt und

- b) eine Straßenbahnanbindung mit einem Streckentakt kleiner-gleich 5 Minuten (Qualität A) vorliegt.

Alle anderen Haltestellen haben keine besondere Angebotsqualität.

In einem dritten Schritt werden für die ÖPNV-Haltestellen Einzugsbereiche ermittelt, deren Radien sich nach der Angebotsform (Eisenbahn, Straßenbahn, Bus) sowie der Raumstruktur unterscheiden.

	hoch verdichteter Raum (Stadtzentrum)	mittlere Raumdichte (städtisch geprägte Gebiete ohne hohe Nutzung, Magistralen ¹⁾ oder hohe Nutzung außerhalb des Zentrums)	geringe Raumdichte (ländlich strukturierte Gebiete)
Eisenbahn	600 m	600 m	800 m
Straßenbahn	300 m	400 m	500 m
Bus Hauptnetz (60-er Linien und 10-Minuten-Takt)	300 m	400 m	500 m
übriges Busnetz	300 m	300 m	300 m

Tabelle 5: Einzugsbereiche der ÖPNV-Haltestellen nach Raumstruktur

Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

1) Magistralen: Ortsteilzentrum oder wohnnahes Zentrum, beidseitig direkt und mehrgeschossig angebaut, Mischnutzung, ÖPNV-Hauptachse (Straßenbahn oder 60er Bus)

In einem abschließenden Schritt werden die drei Merkmale miteinander kombiniert und das Merkmal Zentrumserreichbarkeit mit dem ÖPNV gebildet.

	Lage innerhalb des Einzugsbereichs der ÖPNV-Haltestellen		Lage außerhalb des Einzugsbereichs der ÖPNV-Haltestellen	
Entfernung vom Stadtzentrum	Haltestelle mit besonderer Angebotsqualität	Haltestelle ohne besondere Angebotsqualität	Haltestelle mit besonderer Angebotsqualität	Haltestelle ohne besondere Angebotsqualität
unter 1,6 km	4 Punkte	4 Punkte	4 Punkte	3 Punkte
1,6 bis unter 3,5 km	4 Punkte	3 Punkte	3 Punkte	2 Punkte
3,5 bis unter 6 km	3 Punkte	2 Punkte	2 Punkte	2 Punkte
6 bis unter 9 km	2 Punkte	2 Punkte	2 Punkte	1 Punkt
ab 9 km	2 Punkte	1 Punkt	1 Punkt	1 Punkt

Tabelle 6: Kombination der Merkmale Entfernung zum Stadtzentrum, Lage in Einzugsbereichen der ÖPNV-Haltestellen und Angebotsqualität der ÖPNV-Haltestellen

Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

In der Zusammenfassung werden vier Ausprägungen der Zentrumserreichbarkeit unterschieden. Das Merkmal geht mit einem Gewicht von 0,13 die Gesamtbewertung der Wohnlage ein.

Ausprägungen der Zentrumserreichbarkeit mit dem ÖPNV	Punkte
• Zentrum ist mit ÖPNV schlecht erreichbar	1
• Zentrum ist mit ÖPNV mit Einschränkung erreichbar	2
• Zentrum ist mit ÖPNV gut erreichbar	3
• Zentrum ist mit ÖPNV sehr gute erreichbar	4
Punktespanne:	1 bis 4 Punkte
Gewicht:	0,13
Datenquelle:	Stadtplanungsamt

Tabelle 7: Bewertung des Wohnlagekriteriums Zentrumserreichbarkeit mit dem ÖPNV

Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen

Für die Bewertung der Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wurde die Ausstattung des Wohnumfeldes mit Kindertagesstätten im Einzugsbereich von maximal 600 Meter sowie mit Grundschulen im Einzugsbereich von maximal 800 Meter erfasst.

Die Datengrundlage bildet die Datenbank Soziale Infrastruktur des Stadtplanungsamtes Dresden. Dabei wurden sowohl die kommunalen Einrichtungen, wie auch die freier Träger berücksichtigt. Der Datenstand bezieht sich auf Einrichtungen, die im November

2017 in Betrieb waren und auf Einrichtungen, die 2018 und 2019 ihren Betrieb aufnehmen.

Die Bewertung der Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt in drei Ausprägungen und geht mit einem Gewicht von 0,09 in die Lagebewertung ein.

Ausprägungen der Versorgung mit Gemeinschaftseinrichtungen	Punkte
• Lage außerhalb des Einzugsbereichs von Kitas und Grundschulen	1
• Lage im Einzugsbereich einer Kita oder einer Grundschule	2
• Lage im Einzugsbereich einer Kita und einer Grundschule	3
Punktespanne: 1 bis 3 Punkte	
Gewicht: 0,09	
Datenquelle: Stadtplanungsamt	

Tabelle 8: Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen
Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

Stadtklimatische Beeinflussung

Die Erhebung des Merkmals Stadtklima beruht auf der synthetischen Klimafunktionskarte des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden in der aktualisierten Fassung aus dem Jahr 2017. In die Bewertung der stadtklimatischen Situation gehen die Merkmale Gebäudehöhe und Versiegelungsgrad, Grünvolumen, Durchlüftung (mittlere Windgeschwindigkeit) und Kaltluftproduktion (Kaltluftschichtdicke) ein. Die kleinste räumliche Auflösung bilden die Baublöcke (Nettobaublöcke). Die Methodik der Erhebung und Erstellung wird im Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden umfassend erläutert.

Die Bewertung in der Klimafunktionskarte erfolgt in acht Stufen, die für die Wohnlagebewertung in drei Ausprägungen zusammengefasst wurden.

Kategorie in der synthetischen Klimafunktionskarte	Bewertung in der Wohnlagekarte	
○ Bereich sehr hoher Kalt- und Frischluftproduktion ○ Bereich hoher Kalt- und Frischluftproduktion ○ Bereich der Kalt- und Frischluftentstehung im Elbtal, auf Grünflächen und daran angrenzende Gebiete	stadtklimatisch gering beeinflusst	3 Punkte
○ Bereich beginnender Überwärmung (1-2 Grad) ○ Bereich geringer Überwärmung (2-3 Grad)	stadtklimatisch mäßig beeinflusst	2 Punkte
○ Bereich mittlerer Überwärmung (3-4 Grad) ○ Bereich hoher Überwärmung (4-5 Grad) ○ Bereich sehr hoher Überwärmung (>5 Grad)	stadtklimatisch stark beeinflusst	1 Punkt

Tabelle 9: Ableitung der Bewertung der stadtklimatischen Situation aus den Kategorien der synthetischen Klimafunktionskarte

Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

In die Gesamtbewertung der Wohnlage geht die stadtklimatische Situation mit einem Gewicht von 0,09 ein.

Ausprägungen des Stadtklimas	Punkte
• stadtklimatisch stark beeinflusst	1
• stadtklimatisch mäßig beeinflusst	2
• stadtklimatisch gering beeinflusst	3
Punktespanne: 1 bis 3 Punkte Gewicht: 0,09 Datenquelle: Umweltamt	

Tabelle 10: Bewertung des Wohnlagekriteriums Stadtklima

Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

Fluglärmbelastung

Der im Norden der Stadt liegende Flughafen Dresden-Klotzsche beeinflusst mit seiner Lärmbelastung insbesondere entlang der An- und Abflugstrecken die Wohnqualität. Aus diesem Grunde wurden Bereiche mit einer Fluglärmbelastung im Umfeld des Flughafens in zwei Abstufungen mit Punktabzügen bewertet.

Die Berechnung des Fluglärms als Tag-Abend-Nacht-Lärmindeks beruht auf einer bundesweit eingeführten Berechnungsmethode für die Ermittlung des Umgebungslärms an Flugplätzen. In die Berechnung fließen unter anderem das Aufkommen der einzelnen Flugzeugklassen und deren Verteilung auf die An- und Abflugstrecken ein.

Die Grundlagen für die Ermittlung des Fluglärms sind im Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden (vgl. Karte 7.3) dokumentiert.

Das Merkmal geht mit einem Gewicht von 0,09 in die Bewertung der Wohnlage ein.

Ausprägungen des Fluglärms	Punkte
• Tag-Abend-Nacht-Lärmindex größer als 60 Dezibel (A)	-2
• Tag-Abend-Nacht-Lärmindex größer als 55 bis 60 Dezibel (A)	-1
• Tag-Abend-Nacht-Lärmindex bis 55 Dezibel (A)	0
Punktespanne: -2 bis 0 Punkte	
Gewicht: 0,09	
Datenquelle: Umweltamt	

Tabelle 11: Bewertung des Wohnlagekriteriums Stadtklima
 Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

Straßen- und Schienenverkehrslärm

Das Merkmal Straßen- und Schienenverkehrslärm umfasst die Beeinträchtigung von Wohnlagen durch den Kraftfahrzeugverkehr, den Straßenbahnverkehr sowie den Eisenbahn- und S-Bahn-Verkehr. Die Ermittlung des Straßen- und Schienenverkehrslärms erfolgt durch Berechnungen, in die die Verkehrsstärke und weitere Verkehrs- und Straßen- bzw. Schienenparameter eingehen. Diese sogenannten Lärmkartierungen werden für den Kraftfahrzeug- und Straßenbahnverkehr vom Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt und ausgewertet. Die Grundlagen der Erhebung und die Ergebnisse sind im Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden einsehbar (vgl. Karten 7.1 und 7.2). Die Lärmkartierungen für die Eisenbahntrassen stammen vom Eisenbahn-Bundesamt.

Eine Belastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm hat einen sehr hohen Stellenwert bei der 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, auch einen Einfluss auf die Gesundheit hat (vgl. Umweltatlas der LH Dresden).

Dem Merkmal des Vorhandenseins von Schallimmissionen durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm an der Gebäudefassade wurde daher der größte Einfluss auf die Qualität der Wohnlage zugeschrieben und am höchsten gewichtet. Liegt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, verursacht durch den Kraftfahrzeug- oder Straßenbahn- oder Eisenbahnverkehr, im jährlichen Mittel bei mehr als 60 Dezibel (A), wird die aus der Zusammenfassung der anderen sieben Wohnlagemerkmale 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 erfahren kann.

Ausprägungen des Straßen- oder Schienenlärms	Bewertung
• Tag-Abend-Nacht-Lärmindex bis 60 Dezibel (A)	keine Änderung der Wohnlageklasse
• Tag-Abend-Nacht-Lärmindex größer als 60 Dezibel (A)	Abstufung der Wohnlageklasse
Punktespanne:	4 (entspricht der Breite der Wohnlageklassen)
Gewicht:	0,13
Datenquelle:	Umweltamt, Eisenbahn-Bundesamt

Tabelle 12: Bewertung des Wohnlagekriteriums Straßen- und Schienenlärm
Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

Zusammenführung der Indikatoren der Wohnlagebewertung

Für die zusammenfassende Bewertung der Wohnlage wurden die für jedes Gebäude erfassten Punktwerte von sieben der acht Wohnlagekriterien (ausgenommen Straßen- und Schienenverkehrslärm) addiert (Summenindex). Die zusammengefassten Werte haben eine theoretische Punktespanne von 3 bis 24 Punkten. Die empirischen Werte liegen zwischen 9 und 21 Punkten.

Das achte Kriterium des Straßen- und Schienenverkehrslärms geht separat in die Bewertung ein, indem die Lage im Einflussbereich des Straßen- oder Schienenverkehrslärms zu einer Abwertung von der guten in die mittlere bzw. von der mittleren in die einfache Wohnlage führt.

Um für die abschließende Klassifizierung drei Wohnlagestufen abzuleiten wurden die Klassengrenzen so gewählt, dass nach Berücksichtigung der Abstufungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm eine möglichst homogene Verteilung entsteht.

Wohnlagekasse	Punkte	Anteil der bewerteten Gebäude unter Berücksichtigung der Abstufungen bei Vorhandensein von Straßen-/Schienenverkehrslärm
• einfach	bis 12	22 Prozent
• mittel	13 bis 16	56 Prozent
• gut	ab 17	22 Prozent

Tabelle 13: Wohnlageklassen

Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

Auskunft über die adressgenaue Wohnlageeinstufung

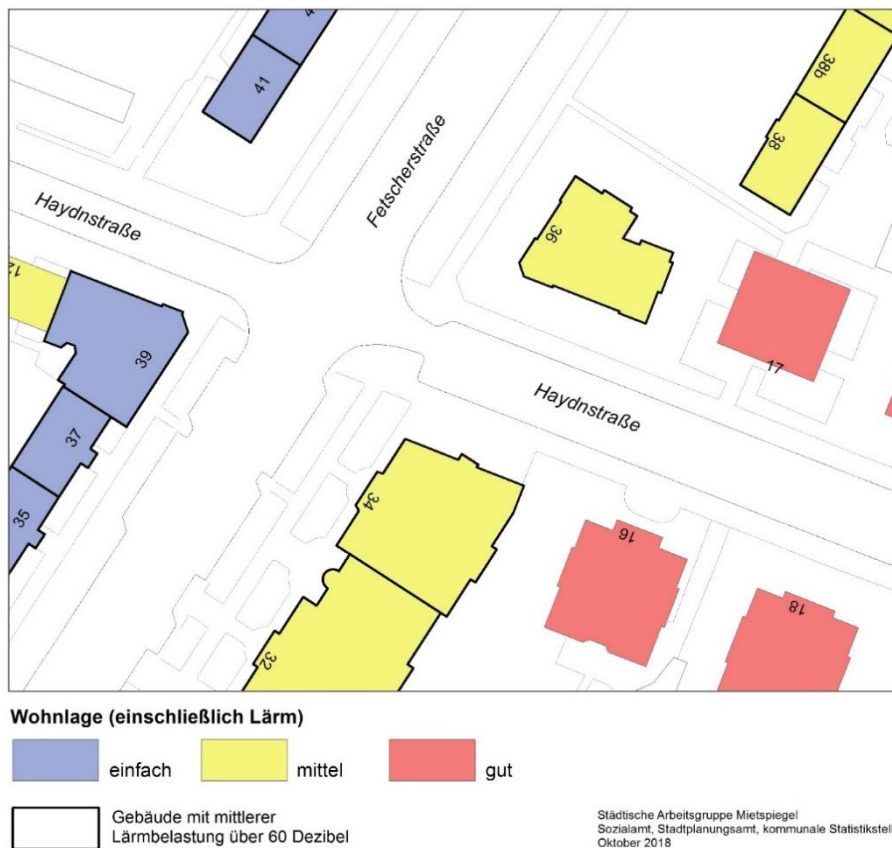
Die Wohnlage einer konkreten Adresse kann über das Portal des Online-Mietspiegels der Landeshauptstadt Dresden (<http://www.dresden.de/Mietspiegel>) und über die Wohnlagekarte im Themenstadtplan

[http://stadtplan.dresden.de/\(S\(saxmftvtugjzzf52jb1kiexl\)\)/spdd.aspx?TH=SPA_MIETSP_IEGEL2019_WL](http://stadtplan.dresden.de/(S(saxmftvtugjzzf52jb1kiexl))/spdd.aspx?TH=SPA_MIETSP_IEGEL2019_WL)

abgerufen werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Wohnlagekarte. Darin wird die Wohnlage anhand einer dreistufigen Farbskala dargestellt. Gebäude, die im Einflussbereich des Straßen- oder Schienenverkehrslärms liegen, sind zusätzlich mit einer schwarzen Umrandung des Gebäudes markiert. Eine Lage im Einflussbereich von lärmbelasteten Straßen oder Schienenwegen mit einer Schallimmission von über 60 Dezibel (A) (Mittelungspegel an der Straßenrandbebauung, jährliches Mittel für Tag von 6 bis 22 Uhr) führt zur Abwertung von der guten in die mittlere bzw. von der mittleren in die einfache Wohnlagestufe. Diese Abstufung ist in der Karte bereits berücksichtigt.

