
Dokumentation zum Dresdner Mietspiegel 2025

November 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Methodik	2
3	Datenerhebung	3
3.1	Erhebungsgrundgesamtheit	3
3.2	Stichprobenziehung.....	5
3.3	Fragebogen.....	6
3.4	Datenschutz	8
3.5	Mieterbefragung	8
3.6	Rücklaufstatistik der Mieterbefragung	9
3.7	Vermieterbefragung	11
4	Datenaufbereitung	13
4.1	Plausibilisierung und Ausreißerbereinigung.....	13
4.2	Gewichtung	13
4.3	Darstellung der bereinigten Nettostichprobe.....	16
5	Auswertung	19
5.1	Methodische Vorgehensweise	19
5.2	Ergebnisse des ersten Berechnungsschritts.....	23
5.2.1	Einfluss der Wohnfläche	23
5.2.2	Einfluss weiterer Wohnwertmerkmale	23
5.3	Ergebnisse des zweiten Berechnungsschritts.....	32
6	Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	34
6.1	Teil 1: Berechnung der Basismiete.....	34
6.2	Teil 2: Weitere Wohnwertmerkmale	35
6.3	Anwendung der Mietspannen	37
	Anlagen.....	40

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der vorliegende vierzehnte Dresdner Mietspiegel wurde im Auftrag des Sozialamts der Landeshauptstadt Dresden durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag wurde im Oktober 2023 vergeben.

Der Dresdner Mietspiegel 2025 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB und wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt.

Die Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2025 erfolgte nach den Anforderungen ...

- ... des Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021 (mit Änderung des BGB in den §§ 558c und 558d) sowie des § 558 Abs. 2 BGB
- ... der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28. Oktober 2021
- ... sowie den „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung, die im Mai 2024 veröffentlicht wurden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

2 Methodik

Die Erstellung des Dresdner Mietspiegels wurde durch die Projektgruppe Mietspiegel begleitet. An dieser Projektgruppe waren beteiligt:

- Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.,
- Haus & Grund Dresden e.V. – Regionalverband privater Hauseigentümer und Vermieter,
- Vonovia SE,
- Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG als Vertreterin der Dresdner Wohnungsgenossenschaften,
- die Landeshauptstadt Dresden, vertreten durch das Sozialamt, die Kommunale Statistikstelle und das Amt für Stadtplanung und Mobilität.

Die Beteiligung der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter in der Projektgruppe Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Sitzung der Projektgruppe mit ALP am 5. Dezember 2023 wurde der Fragebogen diskutiert, welcher die Grundlage für die Datenerhebung bildete (siehe Abschnitt 3). Parallel zur Abstimmung des Fragebogens hat die Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden die Erhebungsgrundgesamtheit ermittelt und die Bruttostichprobe für die Datenerhebung gezogen (siehe Abschnitte 3.1 und 3.2). Im Anschluss an die Datenerhebung (siehe Abschnitte 3.5 bis 3.7) wurde der Mietspiegel auf Wunsch der Auftraggeberin als Regressionsmietspiegel erstellt (siehe Abschnitt 5).

Auf einer Sitzung am 5. September 2024 hat ALP der Projektgruppe Mietspiegel den Mietspiegelentwurf im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Auf einer Sitzung am 12. September 2024 wurde der Entwurf detailliert besprochen. In der Sitzung am 19. September 2024 wurde weiter diskutiert, zudem wurde ein Entwurf von wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen für die Spanneneinordnung vorgestellt. Am 26. September 2024 wurde der Mietspiegelentwurf abschließend diskutiert. Zudem einigte sich die Projektgruppe Mietspiegel auf die im Mietspiegel auszuweisenden wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale. Am 22. Oktober 2024 wurde der Mietspiegel 2025 vom Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. sowie von Haus & Grund Dresden e.V. samt der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung anerkannt.

3 Datenerhebung

Neben den bundes- und landrechtlichen Regelungen war die Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Durchführung einer Kommunalstatistik zur Erhebung von Daten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für das Gebiet der Landeshauptstadt Dresden (Mietspiegel-Satzung) vom 21. März 2024 die kommunale Grundlage für die Erhebung.

Für die Erhebung wurde aus der Erhebungsgrundgesamtheit aller potenziell mietspiegelrelevanten Wohnungen eine repräsentative Bruttostichprobe durch die Kommunale Statistikstelle Dresden gezogen.

Die Erhebung der Daten erfolgte über eine kombinierte Befragung zu Wohnungen bei Vermietern und Mietern auf der Grundlage der §§ 558c und 558d BGB i. V. m. Art. 238 §§ 1 bis 4 EGBGB. Bei der Vermieterbefragung wurden acht institutionelle Vermieter (Dresdner Wohnungsgenossenschaften und das Wohnungsunternehmen Vonovia) befragt. Um die Wohnungen aller anderen privaten Mietverhältnisse einzubeziehen, wurden bei der Mieterbefragung die Mieter der jeweiligen Wohnungen befragt. In der Mieterbefragung wurden die Daten durch das beauftragte ALP Institut 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 Mieterinnen und Mieter als „Mieter“, die befragten Wohnungsunternehmen als „Vermieter“ bezeichnet.

3.1 Erhebungsgrundgesamtheit

Die Erhebungsgrundgesamtheit bilden alle potenziell mietspiegelrelevanten Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden. Dies ist entsprechend § 2 Abs. 4 MStV die Gesamtheit der Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird. Da in Deutschland kein zentrales Mietwohnungsregister existiert, bildet die Grundlage der Generierung der Erhebungsgrundgesamtheit in der Landeshauptstadt Dresden der Gebäude- und Wohnungsbestand. Dieser wird in der Kommunalen Statistikstelle geführt und enthält Angaben u.a. zur Adresse, zum Baujahr und Bautyp und zur Anzahl der Wohnungen der Gebäude. Aus dem Gebäude- und Wohnungsbestand wurden nicht mietspiegelrelevante Wohnungen, die nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB sowie § 558 Abs. 2 BGB bei der Erstellung des Mietspiegels nicht berücksichtigt werden dürfen ausgeschlossen, sofern hierzu Informationen bereits vorlagen. Diese sind:

- Wohnungen, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen;

- Wohnungen in Studenten- oder Jugendwohnheimen;
- preisgebundene Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Weiterhin unberücksichtigt blieben:

- Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften;
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Gebäuden mit weniger als 3 Wohnungen an der Adresse.
- Unbewohnte Gebäude

Der Ausschluss der sonstigen nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen erfolgte entweder über die Bereinigung der Bruttostichprobe (Abschnitt 3.2) oder mit Hilfe von Filterfragen im Fragebogen im Rahmen der Bereinigung der Nettostichprobe (Abschnitt 3.6 und 3.7). Die Erhebungsgrundgesamtheit der verbleibenden potenziell mietspiegelrelevanten Wohnungen liegt nach Baujahr und Wohnlage vor. Es ist nicht bekannt, wie jeweils die Anteile der mietspiegelrelevanten Wohnungen verteilt sind. Die Verteilung der Erhebungsgrundgesamtheit kann Tabelle 1 entnommen werden.

Tabelle 1: Verteilung der Erhebungsgrundgesamtheit (ohne unbewohnte Gebäude und Ein- und Zweifamilienhäuser) über Baujahresklassen, Wohnlage und Befragungsgruppen (Stand November 2023)

Quelle	Wohnlage	bis 1918	1919-1945	1946-1969	1970-1990	1991-2001	2002-2009	2010-2015	2016-2023	Gesamt
Mieter	einfach	18.978	8.114	3.841	2.851	6.408	139	484	3.557	44.372
	mittel	34.175	13.298	4.442	3.974	20.918	363	1.697	5.776	84.643
	gut	13.641	4.040	1.327	206	7.190	640	814	1.220	29.078
	gesamt	66.794	25.452	9.610	7.031	34.516	1.142	2.995	10.553	158.093
Vermieter	einfach	1.451	3.217	6.250	25.888	552	0	48	205	37.611
	mittel	2.789	9.089	14.934	30.360	1.152	0	71	398	58.793
	gut	474	1.652	5.875	442	172	0	73	406	9.094
	gesamt	4.714	13.958	27.059	56.690	1.876	0	192	1.009	105.498
Gesamt	einfach	20.429	11.331	10.091	28.739	6.960	139	532	3.762	81.983
	mittel	36.964	22.387	19.376	34.334	22.070	363	1.768	6.174	143.436
	gut	14.115	5.692	7.202	648	7.362	640	887	1.626	38.172
	gesamt	71.508	39.410	36.669	63.721	36.392	1.142	3.187	11.562	263.591

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 (siehe Abschnitt 4.1).

Der Ausschluss dieser Wohnungen erfolgte im Rahmen der Filterbefragung sowie im Nachgang der Mieterbefragung, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Erhebungsgrundgesamtheit keinerlei Informationen dazu vorlagen.

3.2 Stichprobenziehung

Dem Dresdner Mietspiegel 2025 liegt eine Primärdatenerhebung auf Basis einer Stichprobenziehung zu Grunde. Die Stichprobenziehung wurde durch die Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden vorgenommen und erfolgte per Zufallsverfahren. Grundlage für die Ziehung der Bruttostichprobe bei Mietern und Vermietern bildete die Erhebungsgrundgesamtheit. Diese Gesamtheit des potenziell mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes wurde in zwei überlappungsfreie Teilmengen (Schichten) zerlegt:

1. Wohnungsbestand von acht institutionellen Vermietern (Vermieterbefragung)
2. Wohnungsbestand anderer (privater) Vermieter (Mieterbefragung).

Aus beiden Schichten wurden unter Wahrung des Zufallsprinzips eigene, voneinander unabhängige Teilstichproben gezogen.

Bei der Befragungsgruppe der Vermieter erhielten die beteiligten institutionellen Vermieter im Dezember 2023 eine Abfrage zu ihren Wohnungsbeständen, in der auch die Mietspiegelrelevanz hinsichtlich des 6-Jahres-Zeitraums und der Leerstand erfasst wurden. Nach Rückmeldung erfolgte seitens der Kommunalen Statistikstelle die Ziehung einer Zufallsstichprobe von 1.002 Wohnungen aus dem potenziell mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand der Befragungsgruppe Vermieter (jede 105. Wohnung bezogen auf die Erhebungsgrundgesamtheit der Schicht).

Bei der Befragungsgruppe der Mieter wurde eine Stichprobengröße von 7.899 Wohnungen gezogen (jede 20. Wohnung bezogen auf die Erhebungsgrundgesamtheit der Schicht). Anschließend erfolgte für jeden Fall in der gezogenen Stichprobe eine zufällige Ziehung einer an der entsprechenden Adresse gemeldeten volljährigen Person auf der Grundlage des anonymisierten Abzugs des Einwohnermelderegisters der Landeshauptstadt Dresden zum Stichtag 31. Januar 2024. Der Abzug enthält aus Gründen des Datenschutzes anstelle des Namens nur die Registriernummer der zugehörigen Person als Identifikationsmerkmal. Zu den übergebenen Registriernummern aus der Bruttostichprobe übermittelte die Meldebehörde anschließend Name, Geschlecht und Anschrift der zugehörigen Person. In diesem Schritt wurden diejenigen Personen identifiziert, die zum Zeitpunkt der Datenübermittlung die Adresse nicht mehr bewohnten. Auf diese Weise wurden 94 Wohnungen aus der Bruttostichprobe ausgeschlossen.

Um selbstgenutztes Wohneigentum bereits vor der Befragung weitgehend ausschließen zu können, wurden nach Art. 238 § 1 Abs. 1 EGBGB der Kommunalen Statistikstelle die beim Steuer- und Stadtkassenamt bekannt gewordenen Namen und Adressen der Eigentümer übermittelt. Die Daten haben den Stichtag 7. Februar 2024. Eine Wohnung wurde als selbstgenutztes Wohneigentum ausgeschlossen, sofern

- Adresse des Eigentümers und Objektadresse des Wohneigentums in den Grundsteuerdaten identisch waren und
- Name und Adresse des Eigentümers in den Grundsteuerdaten und Name und Adresse der Person in der Bruttostichprobe identisch waren.

716 Wohnungen wurden als selbstgenutztes Wohneigentum aus der Bruttostichprobe ausgeschlossen, so dass die bereinigte Bruttostichprobe der Befragungsgruppe der Mieter insgesamt 7.089 Wohnungen umfasst.

Die Verteilung der Bruttostichprobe nach Baujahresklassen, Wohnlage und Befragungsgruppen ist in Tabelle 2 abgebildet. Die unterschiedliche Stichprobengröße ist begründet durch die unterschiedliche Rücklauferwartung. Während bei den Wohnungsunternehmen mit einem Rücklauf von nahezu 100 % gerechnet wurde, ergeben sich bei der Mieterbefragung erfahrungsgemäß bzw. methodisch begründet größere Ausfälle im Rücklauf, die einen höheren Stichprobenumfang erforderlich machen.

Tabelle 2: Verteilung der Bruttostichprobe über Baujahresklassen, Wohnlage und Befragungsgruppen

Quelle	Wohnlage	bis 1918	1919-1945	1946-1969	1970-1990	1991-2001	2002-2009	2010-2015	2016-2023	Gesamt
Mieter	einfach	872	398	175	129	298	8	26	161	2.067
	mittel	1.575	598	208	181	952	5	61	240	3.820
	gut	590	160	54	9	300	18	20	51	1.202
	gesamt	3.037	1.156	437	319	1.550	31	107	452	7.089
Vermieter	einfach	18	26	55	246	7	0	0	2	354
	mittel	27	88	147	284	10	0	0	3	559
	gut	4	16	56	6	2	0	1	4	89
	gesamt	49	130	258	536	19	0	1	9	1.002
Gesamt	einfach	890	424	230	375	305	8	26	163	2.421
	mittel	1.602	686	355	465	962	5	61	243	4.379
	gut	594	176	110	15	302	18	21	55	1.291
	gesamt	3.086	1.286	695	855	1.569	31	108	461	8.091

3.3 Fragebogen

Zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels kommt ein bereits etablierter und regelmäßig an die Besonderheiten des Dresdner Wohnungsmarktes angepasster Fragebogen zur Anwendung. Der Fragebogen wird vor jeder Neuerhebung überprüft und hinsichtlich neuer Erkenntnisse angepasst. Grundlage für die Entwicklung des Fragebogens zum Dresdner Mietspiegel 2025 war der Fragebogen des vorherigen Dresdner Mietspiegels 2023. Bei

der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Es wurden aber neben der Nettokaltmiete die kalten und die warmen Nebenkosten erfragt, um Kontrollrechnungen zur Plausibilisierung durchführen zu können und um die Daten zur Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten für die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII heranziehen zu können.

Auf einer Sitzung der Projektgruppe Mietspiegel am 5. Dezember 2023 wurde der Fragebogen mit allen Beteiligten abgestimmt. Er ist im Anhang in der Version für die Mieter abgedruckt.

Der Fragebogen enthielt Fragen

- ☐ ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ☐ ... zum Mietverhältnis,
- ☐ ... zur Art, Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes,
- ☐ ... zur Lage der Wohnung im Gebäude,
- ☐ ... zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau.

Da zum Zeitpunkt der Bildung der Erhebungsgrundgesamtheit nicht alle Informationen zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz einer Wohnung vorlagen, wurde über eine Filterfrage Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, aufgrund rechtlicher Bestimmungen ausgeschlossen (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Daneben wurden auf Beschluss der Projektgruppe Mietspiegel weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- ☐ Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind;
- ☐ Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- ☐ Wohnraum, der verbilligt überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- ☐ Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Einbauküche und/oder Einbauschränke) ohne separate Mietzahlung für die Möblierung;
- ☐ Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- ☐ Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern;
- ☐ Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Da nach § 558 Abs. 2 BGB ausschließlich solche Wohnungen zu berücksichtigen sind, bei denen in den letzten sechs Jahren die Miete neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden ist, wurde diese Eigenschaft ebenfalls im Rahmen der Filterfragen abgefragt.

