

Mietspiegel Dresden 2021

Gutachten zur Erstellung

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Impressum

Dipl.-Ökon. Michael Neitzel

M.Sc. Simon Austrup

Dresdner Mietspiegel 2021

Gutachten zur Erstellung

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS, Bochum im Dezember 2020

Inhalt

Inhalt	3
Abbildungen	4
Tabellenverzeichnis	4
1. Einleitung	6
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels	8
2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept	8
2.2. Mieterbefragung	11
2.2.1 Rücklaufstatistik.....	11
2.2.2 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand	12
2.2.3 Eingrenzung der mietspiegelrelevanten Wohnungen	13
2.2.4 Vollständigkeitsprüfung.....	14
2.2.5 Plausibilisierung und Ausreißerbereinigung	14
2.2.6 Übersicht über den zugrunde gelegten Wohnungsbestand	15
2.3. Vermieterbefragung	16
2.4. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	17
2.5. Gewichtung der Datensätze	17
2.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe	19
3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus	21
3.1. Methodische Vorgehensweise.....	21
3.2. Güte des Regressionsmodells	22
4. Auswertungen und Ergebnisse der Regressionsanalyse	24
4.1. Berechnungsschritt 1: Regression mit außergesetzlichen Merkmalen.....	24
4.1.1 Wohnungsgröße (1. Faktor – Basismiete)	24
4.1.2 Einfluss weiterer Wohnwertmerkmale: Baualter, Wohnlage, Ausstattung & (energetische) Beschaffenheit (2. Faktor).....	25
4.2. Berechnungsschritt 2: Regressionsanalyse ohne außergesetzliche Merkmale – Neuberechnung der Konstanten	31
5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	32
5.1. Teil 1: Berechnung der Basismiete	32
5.2. Teil 2: Weitere Wohnwertmerkmale.....	32
5.3. Anwendung der Mietspannen	34
6. Anhang	35
6.1. Methodik zur Bewertung der Wohnlage.....	35
6.2. Fragebogen und Begleitschreiben.....	46

Abbildungen

Abb. 1:	Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe	20
Abb. 2:	Funktionsverlauf der wohnflächenbedingten Basismiete	24
Abb. 3:	Auszug aus der Wohnlagekarte 2021	45

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verteilung der Grundgesamtheit (ohne unbewohnte Gebäude und Ein- sowie Zweifamilienhäuser) über Baujahresklassen, Wohnlage und Befragungsgruppen	9
Tab. 2:	Verteilung der Stichprobe über Baujahresklassen, Wohnlage und Befragungsgruppen	10
Tab. 3:	Rücklaufstatistik.....	12
Tab. 4:	Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen (Mieterbefragung)	16
Tab. 5:	Ermittlung der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit und Verteilung nach Befragungsgruppen	18
Tab. 6:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Ergebnisstichprobe nach Befragungsgruppen	19
Tab. 7:	Bestimmung der Gewichtungsfaktoren	19
Tab. 8:	Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe	19
Tab. 9:	Verteilung der (mietspiegelrelevanten) Ergebnisstichprobe über Baujahresklassen, Wohnlage und Befragungsgruppen (ungewichtet).....	20
Tab. 10:	Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte	23
Tab. 11:	Einfluss des Baujahres auf die Nettokaltmiete	25
Tab. 12:	Einfluss der Wohnlage auf die Nettokaltmiete	26
Tab. 13:	Einfluss der Badezimmerausstattung auf die Nettokaltmiete.....	26
Tab. 14:	Einfluss der besonderen Badezimmerausstattung auf die Nettokaltmiete	27
Tab. 15:	Einfluss der Küchenausstattung auf die Nettokaltmiete	27
Tab. 16:	Einfluss weiterer Ausstattungsmerkmale auf die Nettokaltmiete	28
Tab. 17:	Einfluss von Heizung und Elektrik auf die Nettokaltmiete	29
Tab. 18:	Einfluss energetischer Ausstattungsmerkmale auf die Nettokaltmiete	29
Tab. 19:	Einfluss von Vermietergruppen auf die Nettokaltmiete	30
Tab. 20:	Einfluss der Mietvertragslaufzeit auf die Nettokaltmiete.....	30
Tab. 21:	Basismiete in Abhängigkeit der Wohnfläche.....	32
Tab. 22:	prozentuale Zu- und Abschläge der signifikanten Wohnwertmerkmale	33
Tab. 23:	Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale.....	34
Tab. 24:	Bewertung des Wohnlagenkriteriums Siedlungsstruktur	36
Tab. 25:	Bewertung des Wohnlagenkriteriums Nachbarschaftslage	38
Tab. 26:	Kombination der Merkmale Entfernung zu Lebensmittelmärkten und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen bzw. komplexen Einzelhandelsstandorten	38
Tab. 27:	Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgungszentralität	39
Tab. 28:	Einzugsbereiche der ÖPNV-Haltestellen nach Raumstruktur.....	40
Tab. 29:	Kombination der Merkmale Entfernung zum Stadtzentrum, Lage in Einzugsbereichen der ÖPNV-Haltestellen und Angebotsqualität der ÖPNV-Haltestellen.....	40
Tab. 30:	Bewertung des Wohnlagekriteriums Zentrumserreichbarkeit mit dem ÖPNV	41
Tab. 31:	Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen.....	41

Tab. 32:	Ableitung der Bewertung der stadtklimatischen Situation aus den Kategorien der synthetischen Klimafunktionskarte	42
Tab. 33:	Bewertung des Wohnlagekriteriums Stadtklima	42
Tab. 34:	Bewertung des Wohnlagekriteriums Stadtklima	43
Tab. 35:	Bewertung des Wohnlagekriteriums Straßen- und Schienenlärm	44
Tab. 36:	Wohnlageklassen	44

1. Einleitung

Erstellung des Dresdner Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der Dresdner Mietspiegel 2021 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Mieter- und Vermieterbefragung. Auftraggeber war die Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen. Auftragsgemäß wurde die Untersuchung begleitet durch die Projektgruppe Dresdner Mietspiegel. An dieser Projektgruppe waren beteiligt:

- Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.,
- Haus & Grund Dresden e. V.,
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden e G als Vertreterin der Dresdner Wohnungsgenossenschaften,
- Vonovia SE,
- Landeshauptstadt Dresden, vertreten durch das Sozialamt, die Kommunale Statistikstelle und das Stadtplanungsamt.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen können für qualifizierte Mietspiegel folgende (Mindest-)Voraussetzungen abgeleitet werden, die für den Dresdner Mietspiegel erfüllt sind:¹

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt werden.
- Die Anwendung anerkannter Methoden muss dokumentiert werden und damit überprüfbar sein.

Der Dresdner Mietspiegel 2021 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den oben genannten Interessenverbänden, dem Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. und dem Haus & Grund Dresden e.V., als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Der Dresdner Mietspiegel 2021 hat als qualifizierter Mietspiegel eine Laufzeit bis zum 31.12.2022.

Für die Erhebung der Daten wurde eine umfangreiche Primärerhebung auf der Grundlage einer Zufallsstichprobe durchgeführt. Für die Auswertung standen repräsentative Daten zur Verfügung. Die Datengrundlage wird in Kapitel 2 beschrieben.

Die Auswertung erfolgte in einem einstufigen Verfahren nach der für Mietspiegel-Erstellungen anerkannten Regressionsanalyse. Die Regressionsmethode wurde nach den Grundsätzen der Statistik angewendet. Die Anwendung der Methode, die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und die Gütekriterien (Determinationskoeffizient, Standardfehler etc.) sind in Kapitel 3 und 4 erläutert.

Die Arbeitsschritte, die Anwendung der Methoden und die Ergebnisse sind in dieser Dokumentation ausführlich dargestellt.

¹ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 3. aktualisierte Auflage 2020, Bonn, S. 23

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „... gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Das Bürgerliche Gesetzbuch verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- einen Mietspiegel und zwar sowohl einen einfachen als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein Sachverständigengutachten;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungsverpflichtung).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch beim Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden.

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Erhebung für den Mietspiegel 2021 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. Es erfolgte eine kombinierte Datensammlung, einerseits zu Wohnungen der Dresdner Wohnungsgenossenschaften und des Wohnungsunternehmens Vonovia, andererseits zu allen anderen Wohnungen in privaten Mietverhältnissen. Um die Wohnungen in privaten Mietverhältnissen einzubeziehen, wurden die Daten durch das beauftragte Institut InWIS mittels persönlich adressierter Fragebögen von einzelnen Mietern schriftlich erhoben, während vermierterseitig die Daten von Unternehmen der Dresdner Wohnungswirtschaft anhand desselben Fragebogens geliefert wurden. Die Stichprobenziehung erfolgte so, dass es nicht zu Überschneidungen kommen konnte, d.h. doppelte Angaben für ein und dieselbe Wohnung waren ausgeschlossen.

Im Folgenden werden die zu privaten Mietverhältnissen befragten Mieter*innen als „Mieter“, die befragten Wohnungsunternehmen als „WUG“ bezeichnet.

Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit bilden alle potentiell mietspiegelrelevanten Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden. **Ausgeschlossen wurden vor der Stichprobenziehung** die folgenden Wohnungen, die nicht in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete eingehen dürfen:

- durch gesetzliche Vorschriften an Höchstbeträge gebundene oder sonstigen Preisbindungen unterliegende Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen),
- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnlichen Unterkünften,
- von der Landeshauptstadt Dresden angemietete Gewährleistungswohnungen zur Unterbringung besonderer Bedarfsgruppen.

Aus plausibilitäts- und erhebungstechnischen Gründen wurden in Absprache mit der Projektgruppe Mietspiegel Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von der Stichprobenziehung ausgenommen.

Die Grundgesamtheit der verbleibenden potentiell mietspiegelrelevanten Wohnungen liegt nach Baualter und Wohnlage vor. Es ist nicht bekannt, wie jeweils die Anteile der mietspiegelrelevanten Wohnungen verteilt sind.

Zu einem späteren Zeitpunkt sind weitere Wohnungen ausgeschlossen worden, die gesetzlich nicht zu den mietspiegelrelevanten Wohnungen zählen sowie Wohnungen, bei denen voraussichtlich keine repräsentative Miete zugrunde liegt. Die Liste dieser Wohnungen ist unter Kap. 2.2.2 aufgeführt. Der Ausschluss dieser Wohnungen wurde im Nachgang der Mieterbefragung durchgeführt, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Grundgesamtheit keinerlei Informationen dazu vorlagen.

Tab. 1: Verteilung der Grundgesamtheit (ohne unbewohnte Gebäude und Ein- sowie Zweifamilienhäuser) über Baujahresklassen, Wohnlage und Befragungsgruppen

Quelle	Wohnlage	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1969	1970 - 1990	1991 - 2001	2002 - 2009	2010 - 2019	Gesamt
Mieter	einfach	18.302	9.054	3.846	5.371	8.791	162	1.766	47.292
	mittel	33.456	13.777	4.145	3.400	19.158	413	4.709	79.058
	gut	16.785	3.870	1.826	207	7.703	582	1.670	32.643
	gesamt	68.543	26.701	9.817	8.978	35.652	1.157	8.145	158.993
WUG	einfach	919	2.806	5.364	31.117	553	0	87	40.846
	mittel	1.693	8.782	12.595	23.123	416	0	318	46.927
	gut	373	1.108	8.651	323	67	0	175	10.697
	gesamt	2.985	12.696	26.610	54.563	1.036	0	580	98.470
Gesamt	einfach	19.221	11.860	9.210	36.488	9.344	162	1.853	88.138
	mittel	35.149	22.559	16.740	26.523	19.574	413	5.027	125.985
	gut	17.158	4.978	10.477	530	7.770	582	1.845	43.340
	gesamt	71.528	39.397	36.427	63.541	36.688	1.157	8.725	257.463

Stichprobenziehung

Der Dresdner Mietspiegel 2021 ist eine Neuerhebung auf Basis einer 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 Gebäude mit mindestens drei Wohnungen.

Die Gesamtheit der Gebäude wurde in zwei überlappungsfreie Teilmengen (Schichten) zerlegt: Gebäude im Wohnungsbestand der Genossenschaften/Vonovia sowie Gebäude im Wohnungsbestand anderer (privater) Vermieter. Aus beiden Schichten wurden unter Wahrung des Zufallsprinzips eigene, voneinander unabhängige Teilstichproben gezogen.

Bei den Wohnungsunternehmen wurden zunächst die Bestandsdaten unter Angabe der Mietdauer und des Datums der letzten Mietänderung je Wohnung an die Kommunale Statistikstelle übergeben. Nach Eingrenzung des Datenbestandes auf Wohnungen innerhalb des mietspiegelrelevanten Zeitraums von sechs Jahren, wurde eine Stichprobe von 1.027 Wohnungen gezogen (jede 95. Wohnung bezogen auf die Grundgesamtheit der Schicht).

Bei der Befragungsgruppe der Mieter wurde eine Stichprobengröße von 17.359 Wohnungen gezogen. Für die Mieterbefragung wurde zunächst jede 9. Wohnung gezogen, anschließend erfolgte eine zufällige, anonyme Ziehung einer an der entsprechenden Adresse gemeldeten volljährigen Person. Eine Vorauswahl der mietspiegelrelevanten Wohnungen hinsichtlich des Betrachtungszeitraums und hinsichtlich des Ausschlusses selbst genutzten Wohneigentums konnte für die Mieterstichprobe nicht vorgenommen werden.

Die unterschiedliche Stichprobengröße ist begründet durch die unterschiedliche Rücklauferwartung. Während bei den Wohnungsunternehmen mit einem Rücklauf von nahezu 100 % gerechnet wird, ergeben sich bei der Mieterbefragung erfahrungsgemäß bzw. methodisch begründet größere Ausfälle im Rücklauf, die einen höheren Stichprobenumfang erforderlich machen.

Tab. 2: Verteilung der Stichprobe über Baujahresklassen, Wohnlage und Befragungsgruppen

Quelle	Wohnlage	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1969	1970 - 1990	1991 - 2001	2002 - 2009	2010 - 2019	Gesamt
Mieter	einfach	1.985	999	411	589	960	21	198	5.163
	mittel	3.600	1.513	452	373	2.103	42	522	8.605
	gut	1.833	423	200	22	861	66	186	3.591
	gesamt	7.418	2.935	1.063	984	3.924	129	906	17.359
WUG	einfach	12	30	57	321	8	0	1	429
	mittel	19	92	132	241	5	0	0	489
	gut	6	8	90	1	0	0	4	109
	gesamt	37	130	279	563	13	0	5	1.027
Gesamt	einfach	1.997	1.029	468	910	968	21	199	5.592
	mittel	3.619	1.605	584	614	2.108	42	522	9.094
	gut	1.839	431	290	23	861	66	190	3.700
	gesamt	7.455	3.065	1.342	1.547	3.937	129	911	18.386

Fragebogen

Zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels kommt regelmäßig ein bereits etablierter und an die Besonderheiten des Dresdner Wohnungsmarktes angepasster Fragebogen zur Anwendung. Der Fragebogen wird vor jeder Neuerhebung von Daten für den Mietspiegel überprüft und hinsichtlich neuer Erkenntnisse angepasst.

Zur Prüfung des Fragebogens für die Datenerhebung zum Mietspiegel 2021 fand am 10. Oktober 2020 eine Beratung der Projektgruppe Dresdner Mietspiegel mit einem um weitere Vertreter der Dresdner Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsvermieter und -verwalter erweiterten Teilnehmerkreis statt. Die Diskussionsergebnisse flossen in den Fragebogenentwurf ein und wurden InWIS zur Bewertung und Umsetzung übergeben. In der Projektgruppensitzung am 23. Januar 2020 wurde der Fragebogen (siehe Anhang) von der Projektgruppe bestätigt.

Die Bewertung der Wohnlage erfolgt unabhängig und losgelöst vom Fragebogen. Die Bewertungsmethodik wird im Anhang näher erläutert.

Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten bei den Dresdner Mieterinnen und Mietern wurde in Form einer schriftlichen Mieterbefragung im Zeitraum von Ende März bis Anfang Mai 2020 durchgeführt. Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat April 2020 bzw. zum Stichtag 1. April 2020 gezahlt wurden.

Die Befragten wurden im Anschreiben auf die Freiwilligkeit der Befragung und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen (siehe Anhang). Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewertet werden.
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten zugänglich gemacht werden.

Nach Ablauf von rund 4 Wochen wurde eine Erinnerung an alle diejenigen versendet, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

Neben der Teilnahme mithilfe des versandten Fragebogens wurde den Befragten die Möglichkeit gegeben, die Mietspiegel-Befragung online durchzuführen. Hierfür wurde den Mieterinnen und Mietern ein individueller Zugangscode zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus konnten die Befragten bei Bedarf auf einen geschulten Interviewer zurückgreifen, der sie bei der Beantwortung der Fragen unterstützt, Hilfestellungen leistet und Unklarheiten beseitigt. Bedingt durch die Corona Epidemie wurde hiervon allerdings kein Gebrauch gemacht. Fragen konnten dennoch via Telefon-Hotline oder eingerichteten E-Mail Postfach gestellt und geklärt werden.

Die Angaben zu den Wohnungen im Bestand der Genossenschaften sowie der Vonovia wurden parallel zur laufenden Mieterbefragung durch die Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden erhoben. Dafür wurde den Wohnungsunternehmen eine Datensatzstruktur übergeben, mit der die gleichen Inhalte wie bei der Mieterbefragung erfasst werden konnten.

2.2. Mieterbefragung

2.2.1 Rücklaufstatistik

Insgesamt konnten Rückmeldungen zu 7.169 Elementen der Stichprobe registriert werden – das entspricht einer Rückmeldequote (auf Ebene versendeter Fragebögen) von rund 41,4% Prozent. Darunter befinden sich überwiegend ausgefüllte Fragebögen, aber auch Auskünfte über Hinderungs- oder Ausschlussgründe bzgl. der Teilnahme an der Erhebung (bspw. über Teilnahmeverweigerung aus diversen Gründen etc.) – sogenannte stichprobensystematische Ausfälle. Darüber hinaus gibt es sogenannte stichprobenneutrale Ausfälle, die all jene Fälle zusammenfassen, zu denen keine auswertbare Rückmeldung möglich ist bzw. war (bspw. Zielperson nicht unter angegebener Adresse erreichbar, Zielperson verstorben etc.).

Insgesamt waren im Rahmen der Erhebung 38 stichprobenneutrale Ausfälle, ergänzend zu den weiteren Rückmeldungen, zu verzeichnen – darunter überwiegend Fälle, bei denen die Zielperson nicht unter der Anschrift erreicht werden konnte. Einen Überblick über stichprobenneutrale sowie -systematische Ausfälle, gibt die folgende Tabelle:

Tab. 3: Rücklaufstatistik

Erhebungsphase Mietspiegel Dresden	Anzahl
Bruttostichprobe	17.359
<u>stichprobenneutrale Ausfälle</u>	
Zielperson unter angegebener Adresse nicht erreichbar/umgezogen/Leerstand	32
Zielperson verstorben	4
Haushalt mehrfach angeschrieben	2
Summe	38
bereinigte Bruttostichprobe (Bruttostichprobe abzgl. stichprobenneutrale Ausfälle)	17.321
<u>stichprobensystematische Ausfälle</u>	
fehlendes Interesse/will keine Auskunft geben	356
altersbedingt/aus gesundheitlichen Gründen	82
Zeitgründe/Urlaub	22
sprachliche Schwierigkeiten	9
datenschutzrechtliche Bedenken	2
zu großer Aufwand/zu umfangreich/keine ausreichenden Informationen zum Gebäude/zur Wohnung	4
sonstige Gründe	8
<u>ohne Rückmeldung</u>	
keine Antwort	10.152
Summe	10.635
Rücklauf I (Reaktionen gesamt: Rücklauf <u>inkl.</u> stichprobensystematische Ausfälle <u>ohne</u> „keine Antwort“)	7.169
Rücklaufquote I	41,4%
Rücklauf II (Rücklauf <u>ohne</u> stichprobensystematische Ausfälle)	6.686
Rücklaufquote II	38,6%

Neben den stichprobenneutralen sowie -systematischen Ausfällen gibt es eine Vielzahl an Wohnungen, die aus unterschiedlichen Gründen nicht für den Mietspiegel herangezogen werden können. Diese Gründe sowie eine Auflistung über die Anzahl dieser Fälle werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

2.2.2 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Für die Erstellung eines Mietspiegels können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Solche Anforderungen ergeben sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder aufgrund besonderer, örtlicher Gegebenheiten, die die Berücksichtigung bestimmter Wohnungen nahelegen oder verneinen.

Für die Erstellung des Dresdner Mietspiegels wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Dresdner Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten 6-Jahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, bei denen der Mietvertrag vor dem 1. April 2014 abgeschlossen wurde und bei denen die Miete seitdem nicht angepasst wurde, blieben unberücksichtigt.

Darüber hinaus wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die ganz oder teilweise von der Eigentümerin/vom Eigentümer genutzt werden;
- die untervermietet sind;
- die sich in einem Wohnheim oder einer heimähnlichen Unterkunft (bspw. betreutes Wohnen) befinden;
- die sich in einem Ein- oder Zweifamilienhaus befinden;
- bei denen mehr als ein Mietverhältnis/Mietvertrag vorliegt;
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden (z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen) oder an eine gewerbliche Zwischenmieter vermietet werden;
- die aus besonderen Gründen verbilligt vermietet wurden (bspw. Gefälligkeitsmiete) oder bei denen es sich um eine Dienst- oder Werkswohnung handelt;
- die möbliert oder teilmöbliert vermietet werden (Nutzung von Möbeln in der Miete enthalten; Einbauschränke sowie Einbauküche zählen nicht als Möblierung);
- die nur vorübergehend vermietet sind (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr);
- die nur über ein Außen-WC oder eine Trockentoilette verfügen.

Um über die bereits vor Stichprobenziehung vorgenommene Bereinigung hinaus sicherzustellen, dass nur solche Wohnungen berücksichtigt werden, die für die Erstellung des Mietspiegels relevant sind, enthielt der Fragebogen Filterfragestellungen.

Von den 6.686 zurückgesendeten und erfassten Fragebögen (ohne stichprobensystematische Ausfälle) konnten in einem ersten Schritt zunächst 2.812 Wohnungen (rund 42 Prozent) aufgrund fehlender Relevanz für die Mietspiegel-Erstellung für die weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt werden. Im Bereich der Ausschlusskriterien stehen allein 1.277 Wohnungen (19,1 Prozent) nicht für die weiteren Auswertungen zur Verfügung, weil entweder das Mietverhältnis vor dem 1. April 2014 begann und seitdem keine Erhöhung der Nettokaltmiete mehr stattgefunden hat oder weil sowohl der Beginn des Mietverhältnisses als auch der Zeitpunkt der letzten Erhöhung der Nettokaltmiete auf die Zeit vor dem 1. April 2014 datiert ist. Darüber hinaus gibt es 1.037 Wohnungen (15,5 Prozent), die vom Eigentümer selbst genutzt werden.

Eine Übersicht über alle Ausschlussgründe ist der Tab. 4 auf Seite 16 zu entnehmen. Aufgrund dieser formellen Ausschlussgründe ergibt sich zunächst ein Bestand von 3.874 grundsätzlich mietspiegelrelevanten Datensätzen. Diese Datensätze wurden nachfolgend u.a. noch einer Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung unterzogen. Die weiteren Schritte werden in den folgenden Kapiteln näher beschrieben.

2.2.3 Eingrenzung der mietspiegelrelevanten Wohnungen

Im Zuge der Entwicklung des Regressionsmodells wurde in einem weiteren Schritt die Ergebnisstichprobe in ihrem Umfang um 58 Wohnungen reduziert. Dies ist auf folgende Gründe zurückzuführen.

Die Auswertung wurde auf Wohnungen eingegrenzt, die über eine Wohnfläche von mindestens 25 m² und maximal 151 m² verfügen (17 Fälle). Für Wohnungen außerhalb dieser Grenzen liegt keine ausreichende Fallzahl vor, sodass für diese Wohnungen keine repräsentative Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich ist.

Des Weiteren wurden Wohnungen, die über ein Außen-WC oder eine Trockentoilette verfügen oder bei denen kein Badezimmer innerhalb der Wohnung zur Verfügung stand (26 Fälle), nicht berücksichtigt. Die Berechnung eines Einflusses dieser stark wertmindernden Substandard-Merkmale war aufgrund einer zu geringen Fallzahl der jeweiligen Merkmale nicht möglich. Eine Einbeziehung der Wohnungen in den auswer-

tungsrelevanten Datensatz (ohne Möglichkeit einer validen Berechnung und Berücksichtigung des Einflusses) hätte zu einer Verzerrung anderer Merkmale geführt, sodass diese Wohnungen von der weiteren Analyse auszuschließen waren.

Dies gilt ebenfalls für den Wohnungstypen „Penthouse-Wohnungen“ (15 Fälle). Auch hierzu lag keine ausreichende Fallzahl vor, die eine statistisch valide Ermittlung des Einflusses ermöglicht hätte. Deren Berücksichtigung in der Analyse hätte ebenfalls zu Verzerrungen geführt, sodass auch hier ein Ausschluss dieser Wohnungen notwendig war.

Wohnungen, die über die genannten Merkmale verfügen bzw. die außerhalb der genannten Wohnflächen-grenzen liegen sind demzufolge nicht Teil der weiteren Auswertungen und somit auch nicht des Mietspiegels.

2.2.4 Vollständigkeitsprüfung

Wohnungen, bei denen zentrale Angaben wie beispielsweise Angaben zur Wohnungsgröße, zur Grundmiete und/oder zur Laufzeit des Mietvertrags fehlten, wurde aus der weiteren Analyse ausgeschlossen. Für diese Wohnung ist eine Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (fehlende Wohnungsgröße/Grundmiete) oder eine Einordnung bezüglich des 6-Jahres-Zeitraums (Betrachtungszeitraum gemäß BGB) nicht möglich. Eine oder mehrere dieser Angaben fehlten bei 295 Wohnungen.

Sofern bei einem Datensatz keine Angaben zu einem (signifikanten) Merkmal, das im Rahmen des Regressionsmodells bewertet werden soll, vorliegen („missing value“), kann die Regressionsanalyse nicht durchgeführt und der jeweilige Einfluss nicht berechnet werden. Folglich sind diese Datensätze auszuschließen. Dies betrifft Wohnungen mit „missing values“ zu folgenden Merkmalen bzw. Merkmalsgruppen (968 Fälle): Größe der Außenflächen, hochwertiger Bodenbelag, barrierearme Nutzbarkeit, Durchgangszimmer, Aufzug, Räumlichkeit der Küche (geschlossen/offen), Badezimmerausstattung.

Im Rahmen des Ausschlusses von unvollständigen Fragebögen (Wohnungen mit „missing values“) ist es zwingend notwendig zu prüfen, ob der Ausschluss Auswirkungen auf die Repräsentativität des Datensatzes hat. Aus diesem Grund wurde konkret geprüft, inwieweit sich die durchschnittliche Miete aber auch Ausstattung und Beschaffenheit der nicht berücksichtigten Wohnungen von den Wohnungen mit vollständigen Angaben unterscheidet. Sofern sich hierbei signifikante Abweichungen zeigen, durch die eine Repräsentativität nicht mehr gewährleistet ist, wäre ein Ausschluss der Wohnungen nicht zulässig und in der Konsequenz das oder die entsprechende/n betroffene/n Ausstattungsmerkmal/e in der Regression nicht zu berücksichtigen.

Im konkreten Fall zeigten sich allerdings keine signifikanten Abweichungen der Miete und anderer Ausstattungsmerkmale zwischen Wohnungen mit „missing values“ und den Wohnungen mit vollständigen Angaben.

2.2.5 Plausibilisierung und Ausreißerbereinigung

Abschließend fand eine zweistufige Plausibilitätsprüfung statt. In einem ersten Schritt wurde anhand der im Fragebogen abgefragten Bestandteile der Miete (Grundmiete, (kalte und warme) Betriebskosten, Gesamtmiete) die Plausibilität der Angaben geprüft. Insgesamt konnten in 608 Fällen die erfasste Grundmiete mit Blick auf die angegebenen Betriebskosten sowie die angegebene Gesamtmiete nicht abschließend verifiziert werden. Die Plausibilisierung bzw. Prüfung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Fehlende Angaben bei Grund- oder Gesamtmiete führen zum Ausschluss des Datensatzes, da hier nicht immer einwandfrei festgestellt werden kann, ob sich die Angaben auf Grund- oder Gesamtmiete beziehen. Ebenso ausgeschlossen werden Fälle, in den die Grundmiete größer oder gleich der Gesamtmiete ist.

- Zur Plausibilitätsprüfung wird die Summe „Gesamtmiete = Grundmiete + Betriebskosten“ herangezogen. Stimmt diese Summe aus Grundmiete und Betriebskosten nicht mit der Gesamtmiete überein, führt dies zum Ausschluss des Datensatzes. Von dieser Regel gibt es folgende Ausnahmen:
 - die Differenz wird exakt durch die angegebenen Heizkosten erklärt;
 - die Differenz wird ausschließlich durch einen Stellplatz erklärt und liegt innerhalb der für Dresden plausiblen Spanne für Stellplatzmieten (10 € bis 85 €);
 - die Differenz wird ausschließlich durch Betriebskosten erklärt (Betriebskosten nicht angegeben, kein Stellplatz in Gesamtmiete inbegriffen, errechnete Betriebskosten pro m² über 0,5 €/m²);
 - Klärung der Differenz nach Rücksprache mit dem jeweiligen Wohnungsunternehmen;
- Datensätze, in denen die Differenz nicht eindeutig durch eine Position erklärt werden kann, z. B. bei fehlenden Betriebskosten und Stellplatz, werden von der Betrachtung ausgeschlossen.

Darüber hinaus galt es mögliche Ausreißermieten zu identifizieren, die unter Berücksichtigung der Ausstattung, Beschaffenheit und Lage keine repräsentativen und plausiblen Mieten darstellten. Die Ausreißerbereinigung ist im Zuge der Mietspiegel-Erstellung bzw. des Regressionsmodells ein iteratives Verfahren, da die Güte und damit Qualität des Modells fortlaufend kontrolliert und verbessert wird und sich auch Einflussbeiträge verändern können, die für eine ausstattungs-, beschaffenheits- und lageunabhängige Ausreißerprüfung herangezogen werden. Das bedeutet, dass fortlaufend die Identifizierung von Ausreißern neu bewertet wird.

Die Mieten werden dabei zunächst um die einzelnen wohnwertbestimmenden Einflussmerkmale bereinigt, um die ausstattungs-, beschaffenheits- und lageunabhängige Miete zu berechnen. Im Anschluss wird mittels eines statistischen Verfahrens anhand der normierten Mieten geprüft, ob es sich um Ausreißermieten handelt. Grundlage und grober Richtwert ist dabei der dreifache Interquartilsabstand (IQA), der mittels eines Boxplots grafisch veranschaulicht wird. Hiermit wird das Streuungsmaß der Ergebnisstichprobe dargestellt. Der Interquartilsabstand gibt das Intervall an, in dem die mittleren 50 Prozent der Stichprobenelemente liegen (Spanne zwischen 1. Quartil und 3. Quartil). Für die Identifizierung von möglichen Ausreißern ist der Abstand der besonders niedrigen Mieten zum 1. Quartil und der Abstand der besonders hohen Mieten zum 3. Quartil entscheidend. Diese potentiellen Fälle wurden zudem einer Einzelfallprüfung unterzogen, um mit Blick auf die absolute Nettokaltmiete und weiteren Faktoren eine abschließende Bewertung vornehmen zu können.