Die Information über die Lärmbelastung bezieht sich immer auf das gesamte Gebäude, Aussagen über einzelne Wohnungen im Objekt können nicht gegeben werden. In der Regel gilt eine Wohnung als lärmbelastet, wenn mindestens ein Fenster der Wohnung zur lärmbelasteten Seite ausgerichtet ist.



Das Vorgehen zur Erstellung und Aktualisierung der Wohnlageermittlung sowie die Darstellung der 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, unter

Mail: wohnlage@dresden.de
Telefon: 0351 488 3593.

3. Datenerhebung

Der Dresdner Mietspiegel 2019 bildet die Mieten der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Dresden ab. Die Erhebung für den Mietspiegel 2019 erfolgte auf Grundlage der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Durchführung einer Kommunalstatistik zur Erhebung von Daten für die Erstellung des Dresdner Mietspiegels (Mietspiegelsatzung) vom 25. Januar 2018. Zu diesem Zweck wurde aus der Grundgesamtheit aller potentiell mietspiegelrelevanten Wohnungen eine repräsentative Stichprobe durch die Kommunale Statistikstelle Dresden gezogen. Analog zu der Erstellung der letzten Dresdner Mietspiegel 2017, 2015 und 2013 erfolgte eine kombinierte Datensammlung. Mieterseitig wurden die Daten durch das beauftragte Institut GEWOS mittels persönlich geführter Interviews erhoben, während vermierterseitig die Daten von der Dresdner Wohnungswirtschaft geliefert wurden.

3.1 Grundgesamtheit

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben wurden für den Dresdner Mietspiegel 2019 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 leerstehende 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 2018 gewählt.

3.2 Stichprobenziehung

Der Dresdner Mietspiegel 2019 ist eine Neuerhebung auf Basis einer komplett neuen Stichprobenziehung. Die Stichprobenziehung wurde durch die Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden vorgenommen und erfolgte per Zufallsverfahren. Grundlage für die Zufallsstichprobenziehung bei Mietern und Vermietern waren Wohnobjekte mit mindestens drei Wohnungen.

Der Stichprobenziehung lag folgende Verteilung in der Grundgesamtheit zu Grunde:

Wohnlage	Baualtersklasse						Gesamt
	bis 1918	1919-1945	1946-1969	1970-1990	1991-2009	2010-2017	
einfach	19.317	12.280	9.873	37.577	10.422	1.090	90.559
mittel	35.340	22.361	16.815	26.377	19.795	3.326	124.014
gut	16.741	4.886	10.453	520	8.328	1.306	42.234
gesamt	71.398	39.527	37.141	64.474	38.545	5.722	256.807

Tabelle 14: Wohnungsbestand* in Dresden nach Wohnlage und Baualtersklasse

Quelle: Kommunale Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden

*Potenziell mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand ohne Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ohne Wohnungen in unbewohnten Gebäuden. Stand: November 2017

Die in Tabelle 14 dargestellte Aufteilung nach Wohnlage und Baualtersklasse stellt das Grundgerüst für den Dresdner Mietspiegel dar. In der Grundgesamtheit ist die Anzahl stichprobenrelevanter Wohnungen ungleich verteilt, weshalb die Stichprobenziehung disproportional erfolgte. Damit entspricht die Merkmalsverteilung (nach Wohnlage und Baualtersklasse) in der Stichprobe nicht der Merkmalsverteilung in der Grundgesamtheit. Merkmalskombinationen, die in der Realität vergleichsweise selten vorkommen, z. B. Baujahr (BJ) 1919-1945 in guter Wohnlage, sind in der Stichprobe überrepräsentiert, wohingegen sehr häufig vorkommende Konstellationen, z. B. Baujahr 1970-1990 in einfacher Wohnlage, unterrepräsentiert sind. In den Baualtersklassen „bis 1918“, „1919-1945“, „1991-2009“ und „2010-2017“ wurde in den Wohnlagen „einfach“ und „gut“ jede 20. Wohnung und in der Wohnlage „mittel“ jede 40. Wohnung gezogen. In den Baualtersklassen „1946-1969“ und „1970-1990“ wurde in den Wohnlagen „einfach“ und „mittel“ jede 90. Wohnung und in der Wohnlage „gut“ jede 25. Wohnung

gezogen. Damit wird sichergestellt, dass die Stichprobe zu jedem Wohnungsmarktsegment eine ausreichende, aber nicht unnötig große Datenbasis enthält.

Insgesamt umfasste die Bruttostichprobe (Anzahl der Adressen) 7.098 Wohnungen, wovon 5.382 auf die Mieterbefragung und 1.716 auf die Vermieterbefragung entfielen. Eine detaillierte Darstellung nach Wohnlage und Baualtersklasse ist der Tabelle 15 zu entnehmen.

Wohnlage	Baualtersklasse						
	bis 1918	1919-1945	1946-1969	1970-1990	1991-2009	2010-2017	Alle Baualter
Mieterbefragung							
einfach	918	472	41	66	472	54	2.023
mittel	843	321	43	36	473	82	1.798
gut	820	191	74	7	413	56	1.561
gesamt	2.581	984	158	109	1.358	192	5.382
Datenlieferung durch Wohnungsunternehmen							
einfach	48	136	66	349	27		626
mittel	38	226	136	255	8	5	668
gut	16	49	337	12	3	5	422
gesamt	102	411	539	616	38	10	1.716
Insgesamt							
einfach	966	608	107	415	499	54	2.649
mittel	881	547	179	291	481	87	2.466
gut	836	240	411	19	416	61	1.983
gesamt	2.683	1.395	697	725	1.396	202	7.098

Tabelle 15: Stichprobe (Anzahl der Adressen) nach Wohnlage und Baualtersklasse

Quelle: Kommunale Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden

Jede der 5.382 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, C oder D 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 an der Adresse 4666). Die Verteilung der Stichprobe nach der Anzahl der Adressen und Haushalte lautet wie folgt:

	Personen je Adresse				
	1	2	3	4	gesamt
Anzahl Adressen	13	78	879	4.412	5.382
Personen insgesamt	13	156	2.637	17.648	20.454
Angeschriebene Personen	13	156	2.637	13.236	16.042
Nicht angeschriebene Personen	0	0	0	4.412	4.412

Tabelle 16: Stichprobe der Mieterbefragung nach Anzahl der Adressen und Haushalte

Quelle: GEWOS basierend auf Angaben der Kommunalen Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden

Alle 4.412 D-Haushalte wurden zu Beginn der Befragung nicht angeschrieben. Diese wurden erst im späteren Erhebungsverlauf als Reservehaushalte an die Interviewer/innen vergeben, um die Ausschöpfungsquote zu erhöhen. Somit ergab sich eine Gesamtzahl von 20.454 Haushalten in der Stichprobe.

3.3 Fragebogen

Die Datenerhebung zum Dresdner Mietspiegel 2019 erfolgte auf Basis eines Filterfragebogens zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz der jeweiligen Wohnung und eines Fragebogens für die Haupterhebung. Die Fragebögen für die Mieter- und Vermieterbefragung waren inhaltsgleich.

Da es sich bei diesem Mietspiegel um eine komplette Neuerhebung handelt, waren inhaltliche Änderungen zum vorherigen Dresdner Mietspiegel 2017 zulässig. So wurden z. B. besondere Wohnungstypen (Maisonette- oder Galeriewohnung etc.) und verschiedene Formen von Außenflächen einzeln und die energetische Beschaffenheit detaillierter abgefragt. Der Fragebogen und die Änderungen wurden mit der Projektgruppe Mietspiegel abgestimmt.

3.4 Datenschutz

GEWOS hat bei der Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2019 die datenschutzrechtlichen Bestimmungen konsequent eingehalten.

Die Teilnahme an der Erhebung war freiwillig, die Befragten wurden dazu ausdrücklich belehrt. Zu 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 Daten wurden ausschließlich zum Zweck der Mietspiegelerhebung genutzt. Nach Abschluss des Projekts hat GEWOS die auf Datenträgern gespeicherten personenbezogenen Daten gelöscht sowie die Papier-Fragebögen datenschutzgerecht vernichtet, was durch ein Löschprotokoll belegbar ist.

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. Der Datenaustausch erfolgte in Form von ausschließlich passwortverschlüsselten Excel- und PDF-Dateien.

3.5 Interviewer

Für die Face-to-Face Befragung der Mieter in der Landeshauptstadt Dresden wurden insgesamt 44 Interviewer 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 ein Mitarbeiter von GEWOS als Ansprechpartner zur Verfügung. Von März bis Juni 2018 wurde ein Büro in Dresden angemietet, welches als Kontaktraum für die Erhebungsbeauftragten 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 28. Februar 2018 insgesamt 16.042 Personen an 5.382 Adressen von der Landeshauptstadt Dresden angeschrieben. Die Mieter/innen 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 die Mieter/innen auf sich bei GEWOS zu melden, wenn sie selbstnutzende Eigentümer/innen einer Wohnung sind oder eine Wohnung bewohnen, deren Grundmiete vor dem 1. April 2014 vereinbart oder letztmalig geändert worden ist.

Zur Organisation der mündlichen Mieterbefragung wurde von GEWOS eine Mietspiegelstelle eingerichtet. Die Bürger konnten wählen, ob sie per E-Mail, telefonisch oder über ein Online-Formular Kontakt mit der Mietspiegelstelle aufnehmen möchten. U. a. wurde ein Telefon mit Dresdner Vorwahl eingerichtet und an GEWOS weitergeleitet. Anrufe wurden somit direkt von GEWOS entgegengenommen und bearbeitet. Während des gesamten Erhebungszeitraumes sind 1.420 Meldungen über das Online-Formular und insgesamt etwa 2.470 E-Mails und Anrufe bei der Mietspiegelstelle 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. Etwa 100 Mieter/innen kontaktierten die Mietspiegelstelle, weil sie einen Termin für die Befragung absprechen wollten. In diesen Fällen wurde die Telefonnummer und/oder E-Mail-Adresse notiert und an die Interviewer/innen weitergegeben. Um unnötige Wege zu den Haushalten zu vermeiden, wurden die Interviewer/innen täglich über Absagen der Mieter/innen informiert.

	Eingegangene Meldungen in der Mietspiegelstelle gesamt												
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	SONST	UNZ	gesamt
Anzahl	886	1.624	7	2	0	14	0	0	0	1.023	66	268	3.890
Anteil	22,8%	41,7%	0,2%	0,1%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	26,3%	1,7%	6,9%	100%
	Eingegangene Meldungen online												
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	SONST	UNZ	gesamt
Anzahl	452	860								108			1.420
Anteil	31,8%	60,6%								7,6%			100%
	Eingegangene telefonische Meldungen oder Meldungen per E-Mail												
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	SONST	UNZ	gesamt
Anzahl	434	764	7	2	0	14	0	0	0	915	66	268	2.470
Anteil	17,6%	30,9%	0,3%	0,1%	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	37,0%	2,7%	10,9%	100%
	Anteil der Abmeldungen / Ausfälle an der Stichprobe (20.454 Personen)												
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	SONST	UNZ	gesamt
Anteil	4,3%	7,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	0,3%	1,3%	19,0%

Tabelle 17: Kontakte der Mietspiegelstelle

Quelle: GEWOS

Fi1	Sind Sie Eigentümer/in oder Mieter/in dieser Wohnung?
Fi2	Wurde Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.04.2014 vereinbart oder letztmalig geändert?
Fi3	Beindet sich die Wohnung in einem Wohnheim oder einer heimgähnlichen 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)?
Fi9	Verfügt die Wohnung nur über ein Außen-WC oder eine Trockentoilette?
TNV	Teilnahmeverweigerung
SONST	Sonstige Abmeldungen (z.B. unspezifische Filterfrage, Umzug, gesundheitliche Gründe)
UNZ	Anschreiben nicht zustellbar, Rückläufer

Die Datenerhebung erfolgte zwischen dem 5. März und 8. Juni 2018 über persönliche Interviews (Face-to-Face Interviews) durch die von GEWOS eingesetzten Erhebungsbeauftragten. Den Interviewer wurden Adresslisten mit den anzulaufenden Haushalten zur Verfügung gestellt. Bei der Bearbeitung der Adressen war eine klar definierte Reihenfolge (A, B, C, D) einzuhalten, da Person A als Zielperson und die Personen B, C und D als Ersatzpersonen definiert wurden. Die Interviewer verwendeten Termin- und Absagekarten bei ihren Einsätzen. Die konkrete Vorgehensweise zur Bearbeitung der Adressen lautete wie folgt (bezogen auf die von der Landeshauptstadt Dresden angeschriebenen A-, B- und C-Haushalte):

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 (ausgefüllter 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

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 (ausgefüllter 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!)

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

Zu einem späteren Zeitpunkt der Erhebung konnte auch eine Person D als Alternative zu B und C von den Erhebungsbeauftragten aufgesucht werden. Bei den Personen D wurde dabei die gleiche Vorgehensweise wie bei den Personen B und C angewandt. Nur das Einwerfen eines Absageschreibens ist bei den D-Haushalten entfallen, da diese im Vorfeld nicht von der Landeshauptstadt Dresden angeschrieben worden sind. Die Interviewer/innen informierten die D-Haushalte beim Erstkontakt mittels des von GEWOS erstellten Hinweis- und Merkblatts über die Befragung.

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 fortgefahren 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 den Erhebungsbeauftragten bzw. einer erneuten Kontaktaufnahme mit den Mietern zu eliminieren. Konnten Unplausibilitäten nicht aufgeklärt werden, wurde der Datensatz im weiteren Arbeitsverlauf nicht weiter berücksichtigt.

Insgesamt konnten 2.281 mietspiegelrelevante Haushalte erfolgreich und verwertbar befragt werden. Sie verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Personengruppen:

	Stichprobe (Adressen)	Befragte Gesamt	Zielpersonen A	Ersatz- personen B	Ersatz- personen C	Ersatz- personen D
Anzahl	5.382	2.281	746	634	519	382
Anteil an Befragten		100,0 %	32,7 %	27,8 %	22,8 %	16,7 %
Anteil an Stichprobe		42,4 %	13,9 %	11,8 %	9,6 %	7,1 %

Tabelle 18: Befragte nach Personengruppen

Quelle: GEWOS und Kommunale Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden

Neben den erfolgreich durchgeführten 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 19 werden alle von den Interviewern hergestellten Kontakte mit den Haushalten, sortiert nach den Gründen des Ausfalls, dargestellt.

	Durch Interviewer erfasste Abmeldungen bzw. Absagen															
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	NA	SONST	NG			gesamt
Anzahl	927	1.744	41	56	13	26	4	2	8	2.007	3.407	147	271			8.653
Anteil	10,7%	20,2%	0,5%	0,6%	0,2%	0,3%	0,0%	0,0%	0,1%	23,2%	39,4%	1,7%	3,1%			100%
	Anteil der Abmeldungen bzw. Ausfälle an der Stichprobe (20.454 Personen)															
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	NA	SONST	NG			gesamt
Anteil	4,5%	8,5%	0,2%	0,3%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	9,8%	16,7%	0,7%	1,3%			42,3%
	Alle Kontakte durch Interviewer (inkl. Absagen, Befragungen, Absageschreiben)															
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	NA	SONST	NG	FB	AB	gesamt
Anzahl	927	1.744	41	56	13	26	4	2	8	2.007	3.407	147	271	2.334*	3.098	14.085
Anteil	6,6%	12,4%	0,3%	0,4%	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%	0,1%	14,2%	24,2%	1,0%	1,9%	16,6%	22,0%	100%
	Anteil aller Kontakte durch Interviewer/innen an der Stichprobe (20.454 Personen)															
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	NA	SONST	NG	FB	AB	gesamt
Anteil	4,5%	8,5%	0,2%	0,3%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	9,8%	16,7%	0,7%	1,3%	11,4%	15,1%	68,9%

Tabelle 19: Kontakte der Interviewer

Quelle: GEWOS

- Fi1 Sind Sie Eigentümer/in oder Mieter/in dieser Wohnung?
- Fi2 Wurde Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.04.2014 vereinbart oder letztmalig geändert?
- Fi3 Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim oder einer heimbähnlichen 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)?
- Fi9 Verfügt die Wohnung nur über ein Außen-WC oder eine Trockentoilette?
- 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

* Davon 53 nicht verwertbare Befragungen (unvollständig oder fehlerhaft)

Rund ein Viertel der zu kontaktierenden Personen konnte trotz mehrmaliger Besuche nicht angetroffen werden. Über 60 % 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 20 zu entnehmen.