3.4 Datenschutz

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

Der Name und die Anschrift der Mieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter (abgesehen vom Vermietertyp, der zur Gewichtung benötigt wurde) ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

3.5 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung wurde Ende Februar 2024 durch ein Ankündigungsanschreiben im Namen des Oberbürgermeisters Dirk Hilbert eingeleitet. Im Anschreiben wurde zunächst nur darüber informiert, dass die Befragung zum Dresdner Mietspiegel 2025 ansteht und hierfür in den nächsten zwei Wochen Befragungsunterlagen übersendet werden. Es wurde auf die Auskunftspflicht entsprechend Art. 238 § 2 EGBGB hingewiesen. Gleichzeitig wurden Kontaktmöglichkeiten bei der Landeshauptstadt Dresden mitgeteilt, an die sich Mieter wenden können, wenn sie sich nicht in der Lage sehen, der Auskunftspflicht nachzukommen. Die eigentliche Befragungsphase der Mieter startete dann am 18. März 2024 und wurde schriftlich durchgeführt. Stichtag für die Befragung war der 1. April 2024. Die 7.089 Haushalte der Mieterbefragung erhielten am 18. März 2024 ein Schreiben im Namen von ALP. Darin wurde etwa erläutert, dass die Teilnahme an der Befragung gemäß Art. 238 § 2 EGBGB verpflichtend ist. Diesem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Alternativ konnten die Haushalte unter Eingabe des auf dem Anschreiben aufgedruckten personalisierten Zugangscodes den Fragebogen im Internet ausfüllen. Hierzu hatte ALP eine Online-Befragung erstellt, die inhaltlich den Fragen des Papierfragebogens entsprach. Die Befragten wurden gebeten, bis zum 6. April 2024 an der Befragung teilzunehmen.

Am 22. April 2024 startete die Erinnerungsaktion. Insgesamt wurden 1.766 Mieter, die bisher noch nicht geantwortet hatten, erneut persönlich angeschrieben und um Teilnahme an der Befragung bis zum 13. Mai 2024 gebeten. Die Haushalte konnten sich entweder online beteiligen oder den bereits im März 2024 übersandten Fragebogen nutzen. Auf Wunsch hat ALP den Mietern einen neuen Papierfragebogen zugesendet.

Im Zuge der seit 1. Juli 2022 geltenden gesetzlichen Verpflichtung zur Teilnahme an Mietspiegelbefragungen hat sich die Landeshauptstadt Dresden dafür entschieden, ein zweites Erinnerungsschreiben zu versenden. Dieses wurde per Einwurf-Einschreiben bei den Haushalten zugestellt. Im Anschreiben wurde darauf hingewiesen, dass eine ausbleibende Rückmeldung innerhalb der genannten Frist bis zum 6. Juni zur Folge habe, dass ALP die Personendaten an die Auftraggeberin, die Landeshauptstadt Dresden, übergeben werde und die Bußgeldbehörde der Landeshauptstadt Dresden über die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens entscheiden werde.

Nach Abschluss der zweiten Erinnerungsaktion hat ALP durch Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes sichergestellt, dass keine Wohnungen doppelt in den Mietspiegel eingehen. Alle bis zum 11. Juni 2024 bei ALP eingegangenen Datensätze wurden für die Auswertung berücksichtigt.

Sowohl ALP als auch das Sozialamt der Landeshauptstadt Dresden standen während der gesamten Befragungsdauer für Fragen am Telefon und per E-Mail zur Verfügung. Ergänzend waren Informationen zur Mietspiegelerhebung auf der Internetseite von ALP eingestellt: Hier wurden detailliertere Informationen zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten gemäß Art. 13 DSGVO aufgeführt.

3.6 Rücklaufstatistik der Mieterbefragung

Am Ende der Befragungsphase lagen 6.056 Datensätze bzw. Fragebögen (Nettostichprobe) bei ALP vor. Diese hohe Zahl ist zum einen durch Verpflichtung zur Teilnahme und zum anderen durch die beiden Erinnerungsaktionen begründet. Eine detaillierte Auflistung des Rücklaufs kann den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. 3.247 Antworten waren prinzipiell, vor Ausreißerbereinigung, für die Auswertung verwertbar. 1.901 (58,5 %) der verwertbaren Antworten gingen per Post ein, 1.346 (41,5 %) online. Gemessen an der Bruttostichprobe entspricht die bereinigte Nettostichprobe einem Anteil von 45,8 %. Die Rücklaufquote insgesamt liegt bei 90,5 % (Nettostichprobe im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe). Es wurde in der Projektgruppe Mietspiegel entschieden, die 167 Datensätze ohne Bad und/oder ohne Zentralheizung von der Auswertung auszuschließen und derartige Wohnungen entsprechend auch vom Geltungsbereich des Mietspiegels auszuschließen. Dadurch reduzierte sich die bereinigte Nettostichprobe vor Ausreißerbereinigung aus der Mieterbefragung auf 3.080 Datensätze.

Tabelle 3: Rücklaufstatistik Mieterbefragung gesamt

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe (angeschriebene Personen)	7.089	100,0%
Stichprobenneutrale Ausfälle (Brief nicht zustellbar)	161	2,3%
Stichprobensystematische Ausfälle	233	3,3%
○ Sprachschwierigkeiten	12	5,2%
○ Verhindert (Gesundheit, Alter, verstorben)	70	30,0%
○ Sonstige Gründe	151	64,8%
Bereinigte Bruttostichprobe	6.695	94,4%
Keine Rückmeldung	505	7,1%
Leere Fragebögen	134	1,9%
Nettostichprobe	6.056	85,4%
Nicht verwertbare Datensätze (Filterfragen; siehe Tabelle 4)	2.449	34,5%
Ausschlüsse	527	7,4%
○ Nettokaltmiete nicht angegeben	252	47,8%
○ Wohnfläche nicht angegeben	24	4,6%
○ Unplausible Angaben zur Miete	84	15,9%
○ Kein Bad und/oder keine Zentralheizung	167	31,7%
Bereinigte Nettostichprobe (vor Ausreißerbereinigung)	3.080	43,4%

Tabelle 4: Rücklaufstatistik Mieterbefragung Filterfragen

	Anzahl	Anteil
Nicht verwertbare Datensätze aufgrund von...		
<input type="radio"/> Anderes Mitglied im Haushalt hat bereits teilgenommen	11	0,4%
<input type="radio"/> Filterfrage A (Eigentümer:in)	239	9,8%
<input type="radio"/> Filterfrage B (Untermieter:in)	559	22,8%
<input type="radio"/> Filterfrage C (6-Jahres-Regel)	1.236	50,5%
<input type="radio"/> Filterfrage D (Ein- oder Zweifamilienhaus)	110	4,5%
<input type="radio"/> Filterfrage E (Wohnheim oder Betreutes Wohnen)	13	0,5%
<input type="radio"/> Filterfrage F (Wohlfahrtspflege)	9	0,4%
<input type="radio"/> Filterfrage G (Einzelzimmer)	149	6,1%
<input type="radio"/> Filterfrage H (Gewerbe)	5	0,2%
<input type="radio"/> Filterfrage I (Dienst- oder Werkswohnung etc.)	33	1,3%
<input type="radio"/> Filterfrage J (Möblierung)	78	3,2%
<input type="radio"/> Filterfrage K (Zeitmietvertrag)	7	0,3%
Gesamt	2.449	100,0%

3.7 Vermieterbefragung

Am 14. März 2024 wurde den Beteiligten der Vermieterbefragung parallel zur Befragung der Mieter ein inhaltsgleicher Fragebogen als Excel-Tabelle für die Erhebung der Daten übermittelt. Ausgehend von 1.002 Wohnungen der Bruttostichprobe wurden Angaben zu 986 Wohnungen gemacht. 16 Wohnungen befanden sich zwischenzeitlich nicht mehr im Bestand dieser Befragungsgruppe. Die Rückmeldungen der Vermieterbefragung wurden ebenfalls auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Hierbei wurden 5 zwischenzeitlich durch die Landeshauptstadt Dresden für Unterbringungszwecke genutzte Wohnungen als nicht mietspiegelrelevant ausgeschlossen.

Tabelle 5: Rücklaufstatistik Vermieterbefragung

	Anzahl Wohnungen	Anteil
Bruttostichprobe (Anzahl der ausgewählten Wohnungen im Excel-Fragebogen)	1.002	100,0 %
Keine Angaben	16	1,6 %
Nicht mietspiegelrelevant	5	0,5 %
Kein Bad und/oder keine Zentralheizung	1	0,1 %
Verwertbare Datensätze (vor Ausreißerbereinigung)	980	97,8 %

Von den in der Bruttostichprobe der Wohnungsgesellschaften zufällig gezogenen 1.002 Wohnungen fließen in die weitere Analyse insgesamt 980 Wohnungen ein. Nach Zusammenführung der mietspiegel- und auswertungsrelevanten Wohnungen der Mieter- und der Vermieterbefragung standen 4.060 Wohnungen zur Verfügung.

4 Datenaufbereitung

4.1 Plausibilisierung und Ausreißerbereinigung

Die bei ALP eingegangenen Papier-Fragebögen wurden zunächst eingescannt. Für den Mietspiegel in Frage kommende Papier-Fragebögen wurden zu einem Datensatz aufbereitet und in einer Excel-Datei mit den mietspiegelrelevanten Datensätzen aus der Online-Befragung zusammengeführt. In einem weiteren Schritt der Datenaufbereitung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert (siehe „Unplausible Angaben“ in

Tabelle 3). So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden. Die vermietetseitig bei den Dresdner Wohnungsunternehmen erhobenen Daten wurden durch die Kommunale Statistikstelle geprüft. Anschließend wurde der plausibilisierte Vermieterdatensatz an ALP übergeben.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob der Auswertungsdatensatz Ausreißer enthält, also solche Wohnungen, die sich von den übrigen Datensätzen in auffälliger Weise abheben. Insgesamt wurden 9 Datensätze aus der Auswertung herausgenommen, um die Ergebnisse nicht zu verzerren. Die Wohnungen wurden nach einer Prüfung der Residuen im Mietspiegelmodell ausgeschlossen. Hierbei handelte es sich um 6 außergewöhnlich große Wohnungen mit einer Wohnfläche über 200 m², 2 Wohnungen mit einer Nettokaltmiete unter 2,50 €/m² und eine Wohnung mit einer Nettokaltmiete pro m² von über 20 €/m².

Der verwertbare Rücklauf aus der Mieter- und Vermieterbefragung umfasst somit insgesamt 4.051 Datensätze (bereinigte Nettostichprobe). Damit werden die Stichprobenanforderungen gemäß § 11 Abs. 3 MsV erfüllt.

4.2 Gewichtung

Da die Erhebungsgrundgesamtheit, wie in Abschnitt 3.1 beschrieben, auch leerstehende Wohnungen und selbstgenutzte Eigentumswohnungen umfasst und zudem Wohnungen beinhaltet, die nicht mietspiegelrelevant sind (bspw. aufgrund des 6-Jahres-Zeitraums und anderer Kriterien), ist es zur Berechnung der Gewichtungsfaktoren zunächst erforderlich, eine einheitliche Betrachtungsebene herzustellen. Hierfür sollen – analog zur bereinigten Nettostichprobe – nur die Wohnungen aus der Erhebungsgrundgesamtheit berücksichtigt werden, die als mietspiegelrelevant einzustufen sind.

Vollständige Informationen zur Anzahl und Verteilung der Auswertungsgrundgesamtheit liegen nicht vor, können aber mithilfe der erhobenen Daten und kommunalen Zahlen zur Leerstandsquote und zum Eigentumsbestand näherungsweise bestimmt werden. Wie in Tabelle 6 dargestellt, bleiben bei der Ermittlung der Auswertungsgrundgesamtheit sowohl leerstehende Wohnungen, selbstgenutzte Eigentumswohnungen sowie nicht mietspiegelrelevante Mietwohnungen unberücksichtigt.

Von der Befragungsgruppe der Vermieter wurden 2.884 leerstehende Wohnungen über die Abfrage des Gesamtwohnungsbestands übermittelt. Die Anzahl leerstehender Wohnungen in der Befragungsgruppe der Mieter lässt sich hingegen nur näherungsweise über die Leerstandsquote von 7 % bezogen auf die Gesamtzahl der Erhebungsgrundgesamtheit berechnen. Diese Leerstandsquote ermittelte die Kommunale Statistikstelle durch Anwendung eines qualifizierten Schätzverfahrens. Basierend auf der Leerstandsquote von 7 % kann die Anzahl leerstehender Wohnungen in der Erhebungsgrundgesamtheit mit ca. 18.450 angegeben werden, woraus sich, abzüglich des Leerstandes bei der Vermietergruppe, 15.566 leerstehende Wohnungen in der Befragungsgruppe der Mieter ergeben.

Selbstgenutzte Eigentumswohnungen, die nur die Befragungsgruppe der Mieter betreffen, konnten aus den Daten zur Grundsteuer des Steuer- und Stadtkassenamts ermittelt werden und betreffen 14.640 Wohnungen der Erhebungsgrundgesamtheit.

Bezogen auf die Erhebungsgrundgesamtheit ohne Leerstand und selbstgenutzte Eigentumswohnungen zeigt sich, dass rund 34,0 % aller Wohnungen aus der Mieterbefragung nicht mietspiegelrelevant sind. Daraus ergibt sich ein mietspiegelrelevanter Anteil von 66,0 %. Bei den Wohnungsunternehmen liegt die Quote nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen bei rund 14,1 %, der mietspiegelrelevante Anteil liegt folglich bei 85,9 %. Unter Berücksichtigung dieser Parameter ergibt sich folgendes Anteilsverhältnis in der Auswertungsgrundgesamtheit: Mieterbefragung 48,9 %, Vermieterbefragung 51,1 %.

Tabelle 6: Ermittlung der Auswertungsgrundgesamtheit und Verteilung nach Befragungsgruppen

	Mieter	Vermie- ter	Summe	Anteilsverhältnis	
				Mieter	Vermie- ter
Erhebungsgrundgesamtheit	158.093	105.498	263.591	60,0 %	40,0 %
<i>Leerstandsquote</i>	9,9 %	2,7 %			
<i>Anzahl leerstehender Wohnungen</i>	15.566	2.884			
Erhebungsgrundgesamtheit (ohne Leerstand)	142.527	102.614	245.141	58,1 %	41,9 %
<i>Anteil selbstgenutzter Eigentums- wohnungen</i>	10,3 %	0 %			
<i>Anzahl selbstgenutzter Eigentums- wohnungen</i>	14.640	0			
Erhebungsgrundgesamtheit (ohne Leerstand, ohne Selbstnutzer)	127.887	102.614	230.501	55,5 %	44,5 %
<i>Anteil nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen</i>	34,0%	14,1 %			
<i>Anzahl nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen</i>	43.482	14.428			
Auswertungsgrundgesamtheit (mietspiegelrelevanter Woh- nungsbestand)	84.405	88.186	172.591	48,9 %	51,1 %

Die Verteilung der Befragungsgruppen in der bereinigten Nettostichprobe liegt bei 75,8 % (Mieter) zu 24,2 % (Vermieter).

Tabelle 7: Verteilung der bereinigten Nettostichprobe nach Befragungsgruppen

	Mieter	Vermie- ter	Summe	Anteilsverhältnis	
				Mieter	Vermie- ter
Bereinigte Nettostichprobe	3.072	979	4.051	75,8 %	24,2 %

Um die Ausgangsverteilung aus der Erhebungsgrundgesamtheit wiederherzustellen, ist es erforderlich, die Angaben beider Befragungsgruppen in der bereinigten Nettostichprobe unterschiedlich zu gewichten. Zur Wiederherstellung der Anteilsverhältnisse aus der Auswertungsgrundgesamtheit wird die Gewichtung anhand der Quotienten aus dem Anteil in der Auswertungsgrundgesamtheit zum Anteil in der bereinigten Nettostichprobe ermittelt (siehe Tabelle 8). Durch die Gewichtungsfaktoren gehen die Stichprobenelemente in der Häufigkeit in die Datengrundlage ein, wie es dem Anteil in der Auswertungsgrundgesamtheit entspricht.

