
Dokumentation zum Dresdner Mietspiegel 2023

November 2022

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 2

2 Methodik 3

3 Datenerhebung 4

3.1 Erhebungsgrundgesamtheit 4

3.2 Stichprobenziehung..... 6

3.3 Fragebogen 7

3.4 Datenschutz 8

3.5 Mieterbefragung 9

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..... 15

5 Auswertung 18

5.1 Methodische Vorgehensweise 18

5.2 Ergebnisse des ersten Berechnungsschritts..... 22

5.2.1 Einfluss der Wohnfläche 22

5.2.2 Einfluss weiterer Wohnwertmerkmale 22

5.3 Ergebnisse des zweiten Berechnungsschritts..... 30

6 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete..... 32

6.1 Teil 1: Berechnung der Basismiete..... 32

6.2 Teil 2: Weitere Wohnwertmerkmale 33

6.3 Anwendung der Mietspannen 34

Anlagen 36

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 dreizehnte Dresdner Mietspiegel wurde im Auftrag des Sozialamts der Landeshauptstadt Dresden durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag wurde im Januar 2022 vergeben.

Der Dresdner Mietspiegel 2023 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.

Bei der Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2023 wurden die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020) sowie die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt. Die Erstellung des vorliegenden Berichts erfolgte unter Beachtung des Mietspiegelreformgesetzes und der Mietspiegelverordnung, welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten sind.

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.,
- Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden e G als Vertreterin der Dresdner Wohnungsgenossenschaften,
- Vonovia SE,
- 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.

Nach Beauftragung von ALP im Januar 2022 fanden fünf Sitzungen der Projektgruppe Mietspiegel statt.

Auf der ersten Sitzung am 10. Februar 2022 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 Abschnitt 3.1 und 3.2). Im Anschluss der Datenerhebung (siehe Abschnitt 3.5 bis 3.7) wurde der Mietspiegel auf Wunsch der Auftraggeberin als Regressionsmietspiegel erstellt (siehe Abschnitt 5).

Auf einer zweiten Sitzung am 8. September 2022 hat ALP der Projektgruppe Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Auf der dritten Sitzung am 15. September 2022 wurden Auswertungsvarianten diskutiert. In der vierten Sitzung am 29. September hat sich die Projektgruppe auf eine Auswertungsvariante verständigt. Auf der letzten Sitzung am 6. Oktober wurde der Mietspiegel 2023 vom Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. sowie von Haus & Grund Dresden e.V. samt der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung anerkannt.

3 Datenerhebung

Grundlage für jede Datenerhebung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist die Schaffung einer geeigneten Datenbasis. In Deutschland existiert kein zentrales Mietwohnungsregister; die vorhandenen Daten, auf die aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune.

Die Erhebung für den Mietspiegel 2023 erfolgte auf Grundlage der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Durchführung einer Kommunalstatistik zur Erhebung von Daten für die Erstellung des Dresdner Mietspiegels (Mietspiegelsatzung) vom 25. Januar 2018, zuletzt geändert am 17.12.2020.

Zu diesem Zweck wurde aus der Erhebungsgrundgesamtheit aller potenziell mietspiegelrelevanten Wohnungen eine repräsentative Bruttostichprobe durch die Kommunale Statistikstelle Dresden gezogen. Es erfolgte eine kombinierte Datensammlung, einerseits zu Wohnungen der Dresdner Wohnungsgenossenschaften und des Wohnungsunternehmens Vonovia, andererseits zu allen anderen Wohnungen in privaten Mietverhältnissen. Um die Wohnungen in privaten Mietverhältnissen einzubeziehen, wurden die Daten durch das beauftragte 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 Mieter*innen als „Miet-ter“, die befragten Wohnungsunternehmen als „WUG“ bezeichnet.

3.1 Erhebungsgrundgesamtheit

In der Kommunalen Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden liegt eine Gebäude- und Wohnungsdatei mit Angaben u.a. zur Adresse, zur Anzahl der Wohnungen und zum Baujahr des Gebäudes vor. Um in dieser Datei die Wohnungen von Wohnungsunternehmen (WUG) identifizieren zu können, erfolgt eine Abfrage zum Wohnungsbestand der Dresdner Wohnungsgenossenschaften und des Wohnungsunternehmens Vonovia. Die Wohnlage wird adressengenau aus der Wohnlagendatenbank des Amtes für Stadtplanung und Mobilität übernommen.

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

- durch gesetzliche Vorschriften an Höchstbeträge gebundene oder sonstigen Preisbindungen unterliegende Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen),
- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnlichen Unterkünften,

- von der Landeshauptstadt Dresden angemietete Gewährleistungswohnungen zur Unterbringung besonderer Bedarfsgruppen.

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

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 2021)

Quelle	Wohnlage	Bis 1918	1919-1945	1946-1969	1970-1990	1991-2001	2002-2009	2010-2015	2016-2021	Gesamt
Mieter	einfach	18.554	9.147	4.120	5.357	9.053	157	667	2.331	49.386
	mittel	33.889	13.882	4.225	3.438	19.472	362	1.440	4.874	81.582
	gut	16.902	3.966	1.869	207	7.853	675	919	1.333	33.724
	gesamt	69.345	26.995	10.214	9.002	36.378	1.194	3.026	8.538	164.692
WUG	einfach	907	2.606	5.472	30.517	624	0	52	117	40.295
	mittel	1.660	8.366	12.813	22.792	351	0	67	356	46.405
	gut	364	1.068	8.622	393	67	0	64	186	10.764
	gesamt	2.931	12.040	26.907	53.702	1.042	0	183	659	97.464
Gesamt	einfach	19.461	11.753	9.592	35.874	9.677	157	719	2.448	89.681
	mittel	35.549	22.248	17.038	26.230	19.823	362	1.507	5.230	127.987
	gut	17.266	5.034	10.491	600	7.920	675	983	1.519	44.488
	gesamt	72.276	39.035	37.121	62.704	37.420	1.194	3.209	9.197	262.156

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

Der Dresdner Mietspiegel 2023 ist eine Neuerhebung auf Basis einer Stichprobenziehung. Die Stichprobenziehung wurde durch die Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden vorgenommen und erfolgte per Zufallsverfahren. Grundlage für die Zufallsstichprobenziehung bei Mietern und Vermietern waren Gebäude mit mindestens drei Wohnungen. Als Grundlage für die Ziehung der jeweils zu befragenden Person an der gezogenen Adresse wird das Melderegister genutzt.

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

Bei den Wohnungsunternehmen wurden zunächst die Bestandsdaten unter Angabe der Mietdauer und des Datums der letzten Mietänderung je Wohnung an die Kommunale Statistikstelle übergeben. Nach Eingrenzung des Datenbestandes auf Wohnungen innerhalb des mietspiegelrelevanten Zeitraums von sechs Jahren, wurde eine Bruttostichprobe von 1.021 Wohnungen gezogen (jede 95. Wohnung bezogen auf die Erhebungsgesamtheit der Schicht).

Bei der Befragungsgruppe der Mieter wurde eine Stichprobengröße von 16.131 Wohnungen gezogen. Für die Mieterbefragung wurde zunächst jede 10. Wohnung gezogen, anschließend erfolgte eine zufällige, anonyme Ziehung einer an der entsprechenden Adresse gemeldeten volljährigen Person. Eine Vorauswahl der mietspiegelrelevanten Wohnungen hinsichtlich des Betrachtungszeitraums und hinsichtlich des Ausschlusses selbst genutzten Wohneigentums konnte für die Mieterstichprobe nicht vorgenommen werden.

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

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	2016-2021	Gesamt
Mieter	einfach	1.797	898	381	529	884	17	67	228	4.801
	mittel	3.335	1.353	412	334	1.927	32	132	479	8.004
	gut	1.668	389	180	21	775	71	90	132	3.326
	gesamt	6.800	2.640	973	884	3.586	120	289	839	16.131
WUG	einfach	11	26	62	322	8	0	1	2	432
	mittel	14	92	122	229	5	0	1	5	468
	gut	3	13	98	4	0	0	1	2	121
	gesamt	28	131	282	555	13	0	3	9	1.021
Gesamt	einfach	1.808	924	443	851	892	17	68	230	5.233
	mittel	3.349	1.445	534	563	1.932	32	133	484	8.472
	gut	1.671	402	278	25	775	71	91	134	3.447
	gesamt	6.828	2.771	1.255	1.439	3.599	120	292	848	17.152

3.3 Fragebogen

Zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels kommt regelmäßig ein bereits etablierter und an die Besonderheiten des Dresdner Wohnungsmarktes angepasster Fragebogen zur Anwendung. Der Fragebogen wird vor jeder Neuerhebung überprüft und hinsichtlich neuer Erkenntnisse angepasst. Grundlage für die Entwicklung des Fragebogens zum Dresdner Mietspiegel 2023 war der Fragebogen des vorherigen Dresdner Mietspiegels 2021. 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 10. Februar 2022 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);
- Wohnungen, die nur über ein Außen-WC oder eine Trockentoilette verfügen;
- 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 Befragung der Mieter hat am 23. März 2022 begonnen und erfolgte schriftlich. Stichtag für die Befragung war der 1. April 2022. Die 16.131 Haushalte der Mieterbefragung erhielten am 23. März 2022 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters Dirk Hilbert. Darin wurde etwa erläutert, dass die Teilnahme an der Befragung zwar freiwillig, aber trotzdem wichtig wäre. Diesem Schreiben war ein Informationsblatt, der Mietspiegel-Fragebogen und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Das Informationsblatt diente dazu, den Mietern weiterführende Informationen zum Nutzen eines Mietspiegels und zum Datenschutz zu liefern.

Alternativ zum Ausfüllen des übersandten Papierfragebogens konnten die Haushalte den Fragebogen im Internet ausfüllen. Hierzu hatte ALP eine Online-Befragung programmiert, die inhaltlich den Fragen des Papierfragebogens entsprach. Auf den Papierfragebögen war ein individueller Zugangscode aufgedruckt, der zu Beginn der Online-Befragung als Authentifizierung eingegeben werden musste.