Im Rahmen dieses Prüfschrittes wurden vier Fälle eindeutig als Ausreißer identifiziert, deren Mietpreis als nicht repräsentativ und unter Berücksichtigung der Ausstattung, Beschaffenheit und Lage insgesamt als unplausibel hoch bzw. niedrig einzuschätzen war.

2.2.6 Übersicht über den zugrunde gelegten Wohnungsbestand

Nach Ausschluss der Wohnungen, bei denen mindestens eins der aufgeführten Kriterien zutraf (formales Ausschlusskriterium, außerhalb der Wohnflächengrenzen (<25m² und >151m²), fehlende Angaben zu einem signifikanten Merkmal, unplausible/nicht nachvollziehbare Grundmiete, Ausreißermiete) sind von Seiten der Mieterbefragung 1.941 Wohnungen für die weitere Auswertung relevant (siehe Tab. 4).

Hinzu kommen die im Rahmen der Vermieterbefragung erhobenen Wohnungsangaben (siehe Kap. 2.3).

Tab. 4: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen (Mieterbefragung)

Erhebungsphase Mietspiegel Dresden (Mieterbefragung)	Anzahl	Anteil
Erfasste Datensätze (ohne stichprobensystematische Ausfälle)	6.686	100,0%
Ausschlusskriterien: keine Mietspiegelrelevanz davon		
selbstgenutztes Eigentum	1.037	15,5%
Untermieter/in	259	3,9%
außerhalb des 6-Jahres-Zeitraums	1.277	19,1%
Wohnheim, heimähnliche Unterkunft oder Ein-/Zweifamilienhaus	38	0,6%
mehr als ein Mietverhältnis	52	0,8%
gewerbliche Nutzung	4	0,1%
Nießbrauch, Gefälligkeitsmiete, Dienstwohnung, Sonderkonditionen, an Familienangehörige überlassen	99	1,5%
möblierte oder teilmöblierte Wohnung	38	0,6%
Zwischenmiete	8	0,1%
Nicht verwertbare Datensätze (Ausschlusskriterien)	2.812	42,1%
Grundsätzlich mietspiegelrelevante Datensätze	3.874	57,9%
Eingrenzung und Plausibilisierung: keine Auswertungsrelevanz davon		
Wohnungen < 25m ² und > 151m ²	17	0,3%
keine ausreichende Fallzahl für signifikante Merkmale (Substandard-Wohnungen/Penthouse-Wohnungen)	41	0,6%
zentrale Angaben fehlen (Miethöhe/Wohnungsgröße/Laufzeit Mietvertrag)	295	4,4%
„missing values“ bei signifikanten Wohnwertmerkmalen	968	14,5%
unplausible/nicht abschließend nachvollziehbare Angaben zur Miethöhe (Grundmiete)	608	9,1%
Ausreißerbereinigung	4	0,1%
Nicht verwertbare Datensätze (Eingrenzung und Plausibilisierung)	1.933	28,9%
Auswertungs- und mietspiegelrelevante Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle) - Nettostichprobe	1.941	29,0%
Ausschöpfungsquote (Nettostichprobe im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe)	11,2%	

2.3. Vermieterbefragung

Im Januar 2020 erhielten die Genossenschaften sowie Vonovia eine Abfrage zu ihren Gesamtbeständen, in der auch die Mietspiegelrelevanz hinsichtlich des 6-Jahres-Zeitraums und der Leerstand erfasst wurden. Nach Rückmeldung erfolgte seitens der Statistikstelle der Stadt Dresden eine Zufallsstichprobe unter den mietspiegelrelevanten Wohnungen, zu denen die Wohnungsunternehmen parallel zur Befragung der Mieter per Excel-Fragebogen befragt wurden.

Die Stichprobengröße betrug 1.027 Wohnungen. Die Rückmeldungen der Wohnungsunternehmen wurden ebenfalls auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Hierbei wurden insgesamt 8 Fälle als nicht plausibel oder unvollständig eingeordnet. Ausfallgründe bei den Wohnungsunternehmen/Genossenschaften waren: leerstehende Wohnungen, Wohnungen mit einem der genannten (weiteren) Ausschlussgründe. Hinzu kommt eine Wohnung, die aufgrund einer unplausiblen Angabe zur Miethöhe nicht berücksichtigt werden konnte.

Auch im Rahmen der Vermieterbefragung lagen nicht zu allen Wohnungen vollumfängliche Angaben zu allen signifikanten Ausstattungsmerkmalen vor („missing values“). Auch hier wurde geprüft und sichergestellt,

dass ein Ausschluss dieser Wohnungen (59 Fälle) zu keiner Verzerrung führt und die Repräsentativität des verbleibenden Datensatzes gewährleistet ist.

Von den in der Stichprobe der Wohnungsgesellschaften zufällig gezogenen 1.027 Wohnungen fließen in die weitere Analyse insgesamt 960 Wohnungen ein. Nach Zusammenführung der mietspiegel- und auswertungsrelevanten Wohnungen der Mieter- sowie der Vermieterbefragung standen 2.901 Wohnungen für die regressionsanalytische Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung.

2.4. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

Um dies sicherzustellen wurden im Fragebogen neben der Nettokaltmiete bzw. Grundmiete auch die monatlichen Betriebskostenzahlungen sowie die Gesamtmiete abgefragt. Wohnungen, für die lediglich eine Gesamtmiete angegeben wurde, sowie Wohnungen, bei denen nach Prüfung der (kalten und warmen) Betriebskostenangaben unter der Berücksichtigung der angegebenen Gesamtmiete die Grundmiete nicht zweifelsfrei nachvollzogen werden konnte, wurden nicht für die Auswertung berücksichtigt (siehe Kap. 2.2.5).

2.5. Gewichtung der Datensätze

Um die Proportionen der Ergebnisstichprobe an die Verteilungsmuster der Grundgesamtheit anzupassen, ist es bei sozialwissenschaftlichen Befragungen üblich, verschiedene die Teilgruppen der Stichprobe entsprechend zu gewichten.

Im Zuge dieser Anpassung sollen Verzerrungen der Stichprobe, die bspw. aufgrund von Verweigerungen und Ausfällen („Non-Response“) erzeugt wurden, wieder behoben werden. Weichen die Rückläufe in der Ergebnisstichprobe von sonst üblichen Verteilungsmustern ab, so werden die aufgrund von Ausfällen erzeugten Verzerrungen ausgeglichen. Zu selten in der Stichprobe vorhandene Fälle werden auf- und zu häufig vertretene Fälle werden heruntergewichtet. Hilfreich sind Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen².

Dies trifft mit Blick auf das zu beobachtende unterschiedliche Mietniveau zwischen privaten Vermietern (Wohnungen aus Mieterbefragung) und den Wohnungsunternehmen/Genossenschaften zu. Aus dem Grund sind, abhängig von der Befragungsgruppe, Gewichtungsfaktoren für die Erhebung in Dresden zu ermitteln.

Bei der Herleitung der Gewichtungsfaktoren sind zwei Aspekte zu berücksichtigen. Zum einen handelt es sich bei der Stichprobenziehung um eine nach Befragungsgruppen geschichtete Zufallsstichprobe. Die Zahl der Wohnungen, die für die Mieterbefragung vorgesehen waren, lag anteilmäßig deutlich über den Wohnungen, die über die EDV-gestützte Befragung bei den Wohnungsunternehmen/Genossenschaften erhoben wurden (siehe Kap. 2.1). In die disproportionale Ziehung der Stichprobe eingeflossen sind Erfahrungen zur Rücklaufquote vergangener Erhebungen sowie die Tatsache, dass durch ein Vorscreening durch die Wohnungsunternehmen leere Wohnungen sowie Wohnungen, die aufgrund des 6-Jahres-Zeitraums nicht relevant sind, bereits herausgefiltert werden konnten.

Zum anderen zeigt sich ein nach Befragungsgruppen unterschiedliches Antwortverhalten und demzufolge eine unterschiedliche Rücklaufquote. Zwar konnte ein verhältnismäßig hoher Rücklauf im Rahmen der Mieterbefragung beobachtet werden. Dennoch liegt die Rücklaufquote der Mieter – auch bedingt durch die

² Vgl. Häder (2010): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 2. Aufl. Wiesbaden. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 184.

systematische, EDV-gestützte Befragung der Wohnungsgesellschaften – niedriger als die der Wohnungsunternehmen.

Für die Ermittlung der Gewichtungsfaktoren ist sowohl das Ungleichgewicht aus der disproportional gezogenen Stichprobe auszugleichen als auch das des unterschiedlichen Antwortverhaltens. In Summe beider Effekte zeigt sich als Konsequenz eine Abweichung der Anteilsverhältnisse beider Befragungsgruppen zwischen der Ergebnisstichprobe und der Grundgesamtheit. Diese Abweichung gilt es durch die Implementierung von Gewichtungsfaktoren auszugleichen.

Einheitliche Betrachtungsebene

Da die Grundgesamtheit, wie in Kapitel 2.1 beschrieben, auch leerstehende Wohnungen sowie selbstgenutzte Eigentumswohnungen umfasst und zudem Wohnungen beinhaltet, die nicht mietspiegelrelevant sind (bspw. aufgrund des 6-Jahres-Zeitraums und anderer Kriterien (siehe Kap. 2.2.2)), ist es zur Berechnung der Gewichtungsfaktoren zunächst erforderlich, eine einheitliche Betrachtungsebene herzustellen. Hierfür sollen – analog zur Ergebnisstichprobe – nur die Wohnungen aus der Grundgesamtheit berücksichtigt werden, die als mietspiegelrelevant einzustufen sind.

Vollständige Informationen zur Anzahl und Verteilung der „mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit“ liegen nicht vor, können aber mithilfe der erhobenen Daten und offiziellen Zahlen zu Leerstand und Eigentumsquote näherungsweise bestimmt werden. Wie in Tab. 5 dargestellt, bleiben bei der Ermittlung der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit sowohl leerstehende Wohnungen, selbstgenutzte Eigentumswohnungen sowie nicht mietspiegelrelevante Mietwohnungen unberücksichtigt.

Während die Leerstandsquote bei den Wohnungsunternehmen 3,30 Prozent beträgt (3.246 Wohnungen), liegt sie laut der Stadt Dresden bei den Wohnungen der Befragungsgruppe Mieter bei 8,22 Prozent. Selbstgenutzte Eigentumswohnungen, die nur die Befragungsgruppe der Mieter betrifft, machen einen Anteil von 13,2 Prozent dieser Befragungsgruppe (19.227 Wohnungen) aus³. Aus der Mieterbefragung zeigt sich, dass rund 69 Prozent aller Wohnungen mietspiegelrelevant sind⁴, während die befragten Wohnungsunternehmen eine Quote mietspiegelrelevanter Wohnungen von rund 85 Prozent aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser Parameter zeigt sich, dass der Anteil der privaten Vermieter (Mieterbefragung) bei 52,1 Prozent liegt, während der Anteil der Wohnungsunternehmen/Genossenschaften bei 47,9 Prozent liegt (siehe Tab. 5).

Tab. 5: Ermittlung der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit und Verteilung nach Befragungsgruppen

	Mieter	WUG	Summe	Anteilsverhältnis	
				Mieter	WUG
Grundgesamtheit	158.993	98.470	257.463	61,8%	38,2%
<i>Leerstandsquote</i>	8,22%	3,30%			
<i>Anzahl leerstehender Wohnungen</i>	13.069	3.246			
Grundgesamtheit (ohne Leerstand)	145.924	95.224	241.148	60,5%	39,5%
<i>Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen</i>	13,2%	0%			
<i>Anzahl selbstgenutzter Eigentumswohnungen</i>	19.227	0			
Grundgesamtheit (ohne Leerstand, ohne Selbstnutzer)	126.697	95.224	221.921	57,1%	42,9%
<i>Anteil nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen</i>	31%	15%			
<i>Anzahl nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen</i>	39.159	14.682			
Grundgesamtheit (mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand)	87.538	80.542	168.080	52,1%	47,9%

³ Bezogen auf den Gesamtmarkt bedeutet dies eine Quote von 6,32 Prozent.

⁴ Zur Ermittlung der Quote mietspiegelrelevanter Wohnungen wurden neutrale Ausfälle wie selbstgenutzte Eigentumswohnungen, Wohnheime, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie gewerblich genutzte Einheiten nicht berücksichtigt.

Die Verteilung der Befragungsgruppen in der mietspiegelrelevanten Ergebnisstichprobe liegt bei 66,9 Prozent (Mieter) zu 33,1% (Wohnungsunternehmen/Genossenschaften).

Tab. 6: Verteilung der mietspiegelrelevanten Ergebnisstichprobe nach Befragungsgruppen

	Mieter	WUG	Summe	Anteilsverhältnis	
				Mieter	WUG
Ergebnisstichprobe (mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand)	1.941	960	2.901	66,9%	33,1%

Berechnung der Gewichtungsfaktoren

Um die Ausgangsverteilung aus der Grundgesamtheit wiederherzustellen, ist es erforderlich die Angaben beider Befragungsgruppen in der Ergebnisstichprobe unterschiedlich zu gewichten. Zur Wiederherstellung der Anteilsverhältnisse aus der (mietspiegelrelevanten) Grundgesamtheit wird die Gewichtung anhand des Quotienten aus Anteilsverhältnis mietspiegelrelevanter Grundgesamtheit zu Anteilsverhältnis mietspiegelrelevanter Ergebnisstichprobe ermittelt (siehe Tab. 7). Durch die Gewichtungsfaktoren gehen die Stichprobenelemente in der Häufigkeit in die Datengrundlage ein, wie es dem Anteil in der (mietspiegelrelevanten) Grundgesamtheit entspricht.

Tab. 7: Bestimmung der Gewichtungsfaktoren

	Anteil in mietspiegelrelevanter Grundgesamtheit	Anteil in mietspiegelrelevanter Ergebnisstichprobe	Gewichtungsfaktoren		
Mieter	52,1%	66,9%	0,778	bzw.	1
WUG (Wohnungsunternehmen)	47,9%	33,1%	1,448		1,86

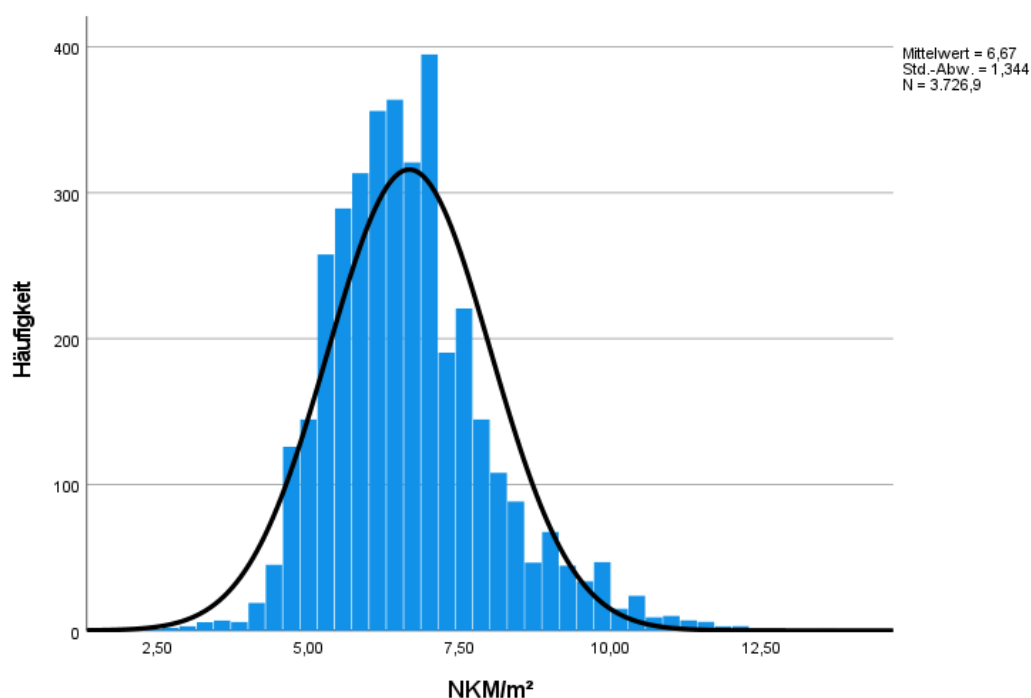
2.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe

Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz und unter Berücksichtigung der Ausreißerbereinigung sowie der Gewichtung lässt sich für die Ergebnisstichprobe ein Median von 6,50 €/m² sowie ein arithmetisches Mittel von 6,67 €/m² ermitteln.