Tabelle 8: Bestimmung der Gewichtungsfaktoren

	Anteil in Auswertungsgrundgesamtheit	Anteil in bereinigter Nettostichprobe	Gewichtungsfaktoren		
Mieter	48,9 %	75,8 %	0,645	bzw.	1
Vermieter	51,1 %	24,2 %	2,114		3,278

4.3 Darstellung der bereinigten Nettostichprobe

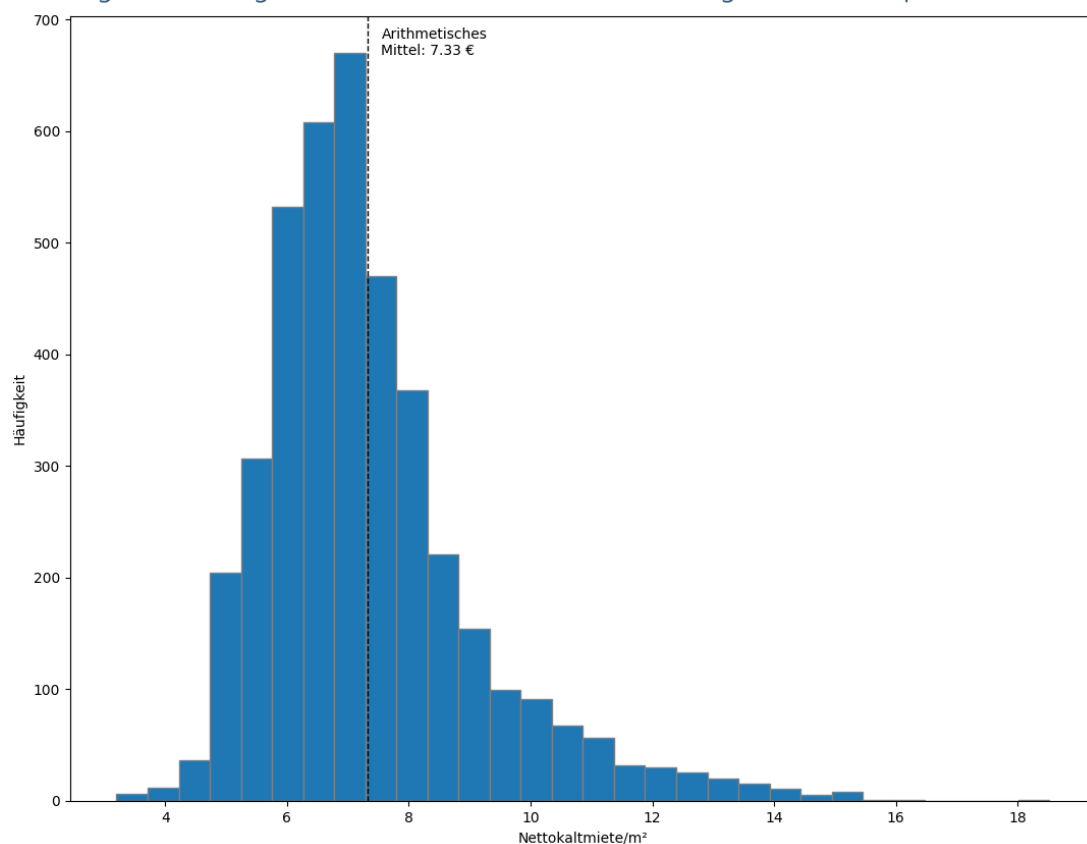
Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellter Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz und unter Berücksichtigung der Ausreißerbereinigung sowie der Gewichtung, lässt sich für die bereinigte Nettostichprobe ein Median von 7,00 €/m² sowie ein arithmetisches Mittel von 7,33 €/m² ermitteln.

Die Verteilung der Mieten ist leicht linkssteil/rechtsschief. Das bedeutet für den gewichteten Datensatz: Der Median fällt mit 7,00 €/m² geringer aus als das arithmetische Mittel (7,33 €/m²); Werte unterhalb des arithmetischen Mittels sind häufiger zu beobachten als Werte oberhalb des arithmetischen Mittels.

Tabelle 9: Deskriptive Statistik der gewichteten bereinigten Nettostichprobe

Bereinigte Nettostichprobe	
Anzahl	4.051
Median	7,00 €/m ²
Arithmetisches Mittel	7,33 €/m ²
Minimum	3,20 €/m ²
Maximum	18,52 €/m ²
Standardfehler	0,03 €/m ²
Standardabweichung	1,87 €/m ²

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten/m² in der bereinigten Nettostichprobe



Verteilung nach Baujahresklassen, Wohnlage sowie Befragungsgruppe

Die Wohnungen der für die Auswertungen zum Dresdner Mietspiegel 2025 zur Verfügung stehenden bereinigten Nettostichprobe verteilen sich nach Baujahresklassen, Wohnlage sowie Befragungsgruppen wie folgt:

Tabelle 10: Verteilung der bereinigten Nettostichprobe über Baujahresklassen, Wohnlage und Befragungsgruppe (ungewichtet)

Quelle	Wohn- lage	Bis 1918	1919- 1945	1946- 1969	1970- 1990	1991- 2001	2002- 2009	2010- 2015	2016- 2023	Gesamt
Mieter	einfach	363	163	59	45	137	1	17	88	873
	mittel	695	258	83	62	414	4	31	157	1.704
	gut	244	65	24	3	123	4	5	27	495
	gesamt	1.302	486	166	110	674	9	53	272	3.072
Ver- mieter	einfach	15	28	57	242	7	0	0	2	351
	mittel	26	86	144	275	10	0	0	3	544
	gut	3	13	56	5	2	0	1	4	84
	gesamt	44	127	257	522	19	0	1	9	979
Gesamt	einfach	378	191	116	287	144	1	17	90	1.224
	mittel	721	344	227	337	424	4	31	160	2.248
	gut	247	78	80	8	125	4	6	31	579
	gesamt	1.346	613	423	632	693	9	54	281	4.051

5 Auswertung

5.1 Methodische Vorgehensweise

Für den Dresdner Mietspiegel wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels sollten in einer Basismiettable dargestellt werden. Diese Basismiettable gibt die Nettokaltmiete pro m² nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von prozentualen Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Die Berechnung aller Einflüsse erfolgt in dem einstufigen Modellansatz simultan. Die Nettokaltmiete wurde logarithmiert in das Modell aufgenommen. Die Einflussfaktoren auf die logarithmierte Nettokaltmiete lassen sich in prozentuale Zu- und Abschläge auf die Nettokaltmiete umrechnen. Der gewählte Modellansatz unterstellt Interaktionseffekte, dies hat zur Folge, dass prozentuale Zu- und Abschläge nicht summiert werden können. Stattdessen müssen die Effekte miteinander multipliziert werden. Ein Zuschlag von 3 % und ein Zuschlag von 4 % haben dann zusammen beispielsweise einen Einfluss von $1,03 \cdot 1,04 \approx 1,071$, also 7,1 %.

Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut § 558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Da auch weitere Faktoren einen statistisch 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.¹

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (der logarithmierten Nettokaltmiete (NKM) 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:

¹ Zu solchen Verzerrungen kann es kommen, wenn „außergesetzliche Merkmale“ nicht in Regressionsmodellen kontrolliert werden, sondern sich deren Einfluss „unkontrolliert“ bei den gesetzlichen Merkmalen bemerkbar macht, indem sich die Einflüsse der „außergesetzlichen Merkmale“ auf die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale entsprechend der vorhandenen und statistisch unauffälligen Korrelationen verteilen.

Berechnungsschritt 1:

$$\ln(NKM) = f(WFL) + \beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m} + \beta_{ag,1}x_{ag,1} + \dots + \beta_{ag,n}x_{ag,n}$$

$\ln(NKM)$: Logarithmierte Nettokaltmiete

$f(WFL)$: Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

$\beta_{g,i}$: Regressionskoeffizient des gesetzlichen Merkmals $x_{g,i}$

$x_{g,i}$: Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

$\beta_{ag,j}$: Regressionskoeffizient des außergesetzlichen Merkmals $x_{ag,j}$

$x_{ag,j}$: außergesetzliches Merkmal

m : Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

n : Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

Aus der Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche ergibt sich die Basismiettable. Die Funktion hat die folgende Form:

$$f(WFL) = \alpha_0 + \alpha_1 WFL^1 + \dots + \alpha_p WFL^p$$

α_0 : Konstante, die unabhängig von der Wohnfläche ist

α_k : Regressionskoeffizient der k -ten Potenz der Wohnfläche

WFL^k : k -te Potenz der Wohnfläche

p : Anzahl der berücksichtigten Potenzen

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete nicht linear verläuft, werden Potenzen der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Die zweite Potenz der Wohnfläche entspricht beispielsweise der Wohnfläche zum Quadrat.

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 also nicht Bestandteile des Mietspiegels sein.

Daher wird abschließend eine Regression berechnet (Berechnungsschritt 2), in der sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der umfassenden Analyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), als Konstante verwendet werden. Die außergesetzlichen Merkmale werden im zweiten Berechnungsschritt nicht weiter berücksichtigt. Dadurch verändert sich die Konstante der Wohnflächenfunktion (α_0) und die Residuen werden größer, 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:

$$\ln(NKM) = f(WFL)' + \beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m}$$

$\ln(NKM)$: Logarithmierte Nettokaltmiete

$f(WFL)'$: neu berechnete Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche (nur die Konstante verändert sich)

$\beta_{g,i}$: Regressionskoeffizient des gesetzlichen Merkmals $x_{g,i}$

$x_{g,i}$: Wohnwertmerkmale i. S. d. §558 Abs. 2 BGB (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

m : Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

Die Umrechnung der Regressionskoeffizienten aus dem Regressionsmodell in prozentuale Zu- und Abschläge auf die Nettokaltmiete erfolgt mit folgender Formel:

$$\gamma_{g,i} = 100 \cdot (e^{\beta_{g,i}} - 1) \%$$

wobei $\gamma_{g,i}$ der prozentuale Zu- oder Abschlag des gesetzlichen Merkmals i ist.

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 wird. Insgesamt zeigt sich ein sehr hoher Erklärungsgehalt von 92,5 % (bzw. 85,6 % nach dem 2. Berechnungsschritt) sodass die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Schätzmodells gut wiedergegeben wird.

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 Logarithmierung der Nettokaltmiete reduziert die Gefahr der Heteroskedastizität. Zusätzlich wurden die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft, 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 von Kollinearitätsstatistiken (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 unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen. Alle Variablen zeigten einen Variance Inflation Factor (VIF) von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein Signifikanzniveau von $\leq 0,05$ gewählt worden, also einer mindestens 95-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 95-prozentigen Sicherheit verworfen werden). Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von $\leq 0,05$ vorliegt.

5.2 Ergebnisse des ersten Berechnungsschritts

5.2.1 Einfluss der Wohnfläche

Im ersten Berechnungsschritt wird das Regressionsmodell zunächst mit außergesetzlichen Merkmalen gerechnet. Für die Basismiete, die sich nur aus dem Einfluss der Wohnfläche bildet, wurde folgende Funktion berechnet:

$$f(WFL) = 4,754666 + 0,03075471 WFL - 0,0001558158 WFL^2 + 0,0000003105 WFL^3$$

Es wurden drei Potenzen der Wohnfläche für die Berechnung der Basismiete verwendet.

5.2.2 Einfluss weiterer Wohnwertmerkmale

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 Baujahr und der Wohnlage ebenfalls konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. Zusätzlich wurden zunächst auch außergesetzliche Merkmale, also der Vermietertyp und die Dauer des Mietvertrags berücksichtigt. In die Gleichung des ersten Berechnungsschritts werden die Merkmale durch den Term $\beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m} + \beta_{ag,1}x_{ag,1} + \dots + \beta_{ag,n}x_{ag,n}$ integriert (siehe Abschnitt 5.1).

Die Koeffizienten werden zunächst als Einflüsse auf die logarithmierte Nettokaltmiete berechnet und anschließend in prozentuale Zu- und Abschläge bzw. Faktoren, die miteinander multipliziert werden, umgerechnet. Auch wenn die Koeffizienten approximativ den prozentualen Zu- und Abschlägen entsprechen, kommt es bei der exakten in Abschnitt 5.1 beschriebenen Umrechnung zu Abweichungen. Aus diesem Grund werden in den nachfolgenden Tabellen sowohl die Koeffizienten als auch die prozentualen Zu- und Abschläge ausgewiesen.

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale wurden zunächst in das Modell eingefügt und auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete hin geprüft. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombivariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erwiesen als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel waren, wurden im Mietspiegel ausgewiesen. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

Baujahr

Als maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden anhand der im Mietspiegel bestehenden Baujahresklassen gruppiert und hinsichtlich des Einflusses geprüft. Innerhalb der Baujahre vor 1970 zeigten sich keine signifikanten Unterschiede. Auch das Mietniveau der Baujahresklasse 1991 bis 2009 unterschied sich nicht signifikant von dem der Baujahresklasse vor 1970. Die weiteren Baujahresklassen zeigen folgende Einflussbeiträge:

Tabelle 11: Einfluss des Baujahres auf die Nettokaltmiete

Baujahres- klasse	Koeffi- zient	Zu-/Ab- schlag	Std. Feh- ler	p-Wert	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anteil gewich- tet
bis 1969	Referenzklasse				2.382	58,8 %	53,4 %
1970 bis 1990	-0,07	-7 %	0,006	0,000	632	15,6 %	29,0 %
1991 bis 2009	Referenzklasse				702	17,3 %	11,9 %
2010 bis 2015	0,13	+14 %	0,021	0,000	54	1,3 %	0,9 %
2016 bis 2023	0,21	+23 %	0,013	0,000	281	6,9 %	4,8 %

Wohnlage

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

- Siedlungsstruktur
- Nähe zu Grün- und Freiflächen
- Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen und besondere Sichtbeziehungen
- Nähe zu störenden Bereichen
- Wertschätzung
- ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt
- Versorgungszentralität
- Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen
- Stadtklima
- Verkehrslärm

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

Tabelle 12: Einfluss der Wohnlage auf die Nettokaltmiete

Wohnlage	Koeffi- zient	Zu-/Ab- schlag	Std. Feh- ler	p-Wert	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anteil gewichtet
Einfach	-0,02	-2 %	0,004	0,000	1.224	30,2 %	32,2 %
Mittel	Referenzklasse				2.248	55,5 %	55,5 %
Gut	0,03	+3 %	0,006	0,000	579	14,3 %	12,3 %

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.

Tabelle 13: Einfluss der Badezimmerausstattung auf die Nettokaltmiete

Badezimmerausstattung	Koeffi- zient	Zu-/Ab- schlag	Std. Fehler	p-Wert	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anteil gewich- tet
Hochwertige Sanitärobjekte	0,02	+2 %	0,011	0,041	180	4,5 %	3,3 %
Wohnung hat zweites WC oder zweites Badezimmer mit Wanne oder Dusche in- nerhalb der Wohnung	0,04	+4 %	0,007	0,000	677	16,9 %	11,4 %
Spritzwasserbereich der Sa- nitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toi- lette) nicht mit Fliesen oder anderen wasserfesten Ma- terialien geschützt	-0,02	-2 %	0,008	0,018	289	7,2 %	6,5 %
Bad mit Handtuchwand- heizkörper ausgestattet	0,03	+3 %	0,004	0,000	1.685	42,0 %	37,6 %
Doppel- oder zwei Wasch- becken im Bad	0,03	+4 %	0,009	0,000	237	6,0 %	4,7 %

Küchenausstattung

Zur Abbildung der Küchenausstattung wurden besondere Merkmale (hochwertiger Bodenbelag in der Küche, offene Küche, Einbauküche) getestet. Für Einbauküchen konnte folgender Einfluss festgestellt werden:

Tabelle 14: Einfluss der Küchenausstattung auf die Nettokaltmiete

Küchenausstattung	Koeffi- zient	Zu-/Ab- schlag	Std. Fehler	p-Wert	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anteil gewich- tet
Einbauküche (mit Herd mit Backofenfunktion, Spüle, Arbeitsplatte und Kühlschrank oder Geschirrspülmaschine)	0,03	+3 %	0,007	0,000	484	11,9 %	7,9 %

Fußbodenbelag

Es wurde geprüft, inwieweit die Art des Fußbodenbelags als Ausstattungsmerkmal Einfluss auf Höhe der Nettokaltmiete nimmt. Die Prüfung wurde differenziert nach der Art der Räumlichkeiten (Wohn- und Schlafräume, Küche, Bad) vorgenommen. Folgende Merkmale wurden in das Modell einbezogen:

Tabelle 15: Einfluss der Fußbodenbeläge auf die Nettokaltmiete

Ausstattungsmerkmal	Koeffi- zient	Zu-/Ab- schlag	Std. Fehler	p-Wert	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anteil gewich- tet
Kein von Vermieter/in ge- stellter Fußbodenbelag, Li- noleum oder PVC-Boden in der Küche	-0,02	-2 %	0,005	0,000	1.024	28,2 %	40,6 %
Kein von Vermieter/in ge- stellter Fußbodenbelag im Bad	-0,09	-8 %	0,032	0,008	19	0,5 %	0,4 %
PVC-Boden im Bad	-0,03	-3 %	0,013	0,020	68	1,9 %	2,4 %
Holzboden (Parkett-, Dielen- boden) in Wohn- und Schlafräumen	0,02	+2 %	0,006	0,000	879	24,1 %	17,8 %
Kein von Vermieter/in ge- stellter Fußbodenbelag in Wohn- und Schlafräumen	-0,04	-4 %	0,019	0,019	58	1,6 %	1,6 %

Weitere Ausstattungsmerkmale

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

Tabelle 16: Einfluss weiterer Ausstattungsmerkmale auf die Nettokaltmiete

Ausstattungsmerkmal	Koeffi- zient	Zu-/Ab- schlag	Std. Fehler	p-Wert	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anteil gewich- tet
Maisonette-Wohnung ²	0,04	+4 %	0,014	0,002	104	2,6 %	1,7 %
Penthouse-Wohnung	0,04	+4 %	0,016	0,011	70	1,8 %	1,3 %
Wohnung verfügt über keine Außenfläche (Balkon, Loggia ³ oder (Dach-)Ter- rasse) mit einer Fläche von mindestens 2 m ²	-0,04	-4 %	0,005	0,000	1.094	29,7 %	25,1 %
Wohnung verfügt über Gar- ten zur alleinigen Nutzung	0,03	+3 %	0,011	0,008	146	3,6 %	2,7 %
(Dach-)Terrasse	0,02	+2 %	0,009	0,009	283	7,0 %	4,7 %
Zweiter Balkon	0,03	+3 %	0,009	0,005	222	5,5 %	4,0 %
Aufzug in Gebäuden mit bis zu 5 Obergeschossen: wenn die Wohnung nicht im Erd- geschoss liegt	0,03	+3 %	0,006	0,000	710	17,8 %	14,9 %
Aufzug, der auch in den Kel- ler fährt	0,02	+2 %	0,006	0,000	968	24,0 %	23,7 %
Gebäude bzw. Fassade steht unter Denkmalschutz	0,01	+1 %	0,005	0,024	1.141	28,2 %	23,1 %
Wohnung verfügt über keine Gegensprechanlage	-0,06	-5 %	0,013	0,000	100	2,5 %	2,1 %
Gegensprechanlage mit Vi- deofunktion (Bildübertra- gung)	0,03	+4 %	0,008	0,000	394	10,3 %	7,4 %

Heizung und Elektrik

Zur Beurteilung technischer Rahmenbedingungen der Wohnungen ist der Einfluss von Heizungsformen und Elektroinstallation geprüft worden. Dabei zeigten sich Abschläge für Wohnungen mit über Putz verlaufenden Leitungen. Darüber hinaus wurde ein Zu- schlag für Wohnungen, die in der gesamten Wohnung über eine Fußbodenheizung ver- fügen, ermittelt. Außerdem ergab sich ein Abschlag für Wohnungen mit einem Zimmer ohne fest installierte Heizung, sofern die Wohnung bis einschließlich 1969 das erste Mal bezugsfertig wurde.

² Eine Maisonette-Wohnung bezeichnet eine Wohnung, die auf zwei Etagen verteilt ist, welche mit einer internen Treppe verbunden sind.

³ Eine Loggia bezeichnet einen nicht oder kaum vorspringenden, Richtung Außenseite offenen, überdachten Raum im (Ober)geschoss eines Hauses.

Tabelle 17: Einfluss von Heizung und Elektrik auf die Nettokaltmiete

Heizung und Elektrik	Koeffi- zient	Zu-/Ab- schlag	Std. Fehler	p-Wert	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anteil gewich- tet
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung vorhanden	0,05	+6 %	0,010	0,000	481	11,9 %	8,1 %
Über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstalla- tion ⁴	-0,03	-3 %	0,005	0,020	1.093	27,8 %	41,6 %
Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung (in Gebäuden mit Baujahr bis 1969)	-0,06	-6 %	0,016	0,000	72	1,8 %	1,2 %

Energetische Ausstattung

Des Weiteren wurden die Qualität der Verglasung sowie nachträglich durchgeführte energetische Maßnahmen geprüft. Für einfach verglaste Fenster oder vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster zeigt sich ein entsprechender Abschlag. Für dreifach(isoliert)verglaste Fenster wird hingegen ein Zuschlag ausgewiesen. Sind energetische Maßnahmen seit 2002 durchgeführt worden, zeigt sich ein Zuschlag. Die Höhe des Zuschlags ergibt sich aus dem Jahr der Durchführung sowie der Anzahl der Maßnahmen.

⁴ 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.

Tabelle 18: Einfluss energetischer Merkmale auf die Nettokaltmiete

Energetische Ausstattung	Koeffizient	Zu-/Abschlag	Std. Fehler	p-Wert	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
Dreifach(isoliert)verglaste Fenster	0,03	+3 %	0,009	0,000	286	7,4 %	5,5 %
Einfach verglaste Fenster oder vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster	-0,03	-3 %	0,007	0,001	425	11,0 %	7,0 %
Anzahl der 2002 bis 2015 durchgeführten energetischen Maßnahmen (wenn Baujahr ≤ 1990)	0,01		0,003	0,001			
Anzahl der seit 2016 durchgeführten energetischen Maßnahmen (wenn Baujahr ≤ 1990)	0,02		0,004	0,000			

Für die Variablen der energetischen Sanierungsmaßnahmen entsprach die Ausprägung der Datensätze jeweils der Anzahl durchgeführten Sanierungen aus folgender Liste:

- Außenwände
- Dach oder oberste Geschossdecke
- Kellerdecke/Kellerfußboden
- Heizungsleitungen

Tabelle 19: Ausprägungen der Sanierungsvariablen

Anzahl der Maßnahmen	Zu-/Abschlag	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
1 Dämmung 2002 – 2015	+1 %	197	4,9 %	6,5 %
2 Dämmungen 2002 – 2015	+2 %	101	2,5 %	2,8 %
3 Dämmungen 2002 – 2015	+3 %	51	1,3 %	1,5 %
4 Dämmungen 2002 – 2015	+4 %	36	0,9 %	1,0 %
1 Dämmung seit 2016	+2 %	122	3,0 %	3,8 %
2 Dämmungen seit 2016	+4 %	56	1,4 %	2,7 %
3 Dämmungen seit 2016	+7 %	13	0,3 %	0,5 %
4 Dämmungen seit 2016	+9 %	18	0,4 %	0,5 %

Außergesetzliche Merkmale

Wie in Abschnitt 5.1 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 und andererseits der Einfluss der Mietvertragsdauer auf die Nettokaltmiete ermittelt.

Vermieter

Der Einfluss der Preispolitik der unterschiedlichen Vermieter bzw. Vermietergruppen zeigt sich in der folgenden Tabelle. Die einzelnen Vermieter aus der Vermieterbefragung wurden pseudonymisiert, die Mieterbefragung wurde unter einem weiteren Pseudonym zusammengefasst. So wurden die Vermieter 1 bis Vermieter 9 gebildet. „Vermieter 8“ bildet die Referenzklasse.

Tabelle 20: Einfluss von Vermietergruppen auf die Nettokaltmiete

Vermieter	Koeffi- zient	Std. Feh- ler	p-Wert	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anteil gewichtet
Vermieter 1	-0,21	0,023	0,000	15	0,4 %	0,8 %
Vermieter 2	-0,16	0,010	0,000	131	3,2 %	6,8 %
Vermieter 3	-0,03	0,006	0,000	413	10,2 %	21,6 %
Vermieter 4	-0,13	0,010	0,000	73	1,8 %	3,8 %
Vermieter 5	-0,14	0,008	0,000	163	4,0 %	8,5 %
Vermieter 6	-0,16	0,018	0,000	20	0,5 %	1,0 %
Vermieter 7	-0,13	0,011	0,000	78	1,9 %	4,1 %
Vermieter 8				3.072	75,8 %	48,9 %
Vermieter 9	-0,13	0,010	0,000	86	2,1 %	4,5 %

Mietvertragslaufzeit

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

Tabelle 21: Einfluss der Mietvertragslaufzeit auf die Nettokaltmiete

Mietvertragslaufzeit	Koeffizient	Std. Fehler	p-Wert	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
Mietvertragslaufzeit <= 1 Jahr	0,10	0,008	0,000	481	11,9 %	11,1 %
Mietvertragslaufzeit > 1 Jahr <= 3 Jahre	0,07	0,007	0,000	972	24,1 %	22,2 %
Mietvertragslaufzeit > 3 Jahre <= 5 Jahre	0,05	0,008	0,000	615	15,2 %	13,7 %
Mietvertragslaufzeit > 5 Jahre <= 7 Jahre				382	9,5 %	8,7 %
Mietvertragslaufzeit > 7 Jahre <= 10 Jahre	-0,05	0,009	0,000	240	5,9 %	6,2 %
Mietvertragslaufzeit > 10 Jahre	-0,09	0,007	0,000	1.345	33,3 %	38,1 %

5.3 Ergebnisse des zweiten Berechnungsschritts

Wie in Kapitel 5.1 ausgeführt, wird im Rahmen des Berechnungsschrittes 1 zunächst der Einfluss sämtlicher Wohnwertmerkmale (Wohnungsgröße, Art, Beschaffenheit, Wohnlage, Ausstattung) berechnet. Dabei wird auch der Einfluss außergesetzlicher Merkmale berücksichtigt, um den Einfluss der nach BGB gesetzlich vorgegebenen Wohnwertmerkmale 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.

Es ergibt sich die Modellformel

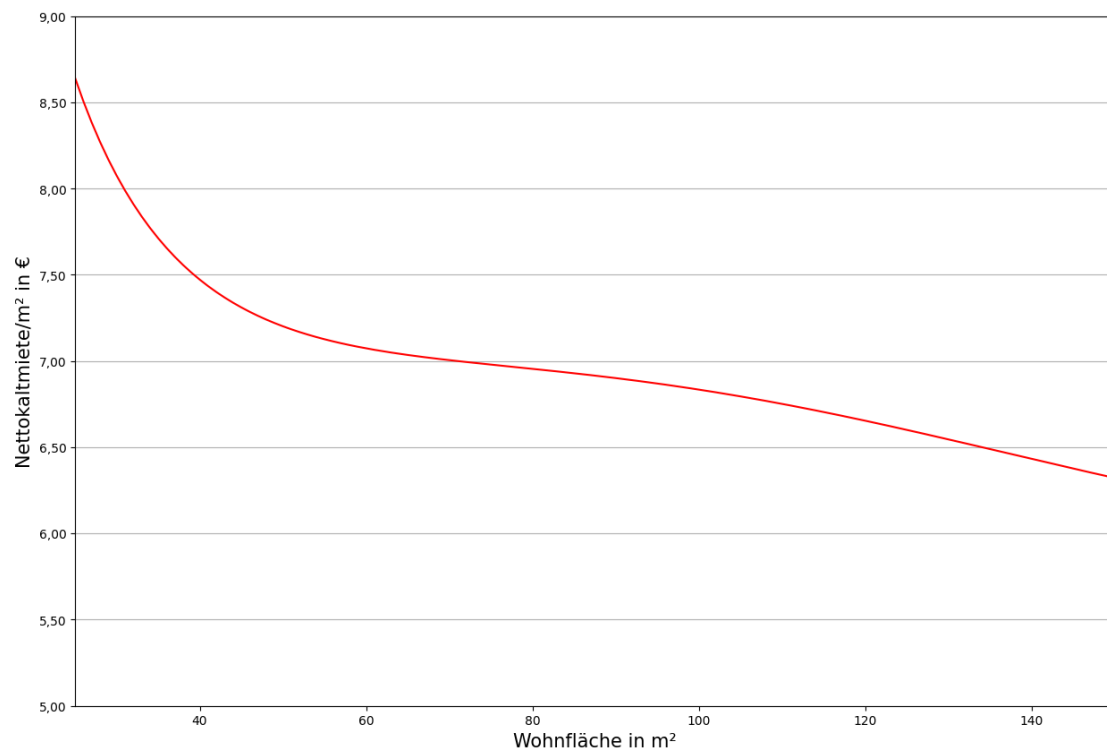
$$\ln(NKM) = f(WFL)' + \beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m}$$

mit

$$f(WFL)' = \alpha_0' + \alpha_1 WFL + \dots + \alpha_p WFL^p$$

wobei α_0' die neu berechnete Konstante ist. Im Ergebnis ist die Konstante von 4,7547 auf 4,6993 gesunken. Es ergibt sich der in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Funktionsverlauf für die Basis-Nettokaltmietem²:

Abbildung 2: Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche



6 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 wohnlage-, ausstattungs- und beschaffenheitsbedingten Koeffizienten, die als prozentuale Zu- und Abschläge dargestellt werden, zusammen.

6.1 Teil 1: Berechnung der Basismiete

Abhängig von der Wohnungsgröße wird anhand der Wohnflächenfunktion die quadratmetergenaue Basismiete als Ausgangspunkt der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmt. Für die unterschiedlichen Wohnungsgrößen innerhalb des Anwendungsbereichs des Mietspiegels (25 m² bis 150 m²) zeigen sich folgende Basis-Nettokaltmieten pro m².

Tabelle 22: Basismietentabelle in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wfl.	Basis- miete	Wfl.	Basis- miete	Wfl.	Basis- miete	Wfl.	Basis- miete	Wfl.	Basis- miete
25 m ²	8,64 €	51 m ²	7,18 €	77 m ²	6,97 €	103 m ²	6,81 €	129 m ²	6,56 €
26 m ²	8,51 €	52 m ²	7,17 €	78 m ²	6,96 €	104 m ²	6,80 €	130 m ²	6,55 €
27 m ²	8,38 €	53 m ²	7,15 €	79 m ²	6,96 €	105 m ²	6,80 €	131 m ²	6,53 €
28 m ²	8,27 €	54 m ²	7,14 €	80 m ²	6,95 €	106 m ²	6,79 €	132 m ²	6,52 €
29 m ²	8,17 €	55 m ²	7,13 €	81 m ²	6,95 €	107 m ²	6,78 €	133 m ²	6,51 €
30 m ²	8,08 €	56 m ²	7,11 €	82 m ²	6,94 €	108 m ²	6,77 €	134 m ²	6,50 €
31 m ²	7,99 €	57 m ²	7,10 €	83 m ²	6,94 €	109 m ²	6,76 €	135 m ²	6,49 €
32 m ²	7,91 €	58 m ²	7,09 €	84 m ²	6,93 €	110 m ²	6,75 €	136 m ²	6,48 €
33 m ²	7,84 €	59 m ²	7,08 €	85 m ²	6,93 €	111 m ²	6,74 €	137 m ²	6,47 €
34 m ²	7,77 €	60 m ²	7,07 €	86 m ²	6,92 €	112 m ²	6,73 €	138 m ²	6,46 €
35 m ²	7,71 €	61 m ²	7,07 €	87 m ²	6,92 €	113 m ²	6,72 €	139 m ²	6,44 €
36 m ²	7,66 €	62 m ²	7,06 €	88 m ²	6,91 €	114 m ²	6,71 €	140 m ²	6,43 €
37 m ²	7,60 €	63 m ²	7,05 €	89 m ²	6,91 €	115 m ²	6,70 €	141 m ²	6,42 €
38 m ²	7,56 €	64 m ²	7,04 €	90 m ²	6,90 €	116 m ²	6,69 €	142 m ²	6,41 €
39 m ²	7,51 €	65 m ²	7,04 €	91 m ²	6,90 €	117 m ²	6,68 €	143 m ²	6,40 €
40 m ²	7,47 €	66 m ²	7,03 €	92 m ²	6,89 €	118 m ²	6,67 €	144 m ²	6,39 €
41 m ²	7,43 €	67 m ²	7,02 €	93 m ²	6,88 €	119 m ²	6,66 €	145 m ²	6,38 €
42 m ²	7,40 €	68 m ²	7,02 €	94 m ²	6,88 €	120 m ²	6,65 €	146 m ²	6,37 €
43 m ²	7,37 €	69 m ²	7,01 €	95 m ²	6,87 €	121 m ²	6,64 €	147 m ²	6,35 €
44 m ²	7,34 €	70 m ²	7,01 €	96 m ²	6,86 €	122 m ²	6,63 €	148 m ²	6,34 €
45 m ²	7,31 €	71 m ²	7,00 €	97 m ²	6,86 €	123 m ²	6,62 €	149 m ²	6,33 €
46 m ²	7,29 €	72 m ²	6,99 €	98 m ²	6,85 €	124 m ²	6,61 €	150 m ²	6,32 €
47 m ²	7,26 €	73 m ²	6,99 €	99 m ²	6,84 €	125 m ²	6,60 €		
48 m ²	7,24 €	74 m ²	6,98 €	100 m ²	6,83 €	126 m ²	6,59 €		
49 m ²	7,22 €	75 m ²	6,98 €	101 m ²	6,83 €	127 m ²	6,58 €		
50 m ²	7,20 €	76 m ²	6,97 €	102 m ²	6,82 €	128 m ²	6,57 €		

6.2 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. Die zugehörigen Faktoren müssen für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete miteinander multipliziert werden. Der daraus resultierende Gesamtfaktor wird wiederum mit dem Wert der Basismiettable multipliziert.