Am 26. April 2022 startete die Erinnerungsaktion. Insgesamt wurden 11.797 Mieter, die bisher noch nicht geantwortet hatten, erneut persönlich angeschrieben und um Teilnahme gebeten. ALP hat durch Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscode sichergestellt, dass keine Wohnungen doppelt in den Mietspiegel eingehen. Alle bis zum 15. Mai 2022 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 und § 20 Sächsisches Statistikgesetz aufgeführt.

3.6 Rücklaufstatistik der Mieterbefragung

Am Ende der Befragungsphase lagen 5.341 Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese hohe Zahl ist durch die Erinnerungsaktion bedingt. Um zu vermeiden, dass Haushalte unnötigerweise erneut angeschrieben und zur Teilnahme an der Befragung motiviert werden, wurde im Rahmen der ersten Befragungswelle dazu aufgefordert, den Fragebogen auch dann an ALP zurückzusenden, wenn sich aufgrund der Filterfragen ergibt, dass die Wohnung nicht mietspiegelrelevant ist. Ebenso wurden die Mieter gebeten ALP zu kontaktieren, wenn eine Teilnahme an der Befragung nicht gewünscht bzw. nicht möglich ist. Eine detaillierte Auflistung des Rücklaufs kann den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. 2.558 Antworten waren prinzipiell für die Auswertung verwertbar.

Tabelle 3: Rücklaufstatistik Mieterbefragung gesamt

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe (angeschriebene Personen)	16.131	100,0 %
Stichprobenneutrale Ausfälle	238	1,5 %
○ Brief nicht zustellbar	231	97,1 %
○ Anderes Mitglied im Haushalt hat bereits teilgenommen	4	1,7 %
○ Angeschriebene Person verstorben	3	1,3 %
Bereinigte Bruttostichprobe	15.893	-
Stichprobensystematische Ausfälle	10.552	65,4 %
Davon ohne Rückmeldung	9.419	89,3 %
Davon Abmeldungen	1.133	10,7 %
○ Keine Teilnahmebereitschaft	830	73,3 %
○ Gesundheitliche Gründe	95	8,4 %
○ Sonstige Gründe	76	6,7 %
○ Befragung zu umfangreich/keine ausreichenden Informationen zum Gebäude bzw. zur Wohnung	64	5,6 %
○ Zeitgründe	49	4,3 %
○ Datenschutzrechtliche Bedenken	12	1,1 %
○ Sprachliche Schwierigkeiten	7	0,6 %
Nettostichprobe	5.341	33,7 %
Nicht verwertbare Datensätze (Filterfragen; siehe Tabelle 4)	2.402	14,9 %
Fehlende/unplausible Angaben und sonstige Ausschlussgründe	381	2,4 %
○ Unplausible/nicht nachvollziehbare Angaben zur Nettokaltmiete	200	52,5 %
○ Nettokaltmiete nicht angegeben	91	23,9 %
○ Mietezugs-/Mietänderungsdatum nicht angegeben	26	6,8 %
○ Duplikat	21	5,5 %
○ Wohnfläche nicht angegeben	17	4,5 %
○ Unplausible/nicht nachvollziehbare Angaben zu den kalten Betriebskosten	16	4,2 %
○ Kein Badezimmer vorhanden	6	1,6 %
○ Unplausible/nicht nachvollziehbare Angaben zur Wohnfläche	2	0,5 %
○ Zugangscodes durchgestrichen (Adresse unbekannt)	2	0,5 %
Verwertbare Datensätze (vor Ausreißerbereinigung)	2.558	15,9 %

Tabelle 4: Rücklaufstatistik Mieterbefragung Filterfragen

	Anzahl	Anteil
Nicht verwertbare Datensätze aufgrund von...		
<input type="radio"/> Filterfrage 1 (Eigentümer:in)	930	38,7 %
<input type="radio"/> Filterfrage 2 (Untermieter:in)	174	7,2 %
<input type="radio"/> Filterfrage 3 (6-Jahres-Regel)	1.143	47,6 %
<input type="radio"/> Filterfrage 4 (Wohnheim oder Ein- und Zweifamilienhaus)	32	1,3 %
<input type="radio"/> Filterfrage 5 (Einzelzimmer)	29	1,2 %
<input type="radio"/> Filterfrage 6 (Gewerbe)	1	0,0 %
<input type="radio"/> Filterfrage 7 (Verwandtschaftsverhältnis etc.)	48	2,0 %
<input type="radio"/> Filterfrage 8 (Möblierung)	35	1,5 %
<input type="radio"/> Filterfrage 9 (Zeitmietvertrag)	3	0,1 %
<input type="radio"/> Filterfrage 10 (Außen-WC oder Trockentoilette)	7	0,3 %
Gesamt	2.402	100,0 %

Der verwertbare Rücklauf aus der Befragung der Mieter beträgt also 2.558 Datensätze (Nettostichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle). Damit liegt die Ausschöpfungsquote (Nettostichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe) bei 16,1 %. 1.505 (58,8 %) der verwertbaren Antworten gingen per Post ein, 1.053 (41,2 %) online.

3.7 Vermieterbefragung

Im Januar 2022 erhielten die Genossenschaften sowie Vonovia eine Abfrage zu ihren Gesamtbeständen, in der auch die Mietspiegelrelevanz hinsichtlich des 6-Jahres-Zeitraums und der Leerstand erfasst wurden. Nach Rückmeldung erfolgte seitens der Kommunalen Statistikstelle eine Zufallsstichprobe unter den mietspiegelrelevanten Wohnungen, zu denen die Wohnungsunternehmen parallel zur Befragung der Mieter per Excel-Fragebogen befragt wurden.

Die Stichprobengröße betrug 1.021 Wohnungen. Die 1.013 Rückmeldungen der Wohnungsunternehmen wurden ebenfalls auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Hierbei wurden insgesamt 10 Fälle als nicht plausibel oder unvollständig eingeordnet. Ausfallgründe bei den Wohnungsunternehmen/Genossenschaften waren: unplausible Angaben zu den Wohnkosten, zur Lage der Wohnung im Gebäude bzw. Vorhandensein eines Außen-WCs.

Tabelle 5: Rücklaufstatistik Vermieterbefragung

	Anzahl Wohnungen	Anteil
Bruttostichprobe (Anzahl der ausgewählten Wohnungen im Excel-Fragebogen)	1.021	100,0 %
Keine Angaben	8	0,8 %
Unplausible Angaben	10	1,0 %
Verwertbare Datensätze (vor Ausreißerbereinigung)	1.003	98,2 %

Von den in der Bruttostichprobe der Wohnungsgesellschaften zufällig gezogenen 1.021 Wohnungen fließen in die weitere Analyse insgesamt 1.003 Wohnungen ein. Nach Zusammenführung der mietspiegel- und auswertungsrelevanten Wohnungen der Mieter- und der Vermieterbefragung standen 3.561 Wohnungen zur Verfügung.

4 Datenaufbereitung

4.1 Plausibilisierung und Ausreißerbereinigung

Die bei ALP eingegangenen Fragebögen und Datensätze aus der Mieterbefragung wurden zunächst vorsortiert. Offenkundig nicht mietspiegelrelevante Papierfragebögen (etwa von selbstnutzenden Eigentümern) wurden notiert, aber nicht weiterverarbeitet. Die anderen Papierfragebögen wurden eingescannt und zu einem Datensatz aufbereitet. 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 „Fehlende/unplausible Angaben und sonstige Ausschlussgründe“ 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 Analysen von Diagnoseplots (Cook's Distance), einer Prüfung der Residuen im Mietspiegelmodell und aufgrund einer Einzelfallbetrachtung ausgeschlossen. Hierbei handelte es sich um vier außergewöhnlich große Wohnungen mit einer Wohnfläche über 200 m², drei Wohnungen mit einer Nettokaltmiete unter 2,50 € pro m² und zwei Wohnungen, die in der Vergleichsgruppe eine außergewöhnlich hohe Nettokaltmiete aufweisen (etwa 950 Euro für 55 m² Wohnfläche und 2.500 Euro für 160 m² Wohnfläche).

Der verwertbare Rücklauf aus der Mieter- und Vermieterbefragung umfasst insgesamt 3.552 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 sowie 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 zu

Leerstand und Eigentumsquote näherungsweise bestimmt werden. Wie in Tabelle 6 dargestellt, bleiben bei der Ermittlung der Auswertungsgrundgesamtheit sowohl leerstehende Wohnungen, selbstgenutzte Eigentumswohnungen sowie nicht mietspiegelrelevante Mietwohnungen unberücksichtigt.

Während die Leerstandsquote bei den Wohnungsunternehmen 3,7 % beträgt, liegt sie laut der Stadt Dresden bei den Wohnungen der Befragungsgruppe Mieter bei 10,8 %. Selbstgenutzte Eigentumswohnungen, die nur die Befragungsgruppe der Mieter betrifft, machen einen Anteil von 13,2 % in dieser Befragungsgruppe aus. Aus der Mieterbefragung zeigt sich, dass rund 63,9 % aller Wohnungen mietspiegelrelevant sind¹, während die befragten Wohnungsunternehmen eine Quote mietspiegelrelevanter Wohnungen von rund 82,0 % aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser Parameter zeigt sich, dass in der Auswertungsgrundgesamtheit der Anteil der privaten Vermieter (Mieterbefragung) bei 51,4 % liegt, während der Anteil der Wohnungsunternehmen/Genossenschaften bei 48,6 % liegt.

Tabelle 6: Ermittlung der Auswertungsgrundgesamtheit und Verteilung nach Befragungsgruppen

	Mieter	WUG	Summe	Anteilsverhältnis	
				Mieter	WUG
Erhebungsgrundgesamtheit	164.692	97.464	262.156	62,8 %	37,2 %
<i>Leerstandsquote</i>	10,8 %	3,7 %			
<i>Anzahl leerstehender Wohnungen</i>	17.787	3.596			
Erhebungsgrundgesamtheit (ohne Leerstand)	146.905	93.868	240.773	61,0 %	39,0 %
<i>Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen</i>	13,2 %	0 %			
<i>Anzahl selbstgenutzter Eigentumswohnungen</i>	19.391	0			
Erhebungsgrundgesamtheit (ohne Leerstand, ohne Selbstnutzer)	127.514	93.868	221.382	57,6 %	42,4 %
<i>Anteil nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen</i>	36,1 %	18,0 %			
<i>Anzahl nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen</i>	46.030	16.896			
Auswertungsgrundgesamtheit (mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand)	81.484	76.972	158.456	51,4 %	48,6 %

¹ Zur Ermittlung der Quote mietspiegelrelevanter Wohnungen wurden neutrale Ausfälle, wie selbstgenutzte Eigentumswohnungen, Wohnheime, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie gewerblich genutzte Einheiten, nicht berücksichtigt.