Die Verteilung der Mieten ist leicht linkssteil/rechtsschief. Das bedeutet für den gewichteten Datensatz: Der Median fällt mit 6,50 €/m² geringer aus als das arithmetische Mittel (6,67 €/m²); Werte unterhalb des arithmetischen Mittels sind häufiger zu beobachten als Werte oberhalb des arithmetischen Mittels.

Tab. 8: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl	3.727
Median	6,50 €/m ²
Arithmetisches Mittel	6,67 €/m ²
Minimum	2,40 €/m ²
Maximum	13,52 €/m ²
Standardfehler	0,02 €/m ²
Standardabweichung	1,34 €/m ²

Abb. 1: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe


Verteilung nach Baualtersklassen, Wohnlage sowie Befragungsgruppe

Die Wohnungen der für die Auswertungen zum Dresdner Mietspiegel 2021 zur Verfügung stehenden Ergebnisstichprobe verteilen sich nach Baualtersklassen, Wohnlage sowie Befragungsgruppen wie folgt:

Tab. 9: Verteilung der (mietspiegelrelevanten) Ergebnisstichprobe über Baujahresklassen, Wohnlage und Befragungsgruppen (ungewichtet)

Quelle	Wohnlage	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1969	1970 - 1990	1991 - 2001	2002 - 2009	2010 - 2019	Gesamt
Mieter	einfach	225	97	46	52	107	0	30	557
	mittel	479	165	55	24	205	5	67	1.000
	gut	195	40	31	1	101	3	13	384
	gesamt	899	302	132	77	413	8	110	1.941
WUG	einfach	9	25	54	305	7	0	1	401
	mittel	17	85	124	237	1	0	0	464
	gut	5	8	79	1	0	0	2	95
	gesamt	31	118	257	543	8	0	3	960
Gesamt	einfach	234	122	100	357	114	0	31	958
	mittel	496	250	179	261	206	5	67	1.464
	gut	200	48	110	2	101	3	15	479
	gesamt	930	420	389	620	421	8	113	2.901

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1. Methodische Vorgehensweise

Für die Erstellung des Dresdner Mietspiegels ist ein Regressionsmodell verwendet worden, das dem ursprünglich als linear-multiplikativ bezeichneten bzw. multiplikativ-additiven Ansatz ähnelt, der erstmals von Oberhofer/Schmidt beschrieben wurde und als „Regensburger Modell“ bekannt geworden ist. Das Modell entspricht in den Grundzügen dem Aufbau des vorherigen Dresdner Mietspiegels aus dem Jahr 2019. Dabei wird die Basismiete in Abhängigkeit der Wohnungsgröße dargestellt, während ausstattungs- und beschaffenheitsbedingte Merkmale verbleibende Mietpreisvariationen erklären.

Der Einfluss der mietpreisbildenden Merkmale auf die Nettokaltmiete wird allerdings tatsächlich nicht in zwei aufeinander aufbauenden Regressionsanalysen ermittelt, sondern der Einfluss aller Merkmale wird simultan geprüft. Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut § 558 Abs. 2 BGB (Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschl. der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit)). Da weitere Faktoren statistisch einen großen Einfluss auf die Höhe der Miete haben können (bspw. Preispolitik des Vermieters, Laufzeit des Mietvertrags bzw. Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses), werden solche Merkmale, die nicht zur Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (sogenannte „außergesetzliche Merkmale“) im Rahmen der Analyse ebenfalls berücksichtigt. Nur dadurch können die Einflüsse der „gesetzlichen Merkmale“ ohne Verzerrungen der „außergesetzlichen Merkmale“ ermittelt und ausgewiesen werden.⁵

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (der Nettokaltmiete NM in Euro) und einer oder mehreren unabhängigen Variablen ermittelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (abhängige Variable) ergibt sich in Abhängigkeit der genannten Merkmale (unabhängige Variablen) daraus ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

Berechnungsschritt 1

$$NM_I \cong \underbrace{(b_I + f(WFL))}_{\text{1. Faktor (Basismiete)}} \cdot \underbrace{(a_0 + a_{g1}x_{g1} + \dots + a_{gn}x_{gn})}_{\text{2. Faktor (g) (Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale)}} + \underbrace{a_{agj}x_{agj} + \dots + a_{agm}x_{agm}}_{\text{2. Faktor (ag) (Einfluss außergesetzlicher Wohnwertmerkmale)}}$$

NM_I = Nettokaltmiete

b_I = Konstante der Basismiete (Berechnungsschritt 1)

$f(WFL)$ = Funktion in Abhängigkeit der Wohnungsgröße

a_0 = Konstante des ausstattungs-, beschaffenheits- und lagebedingten Einflusses von Wohnwertmerkmalen

a_{gi} = Regressionskoeffizient der gesetzlichen Variablen x_{gi} (für $i=1$ bis n)

x_{gi} = Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

a_{agj} = Regressionskoeffizient der „außergesetzlichen“ Wohnwertmerkmale x_{agj} (für $j=1$ bis m)

x_{agj} = „außergesetzliche“ Wohnwertmerkmale

Das Modell basiert – wie beschrieben – auf einem multiplikativ-additiven Ansatz. Das bedeutet, dass die Nettokaltmiete durch die multiplikative Verknüpfung der Faktoren Wohnungsgröße und Konstante (a_0) und der weiteren Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale erklärt bzw. berechnet wird. Der erste Faktor beinhaltet eine Funktion in Abhängigkeit der Wohnungsgröße und hat den Charakter einer Basismiete. Der

⁵ Zu solchen Verzerrungen kommt es, wenn „außergesetzliche Merkmale“ nicht in Regressionsmodellen kontrolliert werden, sondern sich deren Einfluss „unkontrolliert“ bei den gesetzlichen Merkmalen bemerkbar macht, in dem sich die Einflüsse der „außergesetzlichen Merkmale“ auf die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale entsprechend der vorhandenen und noch statistisch unauffälligen Korrelationen verteilen.

zweite Faktor zeigt den (prozentualen) Einfluss der weiteren Wohnwertmerkmale (Baualter, Wohnlage, Ausstattung und Beschaffenheit) auf die ermittelte Basismiete – inklusive der „außergesetzlichen Merkmale“.

Die sogenannten „außergesetzlichen Merkmale“ wie der Vermietertyp (privater Vermieter, Wohnungsunternehmen/-genossenschaft) oder Angaben zum Mietvertrag (Laufzeit des Mietvertrages) sind zunächst mit in die Analyse eingeflossen. Sie dienen dazu die gesetzlichen Merkmale (nach §558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei auszuweisen. Die „außergesetzlichen Merkmale“ dürfen allerdings nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können nicht Bestandteile des Mietspiegels sein.

Daher wird abschließend eine Regression berechnet (Berechnungsschritt 2), in der sämtliche Koeffizienten der unabhängigen Variablen, die in der umfassenden Analyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), als Konstante verwendet werden. Dadurch verändern sich die Konstante der Basismiete (b_{II}) und die Residuen, d.h. die Streuung nimmt zu. Dass die außergesetzlichen Merkmale einen nicht unerheblichen Einfluss haben und somit auch einen höheren Erklärungsbeitrag für die Zusammensetzung der Nettokaltmieten leisten, wird anhand der regressionsanalytischen Ergebnisse deutlich.

Berechnungsschritt 2

$$NM_{II} \cong \underbrace{(b_{II} + f(WFL))}_{\text{1. Faktor (Basismiete)}} \cdot \underbrace{(a_0 + a_{g1}x_{g1} + \dots + a_{gn}x_{gn})}_{\text{2. Faktor (Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale ohne außergesetzliche Merkmale)}}$$

NM_{II} = Nettokaltmiete nach Verrechnung des Einflusses außergesetzlicher Merkmale

b_{II} = neu berechnete Konstante der Basismiete (Berechnungsschritt 2)

$f(WFL)$ = Funktion in Abhängigkeit der Wohnungsgröße

a_0 = Konstante des ausstattungs-, beschaffenheits- und lagebedingten Einflusses von Wohnwertmerkmalen

a_{g1} = Regressionskoeffizient der gesetzlichen Variablen x_{g1}

x_{g1} = Wohnwertmerkmale i.S.d. §558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) ohne „außergesetzliche“ Merkmale

3.2. Güte des Regressionsmodells

Für die Anwendung der Regressionsanalyse und die Beurteilung der Ergebnisse sind Anforderungen zu beachten bzw. Kriterien zu prüfen und zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um:

- Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts (R^2) des Modells;
- Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen;
- Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren;
- Gewährleistung einer ausreichend hohen Signifikanz hinsichtlich der ermittelten Einflüsse.

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt werden kann. Insgesamt zeigt sich ein sehr

hoher Erklärungsgehalt (siehe Tab. 10), sodass die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Schätzmodells gut wiedergegeben wird.

Tab. 10: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte

Regressionsmodell	R ²
<u>Berechnungsschritt 1</u> Regressionsmodell unter Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale	90,7%
<u>Berechnungsschritt 2</u> Regressionsmodell ohne Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale (nach Umrechnung des Einflusses der außergesetzlichen Merkmale auf die Konstante der Basismiete)	86,3%

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Prüfung auf Heteroskedastizität wurde visuell durch die Betrachtung eines Streudiagramms vorgenommen, in dem die geschätzten standardisierten Nettokaltmieten gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete abhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen. Alle Variablen zeigten einen Variable Inflation Factor (VIF) von unter 5.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein t-Wert von |1,7| gewählt worden, das entspricht einem Signifikanzniveau von $\leq 0,10$ bzw. einer mindestens 90-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 90-prozentigen Sicherheit verworfen werden). Im finalen Regressionsmodell zeigte sich sogar bei allen Merkmalen ein Signifikanzniveau von $\leq 0,05$ bzw. einer mindestens 95-prozentigen Sicherheit.

4. Auswertungen und Ergebnisse der Regressionsanalyse

Im folgenden Kapitel werden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse erläutert. Neben dem Einfluss der Wohnungsgröße, als relevante Bezugsgröße für die Basismiete, ist der Einfluss des Baualters, der Wohnlage, der Ausstattungsqualität und (energetischen) Beschaffenheit sowie der außergesetzlichen Merkmale geprüft worden.

4.1. Berechnungsschritt 1: Regression mit außergesetzlichen Merkmalen

4.1.1 Wohnungsgröße (1. Faktor – Basismiete)

Die Basismiete wird in Abhängigkeit der Wohnungsgröße berechnet. Die Größe einer Wohnung hat neben dem Baujahr den größten Einfluss auf die Nettokaltmiete.

Der Einfluss der Wohnungsgröße auf die Nettokaltmiete wird im Folgenden dargestellt. Um diesen Einfluss möglichst verzerrungsfrei zu ermitteln, wurden, wie zuvor beschrieben, alle weiteren Einflussgrößen simultan ermittelt. Den höchsten Erklärungsgehalt zur Beschreibung des wohnflächenbedingten Einflusses zeigt die kubische Regressionsfunktion.

$$\text{Berechnung der Basismiete (1. Faktor)} \cong b_1 + c \cdot \text{WFL} + d \cdot \text{WFL}^2 + e \cdot \text{WFL}^3$$

WFL = Wohnfläche

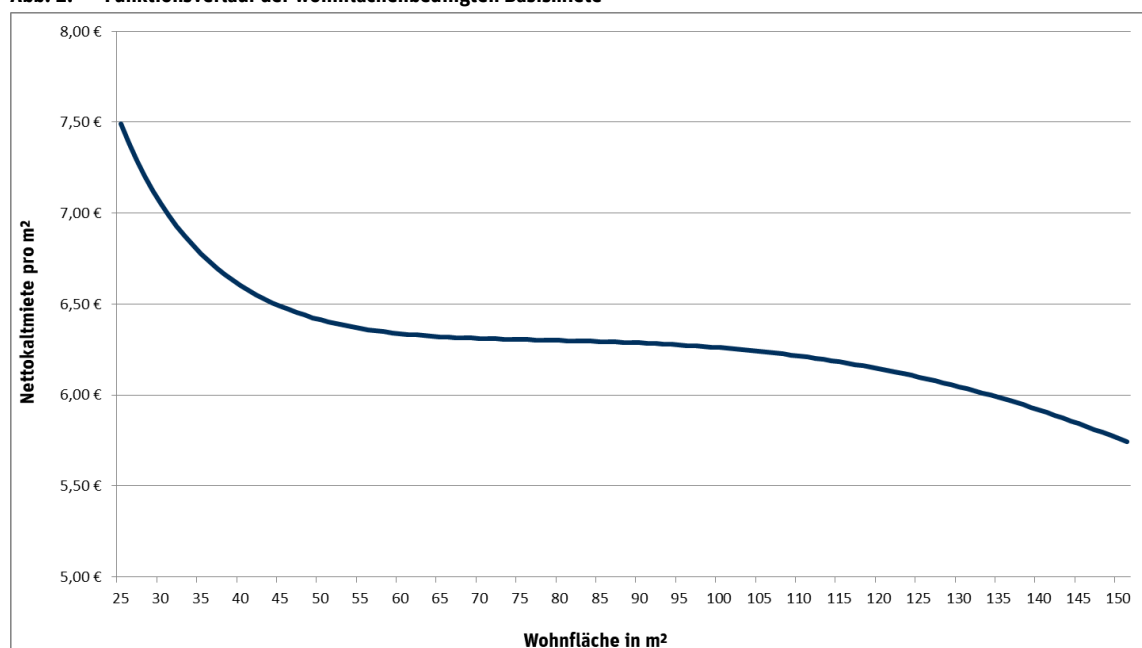
b_1 = Konstante der Basismiete bzw. der Polynomfunktion 3. Grades (kubische Regression)

c, d, e = Koeffizienten der Polynomfunktion 3. Grades (kubische Regression)

Unter Berücksichtigung der weiteren Einflussfaktoren (siehe Kap. 4.1.2) zeigt sich für die Basismiete auf Grundlage der Wohnfläche folgende Funktion:

$$\text{Basismiete}^6 \cong 94,816653343 + 2,893757701 \cdot \text{WFL} + 0,043634373 \cdot \text{WFL}^2 - 0,000190420 \cdot \text{WFL}^3$$

Abb. 2: Funktionsverlauf der wohnflächenbedingten Basismiete



⁶ Die Konstante sowie die Koeffizienten sind auf die 9. Nachkommastelle kaufmännisch gerundet.

4.1.2 Einfluss weiterer Wohnwertmerkmale: Baualter, Wohnlage, Ausstattung & (energetische) Beschaffenheit (2. Faktor)

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße auf die Basismiete sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baualter und der Wohnlage ebenfalls konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung.