Tabelle 23: Zu- und Abschläge der signifikanten Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmal	Zu-/Abschlag	Faktor
Baujahr bis 1969	0 %	1,00
Baujahr 1970 bis 1990	- 7 %	0,93
Baujahr 1991 bis 2009	0 %	1,00
Baujahr 2010 bis 2015	+ 14 %	1,14
Baujahr 2016 bis 2023	+ 23 %	1,23
Einfache Wohnlage	- 2 %	0,98
Mittlere Wohnlage	0 %	1,00
Gute Wohnlage	+ 3 %	1,03
Zweites WC oder zweites Badezimmer mit Wanne oder Dusche innerhalb der Wohnung vorhanden	+ 4 %	1,04
Hochwertige Sanitärobjekte (z.B. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen, Regendusche, Bidet, Designobjekte)	+ 2 %	1,02
Wände im (Haupt-)Bad im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien geschützt	- 2 %	0,98
Bad mit Handtuchwandheizkörper ausgestattet	+ 3 %	1,03
Doppel- oder zwei Waschbecken im Bad	+ 4 %	1,04
Kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag im Bad	- 8 %	0,92
PVC-Boden im Bad	- 3 %	0,97
Einbauküche mit Herd mit Backofenfunktion, Spülbecken, Arbeitsplatte und Kühlschrank oder Geschirrspülmaschine	+ 3 %	1,03
Kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag, Linoleum oder PVC-Boden in der Küche	- 2 %	0,98
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung vorhanden	+ 6 %	1,06

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Wohnwertmerkmal	Zu-/Abschlag	Faktor
Über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstallation (unverkleidete oder verkleidete Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstallationen). Dazu zählen nicht : <ul style="list-style-type: none"> - Kurze Zuleitungen von Heizungskörpern oder Gas Einzelöfen 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.)	- 3 %	0,97
Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung in Gebäuden mit Baujahr bis 1969	- 6 %	0,94
dreifach(isoliert)verglaste Fenster	+ 3 %	1,03
Einfach verglaste Fenster oder <u>vor</u> 1990 eingebaute Kastendoppelfenster	- 3 %	0,97
Der folgende Zuschlag gilt für Wohnungen, die bis 1990 bezugsfertig wurden. Welcher Zuschlag zur Anwendung kommt, hängt davon ab, wie viele der nachfolgend aufgeführten Wärmedämmungen vom Vermieter durchgeführt wurden. <ul style="list-style-type: none"> - Außenwände - Dach oder oberste Geschossdecke - Kellerdecke/Kellerfußboden - Heizungsleitungen 		
eine Dämmung 2002-2015	+ 1 %	1,01
zwei Dämmungen 2002-2015	+ 2 %	1,02
drei Dämmungen 2002-2015	+ 3 %	1,03
vier Dämmungen 2002-2015	+ 4 %	1,04
eine Dämmung seit 2016	+ 2 %	1,02
zwei Dämmungen seit 2016	+ 4 %	1,04
drei Dämmungen seit 2016	+ 7 %	1,07
vier Dämmungen seit 2016	+ 9 %	1,09
Maisonette-Wohnung	+ 4 %	1,04
Penthouse-Wohnung	+ 4 %	1,04
Wohnung verfügt über keine Außenfläche (Balkon, Loggia oder (Dach-)Terrasse) mit einer Fläche von mindestens 2 m ²	- 4 %	0,96

Wohnwertmerkmal	Zu-/Abschlag	Faktor
(Dach)-Terrasse	+ 2 %	1,02
Zweiter Balkon	+ 3 %	1,03
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 3 %	1,03
Holzboden (Parkett-, Dielenboden) in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend=mehr als 50 % der Fläche)	+ 2 %	1,02
Kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend=mehr als 50% der Fläche)	- 4 %	0,96
Aufzug in Gebäuden mit bis zu 5 Obergeschossen: wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt	+ 3 %	1,03
Aufzug, der auch in den Keller fährt	+ 2 %	1,02
Gebäude bzw. Fassade steht unter Denkmalschutz (Kulturdenkmal im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes)	+ 1 %	1,01
Wohnung verfügt über keine Gegensprechanlage	- 5 %	0,95
Gegensprechanlage mit Videofunktion (Bildübertragung)	+ 4 %	1,04

6.3 Anwendung der Mietspannen

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Vielzahl mietpreisbeeinflussender Merkmale bestimmt. Auch für nahezu identische Wohnungen werden unterschiedliche Mieten vereinbart. In der Praxis der Mietspiegelerstellung führt dies dazu, dass durch die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht alle Mieteinflüsse erklärt werden können. Die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung bewegt sich daher innerhalb einer Spanne.

Für die Berechnung der Spanne im Dresdner Mietspiegel wird für jeden Datensatz geprüft, um wie viel Prozent die tatsächliche Miete höher bzw. niedriger als die modellierte Miete ist. Im Dresdner Mietspiegel wird eine 2/3-Spanne ausgewiesen. Das bedeutet, dass die Spanne 2/3 der erhobenen Datensätze einschließen soll. Zur Bestimmung der Spanne werden die prozentualen Abweichungen der Größe nach sortiert. Anschließend werden das 1/6 und das 5/6 Perzentil bestimmt. Sie bilden die Unter- bzw. Obergrenze der Mietspannen.

Im Dresdner Mietspiegel liegt der untere Spannenwert bei -14 Prozent und der obere Spannenwert bei +15 Prozent. Das bedeutet, dass die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit der signifikanten Einflussmerkmale um bis zu 14 Prozent vermindert bzw. 15 Prozent erhöht werden kann. Mietpreise innerhalb dieser Spannen

gelten 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.

Zur Anwendung der Spannenmerkmale kann das in der Broschüre zum Dresdner Mietspiegel 2025 abgedruckte Berechnungsschema verwendet werden.

Tabelle 24: Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale zur Einordnung in die Spanne

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
<ul style="list-style-type: none"> ○ kein Zubehörraum (Keller, Bodenkammer, etc.) ○ kein Gemeinschaftsraum im Gebäude oder auf dem Grundstück wie z.B. zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollatoren oder zum Wäsche trocknen ○ kein Fenster in der Küche (bei offener Küche: kein Fenster in unmittelbarer Nähe zum Kochbereich) ○ Einbauküche, die vor 2005 eingebaut wurde, wenn der Zuschlag Einbauküche zur Anwendung kommt ○ Durchgangszimmer in der Wohnung Ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss, ausgenommen Küche und Flur. ○ kein Geschirrspülmaschinenanschluss mit Stellfläche ○ keine zeitgemäße Elektroinstallation (Es können <u>nicht</u> mehrere Haushaltsgeräte, z.B. Herd, Waschmaschine, Geschirrspüler, Staubsauger gleichzeitig betrieben werden) ○ Kein Fenster im (Haupt)Bad bis Baujahr 1969 und ab Baujahr 1991 ○ Aufzug hält nicht auf der Geschossebene der Wohnung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnküche größer 14 m² ○ Verschattungselemente an allen Wohn- und Schlafräumen (Markisen, Rollläden, Fensterläden) ○ bodengleiche/ebenerdige Dusche oder Duschwanne max. 2 cm über/unter Fußboden (oder begehbare Badewanne) ○ Balkon, Loggia, (Dach)terrasse jeweils ab 10 m² ○ 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) ○ Wohnung ist ohne Überwindung von Stufen zugänglich (Schwellenfreier Zugang von der Straße, Wohnung ist mit Rollstuhl, Rollator, Kinderwagen, etc. mittels Aufzug, Rampen, angemessenen Türbreiten u. Ä. zu erreichen) ○ Abstellraum innerhalb der Wohnung (Einbauschränke und Räume mit einer Grundfläche von weniger als 1 m² zählen nicht dazu.) ○ überdachte verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück ○ Fenster im (Haupt)Bad in der Baujahresklasse 1970 bis 1990

Anlagen

Methodik zur Bewertung der Wohnlage

Fragebogen Mieterbefragung

Begleitschreiben

Methodik zur Bewertung der Wohnlage

Für den Dresdner Mietspiegel werden drei Wohnlagestufen ausgewiesen:

- einfache,
- mittlere und
- gute Wohnlage.

Die Ausweisung der Wohnlage basiert konzeptionell auf einer objektivierten Wohnlagebeurteilung. Bei der dafür angewandten Methode werden zehn Wohnlagekriterien mit Hilfe wissenschaftlich etablierter Verfahren einzeln erhoben nachfolgend anhand eines Gewichtungsmodells zusammengefasst und in drei Lageklassen gegliedert. Das Ergebnis der Wohnlagebewertung wird anhand einer gebäudegenauen Wohnlagekarte veranschaulicht.

Die Wohnlagebewertung und Erstellung der Wohnlagekarte wurden vom Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden, Abt. Stadtentwicklungsplanung koordiniert und technisch umgesetzt. Die nachfolgenden Erläuterungen wurden vom Amt für Stadtplanung und Mobilität formuliert.

Die Methodik der Wohnlagebewertung für den Dresdner Mietspiegel wurde 1998 erstmals angewendet und seitdem immer wieder an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Für die Erstellung der Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2025 wurde eine umfassende Neuerhebung der Wohnlagemerkmale und eine Anpassung des Gewichtungsmodells vorgenommen. Die Arbeitsschritte wurden mit Expertinnen und Experten sowie mit den Vertreterinnen und Vertretern der Projektgruppe Mietspiegel diskutiert und abgestimmt. Gegenüber dem bisherigen Modell gibt es folgende Änderungen:

- Neuerhebung und Aktualisierung der Datengrundlagen für alle Wohnlagekriterien,
- Zusammenfassung des Merkmal Verkehrslärm zu einem Merkmal bestehend aus Fluglärm, Straßenbahnlärm, Straßenverkehrslärm und Eisenbahnlärm,
- das neue Merkmal Verkehrslärm geht mit einer Punkteskala in die Gesamtbewertung ein (bisher führte das Vorhandensein des Straßenverkehrs- und Eisenbahnlärms ab 60 dB zu einer Abstufung der Wohnlageklasse),
- die vier Wohnlagemerkmale, die bisher zum Merkmal Nachbarschaftslage zusammengefasst wurden, werden einzeln ausgewiesen: Nähe zu Grün- und Freiflächen, besondere städtebauliche Situation und besondere Sichtbeziehungen, Nähe zu störenden Bereichen, Wertschätzung und
- das Gewichtungsmodell der Wohnlagemerkmale, d.h. die Bedeutung der zehn Merkmale für die zusammenfassende Lagebewertung wurde angepasst.

Modell der Wohnlagebewertung

Zur Beurteilung der Wohnlage dienen zehn Wohnlagekriterien (Indikatoren):

- Siedlungsstruktur,
- Nähe zu Grün- und Freiflächen,
- Nähe zu stadtbildprägenden Bereiche und besondere Sichtbeziehungen,

- Nähe zu störenden Bereichen,
- Wertschätzung,
- Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr,
- Versorgungszentralität,
- Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen,
- stadtklimatische Beeinflussung,
- Verkehrslärm.

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 Wohnbebauung anhand der Merkmale Bauweise, Bebauungsdichte und Anzahl der Geschosse. Die Wohnlagebewertung unterscheidet fünf Siedlungsstrukturtypen denen auf der Grundlage ihrer Wohnattraktivität Punktwerte zugewiesen werden.

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 für die Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegels 2025 komplett überarbeitet. Grundlage bildet die vom Umweltamt vorgenommene flächendeckende, kleinräumige Typisierung der Nutzungsart auf Ebene der Erweiterten Blockkarte. Diese Datengrundlage hat das Amt für Stadtplanung und Mobilität umfassend geprüft, aktualisiert und auf die fünf Siedlungsstrukturtypen der Wohnlagebewertung übertragen.

Die Siedlungsstruktur geht mit einer Skala von 0 bis 4 Punkten in die Bewertung der Wohnlage ein, was einem Gewicht von 0,13 entspricht, das heißt, das Merkmal Siedlungsstruktur hat an der Punkteskala der gesamten Wohnlagebewertung einen Anteil von 13 Prozent.

Tabelle 25: Bewertung des Wohnlagekriteriums Siedlungsstruktur

Siedlungsstruktur		
<input type="radio"/>	verdichtete Bauweise mit 5 und mehr Vollgeschossen z. B. Wohnsiedlungen der 1970er Jahre mit „Gebäudeketten“, Wohnhochhäuser, Blockbebauung mit Hofbebauung, Wohnungen in Gewerbegebieten	0 Pkt.
<input type="radio"/>	geschlossene Bauweise mit 3 bis 6 Vollgeschossen z. B. geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung	1 Pkt.
<input type="radio"/>	Zeilenbauweise mit 3 bis 6 Vollgeschossen z. B. Zeilenbauten der 1960er Jahre, einzelne Wohnzeilen in Plattenbauweise der 1970er Jahre	2 Pkt.
<input type="radio"/>	offene Bauweise mit 2 bis 4 Vollgeschossen z. B. freistehende Mehrfamilien (Stadthäuser), Zeilenbauweise der 1920er Jahre	3 Pkt.
<input type="radio"/>	offene Bauweise bis 2 Vollgeschosse z. B. dörfliche Bebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Villenbebauung	4 Pkt.
Punktespanne: 0 bis 4 Punkte		
Gewicht: 0,13		
Datenquelle: Umweltamt, Amt für Stadtplanung und Mobilität		

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden

Nähe zu Grün- und Freiflächen

Das Merkmal Nähe zu Grün- und Freiflächen bewertet die Erreichbarkeit von öffentlichen Grün- und Freiflächen. Zu diesen Flächen zählen unter anderem Parkanlagen (z. B. Blüherpark, Großer Garten), offene Grünflächen (z. B. Elbwiesen), Naherholungsgebiete (z. B. Dresdner Heide) sowie Waldgebiete mit sogenannter „Kulissenwirkung“ für die Anwohner (z. B. Waldgebiete in den Elbhängen).

Die Lagebewertung berücksichtigte Grünflächen ab 0,5 ha – zum Vergleich: ein Fußballfeld hat in der Regel eine Fläche von 0,7 ha. Für die Bewertung erfolgte eine Unterscheidung der Grün- und Freiflächen in drei Größenklassen, denen anhand unterschiedlicher Entfernungsradien Punkte zugewiesen wurden.

Die Nähe zu Grün- und Freiflächen geht mit einer Skala von 0 bis 4 Punkten in die Bewertung der Wohnlage ein, was einem Gewicht von 0,13 entspricht.

Tabelle 26: Bewertung des Wohnlagekriteriums Nähe zu Grün- und Freiflächen

Nähe zu Grün- und Freiflächen			
Entfernung zu den Grün- und Freiflächen	Größe der Grün- und Freiflächen		
	0,5 bis 1 ha	über 1 bis 10 ha	über 10 ha
bis 100m	2 Pkt.	3 Pkt.	4 Pkt.
über 100 bis 400m	1 Pkt.	2 Pkt.	3 Pkt.
über 400 bis 800 m	0 Pkt.	1 Pkt.	2 Pkt.
über 800 m	0 Pkt.	0 Pkt.	0 Pkt.
Punktespanne: 0 bis 4 Punkte			
Gewicht: 0,13			
Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität			

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden

Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen und besondere Sichtbeziehungen

Das Merkmal stadtbildprägende Bereiche und besondere Sichtbeziehungen erfasst Wohnlagen, die städtebaulich, kulturhistorisch oder ästhetisch wertvolle Merkmalen aufweisen, die Wohnungssuchende bei der Nachfrage als besonders attraktiv einschätzen. Dies betrifft insbesondere Gebiete mit städtebaulichem Denkmalschutz oder einem hohen Anteil an denkmalgeschützten Einzelgebäuden (z. B. historische Straßenzügen und Platzanlagen, historische Dorfkerne) sowie Wohnlagen mit besonderen Sichtbeziehungen (z. B. Elbblick).