Die Verteilung der Befragungsgruppen in der bereinigten Nettostichprobe liegt bei 71,8 % (Mieter) zu 28,2 % (Wohnungsunternehmen/Genossenschaften).

Tabelle 7: Verteilung der bereinigten Nettostichprobe nach Befragungsgruppen

	Mieter	WUG	Summe	Anteilsverhältnis	
				Mieter	WUG
Bereinigte Nettostichprobe	2.550	1.002	3.552	71,8 %	28,2 %

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 des Quotienten aus Anteilsverhältnis Auswertungsgrundgesamtheit zu Anteilsverhältnis bereinigte 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	51,4 %	71,8 %	0,716	bzw.	1
WUG	48,6 %	28,2 %	1,722		2,405

4.3 Darstellung der bereinigten Nettostichprobe

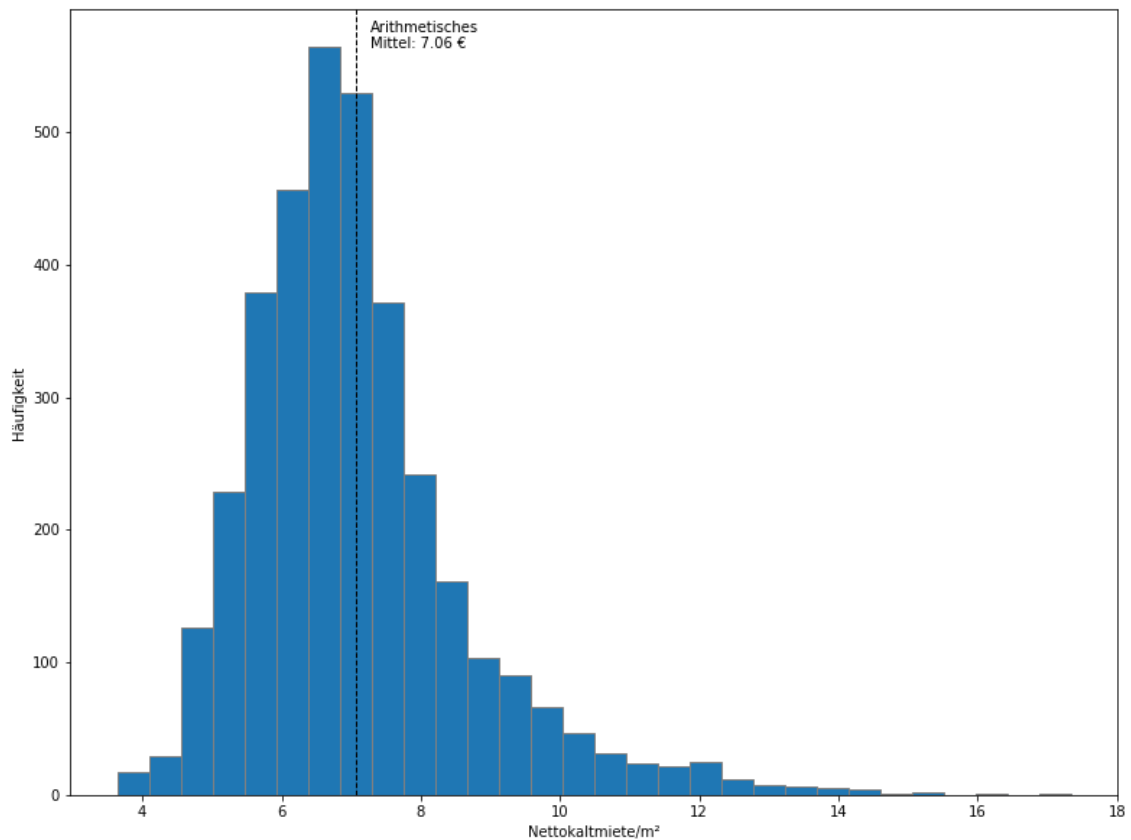
Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellter Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz und unter Berücksichtigung der Ausreißerbereinigung sowie der Gewichtung, lässt sich für die bereinigte Nettostichprobe ein Median von 6,81 €/m² sowie ein arithmetisches Mittel von 7,06 €/m² ermitteln.

Die Verteilung der Mieten ist leicht linkssteil/rechtsschief. Das bedeutet für den gewichteten Datensatz: Der Median fällt mit 6,81 €/m² geringer aus als das arithmetische Mittel (7,06 €/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	3.552
Median	6,81 €/m ²
Arithmetisches Mittel	7,06 €/m ²
Minimum	3,64 €/m ²
Maximum	17,33 €/m ²
Standardfehler	0,03 €/m ²
Standardabweichung	1,70 €/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 2023 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	Wohnlage	Bis 1918	1919-1945	1946-1969	1970-1990	1991-2001	2002-2009	2010-2015	2016-2021	Gesamt
Mieter	einfach	280	135	48	81	123	2	8	50	727
	mittel	528	203	60	43	333	5	21	127	1.320
	gut	255	56	27	1	118	4	7	35	503
	gesamt	1.063	394	135	125	574	11	36	212	2.550
WUG	einfach	9	26	61	318	8	0	1	2	425
	mittel	14	92	121	225	3	0	1	5	461
	gut	1	13	95	4	0	0	1	2	116
	gesamt	24	131	277	547	11	0	3	9	1.002
Gesamt	einfach	289	161	109	399	131	2	9	52	1.152
	mittel	542	295	181	268	336	5	22	132	1.781
	gut	256	69	122	5	118	4	8	37	619
	gesamt	1.087	525	412	672	585	11	39	221	3.552

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 berücksichtigt 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.²

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:

² Zu solchen Verzerrungen kommt es, wenn „außergesetzliche Merkmale“ nicht in Regressionsmodellen kontrolliert werden, sondern sich deren Einfluss „unkontrolliert“ bei den gesetzlichen Merkmalen bemerkbar macht, in dem sich die Einflüsse der „außergesetzlichen Merkmale“ auf die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale entsprechend der vorhandenen und noch statistisch unauffälligen Korrelationen verteilen.

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 (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 des k -ten Polynoms der Wohnfläche

WFL^k : k -tes Polynom der Wohnfläche

p : Anzahl der berücksichtigten Polynome

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete nicht linear verläuft, werden Polynome der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Das zweite Polynom 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 (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. 81,5 % 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 der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete 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 Variable 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 $\leq 0,1$ gewählt worden, also einer mindestens 90-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 90-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 $\leq 0,1$ 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:

$$f(WFL) = 4,606209 + 0,0338986 WFL - 0,000192323 WFL^2 + 0,000000451 WFL^3$$

Es wurden die ersten drei Wohnflächenpolynome für die Berechnung des 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.

Baujahre

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. 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
Vor 1970	Referenzklasse				2.024	57,0 %	53,0 %
1970 bis 1990	-0,08	-7 %	0,006	0,000	672	18,9 %	29,0 %
1991 bis 2009	0,02	+2 %	0,007	0,030	596	16,8 %	12,3 %
2010 bis 2015	0,09	+9 %	0,023	0,000	39	1,1 %	0,9 %
2016 bis 2021	0,17	+18 %	0,015	0,000	221	6,2 %	4,7 %

Wohnlage

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

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

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

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	0,001	1.152	32,4 %	35,3 %
Mittel	Referenzklasse				1.781	50,1 %	49,0 %
Gut	0,03	+3 %	0,006	0,000	619	17,4 %	15,8 %

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
Badezimmer mit Wanne und separater Dusche	0,03	+3 %	0,007	0,000	513	14,4 %	10,8 %
Wohnung hat zweites WC	0,04	+4 %	0,009	0,000	514	14,5 %	10,6 %
Wände im (Haupt-) Bad im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte nicht mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien geschützt	-0,03	-3 %	0,012	0,021	86	2,4 %	3,1 %
Bad mit Handtuchwandheizkörper ausgestattet	0,04	+4 %	0,005	0,000	1.349	38,0 %	34,8 %
Fußboden im Bad nicht gefliest oder Naturstein	-0,03	-3 %	0,007	0,000	287	8,1 %	11,5 %
Hochwertige Sanitärobjekte im Bad	0,03	+3 %	0,012	0,028	157	4,4 %	3,3 %

Küchenausstattung

Für Besonderheiten bei der Küchenausstattung (hochwertiger Bodenbelag in der Küche, offene Küche, Einbauküche) konnten folgende Einflussbeiträge ermittelt 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 Spülmaschine)	0,04	+4 %	0,008	0,000	409	11,5 %	8,3 %
Offene Küche ³	0,02	+2 %	0,006	0,000	824	23,2 %	19,4 %
Fußboden der Küche ist gefliest, Naturstein oder PVC-Designbelag ⁴	0,01	+1 %	0,005	0,007	1.750	49,3 %	37,2 %
Küche hat keinen Geschirrspülmaschinenanschluss mit Stellfläche	-0,02	-2 %	0,006	0,014	534	15,0 %	12,4 %

³ 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).

⁴ PVC-Designbeläge sind hochwertige Produkte mit fotorealistischer Darstellung verschiedener Optiken (z.B. Holz, Stein), ausschließlich in Form von Einzelelementen (z. B. Paneele, Fliesen) verlegt.