	Kontakte Mietspiegelstelle															
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	NA	SONST	UNZ	FB	AB	gesamt
Anzahl	886	1.624	7	2	0	14	0	0	0	1.023		66	268	-	-	3.890
Anteil	22,8%	41,7%	0,2%	0,1%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	26,3%		1,7%	6,9%			100,0%
	Kontakte Interviewer															
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	NA	SONST	UNZ	FB	AB	gesamt
Anzahl	927	1.744	41	56	13	26	4	2	8	2.007	3.407	147	271	2.334*	3.098	14.085
Anteil	6,6%	12,4%	0,3%	0,4%	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%	0,1%	14,2%	24,2%	1,0%	1,9%	16,6%	22,0%	100,0%
	Kontakte Mietspiegelstelle und Interviewer															
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	NA	SONST	UNZ	FB	AB	gesamt
Anzahl	1.813	3.368	48	58	13	40	4	2	8	3.030	3.407	213	539	2.334*	3.098	17.975
	Anteil aller Kontakte an der Stichprobe (20.454 Personen)															
	Fi1	Fi2	Fi3	Fi4	Fi5	Fi6	Fi7	Fi8	Fi9	TNV	NA	SONST	UNZ	FB	AB	gesamt
Anteil	8,9%	16,5%	0,2%	0,3%	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	14,8%	16,7%	1,0%	2,6%	11,4%	15,1%	87,9%

Tabelle 20: Kontakte der Mietspiegelstelle und Interviewer

Quelle: GEWOS

- Fi1 Sind Sie Eigentümer/in oder Untermieter/in dieser Wohnung?
- Fi2 Wurde Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.04.2014 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)?
- Fi9 Verfügt die Wohnung nur über ein Außen-WC oder eine Trockentoilette?
- 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
- * Davon 53 nicht verwertbare Befragungen (unvollständig oder fehlerhaft)

3.7 Rücklaufstatistik der Mieterbefragung

Insgesamt konnten im Rahmen der Mieterbefragung 2.281 verwertbare Interviews in der Landeshauptstadt Dresden realisiert werden. Bei 5.382 Adressen und 20.454 Mietern (davon 16.042 angeschrieben) entspricht dies einer Ausschöpfungsquote von 42,4 %. 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 zwei erfolgreichen Befragungen, drei Ausfällen aufgrund der Filterfragen und fünf Teilnahmeverweigerungen bzw. erfolglose Besuche.

			20.454
Nicht vergebene Kontakte			-2.479
Abzüglich stichprobenneutraler Fälle	Postalische Rückläufer	-268	-539
	Adresse nicht gefunden, verzogen	-271	
= bereinigte Bruttostichprobe			17.436
Abzüglich stichprobensystematischer Ausfälle	Teilnahmeverweigerung	-3.030	-9.535
	Nicht angetroffen	-6.505*	
= Nettostichprobe			7.901
= Ausschöpfungsquote (Anteil Nettostichprobe an bereinigter Bruttostichprobe)			45,3 %
Abzüglich nicht mietspiegelrelevanter Fälle	Eigentümer oder Untermieter	-1.813	-5.567
	4-Jahres-Regel	-3.368	
	Sonstige Gründe	-386	
= Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle			2.334
Abzüglich nicht auswertbarer Fragebögen (z.B. fehlerhaft, unvollständig)			-53
=Ergebnisstichprobe der auswertbaren Fälle			2.281

Tabelle 21: Brutto- und Ergebnisstichprobe, bezogen auf alle 20.454 Personen in der Stichprobe
 Quelle: GEWOS

* Inklusive eingeworfener Absageschreiben (~3.098)

Die verwertbaren Interviews verteilen sich wie folgt auf den Erhebungszeitraum:

Woche	von	bis	Werktage	Interviews	Interviews/Tag
KW 10	05.03.2018	11.03.2018	6	102	17
KW 11	12.03.2018	18.03.2018	6	85	14
KW 12	19.03.2018	25.03.2018	6	157	26
KW 13	26.03.2018	01.04.2018	5	95	19
KW 14	02.04.2018	08.04.2018	5	188	38
KW 15	09.04.2018	15.04.2018	6	171	29
KW 16	16.04.2018	22.04.2018	6	196	33
KW 17	23.04.2018	29.04.2018	6	215	36
KW 18	30.04.2018	06.05.2018	5	189	38
KW 19	07.05.2018	13.05.2018	5	256	51
KW 20	14.05.2018	20.05.2018	6	272	45
KW 21	21.05.2018	27.05.2018	5	72	14
KW 22	28.05.2018	03.06.2018	6	154	26
KW 23	04.06.2018	08.06.2018	5	129	26
		gesamt	78	2.281	29

Tabelle 22: Verteilung der verwertbaren Interviews über den Erhebungszeitraum
 Quelle: GEWOS

3.8 Vermieterbefragung

Parallel zur Mieterbefragung wurden Dresdner Wohnungsunternehmen befragt. Die Stichprobe umfasste rund 1.716 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 2018.

Insgesamt lieferten die Wohnungsunternehmen 1.710 Datensätze von denen nach Prüfung auf Mietspiegelrelevanz und Plausibilität 1.700 für die Erstellung des Dresdner Mietspiegels herangezogen werden konnten. Diese verteilen sich wie folgt auf die Baualtersklassen:

Bis 1918	1919-1945	1946-1969	1970-1990	1991-2009	2010-2017	Gesamt
98	403	537	615	38	9	1.700

Tabelle 23: Datensätze der Wohnungsgesellschaften nach Baualtersklassen
 Quelle: GEWOS basierend auf Angaben der Kommunalen Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden

4. Datenaufbereitung

4.1 Plausibilisierung der erhobenen Daten und Ergebnisstichprobe

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 3.981 mietspiegelrelevante Datensätze zur Verfügung, etwa 500 Datensätze mehr als zwei Jahre zuvor. Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 144 m² wurden von den Auswertungen ausgeschlossen, da die Spannweite der Mieten erheblich zunahm. Somit standen 3.957 Wohnungen für die Auswertungen zur Verfügung. Tabelle 24 zeigt, wie sich die Wohnungen auf die Baualtersklassen und Wohnlagen verteilen.

Wohnlage	Baualtersklasse						
	bis 1918	1919- 1945	1946- 1969	1970- 1990	1991- 2009	2010- 2017	Alle Baualter
	Grundgesamtheit absolut						
einfach	19.317	12.280	9.873	37.577	10.422	1.090	90.559
mittel	35.340	22.361	16.815	26.377	19.795	3.326	124.014
gut	16.741	4.886	10.453	520	8.328	1.306	42.234
gesamt	71.398	39.527	37.141	64.474	38.545	5.722	256.807
	Grundgesamtheit relativ						
einfach	7,5 %	4,8 %	3,8 %	14,6 %	4,1 %	0,4 %	35,3 %
mittel	13,8 %	8,7 %	6,5 %	10,3 %	7,7 %	1,3 %	48,3 %
gut	6,5 %	1,9 %	4,1 %	0,2 %	3,2 %	0,5 %	16,4 %
gesamt	27,8 %	15,4 %	14,5 %	25,1 %	15,0 %	2,2 %	100,0 %
	Ergebnisstichprobe absolut Dresdner Mietspiegel 2019						
einfach	515	346	87	373	215	27	1.563
mittel	439	350	155	278	196	36	1.454
gut	323	98	366	13	124	16	940
gesamt	1.277	794	608	664	535	79	3.957
	Ergebnisstichprobe relativ Dresdner Mietspiegel 2019						
einfach	13,0 %	8,7 %	2,2 %	9,4 %	5,4 %	0,7 %	39,5 %
mittel	11,1 %	8,8 %	3,9 %	7,0 %	5,0 %	0,9 %	36,7 %
gut	8,2 %	2,5 %	9,2 %	0,3 %	3,1 %	0,4 %	23,8 %
gesamt	32,3 %	20,1 %	15,4 %	16,8 %	13,5 %	2,0 %	100,0 %

Tabelle 24: Realer Wohnungsbestand und Ergebnisstichprobe nach Baualtersklasse und Wohnlage
 Quelle: GEWOS und Kommunalen Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden

4.2 Gewichtung des Datensatzes

Wie bereits in 3.2 geschildert, wurde eine disproportional geschichtete Stichprobe nach der Wohnlage und Baualtersklasse gezogen. Um dies bei der Datenauswertung zu berücksichtigen, wurde für jeden Datensatz ein Gewichtungsfaktor ermittelt. Ziel war es, dass die Anteile der Baualtersklassen und Wohnlage in der Ergebnisstichprobe mit denen in der Grundgesamtheit übereinstimmen. Zur Berechnung der Gewichtungsfaktoren wurden die Anteile in der Grundgesamtheit zu den Anteilen in der Ergebnisstichprobe ins Verhältnis gesetzt (vgl. Tabelle 24). Danach ergeben sich folgende Gewichtungsfaktoren:

Wohnlage	Baualtersklasse						
	bis 1918	1919-1945	1946-1969	1970-1990	1991-2009	2010-2017	Alle Baulter
einfach	0,58	0,55	1,75	1,55	0,75	0,62	0,89
mittel	1,24	0,98	1,67	1,46	1,56	1,42	1,31
gut	0,80	0,77	0,44	0,62	1,03	1,26	0,69
gesamt	0,86	0,77	0,94	1,50	1,11	1,12	1,00

Tabelle 25: Gewichtungsfaktoren nach Baualtersklasse und Wohnlage

Quelle: GEWOS basierend auf Angaben der Kommunalen Statistikstelle Landeshauptstadt Dresden

5. Statistische Auswertung der Daten und Ergebnis

Es wurden sowohl ein Tabellen- als auch ein Regressionsmietspiegel erstellt. Beide Mietspiegelvarianten geben das Mietniveau in der Landeshauptstadt Dresden gleich gut wieder, jedoch wird durch Anwendung des Regressionsverfahrens eine stärkere Differenzierungstiefe, insbesondere hinsichtlich der Wohnfläche und der Baualtersklassen, erreicht. Daher ist die Projektgruppe Mietspiegel nach intensiven Prüfungen und Diskussionen zu dem Ergebnis gekommen, dass der Regressionsmietspiegel ein zutreffenderes Abbild des Mietpreisgefüges in der Landeshauptstadt Dresden darstellt. Die Ergebnisse des Tabellenmietspiegels werden nicht in die Dokumentation aufgenommen.

5.1 Methodischer Ansatz: Regression

Der Dresdner Mietspiegel 2019 wurde erstmalig nach der Regressionsmethode erstellt. Die Regressionsmethode ist neben der Tabellenmethode ein in der Fachwelt anerkanntes wissenschaftliches Verfahren, das seit über 30 Jahren bei der Erstellung von Mietspiegeln zum Einsatz kommt.²

Die Regression ist ein statistisches Verfahren, mit dem der Wert einer bestimmten Variablen (in diesem Fall die Nettokaltmiete) anhand von einzelnen bekannten Variablen vorhergesagt werden kann. Ziel ist es, eine Regel zu finden mit der für jede Wohnung die ortsübliche Nettokaltmiete bestimmt werden kann. Nach § 558 BGB dürfen nur ausgewählte Merkmale untersucht werden. Hierbei handelt es sich um die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung. In den nachfolgenden Kapiteln werden die untersuchten Variablen genauer vorgestellt.

5.2 Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells

Der Dresdner Mietspiegel 2019 wurde nach dem Regensburger Modell erstellt. Dieser Modellansatz wurde in den 80er Jahren von der Universität Regensburg in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut speziell für die Mietspiegelerstellung entwickelt. Der Modellansatz ist multiplikativ-additiv, wie die folgende Formel verdeutlicht:

$$NM \cong f(wfl) \cdot (1 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n)$$

mit

NM = Nettomiete

$f(wfl)$ = Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

² Börstinghaus, U., & Clar, M. (1997): Mietspiegel. Erstellung und Anwendung. München

a_i = Regressionskoeffizienten der Variablen x_i

x_i = Werte der unabhängigen Variablen

Das Prinzip lässt sich in drei Stufen darstellen:

Stufe 1

Der erste Faktor repräsentiert die Basismiete, welche als Funktion $f(wfl)$ in Abhängigkeit von der Wohnfläche mittels Regressionsmethode geschätzt wird.

Stufe 2

Da die Wohnfläche einen Großteil, aber nicht alle Mietunterschiede in einer Gemeinde erklären kann, wird in der zweiten Stufe untersucht, welche Merkmale einen mietpreisbildenden Einfluss haben. Dieser Teil der Untersuchung wird durch den Term $(1 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n)$ ausgedrückt. Er enthält die prozentualen Zu- und Abschläge der Wohnwertmerkmale ($a_1, \dots, a_n$) sowie zugeordnete Dummyvariablen ($x_1, \dots, x_n$). Ist ein Wohnwertmerkmal vorhanden, so erhält die Dummyvariable den Wert 1, ansonsten 0.

Stufe 3

In der dritten Stufe werden die Ergebnisse der ersten und zweiten Stufe zu der oben genannten Gesamtformel miteinander verknüpft. Die Herleitung dieser Formel wird im folgenden Kapitel genauer beschrieben.

5.2.1 Basismiete

Die Basismiete (BM) bzw. das durchschnittliche Mietniveau soll durch den ersten Faktor der zuvor genannten Formel geschätzt werden. Die Basismiete wird ermittelt, indem der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomiete untersucht wird. Die Größe einer Wohnung hat den mit Abstand größten Einfluss auf die Miethöhe und wird deswegen in einem ersten separaten Schritt untersucht. Die Stärke des Zusammenhangs zwischen den beiden Variablen wird anhand des Korrelationskoeffizienten und korrigiertem Bestimmtheitsmaß (R^2) deutlich. Der Korrelationskoeffizient erreicht einen Wert von 0,86. Das korrigierte R^2 beträgt 0,762, was heißt, das 76,2 % der Mietvarianzen allein durch die Wohnfläche erklärt werden können.