Der multiplikativ-additive Ansatz des in Kap. 3.1 dargestellten Regressionsmodells differenziert die Zusammensetzung der Nettokaltmiete wie beschrieben in zwei Faktoren. Neben dem kubischen Ansatz zur Bestimmung der wohnflächenbedingten Basismiete (1. Faktor) wird der Einfluss der weiteren Wohnwertmerkmale im 2. Faktor über den Term $(a_0 + a_{g1}x_{g1} + \dots + a_{gn}x_{gn} + a_{ag1}x_{ag1} + \dots + a_{agm}x_{agm})$ ermittelt, der wie beschrieben simultan mit dem 1. Faktor in der Berechnung des Regressionsmodells berücksichtigt wird.

Für die Konstante a_0 wird der Wert 1 festgelegt. Dadurch wird das Ausgangsniveau einer Referenzwohnung bestimmt, die somit dem Wert der Basismiete entspricht. Die weiteren Einflussfaktoren werden als prozentuale Zu- oder Abschläge im Zuge der Regressionsanalyse geschätzt. Je nach Lage, Ausstattung und Beschaffenheit ergibt sich eine Miete, die oberhalb der Basismiete (>1 bzw. $>100\%$) oder unterhalb der Basismiete (<1 bzw. $<100\%$) liegen kann.

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale wurden zunächst in das Modell eingefügt und auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete hin geprüft. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erwiesen als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel waren, wurden nach mehreren Iterationen und der Weiterentwicklung des Regressionsmodells im Mietspiegel ausgewiesen. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

Baualter

Als weiteres maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baualter der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden anhand der im Mietspiegel bestehenden Baualtersklassen gruppiert und hinsichtlich des Einflusses geprüft. Innerhalb der Baujahre vor 1970 zeigten sich keine signifikanten Unterschiede. Die weiteren Baualtersklassen zeigen folgende Einflussbeiträge⁷:

Tab. 11: Einfluss des Baujahres auf die Nettokaltmiete

Baujahr	B-Wert	Standardfehler	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
vor 1970	Referenzklasse			1.739	59,9%	56,0%
1970 bis 1990	-0,079	0,009	0,000	620	21,4%	29,2%
1991 bis 2009	0,050	0,009	0,000	429	14,8%	11,7%
ab 2010	0,187	0,018	0,000	113	3,9%	3,1%

⁷ Die B-Werte sind die Regressionskoeffizienten und durch den Aufbau der Regressionsgleichung als prozentuale Zu- und Abschläge aufzufassen.

Wohnlage

Für den Dresdner Mietspiegel werden drei Wohnlagestufen ausgewiesen – einfach, mittel, gut. Bei der Bewertung der Wohnlage wurden acht Kriterien herangezogen (Hinweise zur Methodik siehe Anhang):

- Siedlungsstruktur
- ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt
- Versorgungszentralität
- Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen
- Nachbarschaftslage
- Stadtklima
- Flugverkehrslärm
- Straßen- und Schienenverkehrslärm

Auf Basis der jeweiligen Bewertung der Wohnlage zeigen sich folgende Einflüsse auf die Nettokaltmiete:

Tab. 12: Einfluss der Wohnlage auf die Nettokaltmiete

Wohnlage	B-Wert	Standardfehler	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
Einfach	-0,028	0,006	0,000	958	33,0%	35,0%
Mittel	Referenzklasse			1.464	50,5%	50,0%
Gut	0,020	0,007	0,006	479	16,5%	15,0%

Badezimmerausstattung

Zur Bewertung der Badezimmerausstattung wurden einerseits Merkmale geprüft, die auf die Räumlichkeiten bzw. das Vorhandensein von Badewanne, Dusche und Gäste-WC abzielen. Andererseits sind detaillierte Merkmale geprüft worden, die einen Hinweis auf eine besondere Badausstattung hindeuten.

Für Badezimmer, die sowohl über eine Badewanne als auch über eine (separate) Dusche verfügen, zeigt sich ein Zuschlag von 4 Prozent. Auch für ein Gäste-WC zeigt sich ein Einfluss von 4 Prozent auf die Miete. Für Wohnungen, die über eine zweite Badewanne oder Dusche verfügen, konnte ein Zuschlag von 2 Prozent ermittelt werden.

Tab. 13: Einfluss der Badezimmerausstattung auf die Nettokaltmiete

Badezimmerausstattung	B-Wert	Standardfehler	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
Badezimmer mit Wanne und separater Dusche	0,040	0,008	0,000	358	12,3%	9,9%
Zweites WC	0,041	0,009	0,000	146	5,0%	4,0%
Zweite Badewanne/Dusche	0,023	0,011	0,042	332	11,4%	9,2%

Folgende fünf Merkmale können für eine besondere Badausstattung angerechnet werden:

- Badezimmer mit Fenster
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken oder zwei Einzelwaschbecken
- Badezimmer mit Handtuchwandheizkörper
- Fußbodenheizung im Badezimmer (nur anzurechnen, wenn keine Fußbodenheizung für die gesamte Wohnung angerechnet wird, siehe „Heizung und Elektrik“)
- hochwertige Sanitärobjekte (z.B. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o.Ä., Regendusche, Bidet, Designerobjekte)

Je mehr von den genannten Merkmalen in einer Wohnung bzw. in einem Badezimmer vorliegen, desto höher ist der Zuschlag für die besondere Badezimmersausstattung.

Tab. 14: Einfluss der besonderen Badezimmersausstattung auf die Nettokaltmiete

Besondere Badezimmersausstattung	B-Wert	Standardfehler	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
1 Merkmal	0,020	0,007	0,004	1.354	46,7%	46,3%
2 Merkmale	0,045	0,008	0,000	613	21,1%	20,7%
3 Merkmale	0,069	0,014	0,000	84	2,9%	2,3%
4 bis 5 Merkmale	0,075	0,027	0,007	15	0,5%	0,4%

Küchenausstattung

Für Besonderheiten bei der Küchenausstattung (hochwertiger Bodenbelag in der Küche, offene Küche, Einbauküche) konnten folgende Einflussbeiträge ermittelt werden:

Tab. 15: Einfluss der Küchenausstattung auf die Nettokaltmiete

Küchenausstattung	B-Wert	Standardfehler	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
Küche mit hochwertigem Boden (Bodenfliesen, Naturstein wie Granit, Marmor o. ä., PVC-Designbelag*)	0,019	0,006	0,004	1.403	48,4%	39,7%
offene Küche (integrierte Küche)	0,029	0,007	0,000	575	19,8%	17,0%
Einbauküche (mit Herd mit Backofenfunktion, Spüle, Arbeitsplatte und Kühlschrank oder Spülmaschine)	0,066	0,009	0,000	298	10,3%	8,0%

* PVC-Designbeläge sind hochwertige Produkte mit fotorealistischer Darstellung verschiedener Optiken (z.B. Holz, Stein), ausschließlich in Form von Einzelelementen (z. B. Paneele, Fliesen) verlegt.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Neben dem Baualter, der Wohnlage und Besonderheiten der Bad- und Küchenausstattung sind weitere Merkmale zur Beurteilung der Ausstattungsqualität sowie der Beschaffenheit geprüft worden. Dabei zeigen sich folgende wohnwertbeeinflussende Merkmale als signifikant.

Tab. 16: Einfluss weiterer Ausstattungsmerkmale auf die Nettokaltmiete

weitere Ausstattungsmerkmale	B-Wert	Standardfehler	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
Balkon, Loggia oder (Dach-) Terrasse jeweils mindestens 6 m ² (gemeint ist die tatsächliche Fläche)	0,030	0,006	0,000	822	28,3%	28,3%
Aufzug in Gebäuden bis zu 5 Obergeschossen: wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt	0,026	0,007	0,001	518	17,9%	15,4%
Durchgangszimmer (Ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss, ausgenommen Küche und Flur)	-0,017	0,006	0,008	561	19,3%	18,7%
barrierearme Nutzbarkeit, d. h. schwellenfreier Zugang von der Straße (Wohnung ist mit Rollstuhl, Rollator, Kinderwagen mittels Aufzug, Rampen, angemessenen Türbreiten zu erreichen), Schwellenfreiheit in der Wohnung, barrierefreier Sanitärbereich (bodengleiche/ebenerdige Dusche oder Duschwanne max. 2 cm über/unter Fußboden) und angepasste Raumgeometrie*	0,035	0,016	0,040	106	3,7%	2,8%
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, Linoleum und PVC-Designbeläge**. Dazu gehören nicht Keramikfliesen, Laminat, Teppichböden und PVC-Beläge.	0,047	0,007	0,000	635	21,9%	17,8%

*Schwellen zum Balkon sind möglich

** PVC-Designbeläge sind hochwertige Produkte mit fotorealistischer Darstellung verschiedener Optiken (z.B. Holz, Stein), ausschließlich in Form von Einzelelementen (z.B. Paneele, Fliesen) verlegt.

Heizung und Elektrik

Zur Beurteilung technischer Rahmenbedingungen der Wohnungen ist der Einfluss von Heizungsformen und Elektroinstallation bewertet worden. Dabei zeigen sich Abschläge für Wohnungen, die über mindestens einen Wohnraum verfügen, der nicht beheizbar ist, sowie für Wohnungen deren Elektroinstallation nicht mehr zeitgemäß ist. Darüber hinaus wurde ein Zuschlag für Wohnungen, die in der gesamten Wohnung über eine Fußbodenheizung verfügen, ermittelt.

Tab. 17: Einfluss von Heizung und Elektrik auf die Nettokaltmiete

Heizung und Elektrik	B-Wert	Standardfehler	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	-0,045	0,012	0,000	186	6,4%	6,6%
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	0,071	0,012	0,000	220	7,6%	6,0%
keine zeitgemäße Elektroinstallation (d. h. mehrere Haushaltsgeräte wie z. B. Herd, Waschmaschine, Geschirrspüler, Staubsauger können nicht gleichzeitig betrieben werden)	-0,053	0,013	0,000	435	15,0%	20,7%

Energetische Ausstattung

Des Weiteren wurde die Qualität der Verglasung sowie die von nachträglich durchgeführten energetischen Maßnahmen bewertet. Für einfach verglaste Fenster oder vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster zeigt sich ein entsprechender Abschlag. Sind die Außenwände von Gebäuden mit Baujahr von 1990 oder älter nachträglich gedämmt, zeigt sich in Abhängigkeit des Zeitpunktes der Maßnahme ein unterschiedlich hoher Zuschlag.

Tab. 18: Einfluss energetischer Ausstattungsmerkmale auf die Nettokaltmiete

Energetische Ausstattung	B-Wert	Standardfehler	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster	-0,048	0,017	0,006	51	1,8%	1,4%
einfach verglaste Fenster	-0,055	0,022	0,016	40	1,4%	1,1%
Dämmung der Außenwände 2002 bis 2009 (wenn Baujahr $\leq$ 1990)	0,048	0,013	0,001	111	3,8%	4,0%
Dämmung der Außenwände ab 2010 (wenn Baujahr $\leq$ 1990)	0,073	0,012	0,000	132	4,6%	5,1%

Außergesetzliche Merkmale

Wie in Kap. 3.1 bereits erläutert, sind im Rahmen der Modellierung auch sogenannte „außergesetzliche Merkmale“ berücksichtigt worden, um alle weiteren Merkmale möglichst verzerrungsfrei berechnen zu können. Hierbei wurde einerseits der Einfluss des Vermieters bzw. seiner Preispolitik sowie der Einfluss der Mietvertragsdauer auf die Nettokaltmiete ermittelt.

Dabei wird deutlich wie groß der Einfluss dieser beiden Parameter auf die Miete ist und dass eine Nicht-Berücksichtigung zu verzerrten Koeffizienten bei den weiteren Merkmalen führen kann.

Vermieter

Der Einfluss der Preispolitik der unterschiedlichen Vermieter bzw. Vermietertypen zeigt sich in der folgenden Tabelle:

Tab. 19: Einfluss von Vermietergruppen auf die Nettokaltmiete

Vermieter	B-Wert	Standardfehler	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
Vermieter 1	-0,122	0,031	0,000	18	0,6%	0,9%
Vermieter 2	-0,069	0,015	0,000	114	3,9%	5,7%
Vermieter 3	0,043	0,014	0,005	386	13,3%	19,3%
Vermieter 4	-0,042	0,016	0,013	62	2,1%	3,1%
Vermieter 5	-0,081	0,012	0,000	178	6,1%	8,9%
Vermieter 6	-0,121	0,024	0,000	26	0,9%	1,3%
Vermieter 7	-0,078	0,016	0,000	84	2,9%	4,2%
Vermieter 8	Referenzklasse			1.941	66,9%	52,1%
Vermieter 9	-0,056	0,015	0,000	92	3,2%	4,6%

Mietvertragslaufzeit

In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten zeigt sich in der Regel ein entsprechender Einfluss des Mietvertragsjahres auf die Nettokaltmiete. Insbesondere in Wohnungsmärkten ohne Mietpreisbremse sind die Mieten von Neuverträgen (Neuvertragsmiete) im Vergleich zu älteren Mietverträgen (Bestandsmieterhöhungen) höher. Diese Mietpreisunterschiede werden in folgender Tabelle deutlich:

Tab. 20: Einfluss der Mietvertragslaufzeit auf die Nettokaltmiete

Mietvertragslaufzeit	B-Wert	Standardfehler	Signifikanz (p-Wert)	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
Mietvertragslaufzeit ≤ 1 Jahr	0,109	0,012	0,000	338	11,7%	11,0%
Mietvertragslaufzeit > 1 Jahr ≤ 3 Jahre	0,086	0,011	0,000	673	23,2%	21,8%
Mietvertragslaufzeit > 3 Jahre ≤ 5 Jahre	0,025	0,011	0,023	504	17,4%	16,6%
Mietvertragslaufzeit > 5 Jahre ≤ 7 Jahre	Referenzklasse			230	7,9%	7,9%
Mietvertragslaufzeit > 7 Jahre ≤ 10 Jahre	-0,056	0,012	0,000	198	6,8%	6,8%
Mietvertragslaufzeit > 10 Jahre	-0,084	0,009	0,000	958	33,0%	35,9%

4.2. Berechnungsschritt 2: Regressionsanalyse ohne außergesetzliche Merkmale – Neuberechnung der Konstanten

Wie in Kapitel 3.1 ausgeführt, wird im Rahmen des Berechnungsschrittes 1 zunächst der Einfluss sämtlicher Wohnwertmerkmale (Wohnungsgröße, Baualter, Wohnlage, Ausstattung und (energetische) Beschaffenheit) berechnet. Dabei wird auch der Einfluss außergesetzlicher Merkmale berücksichtigt, um den Einfluss der gesetzlich vorgegebenen Wohnwertmerkmale nach BGB möglichst verzerrungsfrei zu ermitteln.

Da die außergesetzlichen Merkmale allerdings nicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen, wird im Berechnungsschritt 2 das Regressionsmodell mit den Ergebnissen aus dem vorherigen Schritt neu berechnet. Die Ergebnisse der Wohnflächenfunktion sowie sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale werden dabei als feste Einflussgrößen in die Modellformel übernommen. Neu berechnet wird die Konstante der Basismiete (b_{II}).

$$NM_{II} \cong (b_{II} + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_{g1}x_{g1} + \dots + a_{gn}x_{gn})$$

NM_{II} = Nettokaltmiete nach Verrechnung des Einflusses außergesetzlicher Merkmale

b_{II} = neu berechnete Konstante der Basismiete (Berechnungsschritt 2)

$f(WFL)$ = Funktion in Abhängigkeit der Wohnungsgröße

a_0 = Konstante des ausstattungs-, beschaffenheits- und lagebedingten Einflusses von Wohnwertmerkmalen

a_{g1} = Regressionskoeffizient der gesetzlichen Variablen x_{g1}

x_{g1} = Wohnwertmerkmale i.S.d. §558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) ohne „außergesetzliche Merkmale“

Im Ergebnis sinkt die Konstante der Basismiete (b_{II}) leicht von rund 94,82 auf 90,66.

