

Informationen zum Dresdner Mietspiegel 2021

Ausschuss für Soziales und Wohnen am 1.12.2020

Sozialamt,
Abteilung Interner Service, Grundsatz, Sozialplanung
SG Sozialplanung

Landeshauptstadt
Dresden



Dresden.
Dresdner

Dresdner Mietspiegel 2021

- Der Mietspiegel wurde von InWIS Forschung & Beratung GmbH Bochum in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Dresden erstellt.
 - Grundlage ist eine repräsentative Datenerhebung.
 - Die Datenauswertung erfolgte nach wissenschaftlichen Grundsätzen.
 - Datenerhebung und Datenauswertung werden dokumentiert.
 - Mieter- und Vermietervertreter haben den Mietspiegel anerkannt.
- Dresdner Mietspiegel 2021 ist ein qualifizierter Mietspiegel nach den Anforderungen des § 558d BGB.





Datenerhebung für den Mietspiegel 2021

- Zeitraum: Mitte März 2020 bis Anfang Mai 2020
 - Mieterbefragung: 6.686 Rückmeldungen sind eingegangen (ca. 40 % der Stichprobe), davon 3.874 Datensätze mietspiegelrelevant, davon **1.941** Datensätze plausibel und vollständig
 - Vermieterbefragung: **960** Datensätze plausibel und vollständig
- insgesamt stehen Daten zu **2.901** Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung

Veränderungen zum Vorgängermietspiegel

- Betrachtungszeitraum für einzubeziehende Mieten (§ 558, Abs. 2, BGB) wurde von vier auf sechs Jahre erhöht.
- Es wurde ein einstufiges Regressionsverfahren gewählt. Die Basismiete wird nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche berechnet.
- Zu- und Abschläge können differenzierter ausgewiesen werden.