In Abbildung 1 sind die Wohnfläche (Abszisse) und die Nettokaltmiete (Ordinate) in einem Streudiagramm dargestellt. Ziel ist es, eine Funktion zu finden, die den Punkteschwarm, also alle Einzelmieten, am besten repräsentiert. Der in Abbildung 1 abgebildete Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Nettomiete wurde in einem iterativen Prozess ermittelt. Hierfür wurden verschiedene Regressionen überprüft, in denen die Wohnfläche einfach, quadratisch und kubisch modelliert wurde. Die rechnerisch beste Annäherung an die Beziehung zwischen der Wohnfläche und der Nettomiete kommt in einer quadratischen Funktion zum Ausdruck, in der alle Regressionskoeffizienten signifikant sind.

$$NM(wfl) = 114,984 + 2,407 \cdot wfl + 0,033 \cdot wfl^2$$

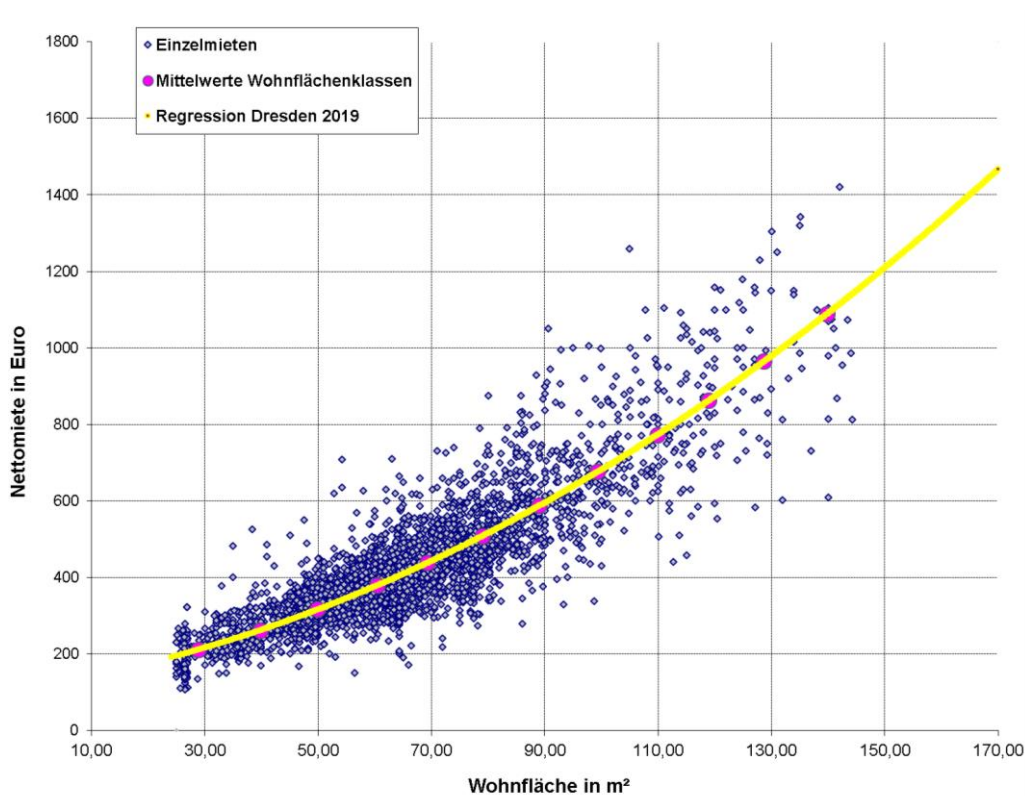


Abbildung 1: Regressionsfunktion in Euro in Abhängigkeit von der Wohnfläche
Quelle: GEWOS

Um die Konsistenz des Funktionsverlaufs zu überprüfen, wurden Wohnflächenklassen gebildet (25 bis unter 35 m², 35 bis unter 45 m², 45 bis unter 55 m² usw.) und die Mittelwerte der Nettomieten in diesen Wohnflächenklassen berechnet. Die Mittelwerte der Wohnflächenklassen sind ebenfalls in Abbildung 1 dargestellt. Wie zu erkennen ist, liegt die Funktion größtenteils sehr dicht an diesen mittleren Werten bzw. verläuft durch diese hindurch.

Im Mietspiegel wird die Berechnung anhand der Nettomiete je Quadratmeter durchgeführt. Daher wird das Regressionsergebnis der Basismiete in die Einheit Nettomiete je m² umgerechnet (vgl. Abbildung 2).

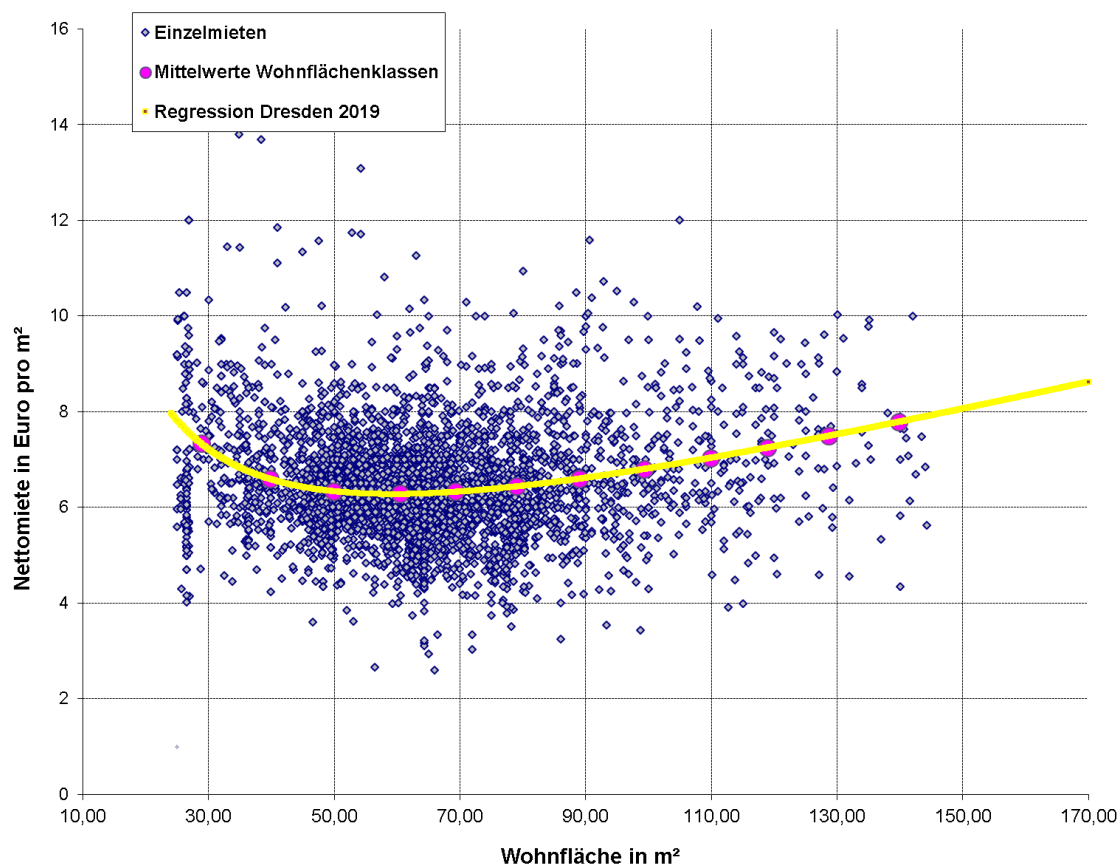


Abbildung 2: Regressionsfunktion in Euro pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche
Quelle: GEWOS

Der Geltungsbereich des Mietspiegels wird auf den Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 144 m² begrenzt, weil in dieser Spanne statistisch sichere Aussagen getroffen werden können.

Tabelle 26 zeigt die Ergebnisse der ersten Regressionsstufe für alle Wohnungen zwischen 25 m² und 144 m².

Wohnflä- che	Basis- miete	Wohnflä- che	Basis- miete	Wohnflä- che	Basis- miete	Wohnflä- che	Basis- miete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
25	7,82	55	6,29	85	6,53	115	7,16
26	7,68	56	6,29	86	6,55	116	7,18
27	7,55	57	6,28	87	6,57	117	7,21
28	7,43	58	6,28	88	6,58	118	7,23
29	7,32	59	6,28	89	6,60	119	7,26
30	7,22	60	6,28	90	6,62	120	7,28
31	7,13	61	6,28	91	6,64	121	7,30
32	7,04	62	6,28	92	6,66	122	7,33
33	6,97	63	6,29	93	6,68	123	7,35
34	6,90	64	6,29	94	6,70	124	7,38
35	6,83	65	6,30	95	6,72	125	7,40
36	6,78	66	6,30	96	6,74	126	7,43
37	6,72	67	6,31	97	6,76	127	7,46
38	6,67	68	6,32	98	6,78	128	7,48
39	6,63	69	6,32	99	6,80	129	7,51
40	6,59	70	6,33	100	6,82	130	7,53
41	6,55	71	6,34	101	6,84	131	7,56
42	6,51	72	6,35	102	6,86	132	7,58
43	6,48	73	6,36	103	6,88	133	7,61
44	6,46	74	6,37	104	6,91	134	7,64
45	6,43	75	6,39	105	6,93	135	7,66
46	6,41	76	6,40	106	6,95	136	7,69
47	6,39	77	6,41	107	6,97	137	7,72
48	6,37	78	6,43	108	6,99	138	7,74
49	6,35	79	6,44	109	7,02	139	7,77
50	6,34	80	6,45	110	7,04	140	7,80
51	6,33	81	6,47	111	7,06	141	7,82
52	6,31	82	6,48	112	7,09	142	7,85
53	6,31	83	6,50	113	7,11	143	7,88
54	6,30	84	6,52	114	7,13	144	7,90

Tabelle 26: Monatliche Basismiete in Euro pro m² nach Wohnfläche
Quelle: GEWOS

5.2.2 Zu- und Abschläge

Nachdem der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomiete pro m² festgestellt wurde, ist es zunächst notwendig, diesen Einfluss vor weiteren Untersuchungen herauszurechnen. Hierfür werden die sogenannten Nettomietfaktoren (NMF) berechnet, indem die empirisch erhobenen Nettomieten (NM) pro m² durch die regressionsanalytisch geschätzten Nettomieten ($\widehat{NM}$) pro m² dividiert werden:

$$NMF = NM \text{ pro m}^2 / \widehat{NM} \text{ pro m}^2$$

NMF= Nettomietfaktoren

NM= Nettomiete

$\widehat{NM}$ = geschätzte Nettomiete

Die Nettomietfaktoren stellen den bis dato unerklärten Rest dar, den es in der zweiten Regressionsstufe anhand weiterer Merkmale (Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) zu beschreiben gilt. Die Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage gehen als unabhängige Variable in das Modell ein. Die folgende Abbildung 3 zeigt die Nettomietfaktoren als Punktwolke um den Wert 1. Die Lage des jeweiligen Nettomietfaktors beschreibt, um welchen Wert die zugehörige Miete von dem auf Basis der Wohnfläche ermittelten Regressionswert abweicht. Demzufolge zeigt beispielsweise ein NMF größer 1 (also oberhalb der horizontalen Achse 1), dass die entsprechende Wohnung aufgrund bisher nicht berücksichtigter Wohnwertmerkmale eine höhere Miete als die durch die Wohnfläche erklärte aufweist. Der Anteil der einzelnen Wohnwertmerkmale an dieser Abweichung wird im Folgenden ermittelt.

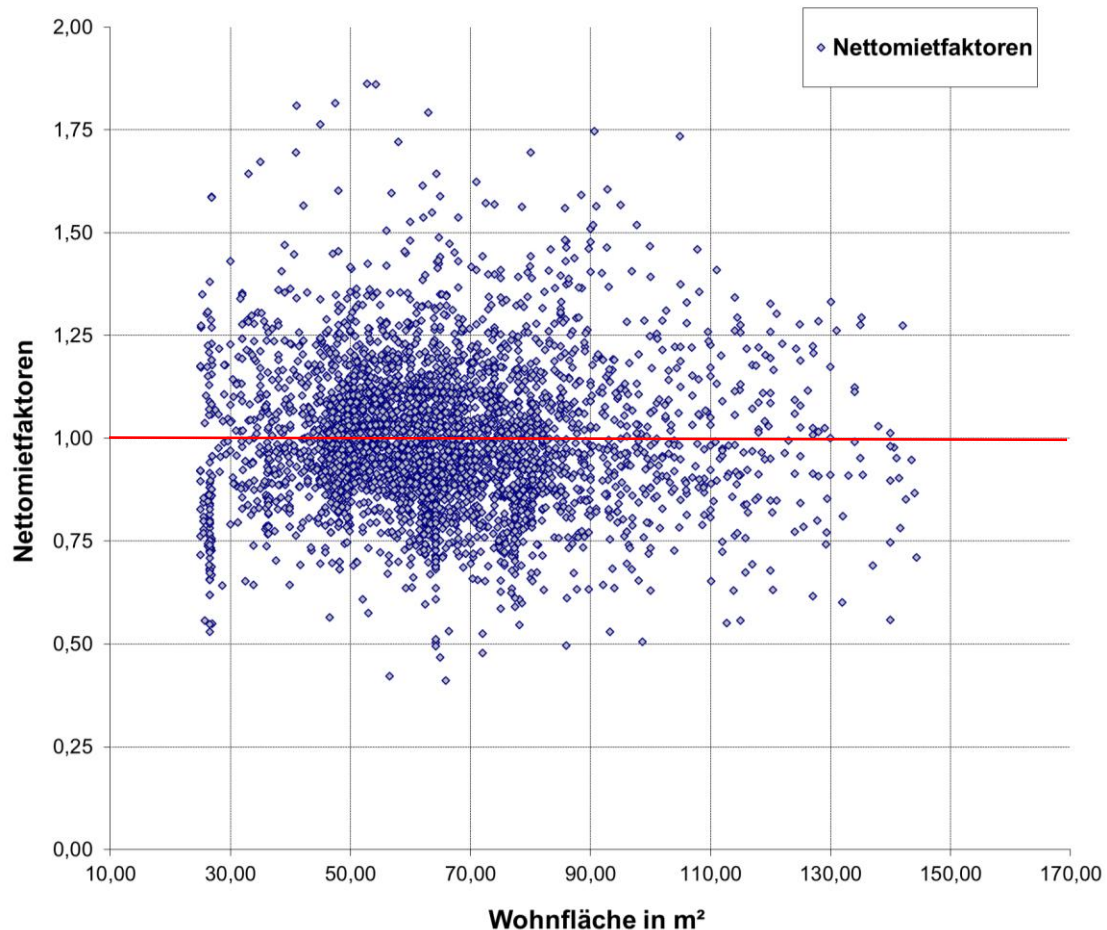


Abbildung 3: Nettomietfaktoren
Quelle: GEWOS

Neben der Wohnfläche wird die Miete einer Wohnung durch zahlreiche weitere Merkmale bestimmt, die sich in die Kategorien Art, Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit), Ausstattung und Wohnlage einteilen lassen. Diese finden sich in der unter Punkt 5.2 dargestellten Formel wieder ($x_1, \dots, x_n$). Zunächst wurden Merkmale identifiziert, die in ausreichender Fallzahl vorhanden waren. Anschließend wurde ihr Einfluss auf die Miethöhe regressionsanalytisch ermittelt. Es wurden nur Merkmale mit plausibler Wirkrichtung berücksichtigt.

a) Aussagen zur Aufnahme von Merkmalen in das Modell:

Eine gewisse Vorauswahl wurde bereits durch den Fragebogen getroffen, der durch GEWOS erstellt und mit der Projektgruppe Mietspiegel abgestimmt wurde. Dabei wurden im Sinne der Methodenkontinuität und Vergleichbarkeit bewährte Fragestellungen aus vorangegangenen Mietspiegelfragungen übernommen und

sinnvoll ergänzt. Zusätzlich wurden neue Merkmalskombinationen gebildet und analysiert, um weitere mögliche Einflussgrößen zu identifizieren.