5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basierend auf den Ergebnissen des Regressionsmodells (Berechnungsschritte 1 und 2) kann die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet werden. Diese setzt sich aus der wohnflächenbedingten Basismiete und den baualters-, wohnlage-, ausstattungs- und beschaffenheitsbedingten Koeffizienten, die als prozentuale Zu- und Abschläge dargestellt werden, zusammen.

5.1. Teil 1: Berechnung der Basismiete

Abhängig von der Wohnungsgröße wird anhand der Wohnflächenfunktion die quadratmetergenaue Basismiete berechnet. Für die unterschiedlichen Wohnungsgrößen innerhalb des Anwendungsbereichs des Mietspiegels (25 m² bis 151 m²) zeigen sich folgende Nettokaltmieten pro m².

Tab. 21: Basismiete in Abhängigkeit der Wohnfläche

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²
25	7,49	51	6,40	77	6,30	103	6,25	129	6,06
26	7,39	52	6,39	78	6,30	104	6,24	130	6,05
27	7,29	53	6,38	79	6,30	105	6,24	131	6,03
28	7,20	54	6,37	80	6,30	106	6,23	132	6,02
29	7,13	55	6,37	81	6,30	107	6,23	133	6,01
30	7,05	56	6,36	82	6,30	108	6,22	134	6,00
31	6,99	57	6,35	83	6,30	109	6,22	135	5,99
32	6,93	58	6,35	84	6,29	110	6,21	136	5,97
33	6,87	59	6,34	85	6,29	111	6,21	137	5,96
34	6,82	60	6,34	86	6,29	112	6,20	138	5,95
35	6,78	61	6,33	87	6,29	113	6,20	139	5,93
36	6,74	62	6,33	88	6,29	114	6,19	140	5,92
37	6,70	63	6,33	89	6,29	115	6,18	141	5,90
38	6,66	64	6,32	90	6,29	116	6,17	142	5,89
39	6,63	65	6,32	91	6,28	117	6,17	143	5,87
40	6,60	66	6,32	92	6,28	118	6,16	144	5,86
41	6,57	67	6,32	93	6,28	119	6,15	145	5,84
42	6,55	68	6,31	94	6,28	120	6,14	146	5,83
43	6,53	69	6,31	95	6,27	121	6,13	147	5,81
44	6,51	70	6,31	96	6,27	122	6,13	148	5,79
45	6,49	71	6,31	97	6,27	123	6,12	149	5,78
46	6,47	72	6,31	98	6,27	124	6,11	150	5,76
47	6,45	73	6,31	99	6,26	125	6,10	151	5,74
48	6,44	74	6,31	100	6,26	126	6,09		
49	6,42	75	6,30	101	6,26	127	6,08		
50	6,41	76	6,30	102	6,25	128	6,07		

5.2. Teil 2: Weitere Wohnwertmerkmale

Für die geprüften und sich als signifikant ergebenden wohnwertbeeinflussenden Merkmale zeigen sich die in folgender Tabelle dargestellten prozentualen Zu- und Abschläge zur Basismiete:

Tab. 22: prozentuale Zu- und Abschläge der signifikanten Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmal	Zuschlag/Abschlag
Baujahr vor 1970	0% - Referenzklasse
Baujahr 1970 bis 1990	-8%
Baujahr 1991 bis 2009	+5%
Baujahr ab 2010	+19%
Einfach Wohnlage	-3%
Mittlere Wohnlage	0% - Referenzklasse
Gute Wohnlage	+2%
Badezimmer mit Wanne und separater Dusche	+4%
Zweites WC	+4%
Zweite Badewanne/Dusche	+2%
Besondere Badezimmerausstattung (1 Merkmal)	+2%
Besondere Badezimmerausstattung (2 Merkmale)	+5%
Besondere Badezimmerausstattung (3 Merkmale)	+7%
Besondere Badezimmerausstattung (4-5 Merkmale)	+8%
Küche mit hochwertigem Boden (Bodenfliesen, Naturstein wie Granit, Marmor o. ä., PVC-Designbelag*)	+2%
offene Küche (integrierte Küche)	+3%
Einbauküche (mit Herd mit Backofenfunktion, Spüle, Arbeitsplatte und Kühlschrank oder Spülmaschine)	+7%
Balkon, Loggia oder (Dach-) Terrasse jeweils mindestens 6 m ² (gemeint ist die tatsächliche Fläche)	+3%
Aufzug in Gebäuden bis zu 5 Obergeschossen: Wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt.	+3%
Durchgangszimmer (Ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss, ausgenommen Küche und Flur)	-2%
barrierearme Nutzbarkeit, d.h. schwellenfreier Zugang von der Straße (Wohnung ist mit Rollstuhl, Rollator, Kinderwagen mittels Aufzug, Rampen, angemessenen Türbreiten zu erreichen), Schwellenfreiheit in der Wohnung, barrierefreier Sanitärbereich (bodengleiche/ebenerdige Dusche oder Duschwanne max. 2 cm über/unter Fußboden) und angepasste Raumgeometrie**	+3%
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, Linoleum und PVC-Designbeläge***. Dazu gehören nicht Keramikfliesen, Laminat, Teppichböden und PVC-Beläge.	+5%
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	-5%
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	+7%
keine zeitgemäße Elektroinstallation (d. h. mehrere Haushaltsgeräte wie z.B. Herd, Waschmaschine, Geschirrspüler, Staubsauger können nicht gleichzeitig betrieben werden)	-5%
vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster	-5%
einfach verglaste Fenster	-6%
Dämmung der Außenwände 2002 bis 2009 (wenn Baujahr <= 1990)	+5%
Dämmung der Außenwände ab 2010 (wenn Baujahr <= 1990)	+7%

* PVC-Designbeläge sind hochwertige Produkte mit fotorealistischer Darstellung verschiedener Optiken (z.B. Holz, Stein), ausschließlich in Form von Einzelelementen (z.B. Paneele, Fliesen) verlegt.

**Schwellen zum Balkon sind möglich

*** PVC-Designbeläge sind hochwertige Produkte mit fotorealistischer Darstellung verschiedener Optiken (z.B. Holz, Stein), ausschließlich in Form von Einzelelementen (z.B. Paneele, Fliesen) verlegt.

5.3. Anwendung der Mietspannen

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Vielzahl mietpreisbeeinflussender Merkmale bestimmt. Auch für nahezu identische Wohnungen werden unterschiedliche Mieten vereinbart. Bei einer repräsentativen Mietdatenerhebung können diese mietpreisbeeinflussenden Merkmale nicht alle ermittelt werden. In der Praxis der Mietspiegelerstellung führt dies dazu, dass durch die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht alle Mieteinflüsse erklärt werden können. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist daher kein punktgenauer Einzelwert, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte. Dieser wird als Mietpreisspanne (2/3-Spanne) angegeben, innerhalb der die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Im Dresdner Mietspiegel 2021 beträgt der statistisch ermittelte untere Spannenwert der Mietpreisspanne -16 Prozent, der obere Spannenwert +11 Prozent. Das bedeutet, dass die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit der signifikanten Einflussmerkmale um bis zu 16 Prozent vermindert bzw. 11 Prozent erhöht werden kann. Mietpreise innerhalb der Spannen gelten noch als ortsüblich. Mögliche Gründe für eine Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt/berücksichtigt wurden.

Im Folgenden werden wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale genannt, die ein Abweichen von der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen können. Auf diese Merkmale haben sich die Vertreter der Mieter und Vermieter in der Projektgruppe Mietspiegel geeinigt. Die Liste ist nicht abschließend. Darüber hinaus ist sie **nicht** Teil des qualifizierten Mietspiegels und stellt lediglich eine Orientierungshilfe mit Empfehlungscharakter dar.

Zu beachten ist das Bewertungsschema für die Spannenmerkmale, das in der Broschüre zum Dresdner Mietspiegel 2021 abgedruckt ist.

Tab. 23: Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
• kein Zuhörraum (Keller, Bodenkammer, etc.) • kein Gemeinschaftsraum wie z. B. Kinderwagen- oder Trockenraum • kein Fenster in der Küche • 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, Terrasse oder Loggia • Wohnungen ab 4. Obergeschoss ohne Aufzug • Elektroleitungen über Putz und/oder Aluminiumleitungen und/oder fehlender FI Schalter • fehlende funkerfasste Heizkostenverteiler und/oder funkerfasste Warmwasser- und Kaltwasserzähler • Wände im (Haupt-)Bad im Spritzwasserbereich der Sanitäröbekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien geschützt • Einbauküche, die vor 2000 eingebaut wurde, wenn der Zuschlag Einbauküche zur Anwendung kommt	• Wohnküche größer 14 m² • Sonnenschutz an allen Wohn- und Schlafräumen (Markise, Rollläden, Fensterläden) • schwellenfreier Zugang von der Straße zur Wohnung – nur anwendbar, wenn der Zuschlag barrierearme Nutzbarkeit <u>nicht</u> zur Anwendung kommt • ebenerdige Dusche oder begehbare Badewanne - nur anwendbar, wenn der Zuschlag barrierearme Nutzbarkeit <u>nicht</u> zur Anwendung kommt • 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) • kostenfreier Stellplatz • Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse jeweils ab 10 m² oder zwei Balkone • Garten zur alleinigen Nutzung • Video-Wechselsprechanlage • WC separat – nur anwendbar, wenn kein Zuschlag für zweites WC zur Anwendung kommt

6. Anhang

6.1. Methodik zur Bewertung der 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. Bei der Anwendung des Mietspiegels soll die Wohnlagebewertung vorrangig anhand der Wohnlagekarte erfolgen.

Die Wohnlagebewertung und Erstellung der Wohnlagekarte wurden vom Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden, Abt. Stadtentwicklungsplanung koordiniert und technisch umgesetzt. 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 2021 wurden an der für den Dresdner Mietspiegel 2019 grundlegend überarbeiteten Fassung (vgl. Methodenbericht zum Dresdner Mietspiel 2019) folgende Ergänzungen vorgenommen:

1. für Wohngebäude, die seit 2019 neu errichtet wurden und für die bereits eine Baugenehmigung besteht, wurde eine Wohnlagebewertung vorgenommen;
2. für Wohngebäude, zu denen im Stadtplanungsamt kritische Hinweise eingegangen sind, wurden Einzelfallprüfungen vorgenommen und in begründeten Fällen die Wohnlagebewertung geändert.

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

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 Kaffeemühlen“), mit geschlossenen Baublöcken der Gründerzeit, Zeilenbauten der Nachkriegsjahre sowie Wohnquartiere in Plattenbauweise.

Die Erfassung der Siedlungsstruktur wurde letztmalig für die Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 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.

Tab. 24: Bewertung des Wohnlagenkriteriums Siedlungsstruktur

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

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 Straßenzüge, 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.

Tab. 25: Bewertung des Wohnlagenkriteriums Nachbarschaftslage

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

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.

Tab. 26: Kombination der Merkmale Entfernung zu Lebensmittelmärkten und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen bzw. komplexen Einzelhandelsstandorten

Entfernung zu Lebensmittelmärkten	Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen/Komplexen Einzelhandelsstandorten nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept			
	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 Einzelhandelsstandort
mehr als 400 m Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt mit mind. 200 m² Verkaufsfläche	1 Punkt	2 Punkte	2 Punkte	2 Punkte
bis 400 m Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt mit 200 bis unter 500 m² Verkaufsfläche	2 Punkte	2 Punkte	2 Punkte	2 Punkte
bis 800 m Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt mit mind. 500 m² Verkaufsfläche	2 Punkte	2 Punkte	2 Punkte	4 Punkte
bis 400 m Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt mit mind. 500 m² Verkaufsfläche	3 Punkte	3 Punkte	3 Punkte	4 Punkte

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.

Tab. 27: Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgungszentralität

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

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.

Tab. 28: Einzugsbereiche der ÖPNV-Haltestellen nach Raumstruktur

	hoch verdichteter Raum (Stadtzentrum)	mittlere Raumdichte (städtisch geprägte Gebiete ohne hohe Nutzung, Magist- ralen ¹⁾ oder hohe Nutzung außerhalb des Zentrums)	geringe Raumdichte (ländlich strukturierte Ge- biete)
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

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.

Tab. 29: Kombination der Merkmale Entfernung zum Stadtzentrum, Lage in Einzugsbereichen der ÖPNV-Haltestellen und Angebotsqualität der ÖPNV-Haltestellen

	Lage innerhalb des Einzugsbereichs der ÖPNV-Haltestellen		Lage außerhalb des Einzugsbereichs der ÖPNV-Haltestellen	
Entfernung vom Stadtzentrum	Haltestelle mit besonderer Ange- botsqualität	Haltestelle ohne besondere Ange- botsqualität	Haltestelle mit besonderer Ange- botsqualität	Haltestelle ohne besondere Ange- botsqualität
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

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.

Tab. 30: Bewertung des Wohnlagekriteriums Zentrumserreichbarkeit mit dem ÖPNV

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

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 2020 in Betrieb waren und auf Einrichtungen.

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

Tab. 31: Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen

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

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.

Tab. 32: Ableitung der Bewertung der stadtklimatischen Situation aus den Kategorien der synthetischen Klimafunktionskarte

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

Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

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

Tab. 33: Bewertung des Wohnlagekriteriums Stadtklima

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

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-Lärmindex 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.

Tab. 34: Bewertung des Wohnlagekriteriums Stadtklima

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

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.

Tab. 35: Bewertung des Wohnlagekriteriums Straßen- und Schienenlärm

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

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.

Tab. 36: Wohnlageklassen

Wohnlageklasse	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

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\(saxmftvtuqjz52jb1kiexl\)\)/spdd.aspx?TH=SPA_MIETSPIEGEL2021_UL](http://stadtplan.dresden.de/(S(saxmftvtuqjz52jb1kiexl))/spdd.aspx?TH=SPA_MIETSPIEGEL2021_UL) abgerufen werden.

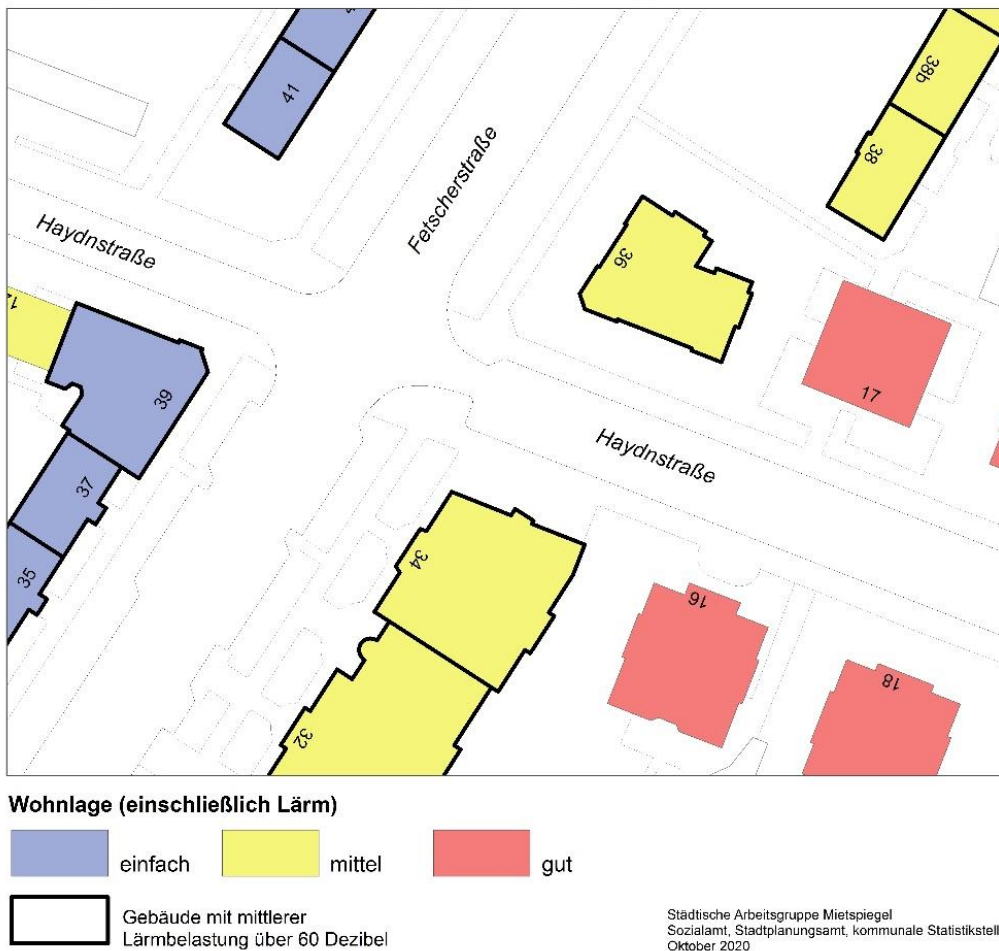
Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Wohnlagekarte. Darin wird die Wohnlage anhand einer dreistufigen Farbskala dargestellt. Gebäude, die im Einflussbereich des Straßen- oder Schienenverkehrslärms liegen, sind zusätzlich mit einer schwarzen Umrandung des Gebäudes markiert. Eine Lage 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.