Weitere Ausstattungsmerkmale

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

Tabelle 15: Einfluss weiterer Ausstattungsmerkmale auf die Nettokaltmiete

Ausstattungsmerkmal	Koeffizient	Zu-/Ab-schlag	Std. Fehler	p-Wert	Anzahl unge-wichtet	Anteil unge-wichtet	Anteil gewich-tet
Maisonette-Wohnung ⁵	0,02	+2 %	0,012	0,051	139	3,9 %	2,8 %
Wohnung verfügt über keine Außenfläche (Balkon, Loggia ⁶ oder (Dach-)Ter-rasse) mit einer Fläche von mindestens 2 m ²	-0,04	-4 %	0,005	0,000	904	25,5 %	23,5 %
Wohnung verfügt über Garten zur alleinigen Nutzung	0,02	+2 %	0,011	0,083	148	4,2 %	3,4 %
Überwiegend hochwertiger Fußboden in gutem Zustand in den Wohn- und Schlaf-räumen	0,03	+3 %	0,006	0,000	924	26,0 %	20,6 %
Wohnung ist ohne Überwin-dung von Stufen zugänglich	0,02	+2 %	0,007	0,013	622	17,5 %	16,1 %
Aufzug in Gebäuden mit bis zu 5 Obergeschossen: wenn die Wohnung nicht im Erd-geschoss liegt	0,04	+4 %	0,006	0,000	679	19,1 %	16,0 %
Gebäude bzw. Fassade steht unter Denkmalschutz	0,02	+2 %	0,007	0,005	505	14,2 %	13,6 %

⁵ Eine Maisonette-Wohnung bezeichnet eine Wohnung, die auf zwei Etagen verteilt ist, welche mit einer internen Treppe verbunden sind.

⁶ Eine Loggia bezeichnet einen nicht oder kaum vorspringenden, Richtung Außenseite offenen, überdachten Raum im (Ober)geschoss eines Hauses.

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, sowie für Wohnungen deren Elektroinstallation nicht mehr zeitgemäß ist. Darüber hinaus wurde ein Zuschlag für Wohnungen, die in der gesamten Wohnung über eine Fußbodenheizung verfügen, ermittelt.

Tabelle 16: Einfluss von Heizung und Elektrik auf die Nettokaltmiete

Heizung und Elektrik	Koeffizient	Zu-/Abschlag	Std. Fehler	p-Wert	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung vorhanden	0,06	+6 %	0,011	0,000	384	10,8 %	8,0 %
Über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstallation ⁷	-0,02	-2 %	0,005	0,000	922	26,0 %	33,6 %
Keine zeitgemäße Elektroinstallation	-0,04	-4 %	0,008	0,000	240	6,8 %	9,6 %

⁷ 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.

Energetische Ausstattung

Des Weiteren wurde 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 die Außenwände von Gebäuden mit Baujahr von 1990 seit 2010 gedämmt worden, zeigt sich ein Zuschlag.

Tabelle 17: Einfluss energetischer Ausstattungsmerkmale 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 %	0,010	0,013	225	6,3 %	5,1 %
Einfach verglaste Fenster oder vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster	-0,05	-5 %	0,012	0,000	140	3,9 %	2,9 %
Dämmung der Außenwände ⁸ ab 2010 (wenn Baujahr <= 1990)	0,03	+3 %	0,008	0,000	181	5,1 %	6,5 %

⁸ Alle Außenwände müssen gedämmt sein. Bei geschlossener Bauweise (bspw. Blockrandbebauung und Reihenhäuser) müssen lediglich die offenen (nicht an andere Gebäude angrenzenden) Außenwände gedämmt sein.

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 sowie 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. Für „Vermieter 4“ konnte kein signifikant unterschiedlicher Einfluss im Vergleich zu „Vermieter 8“ festgestellt werden. Somit bilden „Vermieter 4“ und „Vermieter 8“ gemeinsam die Referenzklasse.

Tabelle 18: Einfluss von Vermietergruppen auf die Nettokaltmiete

Vermieter	Koeffizient	Std. Fehler	p-Wert	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
Vermieter 1	-0,20	0,023	0,000	17	0,5 %	0,8 %
Vermieter 2	-0,11	0,010	0,000	141	4,0 %	6,8 %
Vermieter 3	-0,02	0,007	0,018	375	10,6 %	18,2 %
Vermieter 4	Referenzklasse			80	2,3 %	3,9 %
Vermieter 5	-0,12	0,009	0,000	172	4,8 %	8,3 %
Vermieter 6	-0,19	0,019	0,000	25	0,7 %	1,2 %
Vermieter 7	-0,03	0,011	0,002	95	2,7 %	4,6 %
Vermieter 8	Referenzklasse			2.550	71,8 %	51,4 %
Vermieter 9	-0,10	0,011	0,000	97	2,7 %	4,7 %

Mietvertragslaufzeit

In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten zeigt sich in der Regel ein entsprechender Einfluss des Mietvertragsjahres auf die Nettokaltmiete. Insbesondere in Wohnungsmärkten ohne Mietpreisbremse sind die Mieten von Neuverträgen (Neuvertragsmiete) im Vergleich zu älteren Mietverträgen (Bestandsmieterhöhungen) höher. In Dresden gilt seit dem 13. Juli 2022 die Mietpreisbremse nach § 556d BGB, sie wurde also erst nach der Erhebung der Daten zu diesem Mietspiegel eingeführt und hat an dieser Stelle folglich noch keinen Einfluss genommen. Diese Mietpreisunterschiede werden in folgender Tabelle deutlich:

Tabelle 19: Einfluss der Mietvertragslaufzeit auf die Nettokaltmiete

Mietvertragslaufzeit	Koeffizient	Std. Fehler	p-Wert	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anteil gewichtet
Mietvertragslaufzeit ≤ 1 Jahr	0,07	0,009	0,000	405	11,4 %	10,6 %
Mietvertragslaufzeit > 1 Jahr ≤ 3 Jahre	0,05	0,008	0,000	856	24,1 %	23,1 %
Mietvertragslaufzeit > 3 Jahre ≤ 5 Jahre	0,03	0,008	0,000	608	17,1 %	16,0 %
Mietvertragslaufzeit > 5 Jahre ≤ 7 Jahre	Referenzklasse			297	8,4 %	8,3 %
Mietvertragslaufzeit > 7 Jahre ≤ 10 Jahre	-0,05	0,011	0,000	185	5,2 %	5,1 %
Mietvertragslaufzeit > 10 Jahre	-0,10	0,008	0,000	1.194	33,6 %	36,7 %

5.3 Ergebnisse des zweiten Berechnungsschritts

Wie in Kapitel 5.1 ausgeführt, wird im Rahmen des Berechnungsschrittes 1 zunächst der Einfluss sämtlicher Wohnwertmerkmale (Wohnungsgröße, 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

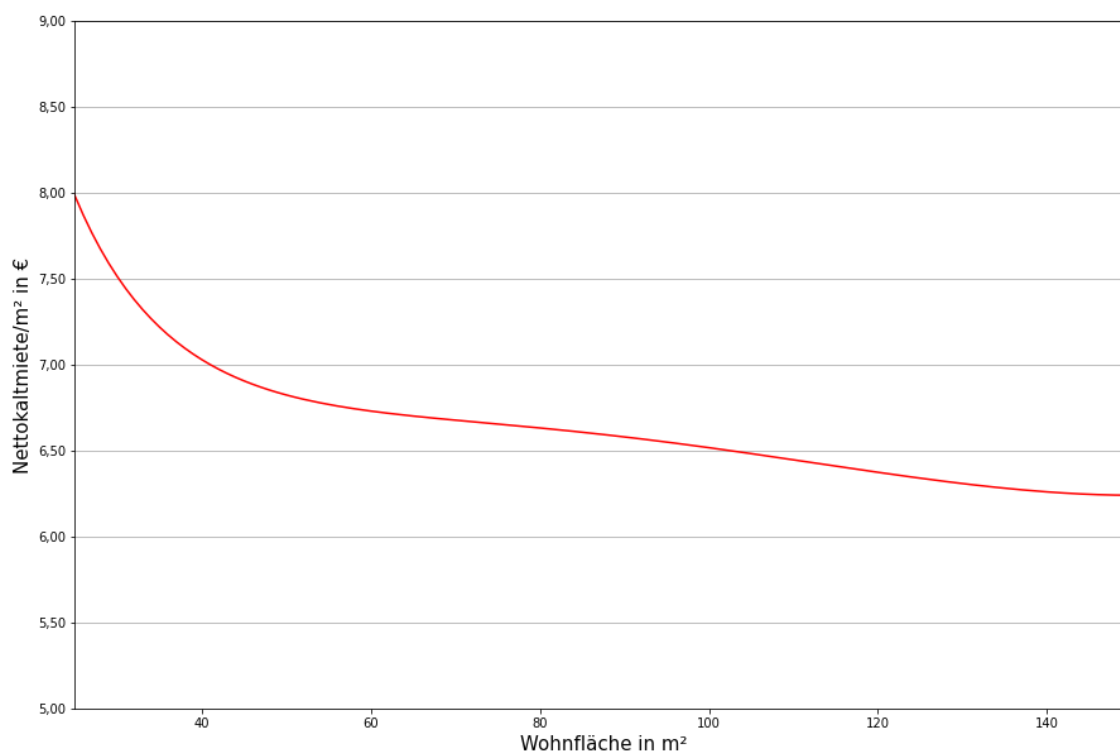
$$\ln(NKM) = f(WFL)' + \beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m}$$

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 4,6062 auf 4,5620 gesunken. Es ergibt sich der in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Funktionsverlauf für die Nettokaltmiete/m²:

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 baujahres-, 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 Nettokaltmieten pro m².

Tabelle 20: Basismietentabelle in Abhängigkeit von der Wohnfläche

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

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 Basismietentabelle multipliziert.