Als Datengrundlagen dienen die Daten zum rechtlichen Status von Gebieten mit Denkmalschutz, baulicher Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung sowie Einzeldenkmälen. Liegt eine besondere städtebauliche Situation oder eine besondere Sichtbeziehung vor, wird die Lage jeweils mit einem zusätzlichen Punkt bewertet. Insgesamt ergibt sich damit eine Skala von 0 bis 2 Punkten, was einem Gewicht von 0,08 entspricht.

Tabelle 27: Bewertung des Wohnlagekriteriums Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen und besondere Sichtbeziehungen

Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen und besondere Sichtbeziehungen	
<input type="radio"/> keines der Merkmale vorhanden	0 Pkt.
<input type="radio"/> Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen oder besondere Sichtbeziehungen	1 Pkt.
<input type="radio"/> Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen und besondere Sichtbeziehungen	2 Pkt.
Punktespanne: 0 bis 2 Punkte	
Gewicht: 0,08	
Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität	

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden

Nähe zu störenden Bereichen

Das Merkmal Nähe zu störenden Bereichen erfasst störende Einflüsse im Umfeld der Wohnungen. Als störend gelten Wohnlagen

- bis 200 m um Hubschrauberlandeplätzen,
- bis 100 m um große industrielle Gewerbeflächen,
- bis 100 m Meter um Straßenbahn- / Busdepots ohne Lärmschutzeinrichtungen,
- bis 50 m um Straßenzüge mit besonders hoher Angebotsdichte und Belastungen durch Abend-Gastronomie.

Wenn mindestens einer der störenden Einflüsse vorliegt, wird das Kriterium mit -1 Punkt bewertet. Daraus ergibt sich eine Skala von -1 bis 0 Punkten, was einem Gewicht von 0,05 entspricht.

Tabelle 28: Bewertung des Wohnlagekriteriums Nähe zu störenden Bereichen

Nähe zu störenden Bereichen

- | | |
|---|---------|
| <input type="radio"/> Nähe zu störenden Bereichen | -1 Pkt. |
| <input type="radio"/> Keine Nähe zu störenden Bereichen | 0 Pkt. |

Punktespanne: -1 bis 0 Punkte

Gewicht: 0,05

Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden

Besondere Wertschätzung

Als Wohnlagen mit besonderer Wertschätzung gelten Adressen, die aufgrund sehr positiver Imagezuweisungen eine hohe Attraktivität und Wohnungsnachfrage aufweisen. Die Bewertung des Merkmals erfolgte auf der Grundlage der Daten der immobilienwirtschaftlichen Lagebewertung (u. a. Gutachterausschusses für die Grundstückswertermittlung der Landeshauptstadt Dresden 2023, Ostsächsische Sparkasse 2021, Engel & Völkers Marktreport Dresden 2022).

Gebiete mit besonderer Wertschätzung erhalten einen zusätzlichen Punkt. Daraus ergibt sich eine Skala von 0 bis 1 Punkt, was einem Gewicht von 0,05 entspricht.

Tabelle 29: Bewertung des Wohnlagekriteriums besondere Wertschätzung

besondere Wertschätzung

- | | |
|---|--------|
| <input type="radio"/> Gebiet ohne besondere Wertschätzung | 0 Pkt. |
| <input type="radio"/> Gebiet mit besonderer Wertschätzung | 1 Pkt. |

Punktespanne: 0 bis 1 Punkt

Gewicht: 0,05

Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden

Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Kriterium Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bewertet die Erreichbarkeit von Haltestellen für Bus, Straßenbahn und S-Bahn in Kombination mit der Anbindung an Stadtzentrum. Das mehrstufige Verfahren sowie die Grenzwerte und Kategorien der Bewertung beruhen auf wissenschaftlich anerkannten Methoden der Verkehrsentwicklungsplanung.

Zuerst wurden die Haltestellen des ÖPNV in sechs Haltestellenkategorien gegliedert. Grundlage dafür waren die Bedienungshäufigkeit und die Verkehrsmittel der Haltestelle (S-Bahn, Tram, Bus inkl. Regionalverkehr, Bergbahn und Fähre).

Nachfolgende wurden die sechs Haltestellenkategorien mit sechs Abstufungen von Entfernungsradien (bis 300m; über 300 bis 400m; über 400 bis 500m; über 500 bis 600m; über 600 bis 800m; über 800m) kombiniert, um eine Bewertung der Haltestellengüte in fünf Abstufungen vorzunehmen.

Abschließend wurde die Haltestellengüte mit fünf Entfernungsradien zur Innenstadt kombiniert, um daraus eine Abstufung der Anbindungsqualität mit 0 bis 4 Punkten abzuleiten. Aus dieser Bewertung ergibt sich ein Gewicht des Merkmals von 0,13.

Tabelle 30: Bewertung des Wohnlagekriteriums Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr					
Entfernung zum Stadtzentrum	Haltestellengüte				
	A	B	C	D	E
bis 1,6 km	4 Pkt.	4 Pkt.	4 Pkt.	3 Pkt.	3 Pkt.
über 1,6 bis 3 km	4 Pkt.	3 Pkt.	3 Pkt.	3 Pkt.	2 Pkt.
über 3 bis 6 km	3 Pkt.	2 Pkt.	2 Pkt.	2 Pkt.	1 Pkt.
über 6 bis 9 km	2 Pkt.	2 Pkt.	1 Pkt.	1 Pkt.	0 Pkt.
über 9 km	2 Pkt.	1 Pkt.	0 Pkt.	0 Pkt.	0 Pkt.
Punktespanne: 0 bis 4 Punkte					
Gewicht: 0,13					
Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität					

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden

Versorgungszentralität

Das Merkmal Versorgungszentralität bewertet die Erreichbarkeit zentraler Versorgungsbereiche und Einrichtungen zur täglichen Versorgung mit Lebensmitteln. Datengrundlage sind die Entfernungen zu zentralen Versorgungsbereichen (z. B. Innenstadt, Ortsteilzentrum) und komplexen Einzelhandelsstandorten (z. B. Elbepark), die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden abgegrenzt werden, sowie Distanzen zu Lebensmittelmärkten mit mindestens 200 m² Verkaufsfläche. Die zwei Merkmale wurden einzeln erfasst und nachfolgend miteinander kombiniert.

Die Bewertung beruht auf einer Skala von 0 bis 3 Punkten, was einem Gewicht des Merkmals von 0,11 entspricht.

Tabelle 31: Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgungszentralität

Versorgungszentralität				
Entfernung zu Lebensmittelmärkten	Entfernung zu Zentralen Versorgungsbereichen und komplexen Einzelhandelsstandorten (KES)			
	keine Lage im Einzugsbereich von Zentren	bis 200m im Umfeld eines wohnnahen Zentrums	bis 400m im Umfeld eines Ortsteilzentrums	bis 600m im Umfeld des Stadtzentrums oder eines KES
nicht im Einzugsbereich von Lebensmittelmärkten	0 Pkt.	0 Pkt.	1 Pkt.	1 Pkt.
bis 400m zu einem Lebensmittelmarkt mit 200 bis 500m ² Verkaufsfläche	0 Pkt.	1 Pkt.	1 Pkt.	2 Pkt.
Bis 800m zu einem Lebensmittelmarkt ab 500m ² Verkaufsfläche	1 Pkt.	1 Pkt.	2 Pkt.	3 Pkt.
Punktespanne: 0 bis 3 Punkte Gewicht: 0,11 Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität				

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden

Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Merkmal Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen bewertet die Ausstattung des Wohnumfeldes mit Kindertagesstätten im Einzugsbereich von maximal 600 m sowie mit Grundschulen im Einzugsbereich von maximal 800 m.

Die Datengrundlage bildet die Datenbank ‚Soziale Infrastruktur‘ des Amtes für Stadtplanung und Mobilität in der sowohl kommunale Einrichtungen als auch Angebote freier Träger erfasst sind. Der Datenstand bezieht sich auf Einrichtungen, die im August 2024 in Betrieb waren.

Die Bewertung der Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt in drei Ausprägungen von 0 bis 2 Punkten. Das Merkmal geht daher mit einem Gewicht von 0,08 in die Lagebewertung ein.

Tabelle 32: Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen

Versorgung mit Gemeinschaftseinrichtungen

- | | |
|---|--------|
| <input type="radio"/> Lage außerhalb des Einzugsbereichs von Kitas und Grundschulen | 0 Pkt. |
| <input type="radio"/> Lage im Einzugsbereich einer Kita oder einer Grundschule | 1 Pkt. |
| <input type="radio"/> Lage im Einzugsbereich einer Kita und einer Grundschule | 2 Pkt. |

Punktespanne: 0 bis 2 Punkte

Gewicht: 0,08

Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden

Stadtklimatische Situation

Die Erhebung des Merkmals stadtklimatische Situation beruht auf der synthetischen Klimafunktionskarte des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden in der aktualisierten Fassung aus dem Jahr 2023. 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 (online: https://www.dresden.de/media/pdf/umwelt/LP_Anlage2_3_Stadtklima_LP2018n.pdf).

Die Klimafunktionskarte unterscheidet acht stadtklimatische Abstufungen, die für die Wohnlagebewertung in drei Ausprägungen zusammengefasst wurden. Das Merkmal geht mit einer Skala von 0 bis 2 Punkten und mit einem Gewicht von 0,08 in die Bewertung ein.

Tabelle 33: Bewertung des Wohnlagekriteriums stadtklimatische Situation

Stadtklimatische Situation

- | | |
|---|--------|
| <input type="radio"/> Lage in Gebiet mit hoher oder sehr hoher Überwärmung (ab 4 Grad) | 0 Pkt. |
| <input type="radio"/> Lage in Gebiet mit mittlerer Überwärmung (3 bis 4 Grad) | 1 Pkt. |
| <input type="radio"/> Lage in Gebieten mit beginnender oder geringer Überwärmung (bis 3 Grad) | 2 Pkt. |

Punktespanne: 0 bis 2 Punkte

Gewicht: 0,08

Datenquelle: Umweltamt

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden

Verkehrslärmbelastung

Das Merkmal Verkehrslärmbelastung wird aus einer zusammenfassenden Betrachtung der Belastung durch den Fluglärm am Flughafen Dresden-Klotzsche, dem Eisenbahnlärm, dem Straßenbahnlärm sowie dem Straßenverkehrslärm gebildet. Als Datenquelle dienen die Lärmkartierungen des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden (2022) und des Eisenbahnbundesamtes (2022).

Für die Wohnlagekarte wurden die Ausbreitungszonen des Tag-Abend-Nacht-Lärmindex verwendet. Dieser Index berücksichtigt die Lärmwerte über den gesamten Tagesverlauf von 24 Stunden. Zur Berechnung werden die Mittelungspegel der einzelnen Zeitbereiche berechnet und zeitanteilig zu einem 24-Stunden-Pegel zusammengefasst. Die Messung und Berechnung des Verkehrslärms beruht auf einer bundesweit einheitlichen und wissenschaftlich anerkannten Berechnungsmethode. Erläuterungen dazu sind im Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden dokumentiert, online: https://www.dresden.de/media/pdf/umwelt/LP_Anlage2_6_Mensch_LP2018n.pdf.

Für die Wohnlagekarte beruht die Bewertung des Verkehrslärms auf einer Kombination aus dem Grad der Lärmbelastung (in Abstufungen von 5 Dezibel) und der Anzahl der Lärmquellen. Aufgrund der besonderen Lage vieler Hinterhäuser im Lärmschatten der Vorderhäuser, erfolgte für diese Gebäude eine nachträgliche Einzelfallprüfung.

Insgesamt ergibt sich für den Verkehrslärm eine Skala von 0 bis -6 Punkten. Das Merkmal geht damit mit dem höchsten Gewicht von 0,18 in die Gesamtbewertung der Wohnlage ein. Dies begründet sich aus der sehr hohen Bedeutung des Lärms für die Wohnlagebeurteilung. Diese Aussage stützt sich auf wissenschaftliche Studien, in denen der sehr hohe Einfluss des Merkmals auf die Lagebewertung belegt wurde, sowie auf die Tatsache, dass die Lärmbelastung, im Gegensatz zu den anderen Wohnlagekriterien, einen nachweisbaren Einfluss auf die Gesundheit der Anwohner hat (vgl. Umweltatlas der LH Dresden).

Tabelle 34: Bewertung des Wohnlagekriteriums Verkehrslärm

Verkehrslärm (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)		
<input type="radio"/>	Verkehrslärm unter 55 Dezibel	0 Pkt.
<input type="radio"/>	Verkehrslärm durch eine Lärmquelle ab 55 Dezibel bis unter 60 Dezibel	-2 Pkt.
<input type="radio"/>	Verkehrslärm durch eine Lärmquellen ab 60 Dezibel bis unter 65 Dezibel	-4 Pkt.
<input type="radio"/>	Verkehrslärm durch eine Lärmquellen ab 65 Dezibel	-5 Pkt.
<input type="radio"/>	Verkehrslärm durch mindestens zwei Lärmquellen ab 55 Dezibel	zusätzlich -1 Pkt.
Punktespanne:	0 bis -6 Punkte	
Gewicht:	0,18	
Datenquelle:	Umweltamt, Eisenbahnbundesamt	

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden

Zusammenfassende Bewertung der Wohnlagekriterien

Für die zusammenfassende Bewertung der Wohnlage wurden die für jedes Gebäude erfassten Punktwerte der zehn Wohnlagekriterien zu einem Summenindex zusammengefasst. Die zusammengefassten Werte haben eine theoretische Punktspanne von -8 bis +26 Punkten. Die empirischen für die Wohnadressen in Dresden liegen zwischen -6 bis 20 Punkten.

Um für die abschließende Klassifizierung drei Wohnlagestufen abzuleiten, wurden die Klassengrenzen so gewählt, dass eine möglichst homogene Verteilung entsteht bei der die mittlere Wohnlage die größte Klasse repräsentiert.

Tabelle 35: Wohnlageklassen

Wohnlagekasse	Punkte	Anteil der bewerteten Wohngebäude
○ einfach	bis 8	20 Prozent
○ mittel	9 bis 13	57 Prozent
○ gut	ab 14	24 Prozent

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden

Die adressgenaue Bewertung der Wohnlage führt in Einzelfällen dazu, dass es bei der kartographischen Betrachtung der Lagebewertung zu räumlichen Ausreißern kommt. Aus diesem Grund wurde in einem weiteren Schritt eine Generalisierung vorgenommen, bei der inselhaftes Ausreißer nochmals überprüft wurden. Wenn sich die räumlichen Ausreißer nicht durch ausdrücklich erkennbare Merkmale von ihrer Umgebung unterscheiden haben (z. B. Verkehrslärm), wurden diese an die überwiegende Bewertung des Umfeldes angepasst. Durch diesen Arbeitsschritt entstand insgesamt eine homogenere Darstellung der Wohnlagebewertung.





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 der Landeshauptstadt Dresden abgerufen werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Wohnlagekarte. Darin wird die Wohnlagebewertung mit einer dreistufigen Farbskala dargestellt. Gebäude, die im Einflussbereich des Verkehrslärms ab 55 Dezibel (mittlere Belastung) liegen, sind zusätzlich mit einer schwarzen Umrandung des Gebäudes markiert. 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 dann als lärmbelastet, wenn mindestens ein Wohnraum der Wohnung zur lärmbelasteten Seite ausgerichtet ist.

Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2025 (Ausschnitt)



Wohnlagebewertung		einfache Wohnlage		Gebäude mit mittlerer Lärm- belastung durch Verkehrslärm von mindestens 55 Dezibel (A)
		mittlere Wohnlage		
		gute Wohnlage		

Landeshauptstadt Dresden
 Städtische Arbeitsgruppe Mietspiegel
 Sozialamt, Kommunale Statistikstelle,
 Amt für Stadtplanung und Mobilität
 Oktober 2024

Das Vorgehen zur Erstellung und Aktualisierung der Wohnlageermittlung sowie die Darstellung der Wohnlagekarte für den Dresdner Mietspiegel wurde im Rahmen der Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2025 der Projektgruppe „Dresdner Mietspiegel“ vorgestellt und einstimmig durch die Interessenvertreter der Mieter_Innen und Vermieter_Innen bestätigt.