Abb. 3: Auszug aus der Wohnlagekarte 2021

Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2021 (Auszug)



Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Dresden

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.

6.2. Fragebogen und Begleitschreiben



Fragebogennummer:

Fragebogen Dresdner Mietspiegel 2021		 InWIS
Prüfung der Mietspiegelrelevanz – Filterfragen		
Bitte prüfen Sie, ob die Wohnung mietspiegelrelevant ist. Wird eine der folgenden Fragen Fi1 bis Fi10 mit „Ja“ beantwortet, ist diese Befragung für Sie beendet. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beigelegten Rückumschlag zurück!		
Fi1	Sind Sie Eigentümer/in dieser Wohnung? <i>Handelt es sich um Wohneigentum, ist die Befragung abzubrechen.</i>	☐ Ja ➤ Abbruch ☐ Nein ➤ weiter
Fi2	Sind Sie Untermieter/in dieser Wohnung? <i>Befragt werden dürfen nur Hauptmieter/innen der betreffenden Wohnung. Ist die zu befragende Person Untermieter/in der Wohnung, ist die Befragung abzubrechen.</i>	☐ Ja ➤ Abbruch ☐ Nein ➤ weiter
Fi3	Wurde Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltemiete) vor dem 01.04.2014 vereinbart oder letztmalig geändert? <i>„Ja“ bedeutet in diesem Fall: Sie sind vor dem 01.04.2014 in die Wohnung eingezogen und seit dem 01.04.2014 wurde die Grundmiete (Nettokaltemiete) nicht verändert. Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten sind NICHT zu berücksichtigen.</i>	☐ Ja ➤ Abbruch ☐ Nein ➤ weiter
Fi4	Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim, einer heimähnlichen Unterkunft (bspw. betreutes Wohnen) oder in einem Ein- oder Zweifamilienhaus? <i>Erhoben werden nur „normale“ Mietverhältnisse. Sogenanntes „betreutes Wohnen“ wird ausgeschlossen.</i>	☐ Ja ➤ Abbruch ☐ Nein ➤ weiter
Fi5	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. Mietverhältnisse sind nur dann relevant, wenn die Bewohner/innen EINEN gemeinsamen Mietvertrag mit dem Vermieter bzw. der Vermieterin abgeschlossen haben. „Nein“ setzt voraus, dass nur ein Mietvertrag für die gesamte Wohnung existiert.</i>	☐ Ja ➤ Abbruch ☐ Nein ➤ weiter
Fi6	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
Fi7	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
Fi8	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
Fi9	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
Fi10	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
Wenn Sie ein oder mehrere Ausschlusskriterien der Fragen Fi1 bis Fi10 mit „ja“ beantwortet haben, müssen Sie die weiteren Fragen nicht beantworten. Ihre Wohnung wird in diesem Fall <u>nicht</u> für die Erstellung des Mietspiegels Dresden 2021 benötigt. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beigelegten Rückumschlag zurück! Wenn Sie alle Ausschlusskriterien der Fragen Fi1 bis Fi10 mit „nein“ beantwortet haben, ist Ihre Wohnung mietspiegelrelevant. Bitte fahren Sie in diesem Fall mit den weiteren Fragen fort.		



A – Wohndauer und Miethöhe			
A1	Seit wann sind Sie Mieter/in dieser Wohnung? (TT.MM.JJJJ)		_____
A2	Wann wurde die Grundmiete (Nettokaltmiete) letztmalig geändert? (TT.MM.JJJJ)		_____
ACHTUNG! Liegen beide Daten vor dem 01.04.2014, dürfen die Daten zu Ihrer Wohnung leider nicht in die Erhebung eingehen. Eine weitere Bearbeitung des Fragebogens ist nicht erforderlich. <u>Bitte senden Sie uns trotzdem den Fragebogen mit dem beiliegenden Rücksendeumschlag zurück.</u>			
A3	Wie hoch ist die monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) für Ihre Wohnung im April 2020?		_____ €
A4	Welchen Gesamtmietbetrag zahlen Sie monatlich an Ihre/n Vermieter/in?		_____ €
	Enthält der Gesamtmietbetrag Zuschläge für Stellplätze, Tiefgaragen, o.ä.?		☐ Ja ☐ Nein
A5	Wie hoch sind Ihre für April 2020 festgelegten monatlichen Beiträge für: Betriebskosten (gesamt)		_____ €
	davon	Kalte Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser)	_____ €
		Heiz- und Warmwasserkosten	_____ €
	Falls Sie nur Angaben zu den gesamten Betriebskosten angeben können: 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? (siehe Erläuterung auf S. 6)		
	Dachgeschosswohnung	☐ Ja ☐ Nein	Maisonette ☐ Ja ☐ Nein
	Penthouse-Wohnung	☐ Ja ☐ Nein	Apartmentwohnung ☐ Ja ☐ Nein
	Verfügt die Wohnung über eine besondere Deckenausstattung, wie zum Beispiel Stuck oder eine Kassettendecke (abgehängte Decke mit zumeist quadratischen Elementen)?		☐ Ja ☐ Nein
B4	Verfügt die Wohnung über Außenflächen? (siehe Erläuterung auf S. 6) <i>Bitte geben Sie die tatsächliche Fläche an!</i>		
	Balkon	☐ Ja _____ m ² ☐ Nein	Veranda ☐ Ja _____ m ² ☐ Nein
	Zweiter Balkon	☐ Ja _____ m ² ☐ Nein	Garten zur <u>alleinigen</u> Nutzung ☐ Ja _____ m ² ☐ Nein
	Loggia	☐ Ja _____ m ² ☐ Nein	Parkähnliches Grundstück zur <u>gemeinschaftlichen</u> Nutzung durch die Mieter/innen (keine öffentlich zugängliche Freifläche, keine Anwohnerparkplätze) ☐ Ja _____ m ² ☐ Nein
	(Dach-) Terrasse	☐ Ja _____ m ² ☐ Nein	
B5	Gibt es in den Wohn- und Schlafräumen überwiegend (mehr als 50 % der Fläche) hochwertige Fußböden in gutem Zustand? (nur vom Vermieter/ von der Vermieterin gestellte Böden) <i>Hochwertig sind z.B. Echtholz-, Fertigparkett, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Linoleum, PVC-Designerbeläge (siehe Erläuterung auf S. 6); Dazu gehören nicht Keramikfliesen, Laminat, Teppichböden, PVC-Beläge!</i>		☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht
B6	Ist die Wohnung ohne Überwindung von Stufen zugänglich? <i>Schwellenfreier Zugang von der Straße (Wohnung ist mit Rollstuhl, Rollator, Kinderwagen, etc. mittels Aufzug, Rampen, angemessenen Türbreiten u. Ä. zu erreichen)</i>		☐ Ja ☐ Nein



B7	Ist eine barrierearme Nutzbarkeit der Wohnung selbst gegeben? <i>Schwellenfreier Zugang (siehe B6), Schwellenfreiheit in der Wohnung, barrierefreier Sanitärbereich und angepasste Raumgeometrie</i>	☐ Ja	☐ Nein
B8	Sind Balkon oder Terrasse schwellenfrei erreichbar (max. 2 cm Schwellen)?	☐ Ja	☐ Nein
B9	Gibt es innerhalb der Wohnung einen Abstellraum? <i>Einbauschränke und Räume mit einer Grundfläche von weniger als 1 m² zählen nicht dazu.</i>	☐ Ja	☐ Nein
B10	Gibt es außerhalb der Wohnung einen zugehörigen Abstellraum? <i>Zur Wohnung gehörendes abschließbares Kellerabteil/Bodenkammer, in der Kaltmiete/Grundmiete enthalten, d.h. keine Zusatzkosten</i>	☐ Ja	☐ Nein
B11	Gibt es in der Wohnung (Bad, Küche) oder anderen Nebenräumen im Gebäude einen Waschmaschinenanschluss und -stellfläche?	☐ Ja	☐ Nein
B12	Gibt es in der Wohnung ein Durchgangszimmer? <i>Ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss (außer Küche und Flur)</i>	☐ Ja	☐ Nein
B13	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 Hinweis: Eventuell finden Sie Angaben zur Widerstandsklasse auf dem Türfalz!</i>	☐ Ja	☐ Nein ☐ Weiß nicht
B14	Verfügt das Gebäude über eine einbruchhemmende Hauseingangstür?	☐ Ja	☐ Nein ☐ Weiß nicht
B15	Gibt es Verschattungselemente (Markisen, Rollläden, Fensterläden) an allen Wohn- und Schlafräumen?	☐ Ja	☐ Nein
B16	Gibt es eine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner?	☐ Ja	☐ Nein
C – Wohngebäude und Wohngeschoss			
Wann wurde das Gebäude errichtet (Jahr der Bezugsfertigstellung)?			
C1	☐ Bis 1918 ☐ 1946 bis 1969 ☐ 1991 bis 2001 ☐ 2010 bis 2019 ☐ 1919 bis 1945 ☐ 1970 bis 1990 ☐ 2002 bis 2009 ☐ Weiß nicht		
C2	Wie viele Wohngeschosse hat das Haus? (siehe Erläuterung auf S. 6)		
C3	In welchem Geschoss liegt die Wohnung?	0 = Kellergeschoss 1 = Erdgeschoss 2 = 1. Obergeschoss 3 = 2. Obergeschoss usw.	
C4	Gibt es im Haus einen Aufzug?	☐ Ja	☐ Nein
C5	Gibt es im Haus einen Gemeinschaftsraum – etwa zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollatoren oder zum Wäschetrocknen?	☐ Ja	☐ Nein
C6	Gibt es eine überdachte verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück (in der Kaltmiete enthalten)?	☐ Ja	☐ Nein
D – Sanitärausstattung			
Gibt es innerhalb der Wohnung mindestens ein Badezimmer (separater Raum)?			
D1	☐ Nein ☐ Ja, mit Wanne (mit Duschmöglichkeit) ☐ Ja, mit Dusche ☐ Ja, mit Wanne und separater Dusche		
D2	Gibt es ein zweites Bad/Dusche (ein WC mit Waschbecken zählt nicht als solches) innerhalb der Wohnung (separater Raum)?	☐ Ja	☐ Nein
D3	Die Wände sind im (Haupt-)Bad im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien...	☐ nicht geschützt.	☐ geschützt.



Wie ist das (Haupt-)Bad ausgestattet: (Es sind nur vom Vermieter/ von der Vermieterin gestellte Ausstattungen anzugeben; keine eigenen Ein- oder Umbauten)		
D4	Fenster im Bad	☐ Ja ☐ Nein
	Doppel- oder zwei Waschbecken	☐ Ja ☐ Nein
	Handtuchwandheizkörper	☐ Ja ☐ Nein
	Fußbodenheizung	☐ Ja ☐ Nein
	Fußboden gefliest oder Naturstein	☐ Ja ☐ Nein
	Zeitgemäße Sanitäröbekte (z. B. Einhebelmischbatterien oder Thermostataraturen, Hänge-WC oder modernes Stand-WC)	☐ Ja ☐ Nein
	Hochwertige Sanitäröbekte (z. B. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. Ä., Regendusche, Bidet, Designeröbekte)	☐ Ja ☐ Nein
	Badezimmermöbel (mindestens Konsolen, Regale und Spiegel)	☐ Ja ☐ Nein
	Badewanne mit Tür	☐ Ja ☐ Nein
	Bodengleiche/ebenerdige Dusche	☐ Ja ☐ Nein
D5	Duschwanne max. 2 cm über/unter Fußboden	☐ Ja ☐ Nein
	Hat die Wohnung ein zweites WC?	☐ Ja ☐ Nein
Bei nur einem WC: Sind Bad und WC getrennt?		
☐ Ja ☐ Nein		
E – Küche		
E1	Art der Küche	☐ Geschlossene Küche ☐ Offene Küche (integrierte Küche)
E2	Wie viele m ² hat der (gesamte) Raum, in dem sich die Küche befindet?	_____ m ²
E3	Wie ist die Küche ausgestattet?	
	Fenster in der Küche	☐ Ja ☐ Nein
	Wände im Arbeitsbereich gefliest oder mit wasserfesten Materialien geschützt	☐ Ja ☐ Nein
	Fußboden gefliest, Naturstein, PVC-Designbelag (siehe Erläuterung auf S. 6)	☐ Ja ☐ Nein
	Möglichkeit zum Anschluss einer nach außen führenden Dunstabzugshaube	☐ Ja ☐ Nein
	Geschirrspülmaschinenanschluss mit -stellfläche	☐ Ja ☐ Nein
	Gibt es unmittelbar an der Küche eine Speisekammer?	☐ Ja ☐ Nein
E4	Verfügt die Wohnung über eine vom Vermieter/ von der Vermieterin gestellte Einbauküche?	
	☐ Ja ☐ Nein	
	Falls ja, wie ist die Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin gestellt) ausgestattet?	
	Spülbecken	☐ Ja ☐ Nein
	Arbeitsplatte	☐ Ja ☐ Nein
	Aufbewahrungsmöbel/Schränke	☐ Ja ☐ Nein
	Herd mit Backofenfunktion	☐ Ja ☐ Nein
	Geschirrspülmaschine	☐ Ja ☐ Nein
	Kühlschrank	☐ Ja ☐ Nein
	weitere Geräte	☐ Ja ☐ Nein
Wenn bekannt, wann wurde die Einbauküche eingebaut?		Einbaujahr _____



