



FUR

IGES

W O H N E N
I M M O B I L I E N
U M W E L T

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2024

Dokumentation und Methodenbericht

Im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau

Hamburg, März 2024

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
1 VORBEMERKUNGEN	1
2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	3
3 DATENSCHUTZ	4
4 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT	6
4.1 Art des Mietobjekts	6
4.2 Größe	7
4.3 Ausstattung	7
4.4 Beschaffenheit	8
4.5 Lage des Mietobjekts	8
5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG	10
5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	10
5.2 Erhebungsunterlagen	11
5.2.1 Anschreiben	11
5.2.2 Fragebogen	12
5.3 Durchführung der Datenerhebung	13
5.4 Erinnerungsschreiben	14
5.5 Datenrücklauf	14
6 DATENAUSWERTUNG	17
6.1 Datenplausibilisierung	17
6.2 Datengewichtung	18
6.3 Ausreißerbereinigung	19
6.4 Feldbesetzung	20
6.5 Mietspiegeltabelle	20
7 ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNENEINORDNUNG	22
8 ARBEITSKREISSITZUNGEN	26
ANLAGE Befragungsunterlagen	28

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Datenrücklauf	14
Tab. 5.2 Stichprobenneutraler Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung	15
Tab. 5.3 Weiterer Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung	15
Tab. 6.1 Ergebnisse der Plausibilitätskontrolle	17
Tab. 6.2 Gewichtungsfaktoren	19
Tab. 6.2 Feldbesetzung im Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2024	20
Tab. 6.3 Mietspiegeltabelle der Stadt Dessau-Roßlau 2024	21
Tab. 7.1 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024	24

1 VORBEMERKUNGEN

Der Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2024 wurde im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Soziales und Integration, durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg erstellt. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558d BGB.

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung für die Stadt Dessau-Roßlau, da für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Mietspiegelerstellung Pflicht wurde (§ 558c BGB, 2. Satz).

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die in Dessau-Roßlau am 1. September 2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Datenbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies besondere Rechtsfolgen aus:

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

Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 ändern sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung, z. B.:

- § 558c BGB wird nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wird geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.
- Artikel 238 § 2 EGBGB schreibt die Auskunftspflicht für Mieter*innen und Vermieter*innen von Wohnraum vor. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (entspricht Artikel 238 § 4 EGBGB).
- Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. (Artikel 229 § 62 EGBGB)
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

Der Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau wurde auf Basis einer Neuerhebung aus der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit erstellt. Er gibt einen repräsentativen Überblick über die zurzeit am Markt tatsächlich gezahlten Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 1. September 2023.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau stellt nach Auffassung der Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel ein verlässliches Instrument bei der Begründung von Mieterhöhungen dar.

Der Methodenbericht dokumentiert nachfolgend die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dessau-Roßlau 2024.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den neugegründeten Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Die konstituierende Sitzung fand am 21.09.2022 statt. Im Arbeitskreis Mietspiegel wirkten außer den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von FUB IGES Vertreterinnen und Vertreter folgender Organisationen mit:

- Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (DWG)
- Wohnungsverein Dessau eG
- Wohnungsgenossenschaft Dessau eG
- IVG Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH
- Roßlauer Wohnungsgenossenschaft eG (RWG)
- Deutscher Mieterbund Dessau-Wittenberg e.V.
- Haus und Grund Dessau und Umgebung e.V.
- TAG Wohnen & Service GmbH
- Amt für Wirtschaft und Stadtplanung
- Datenschutzbeauftragte der Stadt Dessau-Roßlau
- Amt für Soziales und Integration, Stadt Dessau-Roßlau
- Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung, Statistik und Wahlen, Stadt Dessau-Roßlau

Die Mitwirkung des Arbeitskreises bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten.

Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von Frau Paesold, Amt für Soziales und Integration, sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von FUB IGES moderiert.

Der Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau wurde von den Verbänden des Arbeitskreises Mietspiegel in der internen Sitzung vom 06. Dezember 2023 anerkannt. Mit der Anerkennung des Mietspiegels im Sinne von § 588d Abs. 1 Satz 1 des BGB der beteiligten Verbände des Dessau-Roßlauer Mietwohnungsmarktes und dem Beschluss des Stadtrates am 31. Januar 2024 erhält der Dessau-Roßlauer Mietspiegels 2024 seine Rechtskraft.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB IGES bei der Erstellung des qualifizierten der Stadt Dessau-Roßlau strikt eingehalten und in einem Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung (AV-Vertrag) festgelegt, welcher mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Dessau-Roßlau abgestimmt wurde. Die Erarbeitung des Mietspiegels erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 11. Juli 2023 zwischen der Stadt Dessau-Roßlau, vertreten durch den Oberbürgermeister, die Beigeordnete für Soziales, Bildung, Jugend und Senioren sowie die Amtsleiterin des Amtes für Soziales und Integration und FUB IGES, vertreten durch den Bereichsleiter, wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES und der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im AV-Vertrag wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Des Weiteren sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die FUB IGES garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Dessau-Roßlau betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch definierte Benutzerrechte.
- Bei FUB IGES erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der oder des Befragten generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Gemäß Art. 13 und 14 der DSGVO wurden die Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter im Anschreiben der Stadt Dessau-Roßlau darüber informiert, wie ihre personenbezogenen Daten verarbeitet werden.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei basiert auf den Daten aus dem Einwohnermelderegister und der Grundsteuer B, die von der Stadt Dessau-Roßlau aufbereitet wurden. Die Stichprobenziehung wurde auf dieser Grundlage von FUB IGES vorgenommen.