Weitere Auskünfte zur Methodik der Wohnlagebewertung erteilt das Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden, Abt. Stadtentwicklungsplanung, unter Mail: wohnlage@dresden.de, Telefon: 0351 488 3593.

Mieterfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Dresden 2025

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 06. April 2024 aus.

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/dresden> vornehmen.

Ihr **Zugangscode** lautet:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden.

Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus.

Egal ob Sie ein „→ Ende“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihre/n Vermieter/in zu Rate.

A) Sind Sie Eigentümer/in dieser Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → Weiter
B) Sind Sie Untermieter/in dieser Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → Weiter
C) Wurde Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.04.2018 vereinbart oder letztmalig geändert? <i>(„Ja“ bedeutet in diesem Fall: Sie sind vor dem 01.04.2018 in die Wohnung eingezogen und die Grundmiete (Nettokaltmiete) wurde seit dem 01.04.2018 nicht verändert. Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten sind NICHT zu berücksichtigen.)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → Weiter
D) Befindet sich die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → Weiter
E) Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim, einer heimähnlichen Unterkunft und/oder umfasst Ihre Grundmiete Serviceleistungen, die nicht getrennt ausgewiesen werden können, weil Sie z.B. Wohnraum im „Betreuten Wohnen“ oder anderen Formen von Servicewohnen bewohnen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → Weiter
F) Handelt es sich bei Ihrem Vermieter um einen Träger oder Beauftragten der Wohlfahrtspflege, der die Wohnung angemietet hat?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → Weiter
G) Liegt für die Wohnung mehr als ein Mietverhältnis vor? <i>(D.h. es gibt mehrere Mietparteien mit jeweils eigenem Mietvertrag.)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → Weiter
H) 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>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → Weiter
I) Haben Sie diese Wohnung aus besonderen Gründen verbilligt gemietet (bspw. Gefälligkeitsmiete) oder handelt es sich um eine Dienst- oder Werkswohnung?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → Weiter
J) Haben Sie diese Wohnung (teil-)möbliert gemietet? <i>(Eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten NICHT als Möblierung.)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Weiter zu Frage K
Falls ja: Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen?	<input type="checkbox"/> Ja → Weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Ende
K) Haben Sie diese Wohnung nur vorübergehend angemietet (Mietdauer laut Vertrag maximal 1 Jahr)?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → Weiter

Wenn Sie ein oder mehrere Ausschlusskriterien der Fragen A bis K (→ Ende) erreicht haben, müssen Sie die weiteren Fragen nicht beantworten. Ihre Wohnung wird in diesem Fall nicht für die Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2025 benötigt. Um die mit der Erhebung verbundene Auskunftspflicht zu erfüllen, senden Sie bitte den Fragebogen bis zum 06. April im beigelegten Rückumschlag zurück! Dies ist nicht erforderlich, wenn Sie online antworten. Ohne Rückantwort erhalten Sie in den nächsten Wochen ein Erinnerungsschreiben. **Wenn Sie kein Ausschlusskriterium der Fragen A bis K erreicht haben, ist Ihre Wohnung mietspiegelrelevant. Bitte fahren Sie in diesem Fall mit den weiteren Fragen fort.**

1) Seit wann sind Sie Mieter/in dieser Wohnung?

Tag:

Monat:

Jahr:

2) Wann wurde die Grundmiete (Nettokaltmiete) letztmalig geändert?

Tag:

Monat:

Jahr:

ACHTUNG! Liegen beide Daten vor dem 01.04.2018, dürfen die Daten zu Ihrer Wohnung nicht in die Erhebung eingehen. Eine weitere Bearbeitung des Fragebogens ist nicht erforderlich. Bitte senden Sie uns trotzdem den Fragebogen mit dem beiliegenden Rücksendeumschlag zurück.

3) Wie hoch ist die für April 2024 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt im April 2024 an den/die Vermieter/in (**Gesamtbetrag**):

(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) **Nettokaltmiete** (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage):

b) **Heiz-/Neben-/Betriebskosten** (Monatliche Pauschale/Vorauszahlung) insgesamt:

davon kalte Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser):

davon Heiz- und Warmwasserkosten an den/die Vermieter/in:

Zahlen Sie Heiz- und Warmwasserkosten an ein Versorgungsunternehmen direkt (d.h. es ist keine Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten vertraglich vereinbart und die Heiz- und Warmwasserkosten sind nicht im Gesamtmietbetrag enthalten)?

☐ Ja

☐ Nein

Falls Sie nur Angaben zu den gesamten Kosten angeben können:

Sind in den gesamten Betriebs- und Nebenkosten die Kosten für Heizung und Warmwasser enthalten?

☐ Ja

☐ Nein

☐ Unbekannt

c) Zuschlag für **Garage/Stellplatz**:

d) Zuschlag für **Einbauküche**:

e) Zuschlag für **Möblierung**:

f) Andere Zuschläge/andere Kosten für:

4) Trifft einer der folgenden Mietvertragstypen bei Ihnen zu:

Staffelmietvertrag (Mieterhöhungen zu festgelegten Zeiten und Beträgen)

☐ Ja

☐ Nein

Indexmietvertrag (Mieterhöhungen an den bundesweiten Verbraucherpreisindex gebunden)

☐ Ja

☐ Nein

5) Welche Wohnfläche hat Ihre Wohnung insgesamt?

(Wie im Mietvertrag oder sonstigen Unterlagen, z.B. Mietänderungsvereinbarung, Betriebskostenabrechnung angegeben)

6) Wie viele Wohnräume über 6 m² hat Ihre Wohnung?

(Küche, Bad, WC und Flur zählen NICHT als Wohnraum, (Räume ohne bauliche Trennung z.B. Wohnzimmer mit offener Küche sind als ein Raum zu zählen))

Zimmeranzahl:

7) Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (siehe Erläuterung auf S. 7)

Dachgeschosswohnung

☐ Ja

☐ Nein

Maisonette

☐ Ja

☐ Nein

Penthouse-Wohnung

☐ Ja

☐ Nein

Apartmentwohnung

☐ Ja

☐ Nein

8) Verfügt die Wohnung über Außenflächen? (siehe Erläuterung auf S. 7) *Bitte geben Sie die tatsächliche Fläche an!*

Balkon	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m ²	<input type="checkbox"/> Nein	(Dach-) Terrasse	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m ²	<input type="checkbox"/> Nein
Zweiter Balkon	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m ²	<input type="checkbox"/> Nein	Veranda	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m ²	<input type="checkbox"/> Nein
Loggia	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m ²	<input type="checkbox"/> Nein	Garten zur alleinigen Nutzung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m ²	<input type="checkbox"/> Nein
Parkähnliches Grundstück zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Mieter/innen (keine öffentlich zugängliche Freifläche, keine Anwohnerparkplätze)					<input type="checkbox"/> Ja	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m ²	<input type="checkbox"/> Nein

9) Mit welchen Fußböden hat die/der Vermieter/in Küche/Bad und die überwiegende Fläche der Wohn- und Schlafräume (mehr als 50 % der Fläche) ausgestattet? (Hinweis: Nur ein Kreuz pro Spalte!)

	Wohn- und Schlafräume (überwiegend = mehr als 50 % der Fläche)	Küche	Bad
--	---	-------	-----

Holzboden (Parkett-, Dielenboden)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminatboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PVC-Boden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kork	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Linoleum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PVC-Designbeläge (siehe Erläuterung auf S. 7)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Natursteine (z.B. Granit, Schiefer, Marmor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fliesen-, Kachelboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teppichboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiger Boden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kein von Vermieter/in gestellter Fußbodenbelag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine Angabe möglich/ kein überwiegender Fußbodenbelag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9a) Befindet sich der Fußboden in gutem Zustand?

(siehe Erläuterung auf S. 7)

<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Nein

10) Ist die Wohnung ohne Überwindung von Stufen zugänglich?

(Schwellenfreier Zugang von der Straße (Wohnung ist mit Rollstuhl, Rollator, Kinderwagen, etc. mittels Aufzug, Rampen, angemessenen Türbreiten u. Ä. zu erreichen))

☐ Ja ☐ Nein**11) Ist eine barrierearme Nutzbarkeit der Wohnung selbst gegeben?**

(Schwellenfreiheit in der Wohnung, barrierefreier Sanitärbereich und angepasste Raumgeometrie)

☐ Ja ☐ Nein**12) Sind Balkon oder Terrasse schwellenfrei erreichbar (max. 2 cm Schwellen)?**☐ Ja ☐ Nein**13) Gibt es innerhalb der Wohnung einen Abstellraum?**(Einbauschränke und Räume mit einer Grundfläche von weniger als 1 m² zählen nicht dazu.)☐ Ja ☐ Nein**14) Gibt es außerhalb der Wohnung einen zugehörigen Abstellraum?**

(Zur Wohnung gehörendes abschließbares Kellerabteil/Bodenkammer, in der Kaltmiete/Grundmiete enthalten, d.h. keine Zusatzkosten)

☐ Ja ☐ Nein**15) Gibt es in der Wohnung ein Durchgangszimmer?**

(Ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss (außer Küche und Flur))

☐ Ja ☐ Nein

16) Verfügt die Wohnung über eine einbruchhemmende Wohnungstür?

(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!

☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht

17) Verfügt das Gebäude über eine einbruchhemmende Hauseingangstür?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht

Verfügt die Wohnung über...

18) Verschattungselemente (Markisen, Rollläden, Fensterläden) **an allen Wohn- und Schlafräumen?**

..... ☐ Ja ☐ Nein

19) eine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner?

..... ☐ Ja ☐ Nein

20) eine Gegen-/Wechselsprechanlage mit Video (Bildübertragung)?

..... ☐ Ja ☐ Nein

21) eine fest verbaute Klimaanlage (in mindestens einem Wohnraum)?

..... ☐ Ja ☐ Nein

22) eine steuerbare Lüftungsanlage (in mindestens einem Wohnraum)?

..... ☐ Ja ☐ Nein

23) Wann wurde das Gebäude errichtet (Jahr der Bezugsfertigstellung)?

☐ Bis 1918 ☐ 1946 bis 1969 ☐ 1991 bis 2001 ☐ 2010 bis 2015 ☐ Weiß nicht
☐ 1919 bis 1945 ☐ 1970 bis 1990 ☐ 2002 bis 2009 ☐ 2016 bis 2023

24) Wie viele Wohngeschosse hat das Haus über dem Erdgeschoss/Hochpaterre?

(Anzahl der Obergeschosse inkl. Dachgeschoss)

Anzahl:

25) In welchem Geschoss liegt die Wohnung bzw. Ihre Wohnungseingangstür?

Kellergeschoss = -1
Erdgeschoss/Hochparterre = 0
1.Obergeschoss = 1
2.Obergeschoss = 2 usw.

26) Gibt es im Haus einen Aufzug?

☐ Ja ☐ Nein

26a) Falls ja, fährt der Aufzug in den Keller?

☐ Ja ☐ Nein

26b) Falls ja, ist das Geschoss, in dem die Wohnung liegt, mit dem Aufzug direkt zu erreichen?

☐ Ja ☐ Nein

27) Gibt es im Haus einen Gemeinschaftsraum – etwa zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollatoren oder zum Wäschetrocknen?

☐ Ja ☐ Nein

28) Gibt es eine überdachte verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück (ohne separate Mietzahlung)?

☐ Ja ☐ Nein

29) Gibt es in der Wohnung mindestens ein WC?

☐ Ja ☐ Nein

30) Gibt es innerhalb der Wohnung mindestens ein Badezimmer (separater Raum)?

☐ Ja ☐ Nein

31) Gibt es ein zweites Badezimmer mit Wanne oder Dusche (ein WC mit Waschbecken zählt nicht als solches) **innerhalb der Wohnung?**

☐ Ja ☐ Nein

32) Wie ist das (Haupt-)Bad ausgestattet:

(Es sind nur vom Vermieter/ von der Vermieterin gestellte Ausstattungen anzugeben; keine eigenen Ein- oder Umbauten)

Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschmöglichkeit in der Badewanne gegeben ist)

..... ☐ Ja ☐ Nein

Dusche (Duschmöglichkeit in der Badewanne ist hier nicht gemeint)

..... ☐ Ja ☐ Nein

Lüftungsanlage im Bad

..... ☐ Ja ☐ Nein

Fenster im Bad

..... ☐ Ja ☐ Nein

Doppel- oder zwei Waschbecken

..... ☐ Ja ☐ Nein

...weiter mit Frage 32)

- Handtuchwandheizkörper** ☐ Ja ☐ Nein
- Fußbodenheizung** ☐ Ja ☐ Nein
- Zeitgemäße Sanitärobjekte** (z. B. Einhebelmischbatterien oder Thermostataraturen, Hänge-WC oder modernes Stand-WC) ☐ Ja ☐ Nein
- Hochwertige Sanitärobjekte** (z. B. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. Ä., Regendusche, Bidet, Designerobjekte) ☐ Ja ☐ Nein
- Badezimmermöbel** (mindestens Konsolen, Regale und Spiegel) ☐ Ja ☐ Nein
- Bodengleiche/ebenerdige Dusche** ☐ Ja ☐ Nein
- Duschwanne max. 2 cm über/unter Fußboden** ☐ Ja ☐ Nein
- Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte** (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) ☐ Ja ☐ Nein
mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien geschützt.

- 33) Hat die Wohnung ein zweites WC?** ☐ Ja ☐ Nein
- Bei nur einem WC: Sind Bad und WC getrennt?** ☐ Ja ☐ Nein

- 34) Art der Küche:** ☐ Geschlossene Küche ☐ Offene Küche (integrierte Küche) ☐ Kochnische
(siehe Erläuterung auf S. 7)

- 35) Wie viele m² hat der (gesamte) Raum, in dem sich die Küche befindet?** , m²

- 36) Nur bei offener Küche: Wie viele m² des Raumes bilden den Küchenbereich?** (Orientieren Sie sich soweit möglich an Trennelementen wie Tresen oder wechselndem Bodenbelag.) Angabe möglich? ☐ Ja ☐ Nein Falls ja → , m²

37) Wie ist die Küche ausgestattet?

- Fenster in der Küche** (bei offener Küche: Befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kochbereich ein Fenster?) ☐ Ja ☐ Nein
- Wände im Arbeitsbereich gefliest oder mit wasserfesten Materialien geschützt** ☐ Ja ☐ Nein
- Geschirrspülmaschinenanschluss mit -stellfläche** (Es ist kein separater zweiter Kaltwasseranschluss gemeint, es muss lediglich am Kaltwasseranschluss ein Eckventil vorhanden sein, um eine Geschirrspülmaschine anschließen zu können. Entsprechend muss auch der Stellplatz an dieser Stelle möglich sein.) ☐ Ja ☐ Nein

- 38) 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 <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Arbeitsplatte <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Aufbewahrungsmöbel/Schränke <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Geschirrspülmaschine <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Herd mit Backofenfunktion <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Kühlschrank <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| | weitere Geräte <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |

Wenn bekannt, wann wurde die Einbauküche eingebaut?

Einbaujahr:

- 39) Ist eine Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung vorhanden?** ☐ Ja ☐ Nein
(gemeint ist auch eine Nachtspeicherheizung, falls sie in allen Räumen vorhanden ist)

40) Welcher Energieträger wird in Ihrem Gebäude überwiegend zur Beheizung eingesetzt? (ersichtlich aus Ihrer Nebenkostenabrechnung) Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt?

- ☐ Fernwärme ☐ Gas ☐ Holz- oder Holzpellets ☐ sonstiges
☐ Heizöl ☐ Erdwärme oder Luft-Wärme-Umwandlung ☐ Strom ☐ weiß nicht

41) Liegt eine der folgenden Besonderheiten bei der Heizungsausstattung vor?

- ☐ mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung
☐ Heizanlage für feste Brennstoffe vorhanden (z. B. Kachelöfen, offener Kamin, Kaminofen)
☐ Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung vorhanden
☐ Nein

42) Gibt es in der Wohnung über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstallationen? (siehe Erläuterung auf S. 7)

☐ Ja ☐ Nein

43) Die Wohnung hat überwiegend... (Befragen Sie bitte bei Bedarf Ihre/n Vermieter/in oder andere Hausbewohner!)