F – Heizung								
F1	Ist eine Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt, vorhanden? <i>(gemeint ist auch eine Nachtspeicherheizung, falls sie in allen Räumen vorhanden ist)</i>					☐ Ja ☐ Nein		
F2	Liegt eine der folgenden Besonderheiten bei der Heizungsausstattung vor?							
	☐ mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung							
	☐ zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe vorhanden (z. B. Kachelöfen, offener Kamin, Kaminöfen)							
	☐ Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung vorhanden							
	☐ Nein							
F3	Gibt es in der Wohnung über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstallationen? (siehe Erläuterung auf S. 6)					☐ Ja ☐ Nein		
G – Fenster, Elektrik, Wärmedämmung								
G1	Die Wohnung hat <u>überwiegend...</u> <i>(Befragen Sie bitte bei Bedarf Ihre/n Vermieter/in oder andere Hausbewohner!)</i>							
	☐ zweifach(isoliert)verglaste Fenster			☐ dreifach(isoliert)verglaste Fenster				
	☐ <u>nach</u> 1990 neu eingebaute Kastendoppelfenster			☐ <u>vor</u> 1990 eingebaute Kastendoppelfenster				
	☐ einfach verglaste Fenster							
G2	Gibt es in der Wohnung eine zeitgemäße Elektroinstallation? <i>Mehrere Haushaltsgeräte, z. B. Herd, Waschmaschine, Geschirrspüler, Staubsauger können gleichzeitig betrieben werden.</i>					☐ Ja ☐ Nein		
G3	Wurde (nachträglich) am Gebäude Wärmedämmung angebracht? Welche der folgenden Merkmale wurden wärmegeklärt? <i>Hinweis: Befragen Sie bitte bei Bedarf Ihre/n Vermieter/in oder andere Hausbewohner!</i>							
		Ja	Wenn ja, bitte einordnen, in welchem Jahr die Dämmung vorgenommen wurde				Nein	Weiß nicht
	Außenwände <i>(siehe Erläuterung auf S. 6)</i>	☐	☐ vor 1995	☐ zwischen 1995 u. 2001	☐ zwischen 2002 u. 2009	☐ ab 2010	☐	☐
	Dach	☐	☐ vor 1995	☐ zwischen 1995 u. 2001	☐ zwischen 2002 u. 2009	☐ ab 2010	☐	☐
	Oberste Geschossdecke	☐	☐ vor 1995	☐ zwischen 1995 u. 2001	☐ zwischen 2002 u. 2009	☐ ab 2010	☐	☐
	Kellerdecke/ Kellerfußboden	☐	☐ vor 1995	☐ zwischen 1995 u. 2001	☐ zwischen 2002 u. 2009	☐ ab 2010	☐	☐
	Heizungsleitungen	☐	☐ vor 1995	☐ zwischen 1995 u. 2001	☐ zwischen 2002 u. 2009	☐ ab 2010	☐	☐
G4	Beträgt die Dicke der Außenwände mindestens 40 cm?					☐ Ja ☐ Nein		
G5	Steht das Gebäude bzw. die Fassade unter Denkmalschutz?					☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht		
G6	Hat das Gebäude einen Energieausweis? <i>Hinweis: Energieausweis hängt eventuell im Haus aus.</i>					☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht		
	Wenn ja, Datum der Ausstellung (TT.MM.JJJJ)					_____		
	Bedarfsausweis vorhanden					Wert: _____ kWh/(m²a)		
	Verbrauchsausweis vorhanden					Wert: _____ kWh/(m²a)		
	Ist dort der Energiebedarf für Warmwasser enthalten?					☐ Ja ☐ Nein		
Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung und Teilnahme an der Befragung! Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen mit dem kostenlosen Rücksendeumschlag zurück!								



Erläuterung von Begriffen

Frage B3:

Dachgeschosswohnung

Eine Dachgeschosswohnung ist durch Dachschrägen gekennzeichnet (dazu zählen auch Wohnungen im Bereich von Mansarddächern, deren Wände nur eine leichte Schräge aufweisen). Bei Maisonette-Wohnungen muss sich für eine Einordnung als Dachgeschoss-Wohnung die überwiegende Fläche im Dachgeschoss befinden.

Maisonette

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

Penthouse-Wohnung

Eine Penthouse-Wohnung ist ein freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses.

Der so bezeichnete Gebäudeteil tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht.

Apartmentwohnung

Einzimmerwohnung, die in der Regel über keine vollständige Küche, sondern über eine kleine Küchenzeile verfügen.

Frage B4

Loggia

Eine Loggia bezeichnet einen nicht oder kaum vorspringenden, Richtung Außenseite offenen, überdachten Raum im (Ober)geschoss eines Hauses

Veranda

Eine Veranda ist eine überdachte, offene Plattform an der Außenseite eines Hauses.

Frage B5 & E3:

PVC-Designerbeläge

hochwertiges Produkt mit fotorealistischer Darstellung verschiedener Optiken (Holz, Stein), ausschließlich in Form von Einzelelementen (z.B. Paneele, Fliesen) verlegt.

Frage C2:

Hier sind alle Wohnebenen zu zählen, d. h. alle Geschosse, die ausgebaut sind. Dazu zählen auch Erdgeschoss und Wohngeschosse im Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) oder Kellergeschosse.

Frage F3:

Gemeint sind unverkleidete oder verkleidete Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstallationen.

Dazu zählen nicht:

- Kurze Zuleitungen von Heizungskörpern oder Gaseinzelöfen innerhalb von Heizkörpernischen
- Fußboden-, Sockelleisten mit integrierten Leitungskanälen
- Versorgungsschächte oder Kabel/Leitungskanäle soweit sie vom Boden zur Decke verlaufen und in ihrer Anmutung als integraler Gebäudewandbestandteil erkennbar sind – d.h. sie werden als Teil der Bausubstanz wahrgenommen und die Oberflächengestaltung entspricht der des Raumes.

Frage G3:

Alle Außenwände müssen gedämmt sein. Bei geschlossener Bauweise (bspw. Blockrandbebauung und Reihenhäuser) müssen lediglich die offenen (nicht an andere Gebäude angrenzenden) Außenwände gedämmt sein.



Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

FB-1234AB

Frau

Martina Mustermann

bei Muster

Musterstr. 100a // 111

01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden

Der Oberbürgermeister

Ihr Zeichen	Unser Zeichen (OB) 50.16	Es informiert Sie Frau Seifert	Zimmer	Telefon 0351 4 88 13 04	E-Mail sozialplanung@dresden.de	Datum
-------------	-----------------------------	-----------------------------------	--------	----------------------------	------------------------------------	-------

Schriftliche Befragung für die Erstellung des Mietspiegels 2021

Fragebogen-Nr.: FB-1234AB

Zugangscode: AbCdE

Sehr geehrte Frau Mustermann,

ab dem 1. Januar 2021 soll in der Landeshauptstadt Dresden ein neuer qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB) gelten. Auf der Grundlage dieses Mietspiegels können zum Beispiel Sie als Mieterin oder Mieter die Rechtmäßigkeit eines Mieterhöhungsverlangens Ihres Vermieters oder Ihrer Vermieterin auf unkomplizierte und kostensparende Weise prüfen.

Damit dieses transparente Instrument auch künftig zur Verfügung steht, werden repräsentativ ausgewählte Mieterinnen und Mieter zur Ausstattung ihrer Wohnung und zur Miete schriftlich befragt. Sie gehören zu den ca. 17.000 Dresdnerinnen und Dresdenern, die per Zufallsverfahren ausgewählt wurden und mit beiliegendem Fragebogen zur Ausstattung der Wohnung und zur Miete um Auskunft gebeten werden.

Das Unternehmen

InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
Springorumallee 20a
44795 Bochum

wurde von der Stadt Dresden mit der Befragung beauftragt.

Ostächsische Sparkasse Dresden
 IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
 BIC: OSDDDE33XXX

Postbank
 IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03
 BIC: PBNKDE33

Dr.-Külz-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 Pirnaischer 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 zur Datenerhebung können Sie dem beigegeführten Informationsschreiben entnehmen. Sie erreichen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von InWIS im Zeitraum der Befragung über die auch im Informationsschreiben genannte kostenfreie Rufnummer 0800 5 700 200.

Die Befragung findet auf der Grundlage der Mietspiegelsatzung der Landeshauptstadt Dresden statt. Ihre Teilnahme an dieser Befragung ist freiwillig. Ihre Daten werden ausschließlich anonymisiert ausgewertet.

Ich bitte Sie sehr herzlich, den Fragebogen auszufüllen und bis zum 10. April 2020 an InWIS zurückzusenden (Porto zahlt Empfänger) oder bis zu diesem Termin die Möglichkeit der Online-Beantwortung (www.inwis.de/mietspiegel/dresden) mit oben vermerktem Zugangscode zu nutzen. Sollten Sie beim Ausfüllen des Fragebogens Hilfe benötigen, können Sie InWIS über die angegebenen Kontaktmöglichkeiten um die Vermittlung einer Interviewerin oder eines Interviewers bitten.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert
Oberbürgermeister



InWIS Forschung & Beratung GmbH
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springorumallee 20a, 44795 Bochum

Mieterbefragung zur Erstellung des Mietspiegels Dresden 2021

Fragebogen-Nummer: FB-1234AB

Liebe Mieterin, lieber Mieter,

InWIS Forschung & Beratung bittet – im Auftrag der Stadt Dresden – Mieterinnen und Mieter von zufällig ausgewählten Wohnungen um Ihre freiwillige Teilnahme an der Befragung zum Mietspiegel. Mit Ihrer Unterstützung und Teilnahme tragen Sie entscheidend dazu bei, eine repräsentative und fundierte Datengrundlage für die Erstellung des Mietspiegels Dresden zu bilden.

Mietspiegel sind ein objektives Instrument zur Beurteilung von Mietpreisen. Sie bieten eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete von Wohnungen und „spiegeln“ die in einer Gemeinde üblicherweise gezahlten Mieten.

Der Fragebogen enthält Fragen zu Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und Mietpreis Ihrer Wohnung. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. Ihren Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen und Betriebskostenabrechnungen hinzuziehen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen. Sofern Sie nicht alle Fragen beantworten können, wenden Sie sich gerne auch an Ihren Vermieter/Ihre Vermieterin. Auch teilweise ausgefüllte Fragebögen helfen uns weiter.

Sie haben folgende Optionen an der Befragung teilzunehmen:

- 1) **Papier-Fragebogen** (inkl. Rücksendeumschlag (Porto zahlt Empfänger); diesem Schreiben beigelegt)
- 2) **Online-Fragebogen** (Link und Zugangscode, siehe unten)
- 3) **Begleitung/Hilfestellung durch Interviewer** (nach vorheriger Terminabstimmung)

Neben dem beigelegten Papier-Fragebogen besteht die Möglichkeit an der Befragung online teilzunehmen. Sie finden den Online-Fragebogen im Internet unter:

www.inwis.de/mietspiegel/dresden

Auf der Startseite finden Sie konkrete Ausfüllhinweise, Informationen zur Datensicherheit etc. Zum Start des Mieter-Fragebogens geben Sie dann bitte folgenden persönlichen Zugangscode ein: **AbCdE**

Sehr gerne können Sie bei Bedarf auch auf geschulte Interviewer zurückgreifen, die Sie bei der Beantwortung der Fragen unterstützen. Falls Sie auf Unterstützung eines Interviewers zurückgreifen möchten, können Sie sich kostenfrei telefonisch unter **0800/5 700 200** melden.

Die Befragung zum Dresdner Mietspiegel läuft bis zum **10. April 2020**. Bitte senden Sie uns bis dahin den ausgefüllten Fragebogen im beigelegten Rückschlag (Porto zahlt Empfänger) kostenlos zurück oder nehmen Sie online an der Befragung teil. Sie können die Befragung zu Ihrer Wohnung einer anderen Person Ihres Haushalts oder einer anderen Person Ihres Vertrauens übertragen.

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zum Fragebogen oder der Befragung an sich wünschen, können Sie sich telefonisch oder per E-Mail an InWIS Forschung & Beratung wenden (siehe Rückseite). Ebenfalls bitten wir um Rückmeldung unter der genannten Nummer oder per E-Mail, wenn Sie nicht an der Befragung teilnehmen möchten oder Ihre Wohnung für die Erhebung nicht relevant ist. Bitte geben Sie dann ebenfalls die in dieses Schreiben eingedruckte Fragebogennummer an.



InWIS Forschung & Beratung GmbH
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springorumallee 20a, 44795 Bochum

Telefon-Hotline zur Befragung: 0800/5 700 200

(für Anrufer kostenlos, erreichbar von Montag bis Freitag, 9.00 bis 17.00 Uhr, Dienstag und Donnerstag bis 20 Uhr)

oder:

Email: mietspiegel.dresden@inwis.de (bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

Kontaktadresse:

InWIS Forschung & Beratung GmbH • Springorumallee 20a • 44795 Bochum

Für Ihre Unterstützung und Teilnahme an der Befragung zum Mietspiegel Dresden, bedanken wir uns vorab herzlich bei Ihnen!

Mit freundlichen Grüßen

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung



Michael Neitzel
Geschäftsführer InWIS Forschung & Beratung GmbH



Simon Austrup
Projektleiter Mietspiegel

Datenschutzhinweise gem. Art. 13 EU-Datenschutzgrundverordnung und § 20 Sächsisches Statistikgesetz

Verantwortliche Stelle • Postanschrift: Landeshauptstadt Dresden, Bürgeramt, Kommunale Statistikstelle, PF 12 00 20, 01001 Dresden
Datenschutzbeauftragter der Landeshauptstadt Dresden • Postanschrift: Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Oberbürgermeister, Datenschutzbeauftragter, PF 12 00 20, 01001 Dresden; Besuchsanschrift: An der Kreuzkirche 6, 2. OG, Zimmer 213, 01067 Dresden, Telefon (0351) 488 19 06.

Rechtliche Grundlage der Befragung • Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Durchführung einer Kommunalstatistik zur Erhebung von Daten für die Erstellung des Dresdner Mietspiegels vom 25. Januar 2018

Rechtliche Grundlage für die Übermittlung Ihrer Adressdaten von der Meldebehörde • Nach § 37 Bundesmeldegesetz werden Anschrift sowie Geschlecht und Doktorgrad (für die Anrede) übermittelt.

Verwendung eines Pseudonyms (Fragebogen-Nr.) • Die im Anschreiben und auf dem Fragebogen aufgedruckte **Nummern-Buchstaben-Kombination** ist für die maschinelle Erfassung der einzelnen Blätter, zur Rücklauferfassung und als **Zugangscode** für den Online-Fragebogen notwendig. Der Inhalt des Fragebogens sowie Namen und Anschriften werden stets in **getrennten** Dateien aufbewahrt und nicht in Verbindung gebracht. Alle Adressen werden nach Versand der Erinnerungsschreiben und **vor** der inhaltlichen Auswertung gelöscht. **Rückschlüsse auf Ihre Person sind nicht möglich.**

Einwilligung zur Teilnahme am Mietspiegel 2021 • Ihre Einwilligung zur Teilnahme bekunden Sie durch das Ausfüllen und Absenden des Fragebogens. Ein Widerruf der Einwilligung ist bis zum 31. Mai 2020 unter Angabe Ihrer **Fragebogennummer** möglich. Danach werden alle Pseudonyme gelöscht und die Erhebungsdaten liegen nur noch vollständig anonymisiert vor.

Ihre Rechte • Bis zum 31. Mai 2020 haben Sie unter Angabe Ihres **Pseudonyms (Fragebogen-Nr.)** ein Recht auf Auskunft seitens der verantwortlichen Stelle über Ihre personenbezogenen Erhebungsdaten (Angaben im Fragebogen), ebenso ein Recht auf Berichtigung, auf Löschung, auf Einschränkung der Verarbeitung und auf Widerspruch der Verarbeitung Ihrer Erhebungsdaten. Danach werden alle Pseudonyme gelöscht und die Erhebungsdaten liegen nur noch vollständig anonymisiert vor. Sie haben ein Beschwerderecht gegenüber der Aufsichtsbehörde (Sächsischer Datenschutzbeauftragter, Devrientstraße 1, 01067 Dresden).

Dauer der Speicherung Ihrer personenbezogenen Daten • Die Adressdaten werden unmittelbar nach Eingang der Fragebögen sowie bei allen anderen spätestens nach Versand der Erinnerungsschreiben (ungefähr drei Wochen nach Beginn der Umfrage) gelöscht.

Speicherung der Erhebungsdaten und Ergebnisausweisung • Ihre Angaben werden streng vertraulich behandelt. Nach Löschung von Namen und Anschriften sowie der Pseudonyme werden nur die Erhebungsdaten im abgeschotteten Bereich der Kommunalen Statistikstelle und für die Dauer der Mietspiegelerstellung bei InWIS gespeichert. In den Ergebnisberichten werden keine Einzelangaben, sondern nur zu Gruppen zusammengefasste Daten veröffentlicht. Die Ergebnisberichte sind unter www.dresden.de/mietspiegel kostenlos verfügbar.