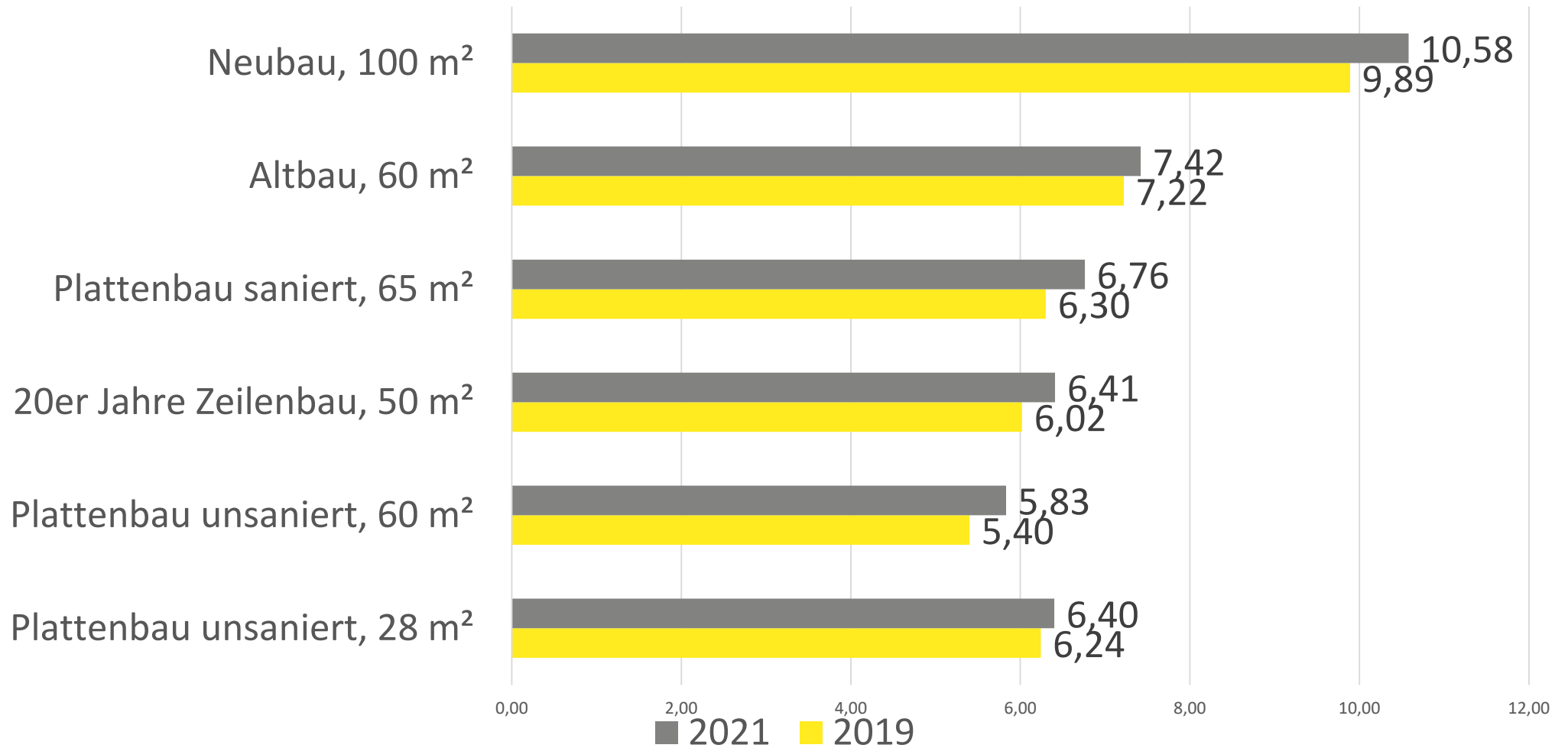


Wie haben sich die Mieten entwickelt?

- Mieten sind erneut gegenüber dem Vorgängermietspiegel gestiegen.
- Je nach Wohnungsmarktsegment gibt es unterschiedl. Steigerungsraten.
- Einfluss auf die Höhe der ortsübliche Vergleichsmiete haben Baujahr, Wohnungsgröße, Modernisierungsgrad, Ausstattung und Wohnlage.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete ist daher für jede Wohnung konkret zu ermitteln.
- Folgende Folie zeigt ausgewählte Beispielwohnungen, für die jeweils konkrete Merkmalsausprägungen angenommen wurden.

(Beschreibung der Merkmalsausprägungen sind am Ende der Präsentation zu finden.)

Ortsübliche Vergleichsmiete, nettokalt, €/m²





Wo ist der Mietspiegel 2021 erhältlich?

- Broschüre und Methodenbericht sowie aufbereitete Informationen werden online auf **www.dresden.de/mietspiegel** zur Verfügung stehen.
- Die Mietspiegelbroschüre ist in allen Bürgerbüros sowie den Stadtkassen Dr.-Külz-Ring, Theaterstraße und Junghansstraße erhältlich.
- Das von der Landeshauptstadt entwickelte **Online-Tool** zur schnellen Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist aktualisiert ab 1. Januar 2021 zu erreichen unter <http://www.dresden.de/mietspiegel>



Angaben zu den Beispielwohnungen



20er Jahre Zeilenbau, 50 m², kein Aufzug, kein Balkon, keine besondere Bad- oder Küchenausstattung,	2019	2021
Basismiete in €/m ²	6,34 €/m ²	6,41 €/m ²
Baujahr 1925	-5%	0
Mittlere WL	0	0
Ausstattung	0	0
Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ² , Mittelwert	6,02 €/m ²	6,41 €/m ²

Plattenbauwohnung, 28 m², 17-Geschosse, ohne Balkon,	2019	2021
Basismiete	7,43 €/m ²	7,20 €/m ²
Baujahr 1972	-14%	-8%
einfache WL	-2%	-3%
Ausstattung	0	0
Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ² , Mittelwert	6,24 €/m ²	6,40 €/m ²

Plattenbauwohnung, 60 m², 10-Geschosse	2019	2021
Basismiete	6,28 €/m ²	6,34 €/m ²
Baujahr 1972	-14%	-8%
mittlere WL	0	0
Ausstattung	0	0
Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ² , Mittelwert	5,40 €/m ²	5,83 €/m ²

Plattenbauwohnung, 65 m², 10-Geschosser, Balkon, Handtuchwandheizkörper, barrierefrei, 2015 saniert	2019	2021
Basismiete	6,30 €/m ²	6,32 €/m ²
Baujahr 1972	-14%	-8%
mittlere WL	0	0
Ausstattung	7%	8%
Modernisierung	7%	7%
Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ² , Mittelwert	6,30 €/m ²	6,76 €/m ²

Neubauwohnung, 100 m², gute Wohnlage, Balkon, (Aufzug), barrierefrei, Bad mit Wanne und Dusche, zweites Bad, zweites WC, Bad mit Fenster, Handtuchwandheizkörper, hochwertiger Küchenfußboden, offene Küche, Einbauküche, Fußbodenheizung, barrierearm, hochwertige Fußböden	2019	2021
Basismiete	6,82 €/m ²	6,26 €/m ²
Baujahr 2010	26%	19%
gute WL	2%	2%
Ausstattung	17%	48%
Modernisierung		
Ortsübliche Vergleichsmiete, Mittelwert	9,89 €/m ²	10,58 €/m ²

Altbauwohnung, 60 m², Balkon, gute Wohnlage, Küchenfußboden gefliest, Bad mit Fenster, Handtuchwandheizkörper, hochwertige Fußböden	2019	2021
Basismiete	6,28 €/m ²	6,34 €/m ²
Baujahr 1910	-4%	0
gute WL	2%	2%
Ausstattung	17%	15%
Modernisierung		
Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ² , Mittelwert	7,22 €/m ²	7,42 €/m ²