Das Ergebnis der Regressionsanalysen ist, dass neben den Baujahren und Wohnlagen insgesamt zehn Merkmale einen plausiblen und statistisch signifikanten Einfluss auf die NMF haben. Geprüft wurden Merkmale mit einer Mindestfallzahl von 30. Als Signifikanzniveau wurde 5 % gewählt. Merkmale, die im Rahmen der Regression nicht auf diesem Niveau signifikante Werte aufwiesen, wurden nicht weiter untersucht. Zudem wurde auf die Plausibilität der Wirkrichtung geachtet (z. B. sollte ein Balkon zu einem Zuschlag und zu keinem Abschlag führen).

b) Übersicht aller Merkmale, die in das Modell eingegangen sind

Getestet wurden alle Merkmale, die im Rahmen der Datenerhebung bei den Mietern und Vermietern abgefragt wurden (vgl. Fragebogen im Anhang). Von diesen Merkmalen haben sich die in Tabelle 27 aufgeführten Merkmale in den regressionsanalytischen Berechnungen als signifikant erwiesen und gingen als Modellvariablen in die Berechnung ein. Eine Beschreibung dieser Modellvariablen erfolgt im Anschluss an Tabelle 27. Die in Tabelle 27 ausgewiesenen Werte sind wie folgt zu interpretieren:

- B ist der sogenannte Regressionskoeffizient. Er stellt die prozentualen Zu- bzw. Abschläge der Wohnwertmerkmale ($a_1, \dots, a_n$) im Term $(1 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n)$ dar.
- Der Standardfehler ist ein Maß für die Variabilität des ermittelten Koeffizienten. Je kleiner der Standardfehler, desto genauer ist der mit dem Regressionsmodell geschätzte Koeffizient des jeweiligen Merkmals.
- Der t-Wert berechnet sich als Quotienten von „B“ und dem „Standardfehler“. Sofern der t-Wert unterhalb von -1,96 oder oberhalb von +1,96 liegt und der p-Wert entsprechend kleiner als 0,05 ist, ist davon auszugehen, dass das Merkmal einen Einfluss auf die Nettomietfaktoren besitzt. Für die Baualtersklasse 1991-2009 und die mittlere Wohnlage konnte kein Einfluss festgestellt werden (vgl. Tabelle 27).
- Der Variance Inflation Factor (VIF) ist ein Indikator für Multikollinearität. Da alle Werte unter 10 liegen³ kann davon ausgegangen werden, dass kein Multikollinearitätsproblem besteht (vgl. Kapitel 5.2.3).

³ O'BRIEN, Robert M. A caution regarding rules of thumb for variance inflation factors. *Quality & quantity*, 2007, 41. Jg., Nr. 5, S. 673-690.

	Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten		t-Wert	p-Wert	VIF	Fallzahl
		B (a _i)	Standard-fehler				
	(Konstante)	1,006	0,005	206,056	0,000	-	-
Beschaffenheit	BJ_bis_1918	-0,036	0,005	-6,918	0,000	2,004	1.100
	BJ_1919_1945	-0,052	0,006	-8,429	0,000	2,790	609
	BJ_1946_1969	-0,031	0,007	-4,839	0,000	2,243	572
	BJ_1970_1990	-0,138	0,006	-23,528	0,000	2,423	993
	BJ_1991_2009	-0,004	0,006	-0,683	0,495	2,172	594
	BJ_2010_2017	0,262	0,014	18,096	0,000	5,903	88
Art	DG_v2010	0,021	0,009	2,268	0,023	1,064	296
Wohnlage	WL_EINFACH	-0,023	0,004	-6,169	0,000	2,000	1.395
	WL_MITTEL	0,001	0,003	0,441	0,659	1,582	1.911
	WL_GUT	0,021	0,004	4,778	0,000	1,950	651
Energie-tik	DÄMMUNG	0,069	0,012	5,936	0,000	1,031	187
	FENST_EINF	-0,058	0,024	-2,468	0,014	1,007	41
Ausstattungs-klassen	AK_1	Keine Einflussvariable im Modell ⁴					2.065
	AK_2	0,072	0,006	12,094	0,000	1,368	1.308
	AK_3	0,113	0,009	12,930	0,000	1,306	435
	AK_4	0,167	0,013	12,665	0,000	1,263	149

Tabelle 27: Statistische Kennzahlen der Zu- und Abschlagsmerkmale
 Quelle: GEWOS

⁴ Die Ausstattungsklasse 1 hat keinen statistisch nachweisbaren Einfluss auf die Nettokaltmiete und wird daher nicht als erklärende Variable ins Modell aufgenommen.

Definition der Modellvariablen

Beschaffenheit (Baujahr):

Neben der Wohnfläche ist das Baualter ein wichtiges Merkmal für die Mietpreisbildung. Da Mieter nicht immer ein genaues Baujahr nennen können, war im Fragebogen die Einordnung in eine Baualtersklasse möglich. Waren dennoch keine Angaben zum Baualter vorhanden, konnten die fehlenden Angaben durch Daten der Kommunalen Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden ergänzt werden. Die verwendeten Klassengrenzen für die Baujahre orientieren sich an historisch bedeutsamen Ereignissen, die Ausdruck einer bestimmten Bauweise und/oder Baustil sind, und am Inkrafttreten der Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen des Bundes.

Die Mietwohnung ist in das Baujahr einzuordnen, in dem das Gebäude bzw. die Wohnung erstmalig bezugsfertig wurde. Bei später errichteten Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau) gilt das Jahr des Ausbaus.

Modellvariable	Beschreibung	Zu-/Abschlag
BJ_bis_1918	Baujahr bis 1918	-4 %
BJ_1919_1945	Baujahr von 1919 bis 1945	-5 %
BJ_1946_1969	Baujahr von 1946 bis 1969	-3 %
BJ_1970_1990	Baujahr von 1970 bis 1990	-14 %
BJ_1991_2009	Baujahr von 1991 bis 2009	0 %
BJ_2010_2017	Baujahr von 2010 bis 2017	+26 %

Tabelle 28: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basismiete nach Beschaffenheit der Wohnung
 Quelle: GEWOS

Art der Wohnung:

In dieser Kategorie wurden sechs unterschiedliche Wohnungstypen (vgl. Fragebogen im Anhang) untersucht, wovon sich vor 2010 ausgebaute Dachgeschosswohnungen (kein Maisonette, kein Apartment) mit zugehörigem Abstellraum außerhalb der Wohnung als mietpreisbildend erwiesen haben.

Modellvariable	Beschreibung	Zu-/Abschlag
DG_v2010	Vor 2010 ausgebaute Dachgeschosswohnung ⁵ (kein Maisonette ⁶ , kein Apartment ⁷) mit zugehörigem Abstellraum außerhalb der Wohnung	+2 %

Tabelle 29: Prozentualer Zuschlag auf die Basismiete nach Art der Wohnung
 Quelle: GEWOS

Wohnlage:

Für den Dresdner Mietspiegel werden drei Wohnlagestufen ausgewiesen:

- einfache,
- mittlere und
- gute Wohnlage.

Eine mittlere Wohnlage hat keinen zusätzlichen Einfluss auf den Mietpreis, während für eine einfache Wohnlage ein Abschlag von - 2 % und für eine gute Wohnlage ein Zuschlag von + 2 % ermittelt wurden.

Modellvariable	Beschreibung	Zu-/Abschlag
WL_EINFACH	Wohnlage einfach	-2 %
WL_MITTEL	Wohnlage mittel	0 %
WL_GUT	Wohnlage gut	+2 %

Tabelle 30: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basismiete nach Wohnlage der Wohnung
 Quelle: GEWOS

Energetische Ausstattung:

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wurde in Form von Fragen zur Fensterisolierung und angebrachter Wärmedämmungen berücksichtigt. Im Ergebnis rechtfertigt die Dämmung der Außenwand *oder* des Dachs *oder* der Heizungsleitungen ab 2010 einen Zuschlag von + 7%. Die oberste Geschossdecke und Kellerdecke bzw.

⁵ Eine Dachgeschosswohnung ist durch Dachschrägen gekennzeichnet (dazu zählen auch Wohnungen im Bereich von Mansarddächern, deren Wände nur eine leichte Schräge aufweisen).

⁶ Eine Maisonette-Wohnung bezeichnet eine Wohnung, die auf zwei Voll-Etagen verteilt ist, welche mit einer internen Treppe verbunden sind.

⁷ Apartmentwohnungen sind Kleinwohnungen, die in der Regel über keine vollständige Küche, sondern über eine kleine Küchenzeile verfügen.

der Kellerfußboden sind davon nicht umfasst. Wichtig ist, dass der Zuschlag nur bei Gebäuden, die vor 2010 errichtet worden sind, anzurechnen ist.

Ein Abschlag von - 6% auf die Basismiete ist vorzunehmen, wenn die Wohnung mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet ist.

Modellvariable	Beschreibung	Zu-/Abschlag
DÄMMUNG	Dämmung der Außenwand oder des Daches oder der Heizungsleitungen ab 2010 in Gebäuden, die vor 2010 errichtet wurden (die oberste Geschossdecke und die Kellerdecke/der Kellerfußboden sind davon nicht umfasst).	+7 %
FENST_EINF	Einfach verglaste Fenster	-6 %

Tabelle 31: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basismiete nach energetischer Ausstattung der Wohnung
 Quelle: GEWOS

Ausstattung:

Die konkrete Ausstattung der Wohnung bezieht sich ausschließlich auf Merkmale, die vermietetseitig gestellt wurden. Nachträglich durch den Mieter getragene Einbauten wie z. B. Küchenmöblierung oder Parkett wurden nicht berücksichtigt und sind somit nicht Teil des Mietspiegels. Die Bildung der vier Ausstattungsklassen (vgl. Tabelle 27) fußt auf insgesamt sieben Ausstattungsmerkmalen, die sich als statistisch signifikant und plausibel erwiesen haben. Im Folgenden werden die Ausstattungsmerkmale beschrieben. Das Ergebnis der Voruntersuchung ist in Tabelle 33 dargestellt.

Modellvariable	Beschreibung
BAL_LOG_TER	Balkon, Loggia oder (Dach-) Terrasse mindestens 6 m ² (gemeint ist die tatsächliche Fläche)
AUFZUG	Aufzug in Gebäuden bis zu 5 Vollgeschossen bzw. 4 Etagen: Wenn die Wohnung im 1. bis 4. Obergeschoss/Etage liegt.

BAD_SONDER	Bad Sonderausstattung (mindestens 2 von 6 Merkmalen müssen vorhanden sein): (1) Badezimmermöbel vom Vermieter gestellt (2) Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken (3) alle Wände sind umlaufend mit wasserfesten Materialien (außer Ölfarbe) geschützt (4) Handtuchwandheizkörper (5) Bad mit Wanne und separater Dusche (6) Fußbodenheizung Bei zwei Bädern ist die Ausstattung des Hauptbades gemeint.
FUßB_HOCHW	Wohn- und Schlafräume mit überwiegend (mehr als 50% der Fläche) hochwertigen Fußböden in gutem Zustand. (Zu hochwertigen Fußböden zählen Echtholz- und Fertigparkett, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, hochwertiges Linoleum und PVC-Designbeläge. Fußbodenbeläge aus Keramikfliesen, Laminat und Teppich zählen nicht dazu.)
GARTEN	Alleinige Gartennutzung mindestens 10 m² (Ein Garten ist ein abgegrenztes, meist eingezäuntes oder mit Hecken umgebenes, bepflanztes Stück Land, das zum Anbau von Nahrungsmitteln und/oder zur Freizeitgestaltung und Erholung dient. Entscheidend ist, dass sich der Garten auf dem Grundstück des Wohngebäudes befindet und dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassen ist. Die Nutzung des Gartens ist in der Kaltmiete enthalten, es entstehen keine zusätzlichen Kosten.)
KÜFUB	Küchenfußboden gefliest oder Naturstein (Bodenfliesen oder Natursteine wie Granit, Marmor o.ä.)
EBK_2010	Ab 2010 eingebaute Einbauküche mit Herd, Spüle, Aufbewahrungsmöbeln und Arbeitsplatte sowie zusätzlich entweder einem Kühlschrank oder einer Geschirrspülmaschine

Tabelle 32: Definition der Ausstattungsmerkmale
Quelle: GEWOS

	Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten		t-Wert	p-Wert	VIF	Fallzahl
		B (a_i)	Standardfehler				
Ausstattungsmerkmale	BAL_LOG_TER	0,011	0,006	1,996	0,046	1,138	1.041
	AUFZUG	0,029	0,009	3,386	0,001	1,178	394
	BAD_SONDER	0,030	0,008	3,888	0,000	1,310	555
	FUßB_HOCHW	0,043	0,008	5,140	0,000	1,211	433
	GARTEN	0,044	0,020	2,176	0,030	1,033	56
	KÜFUB	0,057	0,006	10,179	0,000	1,346	1.642
	EBK_2010	0,129	0,017	7,811	0,000	1,051	87

Tabelle 33: Statistische Kennzahlen der Ausstattungsmerkmale
 Quelle: GEWOS

Die Projektgruppe Mietspiegel hat entschieden die Ausstattungsmerkmale nicht einzeln, sondern aggregiert in Form von Ausstattungsklassen in den Dresdner Mietspiegel 2019 einfließen zu lassen. Auf Basis des jeweiligen Erklärungsgehalts der Ausstattungsmerkmale im Regressionsmodell (vgl. Tabelle 33) wurden Punkte vergeben. So liefert der Balkon mit einem Regressionskoeffizienten von 0,011 einen deutlich niedrigeren Beitrag zur Erklärung von Mietvarianzen als die Einbauküche mit einem Regressionskoeffizienten von 0,129. Diese Unterschiede wurden bei der Punktevergabe berücksichtigt. Merkmale mit ähnlich hohem statistischem Einfluss wurden ähnlich bewertet. Liegt der Zuschlag zwischen 1 bis einschließlich 3 % wurde ein Punkt vergeben. Bei Zuschlägen zwischen 3 bis einschließlich 6 % wurden zwei Punkte vergeben. Merkmale mit einem Zuschlag über 12 % wurden mit 5 Punkten bewertet (vgl. Tabelle 34).

Modellvariable	Zu-/ Abschlag	Punkte
BAL_LOG_TER	+1,1 %	1 Punkt
AUFZUG	+2,9 %	1 Punkt
BAD_SONDER	+3,0 %	1 Punkt
FUßB_HOCHW	+4,3 %	2 Punkte
GARTEN	+4,4 %	2 Punkte
KÜFUB	+5,7 %	2 Punkte
EBK_2010	+12,9 %	5 Punkte

Tabelle 34: Zuschläge der Ausstattungsmerkmale und Punktevergabe
 Quelle: GEWOS

Für die Bildung von Ausstattungsklassen wurde zunächst analysiert, wie sich die Ausstattungspunkte im Datensatz verteilen. Für jede Wohnung wurde festgestellt, welche der in Tabelle 32 genannten Merkmale vorliegen und durch Addition der Einzelpunkte eine Gesamtpunktzahl berechnet. Die Verteilung der Gesamtpunktzahlen ist in Tabelle 35 dargestellt.

Gesamt-punktzahl	Anzahl im Datensatz	Mittlerer NMF	Ausstattungs-klasse
0	1.724	0,94	1
1	428	0,94	1
2	806	1,03	2
3	446	1,06	2
4	246	1,10	3
5	144	1,11	3
6	67	1,18	4
7	49	1,20	4
8	18	1,22	4
9	15	1,33	4
10	4	1,41	4
11	6	1,29	4
12	4	1,29	4

Tabelle 35: Häufigkeitsverteilung der Ausstattungspunkte
 Quelle: GEWOS

In Tabelle 35 ist neben der Häufigkeitsverteilung der Gesamtpunktzahlen der mittlere Nettomietfaktor angegeben. Dieser war neben den Anteilswerten ein wichtiger Indikator für die Festlegung und Plausibilisierung der Ausstattungsklassen. Da der durchschnittliche Nettomietfaktor für alle Wohnungen 1 beträgt, deuten Abweichungen unterhalb von 1 auf niedrigere und Abweichungen oberhalb von 1 auf höhere Nettokaltmieten als der Durchschnitt hin. Je mehr Ausstattungsbesonderheiten vorliegen, desto höher sind der mittlere Nettomietfaktor und damit auch die Nettokaltmiete. Unter Berücksichtigung einer ausreichenden Fallzahl, wurden Wohnungen mit ähnlichem Nettomietfaktor zu einer Ausstattungsklasse zusammengefasst:

- Mehr als die Hälfte der Wohnungen (54,4 %) wurde in der Ausstattungsklasse 1 verortet. Bei diesen Wohnungen handelt es sich um durchschnittlich ausgestattete Wohnungen mit höchstens einer Ausstattungsbesonderheit. Beide Nettomietfaktoren betragen 0,94.