- ☐ zweifach(isoliert)verglaste Fenster ☐ dreifach(isoliert)verglaste Fenster ☐ vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster
☐ nach 1990 neu eingebaute Kastendoppelfenster ☐ einfach verglaste Fenster

44) Gibt es in der Wohnung eine zeitgemäße Elektroinstallation? (Mehrere Haushaltsgeräte, z.B. Herd, Waschmaschine, Geschirrspüler, Staubsauger können gleichzeitig betrieben werden)

☐ Ja ☐ Nein

45) Wurde (nachträglich) am Gebäude Wärmedämmung angebracht? Welche der folgenden Merkmale wurden wärmegeklärt? Hinweis: Befragen Sie bitte bei Bedarf Ihre/n Vermieter/in oder andere Hausbewohner!

				Wenn ja, bitte einordnen, in welchem Jahr die Dämmung vorgenommen wurde				
				vor 1995	zwischen 1995 u. 2001	zwischen 2002 und 2009	zwischen 2010 u. 2015	ab 2016
Außenwände	Ja	Nein	Weiß nicht					
(siehe Erläuterung auf S. 7)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kellerdecke/ Kellerfußboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizungsleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

46) Ist Ihnen ein Energieausweis des Gebäudes bekannt?

(Hinweis: Energieausweis hängt eventuell im Haus aus.)

- ☐ Ja, es ist ein Bedarfsausweis ☐ Ja, es ist ein Verbrauchsausweis ☐ Nein

Wenn ja, Datum der Ausstellung: Tag: Monat: Jahr:

Geben Sie bitte den **Endenergiebedarf** bzw. **Endenergieverbrauch** an: kWh/(m²a)

Geben Sie bitte den Buchstaben an:
(A+ A B C D E F G H)

Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ Enthalten ☐ Nicht Enthalten

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 7:

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 Ter-rasse entsteht.

Apartmentwohnung

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

Frage 8:

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 9:

PVC-Designerbeläge

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

Guter Zustand des Fußbodens

Der Fußboden weist keine Kratzer, Verfärbungen oder Flecken, die über die üblichen Nutzungsspuren hinausgehen, auf. Er ist eben (ohne Falten, Wellen, offene Fugen oder andere Vertiefungen) und hat keine losen Bestandteile.

Frage 34:

Offene Küche

Küchen – und Wohnbereich befinden sich in einem Raum. Beide Bereiche haben die Funktionalität eines separaten Raumes. Nicht gemeint sind eine Wohnküche als separat abgeschlossener Raum oder eine Miniküche (Pantry- oder Schrankküche).

Frage 42:

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 45:

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



Dresden.
Dresdner

Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

Mietspiegel
Herrn

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

Zugangscode

Unser Zeichen

Es informiert Sie

Telefon

E-Mail

Datum

(OB) 50.15

Frau Seifert

0351 488 4902

mietspiegel@dresden.de

29. Februar 2024

Ankündigung der schriftlichen Befragung zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2025

Sehr geehrter Herr

mit diesem Schreiben erhalten Sie wichtige Informationen zum Ablauf der Mietspiegelbefragung.

Die Landeshauptstadt Dresden erstellt zum 1. Januar 2025 den neuen Mietspiegel. Der Mietspiegel gibt einen Überblick über die gezahlten Mieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage – die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete. Sie ist eine wichtige Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie für Vermieterinnen und Vermieter. Mithilfe des Mietspiegels können z. B. Mieterhöhungen unkompliziert und kostensparend auf ihre Rechtmäßigkeit geprüft werden.

Um eine breite und repräsentative Datenbasis für den Mietspiegel zu erhalten, werden per Zufallsauswahl 7 000 Mieterinnen und Mieter zu ihrer Miethöhe und zur Wohnungsausstattung befragt. Sie gehören zu den Dresdnerinnen und Dresdnern, die dafür ausgewählt wurden.

Bitte beachten Sie: Sie sind gesetzlich zur Auskunft verpflichtet (Art. 238 § 2 EGBGB). Ihre Teilnahme an der Befragung ist deshalb obligatorisch. Bitte kommen Sie Ihrer Pflicht nach, auch wenn es für Sie mit Aufwand verbunden ist. Laut Gesetz ist die Nichtbeachtung der Auskunftspflicht eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Die Landeshauptstadt Dresden hat das Hamburger Unternehmen ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH mit der Befragung beauftragt. Sie werden **in etwa zwei Wochen** von diesem Institut Post erhalten.

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE81XXX

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

Dr.-Külz-Ring 19 · 01067 Dresden
Telefon (03 51) 4 88 20 00
Telefax (03 51) 4 88 20 05

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: COBADEFFXXX

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.

Mit dem Schreiben werden Ihnen sowohl ein Onlinezugang als auch der Papierfragebogen mit einem frankierten Rücksendeumschlag zugesandt. Die Beantwortung der Fragen kann online oder anhand des Papierfragebogens erfolgen. Die Mietspiegelbefragung fordert etwa 30 Minuten Ihrer Aufmerksamkeit.

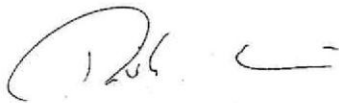
Weitere Informationen zum Dresdner Mietspiegel und zur aktuellen Datenerhebung, unter anderem auch zum Schutz Ihrer persönlichen Daten, finden Sie auf www.dresden.de/mietspiegel.

Wir sind bemüht, mit dieser Erhebung nur Mieterinnen und Mieter zu befragen. Das ist leider datentechnisch nicht zu 100 Prozent möglich. Sollte es sich bei Ihnen um die Eigentümerin oder den Eigentümer der Wohnung handeln, bitten wir Sie um eine Rückmeldung zu diesem Sachverhalt unter mietspiegel@dresden.de.

Bitte geben Sie bei allen Rückmeldungen Ihren Zugangscode an:

Ich danke Ihnen herzlich für Ihre Zeit und Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert
Oberbürgermeister

Erläuterung in einfacher Sprache

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir schreiben Ihnen, um zu sagen, dass bald eine Befragung stattfinden wird. Es ist die Befragung zum Dresdner Mietspiegel. Sie erhalten dazu bald einen Fragebogen. Sie müssen an dieser Befragung teilnehmen. Wenn Sie nicht teilnehmen, kann das Folgen für Sie haben. Wenn es zu schwer für Sie ist, einen Fragebogen auszufüllen, melden Sie sich bitte. Schreiben Sie eine E-Mail an mietspiegel@dresden.de oder rufen Sie uns an unter der Nummer **0351 488 4902**.
Mehr zur Befragung können Sie im Internet auf www.dresden.de/mietspiegel finden.

Explanation in English

Dear Sir or Madam,
this letter is to inform you that you have been selected to participate in a survey on the "Dresdner Mietspiegel" (the Dresden rent index). You will receive a questionnaire about your housing situation in approximately two weeks' time. Your participation in the questionnaire is mandatory and a failure to respond may carry consequences. Should you have any difficulties responding to the questionnaire by yourself, please get in touch with us via email (mietspiegel@dresden.de) or by phone (**0351 488 4902**) for assistance. You can learn more about the survey by visiting www.dresden.de/mietspiegel.

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Mietspiegel Dresden | Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Zugangscode

Adresszeile 1
Adresszeile 2
Adresszeile 3

Unser Zeichen: Zugangscode

Telefon: 040 3346476-55
Telefax: 040 3346476-99
E-Mail: mieten@alp-institut.de
Internet: www.alp-institut.de/dresden

Datum: März 2024

Befragung der Mieterinnen und Mieter zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2025

Liebe Mieterin, lieber Mieter,

wie von der Landeshauptstadt Dresden angekündigt, bitten wir Mieterinnen und Mieter von zufällig ausgewählten Wohnungen um ihre 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 Dresdner Mietspiegels zu bilden.

Verpflichtende Teilnahme.

Die Befragung für den Mietspiegel ist laut Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche¹ verpflichtend. Sie müssen bei der Befragung Auskunft geben, dies ist für die Qualität der Ergebnisse erforderlich. Nehmen Sie bitte baldmöglichst an der Befragung teil, spätestens jedoch bis zum **6. April 2024**, damit eine zeitnahe Erstellung des Mietspiegels erfolgen kann. Sollten Sie sich bereits bei der Landeshauptstadt Dresden von der Befragung abgemeldet haben – etwa, weil Sie als selbstnutzender Eigentümer angeschrieben worden sind, müssen Sie sich nicht erneut bei uns melden: Die Landeshauptstadt Dresden leitet diese Information an uns weiter.

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 Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen.

¹ Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021

Nutzen Sie für die Teilnahme bitte folgenden QR-Code oder die Internetadresse darunter und geben Sie zu Beginn Ihren persönlichen Zugangscode ein.



Befragungsunterlagen
Zugangscode: Zugangscode

<https://www.alp-institut.de/dresden>

Alternativ können Sie auch den beigelegten Papier-Fragebogen ausfüllen. Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an das ALP Institut. Ein gebührenfreier Rückumschlag liegt diesem Schreiben bei.

Die Befragung zu Ihrer Wohnung kann auch von einer anderen Person Ihres Haushalts oder einer anderen Person Ihres Vertrauens vorgenommen werden. Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zum Fragebogen oder der Befragung benötigen, können Sie sich telefonisch oder per E-Mail an das ALP Institut wenden.

Telefon-Hotline zur Befragung: 040 3346476-55

(erreichbar von Montag bis Freitag, 8 bis 18 Uhr)

oder:

E-Mail: mieten@alp-institut.de (bitte geben Sie Ihren Zugangscode mit an)

Der Schutz Ihrer persönlichen Daten wird gewährleistet. Durch einen umfangreichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden sowie ALP wurde sichergestellt, dass die Datenverarbeitung bei ALP im Einklang mit den Anforderungen der DSGVO erfolgt und der Schutz Ihrer Rechte gewährleistet ist. Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 13 DSGVO können Sie sich ebenfalls über den oben aufgedruckten QR-Code bzw. den Link herunterladen. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen per Post zu.

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

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Johannes Promann
Geschäftsführer

Konstantin Schmunk
Ansprechpartner Dresdner
Mietspiegel

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Mietspiegel Dresden | Schopensteht 15 | 20095 Hamburg

Zugangscode

Adresszeile 1
Adresszeile 2
Adresszeile 3

Unser Zeichen: Zugangscode

Telefon: 040 3346476-55
Telefax: 040 3346476-99
E-Mail: mieten@alp-institut.de
Internet: www.alp-institut.de/dresden

Datum: April 2024

Erinnerung: Ihre Antworten zum Dresdner Mietspiegel 2025 stehen noch aus

Grußformel

wir haben Sie bereits im März im Rahmen der Befragung zur Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels 2025 in der Landeshauptstadt Dresden angeschrieben. Sie wurden per Zufallsprinzip für die Befragung ausgewählt. Sollten Sie bisher noch keine Zeit gefunden haben, die Fragen zu beantworten, so holen Sie das bitte zeitnah nach. Nehmen Sie bitte bis spätestens zum **13. Mai 2024** an der Befragung teil.

Verpflichtende Teilnahme.

Die Befragung für den Mietspiegel ist laut Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche verpflichtend. Sie müssen bei der Befragung Auskunft geben, dies ist für die Qualität der Ergebnisse erforderlich. Wir weisen Sie darauf hin, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Absatz 1 oder 2, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche, eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt.

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 Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen.

Nutzen Sie für die Teilnahme bitte folgenden QR-Code oder die Internetadresse darunter und geben Sie zu Beginn Ihren persönlichen Zugangscode ein.



Befragungsunterlagen
Zugangscode: Zugangscode

<https://www.alp-institut.de/dresden>

Wenn Sie eine Teilnahme an der Befragung mittels Papierfragebogen bevorzugen, können Sie den im März zugesandten Bogen samt kostenlosem Rückumschlag nutzen oder eine erneute Zusendung des Fragebogens bei ALP anfordern. Die Befragung zu Ihrer Wohnung kann auch von einer anderen Person Ihres Haushalts oder einer anderen Person Ihres Vertrauens vorgenommen werden.

Telefon-Hotline zur Befragung: 040 3346476-55

(erreichbar von Montag bis Freitag, 8 bis 18 Uhr)

oder:

E-Mail: mieten@alp-institut.de (bitte geben Sie Ihren Zugangscode mit an)

Der Schutz Ihrer persönlichen Daten wird gewährleistet. Durch einen umfangreichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden sowie ALP wurde sichergestellt, dass die Datenverarbeitung bei ALP im Einklang mit den Anforderungen der DSGVO erfolgt und der Schutz Ihrer Rechte gewährleistet ist. Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 13 DSGVO können Sie sich ebenfalls über den oben aufgedruckten QR-Code bzw. den Link herunterladen. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen per Post zu.

Wenn bis zum **13. Mai 2024** keine Rückmeldung durch Sie erfolgt, erhalten Sie in den nächsten Wochen eine letzte Aufforderung zur Teilnahme an der Befragung. Bei ausbleibender Reaktion werden Ihre Personendaten mit der Bitte um Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens an die Bußgeldbehörde der Landeshauptstadt Dresden übermittelt.

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

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Johannes Promann
Geschäftsführer



Konstantin Schmunk
Ansprechpartner Dresdner Mietspiegel

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Mietspiegel Dresden | Schopensteht 15 | 20095 Hamburg

Zugangscode

Adresszeile 1
Adresszeile 2
Adresszeile 3

Unser Zeichen: Zugangscode

Telefon: 040 3346476-55
Telefax: 040 3346476-99
E-Mail: mieten@alp-institut.de
Internet: www.alp-institut.de/dresden

Datum: Mai 2024

Letztmalige Erinnerung: Ihre Antworten zum Dresdner Mietspiegel 2025 stehen aus

Grußformel

seit dem 1. März 2024 läuft die Datenerhebung zum Dresdner Mietspiegel. Sie wurden per Zufallsprinzip für die Befragung ausgewählt. Sie haben deshalb ein Informationsschreiben des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt Dresden erhalten, ein Anschreiben unseres Instituts mit dem Fragebogen und ein Erinnerungsschreiben. Bis zum 13. Mai 2024 haben wir von Ihnen keine Rückmeldung erhalten.

Verpflichtende Teilnahme.

Die Befragung für den Mietspiegel ist laut Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche verpflichtend. Sie müssen bei der Befragung Auskunft geben, dies ist für die Qualität der Ergebnisse erforderlich. Wir weisen Sie darauf hin, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Absatz 1 oder 2, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche, eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt.

Wir möchten Ihnen letztmalig Gelegenheit geben, an der Datenerhebung teilzunehmen. Nutzen Sie für die Teilnahme bitte folgenden QR-Code oder die Internetadresse darunter und geben Sie zu Beginn Ihren persönlichen Zugangscode ein.



Befragungsunterlagen
Zugangscode: Zugangscode

<https://www.alp-institut.de/dresden>

Wenn Sie eine Teilnahme an der Befragung mittels Papierfragebogen bevorzugen, können Sie den im März zugesandten Bogen samt kostenlosem Rückumschlag nutzen oder eine erneute Zusendung des Fragebogens bei ALP anfordern. Die Befragung zu Ihrer Wohnung kann auch von einer anderen Person Ihres Haushalts oder einer anderen Person Ihres Vertrauens vorgenommen werden.

Telefon-Hotline zur Befragung: 040 3346476-55

(erreichbar von Montag bis Freitag, 8 bis 18 Uhr)

oder:

E-Mail: mieten@alp-institut.de (bitte geben Sie Ihren Zugangscode mit an)

Wenn Sie nicht an der Befragung teilnehmen können, weil Sie zum Beispiel altersbedingte oder gesundheitliche Probleme haben, über ungenügende Deutschkenntnisse verfügen, im Erhebungszeitraum länger abwesend waren, teilen Sie uns dies bitte mit.

Ihre Rückmeldung senden Sie bitte bis zum **6. Juni 2024** an uns.

Wenn innerhalb der vorgenannten Frist keine Rückmeldung durch Sie erfolgt, werden wir Ihre Personendaten an unsere Auftraggeberin, die Landeshauptstadt Dresden, übermitteln. Die Bußgeldbehörde der Landeshauptstadt Dresden wird dann über die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Johannes Promann
Geschäftsführer



Konstantin Schmunk
Ansprechpartner Dresdner Mietspiegel

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de