4 WOHNWERTMERKMALE IM MIETRECHT

Die im BGB genannten Wohnwertmerkmale dienen als Grundraster für den Dessau-Roßlauer Mietspiegel.

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundannahme, dass für einigemaßen gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Dieses System gibt Vermietenden den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mietenden soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit dem 01.09.2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage¹.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelerstellenden überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt².

4.1 Art des Mietobjekts

Der Dessau-Roßlauer Mietspiegel gilt für abgeschlossene frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dazu zählen sowohl Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain- und Maisonettewohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen vermietete Einzelzimmer, d. h. Zimmer innerhalb einer Wohnung, z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft sowie Wohnungen mit unter 20 m² oder über 170 m² Wohnfläche. Weiterhin ausgeschlossen sind möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie Wohnungen, für die mehrere Mietverträge bestehen. Die Wohnungen müssen zudem über ein Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung verfügen.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung so weit wie möglich zu be-

¹ Seit einer Entscheidung des OLG Hamm (zit. in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1983, S. 108) wird allgemein die Auffassung vertreten, dass die genannten fünf Merkmale als abschließende Liste zu interpretieren sind, also keine weiteren Merkmale zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen (z. B. Vermietungsdauer, Art des Vermieters). Vgl. Börstinghaus/Clar: Mietspiegel. Beck-Verlag München 1997, Rdn 170f.

² Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 82 ff.

rücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

4.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Die Wohnungsgröße umfasst dabei die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage.

Im Dessau-Roßlauer Mietspiegel werden vier Größenklassen abgebildet:

- 25 m² bis unter 40 m²
- 40 m² bis unter 70 m²
- 70 m² bis unter 90 m²
- 90 m² bis 170 m²

4.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermietenden gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung.

Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis erfolgt die Ausweisung im Dessau-Roßlauer Mietspiegel nur für Wohnungen, die ein vermietetseitig gestelltes Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung aufweisen. Wohnungen mit einer Minderausstattung werden nicht im Dessau-Roßlauer Mietspiegel ausgewiesen.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

- **Ausstattungsmerkmal Bad:**
Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.
- **Ausstattungsmerkmal Innen-WC:**
Unter einem Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen und/oder das WC ist ein Bestandteil des Badezimmers.
- **Ausstattungsmerkmal Sammelheizung:**
Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und

alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Zusätzliche vom Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale finden im Dessau-Roßlauer Mietspiegel über die Preisspannen Berücksichtigung. Hierzu wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung erarbeitet, die den Anwendern als Hilfe zur Verfügung steht. Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ist kein Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

4.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ zumeist über den Indikator Baualter abgebildet. Grundsätzlich ist mit diesem Merkmal „... *der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile sowie Art und Gestaltung der Umgebung gemeint sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad*“³. Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ über das Baualter im qualifizierten Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024 berücksichtigt. Die Baualtersklasseneinteilung wurde von den im Arbeitskreis beteiligten Vermietern diskutiert und nachfolgend vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt.

Daraus ergeben sich für den Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2024 fünf Baualtersklassen:

- bis 1945
- 1946 bis 1960
- 1961 bis 1990
- 1991 bis 2012
- 2013 bis 2023

4.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Gemeinde gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der

³ Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 132.

Gemeinde erfasst, da die Lage im Haus – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen mittels Zu- oder Abschlägen auf die Mietspiegelwerte berücksichtigt wird, d. h. der Mietspiegel repräsentiert grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wird im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024 die Wohnlage in der Orientierungshilfe berücksichtigt. Dabei ist die mittlere Wohnlage der Standard und die einfache wohnwertmindernd und die gute Wohnlage wohnwerterhöhend. Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

Die Wohnlagendefinition im Kapitel 7 ist als Empfehlung zu sehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnlage in erheblichem Maße einer subjektiven Beurteilung aufgrund der persönlichen oder familiären Situation unterliegt.