- Bei etwa einem Drittel der Wohnungen (31,6 %) ergibt die Summe der Punkte zwei oder drei. Die Nettomietfaktoren liegen zwischen 1,03 und 1,06. Diese Wohnungen werden der Ausstattungsklasse 2 zugeordnet.
- Rund ein Zehntel (9,9 %) der untersuchten Wohnungen erreicht einen Punktwert von vier oder fünf. Diese Wohnungen werden in der Ausstattungsklasse 3 zusammengefasst. Die Nettomietfaktoren betragen 1,10 und 1,11.
- Bei gerade einmal 4,1 % der Wohnungen handelt es sich um Wohnungen mit einer gehobenen Ausstattung, was durch Punkte zwischen sechs und zwölf belegt wird. Dementsprechend sind die Nettomietfaktoren auch höher mit Werten zwischen 1,18 und 1,41. Diese Wohnungen werden der höchsten Ausstattungsklasse 4 zugeordnet.

In einem letzten Schritt wurde eine Regression mit allen Wohnwertmerkmalen durchgeführt. Dazu gehören die sechs Baualters-, drei Wohnlage-, und vier Ausstattungsklassen sowie die vor 2010 ausgebaute Dachgeschosswohnung und die beiden energetischen Merkmale (Außenwand-, Dach- oder Heizungsleitungsdämmung nach 2010 und einfach verglaste Fenster, vgl. Tabelle 27). Die daraus ermittelten Zuschläge für die Ausstattungsklassen stehen in Tabelle 36.

Modellvariable	Beschreibung	Zuschlag
AK_1	0-1 Ausstattungspunkte	0 %
AK_2	2-3 Ausstattungspunkte	+7 %
AK_3	4-5 Ausstattungspunkte	+11 %
AK_4	ab 6 Ausstattungspunkte	+ 17 %

Tabelle 36: Prozentuale Zuschläge auf die Basismiete nach Ausstattungsklasse der Wohnung
 Quelle: GEWOS

In der Praxis muss der Anwender zunächst die Einzelpunkte der vorliegenden Ausstattungsmerkmale zusammenzählen und dann den Gesamtwert einer der vier Ausstattungsklassen zuordnen. Eine Schritt-für-Schritt-Anleitung sowie ein Berechnungsschema sind in der Broschüre zum Dresdner Mietspiegel 2019 enthalten.

5.2.3 Prüfung von Modellannahmen

Um zu bewerten, wie geeignet das vorgestellte Regressionsmodell zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmieten in Dresden ist, wurde anhand von wichtigen statistischen Kennzahlen und Verfahren die Güte des Regressionsmodells geprüft:

- Das Bestimmtheitsmaß, auch bekannt als R^2 , gibt auf Basis der Abweichungen zwischen den Beobachtungs- und Schätzwerten an, wie gut sich die Regressionsfunktion an die empirisch erhobenen Daten anpasst. Das korrigierte R^2 der ersten Regressionsfunktion, in der der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete untersucht wird, beträgt 76,2 %. Das heißt, etwa drei Viertel der Mietenstreuung kann allein durch die Wohnfläche erklärt werden.
- Bei der Prüfung auf Homoskedastizität der Residuen wird die Streuung der Abweichungen zwischen beobachteten und geschätzten Werten kontrolliert. Die Streuung der Residuen gibt Aufschluss darüber, ob die Modellvoraussetzungen erfüllt werden. Ist eine rein zufällige Streuung ohne Systematik zu erkennen, liegt Homoskedastizität vor. Dies ist beim Dresdner Mietspiegel 2019 der Fall.
- Ein wichtiger Indikator für das Aufdecken von Korrelationen ist der Variance Inflation Factor (VIF). Als kritisch und problematisch für die Interpretierbarkeit der Koeffizienten gelten Werte über 10. Im Dresdner Mietspiegel 2019 liegt der höchste Wert bei 5,9 (vgl. Tabelle 27). Damit wird sichergestellt, dass der Einfluss der Zu- und Abschlagsmerkmale nicht durch Effekte anderer Variablen verstärkt oder abgemildert wird.
- Die Normalverteilungsannahme der Residuen ist im Dresdner Mietspiegel 2019 erfüllt. Dies bedeutet, dass die Mietspiegelergebnisse aussagekräftig und auf den Dresdner Wohnungsmarkt übertragbar sind.

6. Spannen

Die regressionsanalytische Bestimmung von Mieten ist ein komplexes Schätzverfahren, das sich bei der Erstellung von Mietspiegeln bewährt hat. Dennoch verbleibt wie in jedem Schätzmodell ein unerklärter Rest, der durch die betrachteten Merkmale nicht abgebildet werden kann. Einerseits dürfen nur die nach § 558 BGB vorgeschriebenen Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit untersucht werden. Die Wohndauer und der Vermietertyp müssen bei den Untersuchungen ausgeklammert werden. Andererseits können in einem Mietspiegel nie sämtliche Merkmale erhoben werden, die einen Anteil an der Mietpreisbildung haben. Dazu kommt, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind, in denen es beispielsweise möglich ist, dass für quasi identische Wohnungen unterschiedliche Preise verlangt werden.

Aus diesem Grund sollen in Mietspiegeln Spannen ausgewiesen werden, mit denen weitere Merkmale berücksichtigt werden können. 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. Das Verfahren der 2/3-Spannen bei Tabellenmietspiegeln wird auf den Regressionsmietspiegel von Dresden übertragen. Die Ermittlung der Spannen für den Dresdner Mietspiegel 2019 erfolgt über mehrere Zwischenschritte: Zunächst wird für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet. In Anwendung der 2/3-Regel werden anschließend die höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt. Der Abweichungswert an der Spannengrenze beträgt aufgerundet 13 %. Die Spannbreite wird deshalb mit +/- 13 % festgesetzt. Zwei Drittel aller Wohnungen liegen innerhalb der genannten Spannbreite.

Im Folgenden werden wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale genannt, die ein Abweichen von der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Mietpreisspanne um bis zu +/- 13 Prozent rechtfertigen können. Auf diese Merkmale haben sich die Vertreter der Mieter und Vermieter in der Projektgruppe Mietspiegel geeinigt. Die Liste ist nicht abschließend. Zu beachten ist das Bewertungsschema für Spannenmerkmale, welches in der Broschüre zum Dresdner Mietspiegel 2019 abgedruckt ist.

Wohnwertmindernde Merkmale:

- kein Zubehörraum (Keller, Bodenkammer, etc.)
- kein Gemeinschaftsraum wie z.B. Kinderwagen- oder Trockenraum
- kein Fenster in Bad und/oder Küche

- Sammelheizung, die vom Mieter selbst eingebaut oder modernisiert wurde
- Bausubstanz erfüllt die Anforderungen an die Wärmeschutzverordnung von 1995 nicht und es sind keine Dämmmaßnahmen an den Außenwänden und am Dach oder der Dachgeschossdecke erfolgt
- kein Balkon
- mindestens ein Durchgangszimmer (außer Durchgang vom Wohnzimmer zur Küche)
- Wohnungen ab 5. Obergeschoss/5.Etage ohne Aufzug
- Elektroleitungen über Putz und/oder Aluminiumleitungen und/oder fehlender FI Schalter
- fehlende funkerfasste Heizkostenverteiler und funkerfasste Warmwasser- und Kaltwasserzähler

Wohnwerterhöhende Merkmale:

- separate Speisekammer unmittelbar an der Küche und/oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Küche größer 14 m²
- Sonnenschutz an allen Wohn- und Schlafräumen (Markise, Rollläden, Fensterläden)
- schwellenfreier Zugang von der Hauseingangstür zur Wohnung, keine Schwellen zwischen den Räumen, ausgenommen Balkon- und Wohnungseingangstürschwellen bis 2 cm und Hauseingangstürschwellen bis 3 cm
- einbruchhemmende Wohnungs- oder Hauseingangstür (die Tür entspricht mindestens der Widerstandsklasse WK3 gemäß der DIN V ENV 1627 bis 08/2011 bzw. Widerstandsklasse RC 3 der DIN EN 1627)
- zweites Innen-WC oder zweites Bad
- kostenfreier Stellplatz
- große Dachterrasse, Balkon ab 10 m² oder zwei Balkone oder Garten zur alleinigen Nutzung ab 60 m²
- Video-Wechselsprechanlage
- ebenerdige Dusche oder begehbare Badewanne

7. Anlagen

Filter-Fragebogen Dresdner Mietspiegel 2019

Prüfung der Mietspiegelrelevanz

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 Dresdner Mietspiegels 2019 einverstanden.

☐ Ja ► weiter ☐ Teilnahmeverweigerung ► Abbruch (Vermerk in Spalte „TNV“ der Adressliste)

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.

Fi1	Sind Sie Eigentümer/in oder Untermieter/in dieser Wohnung? <i>Befragt werden dürfen nur Hauptmieter/innen der betreffenden Wohnung. Handelt es sich um Wohneigentum oder ist die zu befragende Person Untermieter/in der Wohnung, ist die Befragung abzuberechnen.</i>	☐ Ja ► Abbruch ☐ Nein ► weiter
Fi2	Wurde Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.04.2014 vereinbart oder letztmalig geändert? <i>„Ja“ bedeutet in diesem Fall: Der Mieter bzw. die Mieterin ist vor dem 01.04.2014 in die Wohnung eingezogen und seitdem wurde die Grundmiete (Nettokaltmiete) nicht verändert. Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten sind NICHT zu berücksichtigen.</i>	☐ Ja ► Abbruch ☐ Nein ► weiter
Fi3	Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim oder einer heimbähnlichen Unterkunft? <i>Erhoben werden nur „normale“ Mietverhältnisse. Sogenanntes „betreutes Wohnen“ wird ausgeschlossen.</i>	☐ Ja ► Abbruch ☐ Nein ► weiter
Fi4	Liegt für Ihre Wohnung mehr als ein Mietverhältnis vor? <i>Sollten mehrere Personen in einer Wohnung leben und mit dem Vermieter bzw. der Vermieterin jeweils eigene Mietverträge abgeschlossen haben, darf nicht befragt werden. Wohngemeinschaften sind nur dann relevant, wenn es mehrere so genannte Mithauptmieter/innen gibt, die EINEN gemeinsamen Mietvertrag mit dem Vermieter bzw. der Vermieterin abgeschlossen haben, also nur ein Mietvertrag für die gesamte Wohnung existiert. „Nein“ setzt voraus, dass nur ein Mietvertrag für die gesamte Wohnung existiert.</i>	☐ Ja ► Abbruch ☐ Nein ► weiter
Fi5	Wird diese Wohnung überwiegend gewerblich genutzt? <i>Das Vorhandensein eines Arbeitszimmers zählt nicht als gewerbliche Nutzung. Gewerbliche Nutzung läge bspw. vor, wenn sich in der Wohnung ein Büro mit Besucher- oder Kundenverkehr befindet.</i>	☐ Ja ► Abbruch ☐ Nein ► weiter
Fi6	Haben Sie diese Wohnung aus besonderen Gründen verbilligt gemietet (bspw. Gefälligkeitsmiete) 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>	☐ Ja ► Abbruch ☐ 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>	☐ Ja ► Abbruch ☐ 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>	☐ Ja ► Abbruch ☐ Nein ► weiter
Fi9	Verfügt die Wohnung nur über ein Außen-WC oder eine Trockentoilette? <i>Wohnungen mit ausschließlich einem Außen-WC oder einer innenliegenden Trockentoilette gehen nicht in den Mietspiegel ein.</i>	☐ Ja ► Abbruch ☐ Nein ► weiter

Fragebogen Dresdner Mietspiegel 2019

Mietspiegelnummer:

Dieses Feld wird von GEWOS ausgefüllt

Interviewernummer:

Datum: . . 2018

A – Wohndauer und Miethöhe

A1	Seit wann sind Sie Mieter/in dieser Wohnung?	. .
A2	Wann wurde die Grundmiete (Nettokaltmiete) letztmalig geändert?	. .
<i>ACHTUNG! Liegen beide Daten vor dem 01.04.2014, ist die Befragung an dieser Stelle abzubrechen.</i>		
A3	Wie hoch ist die monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) für Ihre Wohnung im April 2018?	. €
A4	Welchen Gesamtmietbetrag zahlen Sie im April 2018 an ihren Vermieter bzw. Ihre Vermieterin?	. €
A5	Wie hoch sind Ihre festgelegten Beträge im April 2018 für:	
	Betriebskosten (kalt)	. €
	Heiz- und Warmwasserkosten	. €
	Sonstige Zuschläge (z. B. Garage)	. €
	Betriebskosten (gesamt)	. €
	Wenn nur Betriebskosten (gesamt) angegeben: Sind in den gesamten Betriebs- und Nebenkosten die Kosten für Heizung und Warmwasser enthalten?	☐ Ja ☐ Nein

B – Wohnungsgröße und besondere Ausstattung

B1	Welche Wohnfläche hat Ihre Wohnung insgesamt? <i>Wie im Mietvertrag oder sonstigen Vertragsunterlagen 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	Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?		
	Dachgeschosswohnung	☐ Ja ☐ Nein	Galeriewohnung ☐ Ja ☐ Nein
	Maisonette	☐ Ja ☐ Nein	Split-Level-Wohnung ☐ Ja ☐ Nein
	Penthouse-Wohnung	☐ Ja ☐ Nein	Apartmentwohnung ☐ Ja ☐ Nein
	Verfügt die Wohnung über eine besondere Deckenausstattung, wie zum Beispiel Stuck, Kassettendecke? ☐ Ja ☐ Nein		
B4	Verfügt die Wohnung über Außenflächen? (anzugeben ist die tatsächliche Größe der Außenfläche)		
	Balkon ☐ Ja ☐ Nein	m ²	Veranda ☐ Ja ☐ Nein m ²
	Zweiter Balkon ☐ Ja ☐ Nein	m ²	Garten zur alleinigen Nutzung ☐ Ja ☐ Nein m ²
	Loggia ☐ Ja ☐ Nein	m ²	(Dach-)Terrasse ☐ Ja ☐ Nein m ²
			Parkähnliches Grundstück ☐ Ja ☐ Nein m ²
B5	Gibt es in den Wohn- und Schlafräumen überwiegend (mehr als 50 % der Fläche) hochwertige Fußböden in gutem Zustand? <i>Wie Echtholz-, Fertigparkett, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, hochwertiges Linoleum, PVC-Designerbeläge; Keine Keramikfliesen, Laminat, Teppichböden; nur vom Vermieter bzw. der Vermieterin gestellte Böden</i>		
	☐ Ja ☐ Nein		

B6	Gehört zur Wohnung ein kostenfreier Stellplatz, eine (Tief-)Garage? <i>Nur wenn in der Kaltmiete enthalten, d. h. keine Zusatzkosten, auf dem Grundstück des Wohngebäudes, ausschließlich eigene Nutzung</i>	☐ Ja	☐ Nein
B7	Ist die Wohnung ohne Überwindung von Stufen zugänglich? <i>Schwellenfreier Zugang von der Straße (mit Aufzug, über Rampen o. Ä.)</i>	☐ Ja	☐ Nein
B8	Ist eine barrierearme Nutzbarkeit der Wohnung selbst gegeben? <i>Schwellenfreier Zugang (siehe B7), Schwellenfreiheit in der Wohnung, barrierefreier Sanitärbereich und angepasste Raumgeometrie</i>	☐ Ja	☐ Nein
B9	Sind Balkon, Loggia oder (Dach-)Terrasse schwellenfrei erreichbar (max. 2 cm Schwellen)?	☐ Ja	☐ Nein
B10	Gibt es innerhalb der Wohnung einen Abstellraum? <i>Außerhalb der Küche, kein Einbauschränk, mindestens 1 m²</i>	☐ Ja	☐ Nein
B11	Gibt es außerhalb der Wohnung einen zugehörigen Abstellraum? <i>Zur Wohnung gehörendes abschließbares Kellerabteil/Bodenkammer, in der Kaltmiete enthalten, d. h. keine Zusatzkosten</i>	☐ Ja	☐ Nein
B12	Gibt es in der Wohnung (Bad, Küche) oder anderen Nebenräumen im Gebäude einen Waschmaschinenanschluss und -stellfläche?	☐ Ja	☐ Nein
B13	Gibt es in der Wohnung ein Durchgangszimmer? <i>Außer Durchgang zwischen Küche und Wohnzimmer</i>	☐ Ja	☐ Nein
B14	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>	☐ Ja	☐ Nein ☐ Weiß nicht
B15	Verfügt das Gebäude über eine einbruchhemmende Hauseingangstür?	☐ Ja	☐ Nein ☐ Weiß nicht
B16	Gibt es Verschattungselemente (Markisen, Rollläden, Fensterläden) an allen Wohn- und Schlafräumen?	☐ Ja	☐ Nein
B17	Gibt es eine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner?	☐ Ja	☐ Nein
B18	Verfügt die Wohnung über einen Einbauschränk? <i>Außerhalb des Küchenbereichs</i>	☐ Ja	☐ Nein