Tabelle 21: Zu- und Abschläge der signifikanten Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmal	Zu-/Abschlag	Faktor
Baujahr vor 1970	0 % - Referenzklasse	1,00
Baujahr 1970 bis 1990	- 7 %	0,93
Baujahr 1991 bis 2009	+ 2 %	1,02
Baujahr 2010 bis 2015	+ 9 %	1,09
Baujahr 2016 bis 2021	+ 18 %	1,18
Einfache Wohnlage	- 2 %	0,98
Mittlere Wohnlage	0 % - Referenzklasse	1,00
Gute Wohnlage	+ 3 %	1,03
Badezimmer mit Wanne und separater Dusche	+ 3 %	1,03
Wohnung hat zweites WC	+ 4 %	1,04
Wände im (Haupt-)Bad im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte nicht mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien geschützt	- 3 %	0,97
Bad mit Handtuchwandheizkörper ausgestattet	+ 4 %	1,04
Fußboden Bad nicht gefliest oder Naturstein	- 3 %	0,97
Hochwertige Sanitärobjekte im Bad	+ 3 %	1,03
Einbauküche vorhanden (mit Herd mit Backofenfunktion, Spüle, Arbeitsplatte und Kühlschrank oder Spülmaschine)	+ 4 %	1,04
Offene Küche	+ 2 %	1,02
Fußboden der Küche ist gefliest, Naturstein oder PVC-Designbelag	+ 1 %	1,01
Küche hat keinen Geschirrspülmaschinenanschluss mit Stellfläche	- 2 %	0,98
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung vorhanden	+ 6 %	1,06
Über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstallation	- 2 %	0,98
Keine zeitgemäße Elektroinstallation	- 4 %	0,96
Dreifach(isoliert)verglaste Fenster	+ 3 %	1,03
Einfach verglaste Fenster oder vor 1990 eingebaute Kastendoppelfenster	- 5 %	0,95
Dämmung der Außenwände ab 2010 (wenn Baujahr </= 1990)	+ 3 %	1,03

Maisonette-Wohnung	+ 2 %	1,02
Wohnung verfügt über keine Außenfläche (Balkon, Loggia oder (Dach-)Terrasse) mit einer Fläche von mindestens 2 m ²	- 4 %	0,96
Wohnung verfügt über Garten zur alleinigen Nutzung	+ 2 %	1,02
Überwiegend hochwertiger Fußboden in gutem Zustand in den Wohn- und Schlafräumen	+ 3 %	1,03
Wohnung ist ohne Überwindung von Stufen zugänglich	+ 2 %	1,02
Aufzug in Gebäuden mit bis zu 5 Obergeschossen: wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt	+ 4 %	1,04
Gebäude bzw. Fassade steht unter Denkmalschutz	+ 2 %	1,02

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 ist daher kein punktgenauer Einzelwert, sondern eine Spanne, in der Wohnungen eingeordnet werden können.

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 -13 Prozent und der obere Spannenwert bei +15 Prozent. Das bedeutet, dass die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit der signifikanten Einflussmerkmale um bis zu 13 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 2023 abgedruckte Berechnungsschema verwendet werden.

Tabelle 22: 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 wie z.B. Kinderwagen- oder Trockenraum ○ kein Fenster in der Küche ○ Bausubstanz erfüllt die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1995 nicht und es sind keine Dämmmaßnahmen an den Außenwänden und am Dach oder der Dachgeschossdecke erfolgt ○ Wohnungen ab 4. Obergeschoss ohne Aufzug ○ fehlende funkerfasste Heizkostenverteiler und/oder funkerfasste Warmwasser- und Kaltwasserzähler ○ Einbauküche, die vor 2000 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.) ○ Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung oder festinstallierte Infrarot- oder Wärmestrahler 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnküche größer 14 m² ○ Sonnenschutz an allen Wohn- und Schlafräumen (Markise, Rollläden, Fensterläden) ○ Bodengleiche/Ebenerdige Dusche oder Dusche max. 2 cm über/unter Fußboden oder begehbare Badewanne ○ Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse jeweils ab 10 m² oder zwei Balkone ○ Zweites Badezimmer mit Wanne oder Dusche innerhalb der Wohnung ○ Fenster im Bad ○ Video-Wechselsprechanlage ○ 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) ○ Dach oder oberste Geschossdecke wurde ab 2010 wärmegeklämmt (bei Gebäuden, die vor 2010 erbaut wurden)

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 Differenzierung basiert konzeptionell auf einer objektivierten Wohnlagebeurteilung. Bei der dafür angewandten Methode werden acht Wohnlagekriterien einzeln bewertet und nachfolgend anhand eines Gewichtungsmodells zu einer abschließenden Bewertung zusammengefasst. Das Ergebnis der Wohnlagebewertung wird anhand einer Wohnlagekarte veranschaulicht. Bei der Anwendung des Mietspiegels soll die Wohnlagebewertung vorrangig anhand der Wohnlagekarte erfolgen.

Die Wohnlagebewertung und Erstellung der Wohnlagekarte wurden vom 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 wurde vor der Erstellung des ersten Dresdner Mietspiegels 1998 entwickelt und seitdem immer wieder an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Für die Erstellung der Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2023 wurden an der für den Dresdner Mietspiegel 2019 grundlegend überarbeiteten Fassung (vgl. Methodenbericht zum Dresdner Mietspiegel 2019) folgende Ergänzungen vorgenommen:

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

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

Modell der Wohnlagebewertung

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

- Siedlungsstruktur,
- Nachbarschaftslage,
- Zentrumserreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr,
- Versorgungszentralität,
- Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Stadtklimatische Beeinflussung,
- Fluglärmbelastung sowie
- Straßen- und Schienenverkehrslärm.

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

Siedlungsstruktur

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

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

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

Tabelle 23: Bewertung des Wohnlagekriteriums Siedlungsstruktur

Ausprägungen der Siedlungsstruktur	Punkte
<ul style="list-style-type: none"> • verdichtete Bauweise mit 5 und mehr Vollgeschossen z. B. Wohnsiedlungen der 1970er Jahre mit „Gebäudeketten“, Wohnhochhäuser 	1
<ul style="list-style-type: none"> • geschlossene Bauweise mit 3 bis 5 Vollgeschossen z. B. gründerzeitliche Blockrandbebauung 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Zeilenbauweise mit 3 bis 5 Vollgeschossen z. B. Siedlungsbauten der 1920er Jahre, Zeilenbauten der 1960er Jahre 	3
<ul style="list-style-type: none"> • offene Bauweise mit 2 bis 4 Vollgeschossen z. B. freistehende Mehrfamilien (Villen, Stadthäuser) 	4
<ul style="list-style-type: none"> • geschlossene Bauweise bis 2 Vollgeschosse z. B. dörfliche Bebauung, Reihenhäuser 	4
<ul style="list-style-type: none"> • offene Bauweise bis 2 Vollgeschosse z. B. freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser 	5
Punktespanne: 1 bis 5 Punkte Gewicht: 0,16 Datenquelle: Umweltamt, Amt für Stadtplanung und Mobilität	

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

Nachbarschaftslage

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

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

Die Bewertung wurde flächendeckend für das Dresdner Stadtgebiet vorgenommen. Die Einzelmerkmale wurden wie folgt operationalisiert:

- Nähe zu stadtbildprägenden Bereichen/Denkmalbereichen

Lage innerhalb oder im direkten Umfeld zu Stadträumen, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen, kulturhistorischen oder auch ästhetischen Merkmale als besonders attraktiv eingeschätzt werden; dies trifft insbesondere für Gebiete mit hohem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden (zum Beispiel historische Straßenzüge, historische Dorfkerne)

und Wohnlagen mit besonderen Sichtbeziehungen (zum Beispiel Elbblick) zu; Wenn ein stadtbildprägender Bereich / Denkmalbereich vorliegt, wurde 1 Punkt vergeben.

○ Lagen mit besonderer Nachfragequalität

Wohnlage, die aufgrund positiver Imagezuweisungen besonders nachgefragt werden; die Bewertung erfolgte auf der Grundlage der Lagebewertung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden und der Lagebewertung professioneller Immobilienberater (u. a. Engel & Völkers Marktreport Dresden 2016, HVB Wohnimmobilienmarktübersicht Dresden 2016, Capital Immobilienkompass Dresden 2015); Wenn eine besondere Nachfragequalität vorliegt, wurde 1 Punkt vergeben.

○ Nähe zu Grün- und Naherholungsflächen

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

○ keine Nähe zu störenden Bereichen

Im nahen Wohnumfeld befinden sich keine störenden Einflüsse wie beispielweise Industriebetriebe, Depots der Verkehrsbetriebe, Hubschrauberlandeplätze oder Gastronomie mit dauerhaftem Abendbetrieb; Wohnlage, die keine Nähe zu störenden Bereichen aufweisen, erhalten 1 Punkt. Das Merkmal geht mit einem Gewicht von 0,19 in die Bewertung ein.

Tabelle 24: Bewertung des Wohnlagekriteriums Nachbarschaftslage

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

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

Versorgungszentralität

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

Tabelle 25: Kombination der Merkmale Entfernung zu Lebensmittelmärkten und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen bzw. komplexen Einzelhandelsstandorten

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

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

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

Tabelle 26: Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgungszentralität

Ausprägungen der Versorgungszentralität	Punkte
• Lage mit Defiziten der Versorgungszentralität	1
• Lage mit geringer Versorgungszentralität	2
• Lage mit guter Versorgungszentralität	3
• Lage mit sehr guter Versorgungszentralität	4
Punktespanne:	1 bis 4 Punkte
Gewicht:	0,13
Datenquelle:	Amt für Stadtplanung und Mobilität

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

Zentrumserreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

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

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

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

Als Bezugspunkt der Berechnung diene die zentral gelegene Haltestelle Prager Straße. In einem zweiten Schritt wurden die ÖPNV-Haltestellen nach ihrer Angebotsqualität in zwei Typen unterschieden. Eine besondere Angebotsqualität ist vorhanden, wenn

- a) eine S-Bahn-Anbindung oder S-Bahn-ähnliches Angebot mit einem Streckentakt von kleiner-gleich 10 Minuten (Qualität A) oder einem Streckentakt von über 10 bis kleiner-gleich 30 Minuten (Qualität B) vorliegt und
- b) eine Straßenbahnanbindung mit einem Streckentakt kleiner-gleich 5 Minuten (Qualität A) vorliegt.

Alle anderen Haltestellen haben keine besondere Angebotsqualität.

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

Tabelle 27: Einzugsbereiche der ÖPNV-Haltestellen nach Raumstruktur

	hoch verdichteter Raum (Stadtzentrum)	mittlere Raumdichte (städtisch geprägte Gebiete ohne hohe Nutzung, Magistralen ⁹ oder hohe Nutzung außerhalb des Zentrums)	geringe Raumdichte (ländlich strukturierte Gebiete)
Eisenbahn	600 m	600 m	800 m
Straßenbahn	300 m	400 m	500 m
Bus Hauptnetz (60-er Linien und 10-Minuten-Takt)	300 m	400 m	500 m
übriges Busnetz	300 m	300 m	300 m

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

⁹ Magistralen: Ortsteilzentrum oder wohnnahes Zentrum, beidseitig direkt und mehr-geschossig angebaut, Mischnutzung, ÖPNV-Hauptachse (Straßenbahn oder 60er Bus)
 In einem abschließenden Schritt werden die drei Merkmale miteinander kombiniert und das Merkmal Zentrumserreichbarkeit mit dem ÖPNV gebildet.