C - Wohngebäude und Wohngeschoss

C1	Wann wurde das Gebäude errichtet (Jahr der Bezugsfertigstellung)?		
	☐ Bis 1918	☐ 1946 bis 1969	☐ 1991 bis 2001
	☐ 1919 bis 1945	☐ 1970 bis 1990	☐ 2002 bis 2009
	☐ 2010 bis 2017 ☐ Weiß nicht		
C2	Wie viele Geschosse hat das Haus? <i>Wohngeschosse im Dachgeschoss sind mitzuzählen.</i>	1 bis...▶	0 = Souterrain 1 = Erdgeschoss 2 = 1.Obergeschoss 3 = 2.Obergeschoss usw.
C3	In welchem Geschoss liegt die Wohnung?	0 bis...▶	
C4	Gibt es im Haus einen Aufzug?	☐ Ja	☐ Nein
C5	Gibt es im Haus einen Waschmaschinenraum? <i>Raum mit ausreichend Waschmaschinenanschlüssen zum Anschließen einer Waschmaschine für jeden Mieter ohne Zusatzkosten zur Nettokaltmiete</i>	☐ Ja	☐ Nein
C6	Gibt es im Haus einen Gemeinschaftsraum – etwa zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollatoren, Wäschetrocknern?	☐ Ja	☐ Nein
C7	Gibt es eine überdachte verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück (in der Kaltmiete enthalten)?	☐ Ja	☐ Nein

D - Sanitärausstattung			
D1	Gibt es innerhalb der Wohnung mindestens ein Badezimmer (separater Raum)?		
	☐ Kein Bad ► D5 ☐ Bad mit Wanne ☐ Bad mit Dusche ☐ Bad mit Wanne und separater Dusche		
	Wenn Wanne oder Dusche vorhanden:		
	☐ Wanne fest eingebaut (Sockel gefliest) ☐ Dusche fest eingebaut (Sockel gefliest)		
D2	Gibt es ein zweites Bad/Dusche innerhalb der Wohnung (separater Raum)? ☐ Ja ☐ Nein		
D3	Sind die Wände im (Haupt-)Bad im <u>Spritzwasserbereich</u> der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) mit wasserfesten Materialien geschützt? (Ölfarbe zählt nicht als wasserfestes Material)		
	☐ Ja, die Wände sind mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien mindestens 1,50 m geschützt.		
	☐ Ja, die Wände sind mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien mindestens 2 m geschützt.		
	☐ Nein, die Wände sind nicht geschützt.		
	☐ Alle Wände sind geschützt (umlaufender Schutz).		
D4	Wie ist das (Haupt-)Bad ausgestattet: (Vom Vermieter bzw. der Vermieterin gestellte Ausstattung, keine eigenen Ein- oder Umbauten)		
	Fenster im Bad	☐ Ja	☐ Nein
	Doppel- oder zwei Waschbecken	☐ Ja	☐ Nein
	Handtuchwandheizkörper	☐ Ja	☐ Nein
	Fußbodenheizung	☐ Ja	☐ Nein
	Fußboden gefliest oder Naturstein	☐ Ja	☐ Nein
	Zeitgemäße Sanitärobjekte (z. B. Einhebelmischbatterien oder Thermostatarmaturen, Hänge-WC oder modernes Stand-WC)	☐ Ja	☐ Nein
	Hochwertige Sanitärobjekte (z. B. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. Ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte)	☐ Ja	☐ Nein
	Hochwertige Badezimmermöbel (vom Vermieter bzw. der Vermieterin gestellt)	☐ Ja	☐ Nein
	Badewanne mit Tür bzw. Duschwannenkombination	☐ Ja	☐ Nein
	Bodengleiche/ebenerdige Dusche	☐ Ja	☐ Nein
	Duschwanne max. 2 cm über/unter Fußboden	☐ Ja	☐ Nein
D5	Hat die Wohnung ein zweites Innen-WC? ☐ Ja ☐ Nein		
	Bei nur einem Innen-WC: Sind Bad und Innen-WC getrennt? ☐ Ja ☐ Nein		
E - Küche			
E1	Art der Küche: ☐ Geschlossene Küche ☐ Offene Küche (integrierte Küche)		
E2	Wieviel m² hat der Raum, in dem sich die Küche befindet? m²		
E3	Wie ist die Küche ausgestattet? (nur vom Vermieter bzw. der Vermieterin gestellte Ausstattung)		
	Fenster in der Küche	☐ Ja	☐ Nein
	Wände im Arbeitsbereich gefliest oder mit wasserfesten Materialien geschützt	☐ Ja	☐ Nein
	Fußboden gefliest oder Naturstein	☐ Ja	☐ Nein
	Einbauküche (vom Vermieter bzw. der Vermieterin gestellt) inklusive		
	☐ Spülbecken	☐ Herd mit Backfunktion	☐ Kühlschrank ☐ weitere Geräte
	☐ Arbeitsplatte	☐ Aufbewahrungsmöbel	☐ Geschirrspülmaschine
	Einbaujahr der Küche		

E4	Ist ein Geschirrpülmaschinenanschluss mit -stellfläche vorhanden?	☐ Ja	☐ Nein																														
E5	Gibt es unmittelbar an der Küche eine Speisekammer?	☐ Ja	☐ Nein																														
F - Heizung																																	
F1	Ist eine Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt vorhanden? (gemeint ist auch eine Nachtspeicherheizung, falls sie in allen Räumen vorhanden ist)																																
		☐ Ja	☐ Nein																														
	Besonderheiten bei der Heizungsausstattung: ☐ Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung ☐ Zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe vorhanden (z. B. Kachelöfen, offener Kamin, Schwedenofen) ☐ Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung vorhanden																																
F2	Gibt es in der Wohnung über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser-, Gas- oder Elektroinstallationen?	☐ Ja	☐ Nein																														
G - Fenster, Elektrik, Wärmedämmung																																	
G1	Die Wohnung hat <u>überwiegend</u> ☐ (wärme-)isolierverglaste Fenster ☐ nach 1990 neu eingebaute Kastendoppelfenster ☐ einfach verglaste Fenster																																
G2	Gibt es in der Wohnung eine zeitgemäße Elektroinstallation? ☐ Ja ☐ Nein <i>Mehrere Haushaltsgeräte, z. B. Herd, Waschmaschine, Staubsauger können gleichzeitig betrieben werden.</i>																																
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 wärmegeklämt: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Ja</th> <th>Wenn ja, Dämmjahr angeben:</th> <th>Nein</th> <th>Weiß nicht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Außenwand</td> <td>☐</td> <td> ☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010 </td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Dach</td> <td>☐</td> <td> ☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010 </td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Oberste Geschossdecke</td> <td>☐</td> <td> ☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010 </td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Kellerdecke/ Kellerfußboden</td> <td>☐</td> <td> ☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010 </td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Heizungsleitungen</td> <td>☐</td> <td> ☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010 </td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> </tbody> </table> ► weiter mit G6				Ja	Wenn ja, Dämmjahr angeben:	Nein	Weiß nicht	Außenwand	☐	☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010	☐	☐	Dach	☐	☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010	☐	☐	Oberste Geschossdecke	☐	☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010	☐	☐	Kellerdecke/ Kellerfußboden	☐	☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010	☐	☐	Heizungsleitungen	☐	☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010	☐	☐
	Ja	Wenn ja, Dämmjahr angeben:	Nein	Weiß nicht																													
Außenwand	☐	☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010	☐	☐																													
Dach	☐	☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010	☐	☐																													
Oberste Geschossdecke	☐	☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010	☐	☐																													
Kellerdecke/ Kellerfußboden	☐	☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010	☐	☐																													
Heizungsleitungen	☐	☐ zwischen 1995 u. 2001 ☐ zwischen 2002 u. 2009 ☐ ab 2010	☐	☐																													
G5	Beträgt die Dicke der Außenwände mindestens 40 cm? ☐ Ja ☐ Nein ► weiter mit G6																																
G6	Steht das Gebäude unter Denkmalschutz? ☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht																																
G7	Liegt für das Gebäude ein Energieausweis vor? ☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht Wenn ja, Datum der Ausstellung (TT.MM.JJJJ): ☐ Bedarfsausweis vorhanden Wert für Endenergiebedarf: kWh/(m²a) Wert für Primärenergiebedarf: kWh/(m²a) ☐ Verbrauchsausweis vorhanden Verbrauchskennwert: kWh/(m²a) Ist im Verbrauchskennwert der Energiebedarf für Warmwasser enthalten? ☐ Ja ☐ Nein Wie groß ist die Gebäudenutzfläche? m²																																
Ich, der Unterzeichner, versichere, dass ich das Interview entsprechend den Anweisungen von GEWOS durchgeführt habe. Unterschrift:																																	

Anschreiben und Merkblatt

		
Landeshauptstadt Dresden - Postfach 12 00 20 - 01001 Dresden 0000X		Landeshauptstadt Dresden Der Oberbürgermeister
Frau Martina Mustermann bei Muster Musterstr. 100a // 111 01001 Dresden		

Mietspiegel-Nr. 0000X	Unser Zeichen (OB) 50.01	Es informiert Sie Frau Seifert	E-Mail sozialplanung@dresden.de	Datum 28. Februar 2018
--------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	---------------------------

Mündliche Befragung für die Erstellung des Mietspiegels 2019

Sehr geehrte Frau Mustermann,

ich bitte Sie um Ihre Unterstützung. Ab dem 1. Januar 2019 soll für die Landeshauptstadt Dresden ein neuer qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB) gelten. Der Mietspiegel gibt Mieterinnen und Mietern, Vermieterinnen und Vermietern, Gerichten und Behörden auf unkomplizierte und kostensparende Weise Auskunft über das Mietniveau in unserer Stadt.

Damit dieses wichtige Instrument auch künftig zur Verfügung steht, findet im Zeitraum vom 5. März bis 27. April 2018 eine Befragung von Mieterinnen und Mietern statt.

Sie gehören zu den ca. 16.000 Dresdnerinnen und Dresdenern, die per Zufallsverfahren aus dem Melderegister ausgewählt wurden und die persönlich zur Ausstattung Ihrer Wohnung und zur Miete um Auskunft gebeten werden. Das Unternehmen

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg

wurde von der Stadt mit der Befragung beauftragt. Eine Mitarbeiterin bzw. ein Mitarbeiter von GEWOS wird sich in den nächsten Tagen bei Ihnen melden.

Ostächsische Sparkasse Dresden IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00 BIC: OSDDDE33XXX	Postbank IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03 BIC: PSBKDE33	Dr.-Kölz-Ring 19 - 01067 Dresden Telefon (03 51) 4 88 20 00 Telefax (03 51) 4 88 20 05	Sie erreichen uns über die Haltestellen: Prager Str. und Pinnäcker Platz
Deutsche Bank IBAN: DE81 8707 0000 0527 7777 00 BIC: DEUTDE33XXX	Commerzbank IBAN: DE76 8504 0000 0112 0740 00 BIC: COBADE33XXX	E-Mails: oberbuergemeister@dresden.de stadtverwaltung@dresden.de-mail.de	Für Menschen mit Behinderung: Parkplatz, Aufzug, WC

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.dresden.de/kontakt.

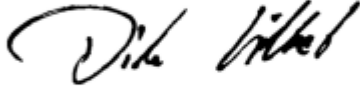
- 2 -

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

Ihre Teilnahme an dieser Befragung ist freiwillig. Ihre Daten werden nicht namensbezogen gespeichert, ausschließlich anonymisiert ausgewertet und nicht an Dritte weitergegeben.

Ich bitte Sie sehr herzlich um Ihre Mitwirkung.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert

Anlage

Dresdner Mietspiegel 2019

Liebe Mieterin, lieber Mieter,

wie Sie dem Anschreiben des Oberbürgermeisters entnehmen können, wurde Ihr Haushalt per Zufall für die Befragung zum Mietspiegel 2019 ausgewählt. Zu diesem Zweck wird Sie eine(r) unserer Erhebungsbeauftragten

im Zeitraum vom 05. März bis zum 27. April 2018
(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 2014** 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. Nutzen Sie bitte vorrangig das Formular auf <http://dresden.gewos.de>. Vielen Dank!

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Erhebungsstelle:

Telefon: 0351 - 40 777 100 (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



Daniel Hofmann
Geschäftsführer GEWOS GmbH

i. A. J. Wiltshire

Jennifer Wiltshire
Projektleiterin Mietspiegel

Merkblatt zur Mieterbefragung für die Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2019

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 25. Januar 2018.

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 volljährigen Angehörigen des Haushalts 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 vorn genannten Kontaktmöglichkeiten.

Terminkarte der Interviewer

Befragung zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2019

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 2019 ausgewählt wurde.

Unser/e Erhebungsbeauftragte/r hat Sie leider heute nicht angetroffen und wird Sie am _____. _____. 2018 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- 40777100

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 2014** 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: 0351-40777100

Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen!