Tabelle 28: Kombination der Merkmale Entfernung zum Stadtzentrum, Lage in Einzugsbereichen der ÖPNV-Haltestellen und Angebotsqualität der ÖPNV-Haltestellen

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

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

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

Tabelle 29: Bewertung des Wohnlagekriteriums Zentrumserreichbarkeit mit dem ÖPNV

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

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen

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

Die Datengrundlage bildet die Datenbank ‚Soziale Infrastruktur‘ des Amtes für Stadtplanung und Mobilität. Dabei wurden sowohl die kommunalen Einrichtungen, wie auch die

freier Träger berücksichtigt. Der Datenstand bezieht sich auf Einrichtungen, die im November 2020 in Betrieb waren.

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

Tabelle 30: Bewertung des Wohnlagekriteriums Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen

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

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

Stadtklimatische Beeinflussung

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

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

Tabelle 31: Ableitung der Bewertung der stadtklimatischen Situation aus den Kategorien der synthetischen Klimafunktionskarte

Kategorie in der synthetischen Klimafunktionskarte	Bewertung in der Wohnlagekarte	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bereich sehr hoher Kalt- und Frischluftproduktion ○ Bereich hoher Kalt- und Frischluftproduktion ○ Bereich der Kalt- und Frischluftentstehung im Elbtal, auf Grünflächen und daran angrenzende Gebiete 	stadtklimatisch gering beeinflusst
<ul style="list-style-type: none"> ○ Bereich beginnender Überwärmung (1-2 Grad) ○ Bereich geringer Überwärmung (2-3 Grad) 	stadtklimatisch mäßig beeinflusst	2 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> ○ Bereich mittlerer Überwärmung (3-4 Grad) ○ Bereich hoher Überwärmung (4-5 Grad) ○ Bereich sehr hoher Überwärmung (>5 Grad) 	stadtklimatisch stark beeinflusst	1 Punkt

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

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

Tabelle 32: Bewertung des Wohnlagekriteriums Stadtklima

Ausprägungen des Stadtklimas	Punkte
<ul style="list-style-type: none"> • stadtklimatisch stark beeinflusst • stadtklimatisch mäßig beeinflusst • stadtklimatisch gering beeinflusst 	1 2 3
Punktespanne: 1 bis 3 Punkte Gewicht: 0,09 Datenquelle: Umweltamt	

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

Fluglärmbelastung

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

Die Berechnung des Fluglärms als Tag-Abend-Nacht-Lärmindex beruht auf einer bundesweit eingeführten Berechnungsmethode für die Ermittlung des Umgebungslärms an

Flugplätzen. In die Berechnung fließen unter anderem das Aufkommen der einzelnen Flugzeugklassen und deren Verteilung auf die An- und Abflugstrecken ein. Die Grundlagen für die Ermittlung des Fluglärms sind im Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden (vgl. Karte 7.3) dokumentiert. Das Merkmal geht mit einem Gewicht von 0,09 in die Bewertung der Wohnlage ein.

Tabelle 33: Bewertung des Wohnlagekriteriums Stadtklima

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

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

Straßen- und Schienenverkehrslärm

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

Eine Belastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm hat einen sehr hohen Stellenwert bei der Wohnlagebeurteilung. Diese Aussage stützt sich auf wissenschaftliche Studien, in denen der sehr hohe Einfluss des Merkmals auf die Lagebewertung belegt wurde, sowie auf die Tatsache, dass die Lärmbelastung, im Gegensatz zu den anderen Wohnlagekriterien, auch einen Einfluss auf die Gesundheit hat (vgl. Umweltatlas der LH Dresden). Dem Merkmal des Vorhandenseins von Schallimmissionen durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm an der Gebäudefassade wurde daher der größte Einfluss auf die Qualität der Wohnlage zugeschrieben und am höchsten gewichtet. Liegt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, verursacht durch den Kraftfahrzeug- oder Straßenbahn- oder Eisenbahnverkehr, im jährlichen Mittel bei mehr als 60 Dezibel (A), wird die aus der Zusammenfassung der anderen sieben Wohnlagemerkmale gebildete Wohnlageeinstufung um eine Stufe abgewertet.

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

Tabelle 34: Bewertung des Wohnlagekriteriums Straßen- und Schienenlärm

Ausprägungen des Straßen- oder Schienenlärms	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • Tag-Abend-Nacht-Lärmindex bis 60 Dezibel (A) 	keine Änderung der Wohnlageklasse
<ul style="list-style-type: none"> • Tag-Abend-Nacht-Lärmindex größer als 60 Dezibel (A) 	Abstufung der Wohnlageklasse
Punktespanne:	4 (entspricht der Breite der Wohnlageklassen)
Gewicht:	0,13
Datenquelle:	Umweltamt, Eisenbahn-Bundesamt

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

Zusammenführung der Indikatoren der Wohnlagebewertung

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

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

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

Tabelle 35: Wohnlageklassen

Wohnlageklasse	Punkte	Anteil der bewerteten Gebäude unter Berücksichtigung der Abstufungen bei Vorhandensein von Straßen-/Schienenverkehrslärm
<ul style="list-style-type: none"> • einfach 	bis 12	22 Prozent
<ul style="list-style-type: none"> • mittel 	13 bis 16	56 Prozent
<ul style="list-style-type: none"> • gut 	ab 17	22 Prozent

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Landeshauptstadt Dresden

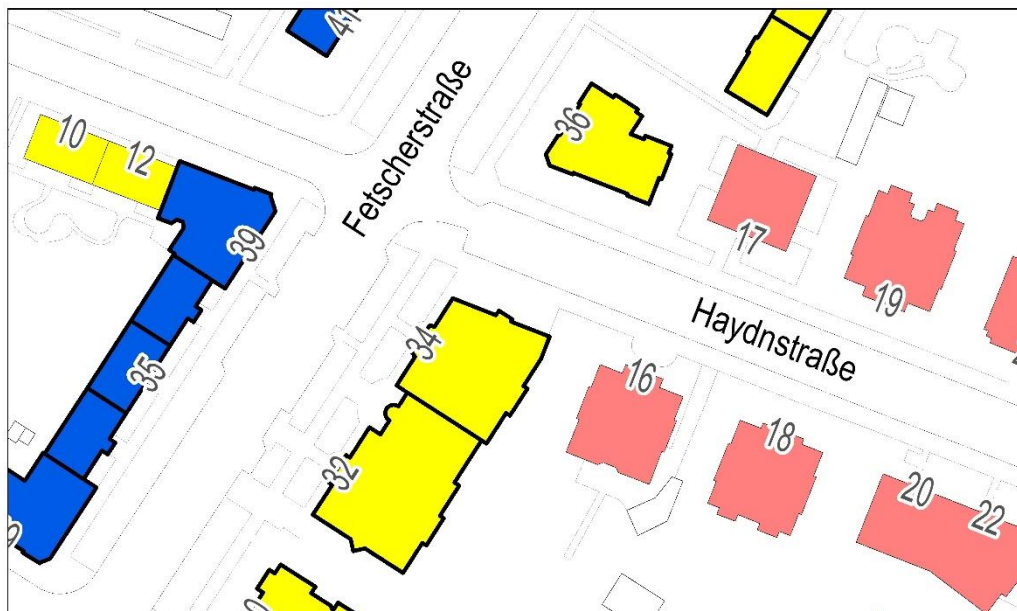
Auskunft über die adressgenaue Wohnlageeinstufung

Die Wohnlage einer konkreten Adresse kann über das Portal des Online-Mietspiegels der Landeshauptstadt Dresden (<https://www.dresden.de/Mietspiegel>) und über die Wohnlagekarte im Themenstadtplan: (https://stadtplan.dresden.de/?TH=SPA_MIETSPIEGEL_AKTUELL_WL) abgerufen werden.

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

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

Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2023 (Auszug)



Wohnlage einschließlich Straßen- und Schienenlärm

■ einfache Wohnlage
 ■ mittlere Wohnlage
 ■ gute Wohnlage

Gebäude mit mittlerer Belastung durch
 Straßen- und Schienenlärm über 60 Dezibel (A)

Städtische Arbeitsgruppe Mietspiegel
 Sozialamt, Kommunale Statistikstelle,
 Amt für Stadtplanung und Mobilität
 Oktober 2022

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

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

Mieterfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Dresden 2023

Bitte prüfen Sie, ob die Wohnung mietspiegelrelevant ist. Wird eine der folgenden Fragen Fi1 bis Fi10 mit „Ja“ beantwortet, ist diese Befragung für Sie beendet. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beigelegten Rückumschlag zurück! Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/dresden> vornehmen. Ihr persönlicher Zugangscode lautet:

Fi1) Sind Sie Eigentümer/in dieser Wohnung? (Handelt es sich um Wohneigentum ist die Befragung abubrechen.)	<input type="checkbox"/> Ja → Abbruch <input type="checkbox"/> Nein → Weiter
Fi2) Sind Sie Untermieter/in dieser Wohnung? (Befragt werden dürfen nur Hauptmieter/innen der betreffenden Wohnung. Ist die zu befragende Person Untermieter/in der Wohnung, ist die Befragung abubrechen.)	<input type="checkbox"/> Ja → Abbruch <input type="checkbox"/> Nein → Weiter
Fi3) Wurde Ihre derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.04.2016 vereinbart oder letztmalig geändert? („Ja“ bedeutet in diesem Fall: Sie sind vor dem 01.04.2016 in die Wohnung eingezogen und seitdem wurde die Grundmiete (Nettokaltmiete) nicht verändert. Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten sind NICHT zu berücksichtigen.)	<input type="checkbox"/> Ja → Abbruch <input type="checkbox"/> Nein → Weiter
Fi4) Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim, einer heimähnlichen Unterkunft oder in einem Ein- oder Zweifamilienhaus? (Erhoben werden nur „normale“ Mietverhältnisse. Sogenanntes „betreutes Wohnen“ wird ausgeschlossen.)	<input type="checkbox"/> Ja → Abbruch <input type="checkbox"/> Nein → Weiter
Fi5) Liegt für Ihre Wohnung mehr als ein Mietverhältnis vor? (Sollten mehrere Personen in einer Wohnung leben und mit dem Vermieter bzw. der Vermieterin jeweils eigene Mietverträge abgeschlossen haben, darf nicht befragt werden. Mietverhältnisse sind nur dann relevant, wenn die Bewohner/innen EINEN gemeinsamen Mietvertrag mit dem Vermieter bzw. der Vermieterin abgeschlossen haben. „Nein“ setzt voraus, dass nur ein Mietvertrag für die gesamte Wohnung existiert.)	<input type="checkbox"/> Ja → Abbruch <input type="checkbox"/> Nein → Weiter
Fi6) Wird diese Wohnung überwiegend gewerblich genutzt? (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.)	<input type="checkbox"/> Ja → Abbruch <input type="checkbox"/> Nein → Weiter
Fi7) Haben Sie diese Wohnung aus besonderen Gründen verbilligt gemietet (bspw. Gefälligkeitsmiete) oder handelt es sich um eine Dienst- oder Werkswohnung? (Es dürfen nur Daten von Wohnungen erfasst werden, die zu marktüblichen Bedingungen gemietet werden. Jeder Person muss es also möglich sein, diese Wohnung zu diesen Konditionen anzumieten.)	<input type="checkbox"/> Ja → Abbruch <input type="checkbox"/> Nein → Weiter
Fi8) Haben Sie diese Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (Eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten NICHT als Möblierung. Eine möblierte Wohnung beinhaltet Einrichtungsgegenstände, die zum Leben benötigt werden, wie bspw. Bett, Tisch, Stühle o.Ä.)	<input type="checkbox"/> Ja → Abbruch <input type="checkbox"/> Nein → Weiter
Fi9) Haben Sie Ihre Wohnung nur vorübergehend angemietet (Mietdauer laut Vertrag maximal 1 Jahr)? (Für vorübergehend angemietete Wohnungen gelten andere Bedingungen. Diese sind im Mietspiegel nicht mit zu berücksichtigen.)	<input type="checkbox"/> Ja → Abbruch <input type="checkbox"/> Nein → Weiter
Fi10) Verfügt die Wohnung nur über ein Außen-WC oder eine Trockentoilette? (Wohnungen mit ausschließlich einem Außen-WC oder einer Trockentoilette gehen nicht in den Mietspiegel ein.)	<input type="checkbox"/> Ja → Abbruch <input type="checkbox"/> Nein → Weiter

Wenn Sie ein oder mehrere Ausschlusskriterien der Fragen Fi1 bis Fi10 mit „ja“ beantwortet haben, müssen Sie die weiteren Fragen nicht beantworten. Ihre Wohnung wird in diesem Fall nicht für die Erstellung des Mietspiegels Dresden 2023 benötigt. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beigelegten Rückumschlag zurück! Ansonsten erhalten Sie in den nächsten Wochen ein Erinnerungsschreiben.

Wenn Sie alle Ausschlusskriterien der Fragen Fi1 bis Fi10 mit „nein“ beantwortet haben, ist Ihre Wohnung mietspiegelrelevant. Bitte fahren Sie in diesem Fall mit den weiteren Fragen fort.

A1) Seit wann sind Sie Mieter/in dieser Wohnung?

Tag: Monat: Jahr:

A2) Wann wurde die Grundmiete (Nettokaltmiete) letztmalig geändert?

Tag: Monat: Jahr:

ACHTUNG! Liegen beide Daten vor dem 01.04.2016, dürfen die Daten zu Ihrer Wohnung leider 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.

A3) Wie hoch ist die monatliche Grundmiete (Nettokaltmiete) für Ihre Wohnung im April 2022?

Nettokaltmiete: , €

A4) Welchen Gesamtmietbetrag zahlen Sie monatlich an Ihre/n Vermieter/in?

Enthält der Gesamtmietbetrag Zuschläge für Stellplätze, Tiefgaragen, o.ä.? Ja Nein Gesamtmietbetrag: , €

A5) Wie hoch sind Ihre momentan festgelegten monatlichen Beiträge für:

Betriebskosten (gesamt): , €

davon

Kalte Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser): , €

Heiz- und Warmwasserkosten: , €

Falls Sie nur Angaben zu den gesamten Betriebskosten angeben können:

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

B1) Welche Wohnfläche hat Ihre Wohnung insgesamt?

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

, m²

B2) Wie viele Wohnräume über 6 m² hat Ihre Wohnung?

(Küche, Bad, WC und Flur zählen NICHT)

Zimmer:

B3) Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (siehe Erläuterung auf S. 6)

Dachgeschosswohnung Ja Nein Maisonette Ja Nein

Penthouse-Wohnung Ja Nein Apartmentwohnung Ja Nein

B4) Verfügt die Wohnung über Außenflächen? (siehe Erläuterung auf S. 6) Bitte geben Sie die tatsächliche Fläche an!

Balkon Ja , m² Nein (Dach-) Terrasse Ja , m² Nein

Zweiter Balkon... Ja , m² Nein Veranda Ja , m² Nein

Loggia Ja , m² Nein Garten zur alleinigen Ja m² Nein Nutzung

Parkähnliches Grundstück zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Mieter /innen (keine öffentlich zugängliche Freifläche, keine Anwohnerparkplätze) Ja m² Nein

B5) Gibt es in den Wohn- und Schlafräumen überwiegend (mehr als 50 % der Fläche) hochwertige Fußböden in gutem Zustand? (nur vom Vermieter/ von der Vermieterin gestellte Böden)

Hochwertig sind z.B. Echtholz-, Fertigparkett, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Linoleum, PVC-Designerbeläge

(siehe Erläuterung auf S. 6); Dazu gehören **nicht** einfache Keramikfliesen, Laminat, Teppichböden, PVC-Beläge!

Ja Nein Weiß nicht

<p>B6) Ist die Wohnung ohne Überwindung von Stufen zugänglich? <i>(Schwellenfreier Zugang von der Straße (Wohnung ist mit Rollstuhl, Rollator, Kinderwagen, etc. mittels Aufzug, Rampen, angemessenen Türbreiten u. Ä. zu erreichen))</i></p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>B7) Ist eine barrierearme Nutzbarkeit der Wohnung selbst gegeben? <i>(Schwellenfreier Zugang (siehe B6), Schwellenfreiheit in der Wohnung, barrierefreier Sanitärbereich und angepasste Raumgeometrie)</i></p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>B8) Sind Balkon oder Terrasse schwellenfrei erreichbar (max. 2 cm Schwellen)?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>B9) Gibt es innerhalb der Wohnung einen Abstellraum? <i>(Einbauschränke und Räume mit einer Grundfläche von weniger als 1 m² zählen nicht dazu.)</i></p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>B10) Gibt es außerhalb der Wohnung einen zugehörigen Abstellraum? <i>(Zur Wohnung gehörendes abschließbares Kellerabteil/Bodenkammer, in der Kaltmiete/Grundmiete enthalten, d.h. keine Zusatzkosten)</i></p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>B11) Gibt es in der Wohnung ein Durchgangszimmer? <i>(Ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss (außer Küche und Flur))</i></p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>B12) Verfügt die Wohnung über eine einbruchhemmende Wohnungstür? <i>(Tür entspricht mindestens der Widerstandsklasse WK 3 gemäß der DIN V ENV 1627 bis 08/2011 bzw. Widerstandsklasse RC 3 der DIN EN 1627)</i> <i>Hinweis: Eventuell finden Sie Angaben zur Widerstandsklasse auf dem Türfalz!</i></p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Weiß nicht
<p>B13) Verfügt das Gebäude über eine einbruchhemmende Hauseingangstür?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Weiß nicht
<p>B14) Gibt es Verschattungselemente (Markisen, Rollläden, Fensterläden) an allen Wohn- und Schlafräumen?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>B15) Gibt es eine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>C1) Wann wurde das Gebäude errichtet (Jahr der Bezugfertigstellung)?</p> <p> <input type="checkbox"/> Bis 1918 <input type="checkbox"/> 1946 bis 1969 <input type="checkbox"/> 1991 bis 2001 <input type="checkbox"/> 2010 bis 2015 <input type="checkbox"/> Weiß nicht <input type="checkbox"/> 1919 bis 1945 <input type="checkbox"/> 1970 bis 1990 <input type="checkbox"/> 2002 bis 2009 <input type="checkbox"/> 2016 bis 2021 </p>	
<p>C2) Wie viele Wohngeschosse hat das Haus? <i>Hier sind alle Wohnebenen zu zählen, d. h. alle Geschosse, die ausgebaut sind. Dazu zählen auch Erdgeschoss und Wohngeschosse im Dachgeschoss. <u>Nicht</u> gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) oder Kellergeschosse</i></p>	<input type="text"/> <input type="text"/>
<p>C3) In welchem Geschoss liegt die Wohnung? <i>0 = Kellergeschoss 2 = 1. Obergeschoss 4 = 3. Obergeschoss usw...</i> <i>1 = Erdgeschoss 3 = 2. Obergeschoss 5 = 4. Obergeschoss</i></p>	Geschoss: <input type="text"/> <input type="text"/>
<p>C4) Gibt es im Haus einen Aufzug?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>C5) Gibt es im Haus einen Gemeinschaftsraum – etwa zum Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollatoren oder zum Wäschetrocknen?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>C6) Gibt es eine überdachte verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück (in der Kaltmiete enthalten)?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>D1) Gibt es innerhalb der Wohnung mindestens ein Badezimmer (separater Raum)?</p> <p> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, mit Dusche <input type="checkbox"/> Ja, mit Wanne <i>(auch ankreuzen, wenn Duschköglichkeit in der Wanne gegeben ist)</i> <input type="checkbox"/> Ja, mit Wanne und separater Dusche </p>	
<p>D2) Gibt es ein zweites Badezimmer mit Wanne oder Dusche (ein WC mit Waschbecken zählt nicht als solches) innerhalb der Wohnung?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<p>D3) Die Wände sind im (Haupt-)Bad im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) mit Fliesen oder anderen wasserfesten Materialien geschützt.</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

D4) Wie ist das (Haupt-)Bad ausgestattet:

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

Fenster im Bad	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Zeitgemäße Sanitärobjekte (z. B. Einhebelmischbatterien oder Thermostatarmaturen, Hänge-WC oder modernes Stand-WC)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Doppel- oder zwei Waschbecken	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Hochwertige Sanitärobjekte (z. B. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. Ä., Regendusche, Bidet, Designerobjekte)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Handtuchwandheizkörper	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Badezimmermöbel (mindestens Konsolen, Regale und Spiegel)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Bodengleiche/ebenerdige Dusche	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Fußboden gefliest oder Naturstein	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Duschwanne max. 2 cm über/ unter Fußboden	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

D5) Hat die Wohnung ein zweites WC?

Ja Nein

Bei nur einem WC: Sind Bad und WC getrennt?

→ Ja Nein

E1) Art der Küche:

Geschlossene Küche Offene Küche (integrierte Küche) **(siehe Erläuterung auf S. 6)**

E2) Wie viele m² hat der (gesamte) Raum, in dem sich die Küche befindet?

, m²

Nur bei offener Küche:

Wie viele m² des Raumes bilden den Küchenbereich?

Angabe möglich?

Nein

Ja →

, m²

E3) Wie ist die Küche ausgestattet?

Fenster in der Küche	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Wände im Arbeitsbereich gefliest oder mit wasserfesten Materialien geschützt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Fußboden gefliest, Naturstein, PVC-Designbelag (siehe Erläuterung auf S. 6)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Möglichkeit zum Anschluss einer nach außen führenden Dunstabzugshaube	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Geschirrspülmaschinenanschluss mit -stellfläche	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

E4) Verfügt die Wohnung über eine vom Vermieter/ von der Vermieterin gestellte Einbauküche?

Ja Nein

Falls ja, wie ist die Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin gestellt) ausgestattet?

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

Wenn bekannt, wann wurde die Einbauküche eingebaut? → Einbaujahr:

F1) Ist eine Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung vorhanden?

(gemeint ist auch eine Nachtspeicherheizung, falls sie in allen Räumen vorhanden ist)

Ja Nein

F2) Liegt eine der folgenden Besonderheiten bei der Heizungsausstattung vor?

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

F3) Gibt es in der Wohnung über Putz verlaufende Heizungs-, Wasser- oder Elektroinstallationen? (siehe Erläuterung auf S. 6)

- Ja Nein

G1) 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

G2) Gibt es in der Wohnung eine zeitgemäße Elektroinstallation?

(Mehrere Haushaltsgeräte, z. B. Herd, Waschmaschine, Geschirrspüler, Staubsauger können gleichzeitig betrieben werden.)

- Ja Nein

G3) Wurde (nachträglich) am Gebäude Wärmedämmung angebracht? Welche der folgenden Merkmale wurden wärmegeämmt? Hinweis: Befragen Sie bitte bei Bedarf Ihre/n Vermieter/in oder andere Hausbewohner!

Wenn ja, bitte einordnen, in welchem Jahr die Dämmung vorgenommen wurde

	Ja	vor 1995	zwischen 1995 u. 2001	zwischen 2002 und 2009	ab 2010	Nein	Weiß nicht
Außenwände (siehe Erläuterung auf S. 6)	<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"/>
Oberste Geschossdecke	<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"/>
Heizungsleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

G4) Steht das Gebäude bzw. die Fassade unter Denkmalschutz?

- Ja Nein Weiß nicht

G5) Hat das Gebäude einen Energieausweis?

Hinweis: Energieausweis hängt eventuell im Haus aus.

- Ja Nein Weiß nicht

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

Bedarfsausweis vorhanden → Wert: , kWh/(m²a)

Verbrauchsausweis vorhanden → Wert: , kWh/(m²a)

Ist dort der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten? → Ja Nein

**Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung und Teilnahme an der Befragung!
Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen mit dem kostenlosen Rücksendeumschlag zurück!**

Erläuterung von Begriffen

Frage B3:

Dachgeschosswohnung

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

Maisonette

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

Penthouse-Wohnung

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

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

Apartmentwohnung

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

Frage B4:

Loggia

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

Veranda

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

Frage B5 & E3:

PVC-Designerbeläge

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

Frage E1:

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 F3:

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

Dazu zählen **nicht**:

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

Frage G3:

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



Dresden.
Dresdener

Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

Frau
Martina Mustermann
bei Muster
Musterstr. 100a // 111
01001 Dresden

Ihr Zeichen	Unser Zeichen (OB) 50.16	Es informiert Sie Frau Seifert	Zimmer	Telefon 0351 4 88 13 04	E-Mail sozialplanung@dresden.de	Datum 23.03.2022
-------------	-----------------------------	-----------------------------------	--------	----------------------------	------------------------------------	---------------------

Schriftliche Befragung für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023

Sehr geehrte Frau Mustermann,

ab dem 1. Januar 2023 soll in der Landeshauptstadt Dresden ein neuer qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB) gelten. Auf der Grundlage dieses Mietspiegels können zum Beispiel Sie als Mieterin oder Mieter die Rechtmäßigkeit eines Mieterhöhungsverlangens Ihres Vermieters oder Ihrer Vermieterin auf unkomplizierte und kostensparende Weise prüfen.

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

Das Unternehmen

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

wurde von der Stadt Dresden mit der Befragung beauftragt.

Nähere Informationen zur Datenerhebung können Sie dem beigefügten Informationsschreiben entnehmen.

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: DEUTDE8CXXX

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

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

Ich bitte Sie sehr herzlich, den Fragebogen auszufüllen und bis zum 22. April 2022 mit dem bereits adressierten Rückumschlag (Porto zahlt Empfänger) an das mit der Erhebung beauftragte Institut zurückzusenden.

Noch einfacher ist es, wenn Sie die Möglichkeit der Online-Beantwortung unter <https://www.alp-institut.de/dresden> nutzen. Ihr persönlicher Zugangscode lautet:

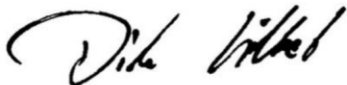
Wenn Sie nicht an der Befragung zum Mietspiegel teilnehmen können oder möchten, teilen Sie dies bitte dem Institut mit. Das ALP Institut steht Ihnen werktags von 9 bis 17 Uhr (dienstags und donnerstags bis 20 Uhr) unter der **Telefonnummer 040 3346476-55** und der **E-Mail-Adresse mieten@alp-institut.de** gern zur Verfügung. Alternativ können Sie das ALP Institut online unter **<https://www.alp-institut.de/dresden>** informieren.

Bitte haben Sie Verständnis, dass die Landeshauptstadt Dresden keine Kenntnis darüber hat, wer als Eigentümerin oder Eigentümer selbst in seiner Wohnung lebt. Dies teilen Sie bitte ebenfalls dem mit der Erhebung beauftragten Institut mit, Ihre Wohnung wird dann nicht in die Mietspiegelerstellung eingehen.

Wenn keine Rückmeldung durch Sie erfolgt, erhalten Sie in den nächsten Wochen ein freundliches Erinnerungsschreiben.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert
Oberbürgermeister

Anlage

Mieterbefragung zur Erstellung des Dresdner Mietspiegels 2023

Liebe Mieterin, lieber Mieter,

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

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

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

Sie haben folgende Optionen an der Befragung teilzunehmen:

- a. **Papier-Fragebogen (inkl. Rücksendeumschlag (Porto zahlt Empfänger); diesem Schreiben beigelegt)**
- b. **Online-Fragebogen (Link und Zugangscode, siehe unten)**

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

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

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

Die Befragung zum Dresdner Mietspiegel läuft bis zum **22. April 2022**. Bitte senden Sie uns bis dahin den ausgefüllten Fragebogen im beigelegten Rückschlag (Porto zahlt Empfänger) kostenfrei zurück oder nehmen Sie online an der Befragung teil. Sie können die Befragung zu Ihrer Wohnung einer anderen Person Ihres Haushalts oder einer anderen Person Ihres Vertrauens übertragen.

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zum Fragebogen oder der Befragung benötigen, können Sie sich telefonisch oder per E-Mail an das ALP Institut wenden. Ebenfalls bitten wir um Rückmeldung, wenn Sie nicht an der Befragung teilnehmen möchten oder Ihre Wohnung für die Erhebung nicht relevant ist.

Telefon-Hotline zur Befragung: 040 3346476-55

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

oder:

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

Kontaktadresse:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Schopenstehl 15, 20095 Hamburg

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 Schmundt
Ansprechpartner Dresdner Mietspiegel

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

Verantwortliche Stelle • Postanschrift: Landeshauptstadt Dresden, Bürgeramt, Kommunale Statistikstelle, PF 12 00 20, 01001 Dresden

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

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

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

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

Einwilligung zur Teilnahme am Mietspiegel 2023 • Ihre Einwilligung zur Teilnahme bekunden Sie durch das Ausfüllen und Absenden des Fragebogens. Ein Widerruf der Einwilligung ist bis zum 31. Mai 2022 unter Angabe Ihres Zugangscodes möglich. Danach werden alle Pseudonyme gelöscht und die Erhebungsdaten liegen nur noch vollständig anonymisiert vor.

Ihre Rechte • Bis zum 31. Mai 2022 haben Sie unter Angabe Ihres **Pseudonyms (Zugangscodes)** ein Recht auf Auskunft seitens der verantwortlichen Stelle über Ihre personenbezogenen Erhebungsdaten (Angaben im Fragebogen), ebenso ein Recht auf Berichtigung, auf Löschung, auf Einschränkung der Verarbeitung und auf Widerspruch der Verarbeitung Ihrer Erhebungsdaten. Danach werden alle Pseudonyme gelöscht und die Erhebungsdaten liegen nur noch vollständig anonymisiert vor. Sie haben ein Beschwerderecht gegenüber der Aufsichtsbehörde (Sächsischer Datenschutzbeauftragter, Devrientstraße 1, 01067 Dresden).

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

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

**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