Mit freundlichen Grüßen



GEWOS
Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden



Dresden.
Dresdner

Absagekarte der Interviewer

Befragung zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2019
– 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 2019 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
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden



Dresden.
Dresdner

Interviewerausweis

 GEWOS Beratung. Planung. Forschung.	 Dresden. Dresdner
<u>Interviewerausweis</u>	
Hiermit wird bestätigt, dass	
«Vorname» «Nachname» «Straße» «Hausnummer» «PLZ» «Ort»	Hier bitte Foto einfügen.
für GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH <u>Drehbahn 7, 20354 Hamburg</u>	
im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden eine Befragung zur Erhebung des Dresdner Mietspiegels 2019 durchführt.	
Dieser Ausweis ist nur in Verbindung mit einem amtlichen Personalausweis oder Reisepass bis längstens zum 30. Juni 2018 gültig.	
GEWOS GmbH	
	
Geschäftsführung	Ausweisnummer: «ID»

Satzstruktur zur Datenübergabe für den Dresdner Mietspiegel 2019

(Änderungen gegenüber der Satzstruktur für den Dresdner Mietspiegel 2017 sind **blau** markiert)

	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	Wohnheim oder heimähnliche Unterkunft, betreutes Wohnen (J/N)
	6	AUSFALL2	1	Mehr als ein Mietverhältnis, gewerbliche Nutzung (J/N)
	7	AUSFALL3	1	Wohnungsmiete verbilligt (Hausmeister-, Dienst- o. Werkswohnung), Mieterlass oder Sondermietvertrag (J/N)
	8	AUSFALL4	1	Wohnung wird möbliert oder teilmöbliert vermietet (Einbauküchen und Einbauschränke gelten NICHT als Möblierung) (J/N)
Wohndauer und Miethöhe	9	MBEG	10	Mietbeginn des derzeitigen Mieters (Datum, TT.MM.JJJJ)
	10	MSEIT	10	Datum der letzten Änderung der Nettokaltmiete (TT.MM.JJJJ)
	11	MAKT	7	Nettokaltmiete im April 2018 (in € mit 2 Dezimalstellen)
	12	GESAMTMIETE	7	Gesamtmiete im April 2018 (in € mit 2 Dezimalstellen)
	13	BK_KALT	6	Festgelegte monatliche Beträge für Betriebskosten (kalt) im April 2018 (in € mit 2 Dezimalstellen)
	14	HEIZ_WWK	6	Festgelegte monatliche Beträge für Heiz- und Warmwasserkosten im April 2018 (in € mit 2 Dezimalstellen)
	15	Neu: BK_SONST	6	Sonstige monatliche Zuschläge (z.B. Garage) für April 2018 (in € mit 2 Dezimalstellen)
	16	BK_GESAMT	6	Festgelegte monatliche Beträge für Betriebskosten (gesamt) im April 2018 (in € mit 2 Dezimalstellen)
	17	INKL_HEIZ_WW K	1	Heiz- und Warmwasserkosten in Betriebskosten enthalten (J/N)
Wohnungsgröße und besondere Ausstattung	18	WOHNFLÄCHE	6	Fläche der gesamten Wohnung (in m² mit 2 Dezimalstellen)
	19	RAUMANZ	2	Anzahl der Wohnräume mit 6 und mehr m² Wohnfläche (ohne Küche, Bad, WC, Flur; ganze Zahl größer 0)
	20	DACHGESCH	1	Dachgeschosswohnung (J/N)
	21	MAISONETTE	1	Maisonettewohnung (J/N)
	22	PENTHOUSE	1	Penthouse-Wohnung (J/N)
	23	GALERIE	1	Galeriewohnung (J/N)
	24	Neu: SPLIT-LEVEL	1	Split-Level-Wohnung (J/N)
	25	Neu: APARTMENT	1	Appartementwohnung (J/N)

	Feld-Nr.	Feldname	Länge	Inhalt
Wohnungsgröße und besondere Ausstattung	26	BES_DECKE	1	Besondere Deckenausstattung: aufwendiger Stuck, Kassettendecke (J/N)
	27	BALKON	1	Balkon (neu: tatsächliche Größe in m² mit 2 Dezimalstellen)
	28	BALKON_2	1	zweiter Balkon (neu: tatsächliche Größe in m² mit 2 Dezimalstellen)
	29	LOGGIA	1	Loggia (neu: tatsächliche Größe in m² mit 2 Dezimalstellen)
	30	TERRASSE	1	Terrasse oder Dachterrasse (neu: tatsächliche Größe in m² mit 2 Dezimalstellen)
	31	VERANDA	1	Veranda (neu: tatsächliche Größe in m² mit 2 Dezimalstellen)
	32	GARTEN_ALLEIN	1	Garten zur alleinigen Nutzung (neu: tatsächliche Größe in m² mit 2 Dezimalstellen)
	33	GARTEN_PARK	1	parkähnliches Grundstück am Haus (neu: tatsächliche Größe in m² mit 2 Dezimalstellen)
	34	SON_FUSSBODEN	1	In Wohn- und Schlafräumen überwiegend (mehr als 50 % der Fläche) hochwertige Fußböden vom Vermieter gestellt in gutem Zustand (neu) (J/N)
	35	STELLPL	1	Kostenfreier Stellplatz, (Tief-)Garage etc. (J/N)
	36	ZUGANG_SFREI	1	Wohnung ohne Überwindung von Schwellen zugänglich (J/N)
	37	BARRIEREARM	1	Barrierarme Nutzbarkeit der Wohnung (J/N)
	38	BALKON_SFREI	1	Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse (neu) schwellenfrei erreichbar (max. 2 cm Schwellen) (J/N)
	39	ABSTRAUM_INNEN	1	Abstellraum innerhalb der Wohnung (außerhalb der Küche) (J/N)
	40	ABSTRAUM_AUSSEN	1	Abstellraum außerhalb der Wohnung (J/N)
	41	ANSCHL_WAMA	1	Waschmaschinenanschluss und Stellfläche (neu) in der Wohnung (Bad, Küche) oder anderen Nebenräumen im Gebäude (J/N)
	42	DZIMMER	1	Mindestens ein Durchgangszimmer in der Wohnung (J/N)
	43	EINBR_WHG	4	Einbruchhemmende Wohnungstür (J/N/Unbekannt)
	44	EINBR_HAUS	4	Einbruchhemmende Hauseingangstür (J/N/Unbekannt)
	45	SOSCHUTZ	1	Verschattungselemente (Umformulierung, vorher Sonnenschutz) an allen Wohn- und Schlafräumen (Markisen, Rollläden, Fensterläden) (J/N)
	46	GEGENSPRECH	1	Türöffnungs- und Gegen-/Wechselsprechanlage (J/N)
	47	Neu: EINBAUSCHR	1	Verfügt die Wohnung über einen Einbauschrank (außerhalb Küche) (J/N)

	Feld-Nr.	Feldname	Länge	Inhalt
Wohngebäude und Wohngeschoss	48	BJAHR	4	Baujahr des Gebäudes (JJJJ)
	49	GESCHOSS	2	Geschossanzahl des Gebäudes (2-stellig; mit Erdgeschoss=1 beginnend)
	50	LAGE	2	Etagennummer der Wohnung im Gebäude 00 Souterrainwohnung 01 Erdgeschoss 02 1.Obergeschoss 03 2. Obergeschoss
	51	AUFZUG	1	Personenaufzug vorhanden (J/N)
	52	WAMARAUM	1	Waschmaschinenraum vorhanden (J/N)
	53	GEMRAUM	1	Gemeinschaftsraum zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollatoren, Wäschetrocknen ohne Zusatzkosten zur Nettokaltmiete (J/N)
	54	ABSTELL_RAD	1	Überdachte verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück (in der Kaltmiete enthalten)? (J/N)
Sanitärausstattung	55	BAD	1	Mindestens ein Badezimmer innerhalb der Wohnung vorhanden 1 - Bad mit Badewanne und separater Dusche 2 - Bad mit Badewanne 3 - Bad mit Dusche (4 - Bad mit Badewanne oder Dusche; genaueres nicht bekannt) 9 - kein Bad
	56	SOCKEL_WANNE	1	Badewanne fest eingebaut (Sockel gefliest) (J/N)
	57	SOCKEL_DUSCHE	1	Dusche fest eingebaut (Sockel gefliest) (J/N)
	58	BAD_2	1	Gibt es ein ZWEITES Bad/Dusche innerhalb der Wohnung (separater Raum)? (J/N)
	59	Geändert: BAD_WAND	1	Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) im Bad mit wasserfesten Materialien geschützt (keine Ölfarbe) (J/N) 1 - mindestens ca. 2,00 m hoch geschützt 2 - mindestens ca. 1,50 m hoch geschützt 3 - alle Wände sind geschützt (umlaufender Schutz) 9 - Wände NICHT geschützt
	60	BADFENSTER	1	Bad mit Fenster (J/N)
	61	WASCHBECKEN	1	Doppel- o. zwei Waschbecken (J/N)
	62	HANDTUCH_HEIZ	1	Handtuchwandheizkörper (J/N)
	63	BAD_FUSSB_HEIZ	1	Fußbodenheizung (J/N)
	64	BAD_FUSSBODEN	1	Fußboden ist gefliest oder mit Naturstein ausgelegt (J/N)
	65	ARMATUREN	1	Bad verfügt über zeitgemäße Sanitärobjekte/-armaturen, bspw. Einhebel-Mischbatterien, Kunststoffwanne, Hänge-WC oder modernes Stand-WC (J/N)
	66	ARMATUREN_HW	1	Bad verfügt über hochwertige Sanitärobjekte/-armaturen bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte (J/N)
	67	BADMÖBEL	1	Hochwertige Badezimmerelemente vom Vermieter eingebaut, mitgemietet (Schränke etc.) (J/N)
	68	WANNE_TÜR	1	Badewanne mit Tür bzw. Duschwannenkombination (neu) (J/N)

	Feld-Nr.	Feldname	Länge	Inhalt
	69	DUSCHE_BOGLEICH	1	Bodengleiche/ebenerdige Dusche (J/N)
	70	DUSCHE_MAX2CM	1	Duschwanne max. 2 cm über/unter Fußboden (J/N)
	71	WC2	1	Zweites Innen-WC (J/N)
	72	BAD_IWC_GETRENNT	1	Bei einem Innen-WC: sind Bad und Innen-WC getrennt? (J/N)
Küche	73	KÜ_ART	1	Art der Küche 1 - geschlossene Küche 2 - offene Küche (integrierte Küche)
	74	KÜ_GRÖSSE	3	Größe des Raumes bzw. bei offener Küche des Bereiches, in dem sich die Küche befindet, in m²
	75	KÜ_FENSTER	1	Fenster in der Küche (J/N)
	76	KÜ_ARBBEREICH	1	Wände im Arbeitsbereich gefliest oder mit wasserfesten Materialien geschützt (keine Ölfarbe) (neu) (J/N)
	77	KÜ_FUSSBODEN	1	Fußboden ist gefliest oder mit Naturstein ausgelegt (J/N)
	78	Neu: KÜ_SPÜLE	1	Spülbecken in Einbauküche (vom Vermieter gestellt) (J/N)
	79	Neu: KÜ_ARBEITSPLATTE	1	Arbeitsplatte in Einbauküche (vom Vermieter gestellt) (J/N)
	80	Neu: KÜ_HERD	1	Herd mit Backfunktion in Einbauküche (vom Vermieter gestellt) (J/N)
	81	Neu: KÜ_AUFBEWAHR	1	Aufbewahrungsmöbel in Einbauküche (vom Vermieter gestellt) (J/N)
	82	Neu: KÜ_KÜHLSCHR	1	Kühlschrank in Einbauküche (vom Vermieter gestellt) (J/N)
	83	Neu: KÜ_GESCHIRRSPÜL	1	Geschirrspülmaschine in Einbauküche (vom Vermieter gestellt) (J/N)
	84	Neu: KÜ_SONST	1	Weitere Geräte in Einbauküche (vom Vermieter gestellt) (J/N)
	85	Neu: KÜ_JAHR	4	Einbaujahr der Einbauküche (vom Vermieter gestellt) (JJJJ)
	86	ANSCHL_GSPÜL	1	Ist ein Geschirrspülmaschinenanschluss mit -stellfläche vorhanden? (J/N)
	87	SPEISEKAMMER	1	Gibt es unmittelbar an der Küche eine Speisekammer? (J/N)
Heizung	88	Geändert: HEIZUNG	1	Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt, vorhanden? (J/N)
	89	RAUM_UNBEHEIZT	1	Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung (J/N)
	90	KAMIN_OFEN	1	Zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe vorhanden (J/N)
	91	FUSSBODENHEIZUNG	1	Ist in der gesamten Wohnung Fußbodenheizung vorhanden? (J/N)
	92	LEITUNGEN_PUTZ	1	Gibt es in der Wohnung über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser-, Gas- oder Elektroinstallationen? (J/N)

	Feld-Nr.	Feldname	Länge	Inhalt
Fenster, Elektrik, Wärmedämmung	93	Geändert: FENSTER	1	Fenster in der Wohnung überwiegend: 1 - isolierverglaste oder wärmeisolierverglaste Fenster 2 - nach 1990 neu eingebaute Kastendoppelfenster 3 - einfach verglaste Fenster
	94	ELEKTROINST	1	zeitgemäße Elektroinstallation (mehrere Elektrogeräte können gleichzeitig betrieben werden) (J/N)
	95	WDÄMM_BJ	3	Wurde das Gebäude ab 1995 errichtet oder wurde ab 1995 am Gebäude Wärmedämmung angebracht? (J/N/Unbekannt)
	96	Ergänzt: WDÄMM_AUSSENW	3	Außenwand wurde wärmegeklämmt (für Gebäude, die ab 1995 errichtet bzw. wärmegeklämmt wurden) 0 - nein 1 - ja, Jahr unbekannt 2 - ja, zwischen 1995 und 2001 3 - ja, zwischen 2002 und 2009 4 - ja, ab 2010 -99 - Unbekannt
	97	Ergänzt: WDÄMM_DACH	3	Dach wurde wärmegeklämmt (für Gebäude, die ab 1995 errichtet bzw. wärmegeklämmt wurden) 0 - nein 1 - ja, Jahr unbekannt 2 - ja, zwischen 1995 und 2001 3 - ja, zwischen 2002 und 2009 4 - ja, ab 2010 -99 - Unbekannt
	98	Ergänzt: WDÄMM_GESCHOSSD	3	Oberste Geschossdecke wurde wärmegeklämmt (für Gebäude, die ab 1995 errichtet bzw. wärmegeklämmt wurden) 0 - nein 1 - ja, Jahr unbekannt 2 - ja, zwischen 1995 und 2001 3 - ja, zwischen 2002 und 2009 4 - ja, ab 2010 -99 - Unbekannt
	99	Ergänzt: WDÄMM_KELLER	3	Kellerdecke/Kellerfußboden wurden wärmegeklämmt (für Gebäude, die ab 1995 errichtet bzw. wärmegeklämmt wurden) 0 - nein 1 - ja, Jahr unbekannt 2 - ja, zwischen 1995 und 2001 3 - ja, zwischen 2002 und 2009 4 - ja, ab 2010 -99 - Unbekannt
	100	Ergänzt: WDÄMM_HEIZLEIT	3	Heizungsleitungen wurden wärmegeklämmt (für Gebäude, die ab 1995 errichtet bzw. wärmegeklämmt wurden) 0 - nein 1 - ja, Jahr unbekannt 2 - ja, zwischen 1995 und 2001 3 - ja, zwischen 2002 und 2009 4 - ja, ab 2010 -99 - Unbekannt
	101	WANDSTÄRKE	3	Wandstärke (wenn keine Außenwandwärmedämmung an vor 1995 errichteten Gebäuden oder Wärmedämmung wurde vor 1995 angebracht): Beträgt die Dicke der Außenwände mind. 40 cm?
	102	DENKMALSCHUTZ	3	Steht das Gebäude unter Denkmalschutz? (J/N/Unbekannt)
	103	ENERGIEAUSWEIS	3	Liegt für das Gebäude ein Energieausweis vor? (J/N/Unbekannt)
	104	DATUM_AUSWEIS	8	Datum der Ausstellung (TT.MM.JJJJ)
	105	ART_AUSWEIS	1	Art des Energieausweises 1 - Bedarfsausweis 2 - Verbrauchsausweis

	Feld-Nr.	Feldname	Länge	Inhalt
Fenster, Elektrik, Wärmedämmung	106	BEDARF_ENDENERGIE	6	Endenergiebedarf in kWh/(m²*a) im Bedarfsausweis mit 1 Dezimalstelle
	107	Neu: BEDARF_PRIMENERGIE	6	Primärenergiebedarf in kWh/(m²*a) im Bedarfsausweis mit 1 Dezimalstelle
	108	VERBRAUCH	6	Verbrauchskennwert in kWh/(m²*a) im Verbrauchsausweis mit 1 Dezimalstelle
	109	VERBRAUCH_INKL WW	1	Im Verbrauchsausweis: Energiebedarf für Warmwasser im Verbrauchskennwert enthalten (J/N)
	110	Neu: NUTZFL	6	Im Energieausweis ausgewiesene Gebäudenutzfläche in m² mit 1 Dezimalstelle

Fragen, die entfallen sind:

- Verfügt die Wohnung über funkerfasste Heizkostenverteiler und funkerfasste Warmwasser- und Kaltwasserzähler?
- Bewegungsraum in der Dusche mind. 1,50 x 1,50 m
- Außen- oder Trockentoilette vorhanden
- Ist die Heizung in jedem Raum mit Thermostatsteuerung regelbar?

8. Quellenverzeichnis

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

Börstinghaus, U., & Clar, M. (1997): Mietspiegel. Erstellung und Anwendung. München.

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.

O'Brien, Robert M.(2007): A caution regarding rules of thumb for variance inflation factors. Quality & quantity, 2007, 41. Jg., Nr. 5, S. 673-690.