5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung wurde im Rahmen der Befragungen von Mieterinnen und Mietern sowie von Vermieterinnen und Vermietern durch FUB IGES durchgeführt und betreut. Der Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Bearbeitung in einen Gesamtdatensatz zusammengefasst.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Beim Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2024 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe auf Grundlage der von der Stadt Dessau-Roßlau zur Verfügung gestellten Daten aus dem Einwohnermelderegister und einem Auszug aus der Grundsteuerdatei.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurden die Gebäude ausgeschlossen, die ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Zusätzlich erfolgte eine Bereinigung um Gebäude, die als Wohnheime genutzt werden. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um nicht mietspiegelrelevanten Bestand. Wohnungen in Wohnheimen sind von der Auswertung für einen Mietspiegel auszuschließen, da es sich hierbei nicht um einen frei zugänglichen Wohnungsbestand handelt. Außerdem basiert deren Mietpreisbildung auf Sonderkonditionen und kann daher nicht als ortsüblich angesehen werden.

Auf Basis der vorliegenden Informationen wurden weiterhin auch die Wohngebäude aus der Befragungsgrundgesamtheit entfernt, welche durch öffentliche Mittel finanziert worden sind. Diese Wohnungsbestände sind ebenfalls nicht Teil des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurde versucht, möglichst viele selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zu identifizieren und vor der Stichprobenziehung die Grundgesamtheit zu bereinigen.

Nach der Datenbereinigung stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 45.377 Personen in Dessau-Roßlau für die gesamte Befragung zur Verfügung. Daraus wurde eine Zufallsstichprobe von 5.754 Stichprobenfällen gezogen.

Die Befragung von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern erfordern bei der Datenanalyse eine Gewichtung der Daten (vgl. Kapitel 6.2).

Befragung der Mieterinnen und Mieter

5.000 Stichprobenfälle wurden für die Befragung der Mieterinnen und Mieter genutzt. Insbesondere wurden Miethaushalte in Objekten mit mehreren Vermieterinnen und

Vermietern oder ohne zuspielbare Vermieterinnen und Vermietern in der Mieterinnen- und Mieterbefragung verwendet.

Befragung der Vermieterinnen und Vermieter

754 Stichprobenfälle (Mieterhaushalte) wurde für die Befragung der Vermieterinnen und Vermieter verwendet. Diese wurden genutzt, um die dort eingetragenen Vermieterinnen und Vermieter zu dieser Adresse (= Objekt) anzuschreiben. Die Befragung der Vermieterinnen und Vermieter erfolgt auf Objektebene, d. h. die Vermieterinnen und Vermieter erhielten im Anschreiben eine oder mehrere postalische Adressen genannt, zu denen sie Angaben für alle in ihrem Besitz befindlichen Wohnungen an dieser Adresse machen sollten. Aufgrund doppelt vorhandener Straßennamen wurde auch jeweils die Postleitzahl (PLZ) angegeben.

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum in der Stadt Dessau-Roßlau wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden, jeweils an Mieterinnen und Mieter oder Vermieterinnen und Vermieter gerichtet, aus einem

- Anschreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Dessau-Roßlau
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Online-Version der Fragebogen
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieterinnen und Vermieter
- Erinnerungsschreiben

Die Anschreiben, die Fragebogen und die Erinnerungsschreiben sind im Anhang beigefügt. Bei den Online-Versionen sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen der Papierfragebogen.

5.2.1 Anschreiben

Für die Befragungen wurde je ein Anschreiben aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau formuliert und vom Oberbürgermeister der Stadt Dessau-Roßlau unterzeichnet.

Dabei gliederten sich die Anschreiben wie folgt:

- Erläuterungen zur Durchführung und zum Zweck der Datenerhebung
- Erklärung zur Zusammenarbeit zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und FUB IGES
- Datenschutzrechtliche Hinweise
- Anleitung zum Ausfüllen der Fragebogen und zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung:
 - Datenabgabe über die Online-Fragebogen, zugänglich entweder mithilfe eines QR-Codes oder über einen Link; die Fragebogennummer dient als Login,
 - digital als Scan oder Foto des Fragebogens an die Funktions-E-Mail-Adresse bei FUB IGES,
 - postalische Übersendung des Fragebogens mithilfe des Freiumschlags,
 - die digitale Übersendung der Excel-Liste, die den Vermieterinnen und Vermietern mit bekannten E-Mail-Adressen zugesendet wurde
- Erreichbarkeiten von Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern bei FUB IGES

5.2.2 Fragebogen

FUB IGES erarbeitete Vorlagen der Fragebögen, die im Arbeitskreis besprochen, abgeändert und beschlossen wurden.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, welche sich in zwölf Befragungsblöcke untergliedern:

Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz

- Allgemeine Angaben zum Gebäude
 - Baujahr oder Baualtersklasse
 - Anzahl der Geschosse und Wohnungen im Objekt
 - Einfamilienhaus (ja/nein)
 - Baualter nachträglich geschaffenen Wohnraumes
- Allgemeine Angaben zur Lage der Wohnung/en im Gebäude
 - Lage im Gebäude
 - Wohnfläche
 - Anzahl der Wohnräume
- Angaben zu den Mietvertragsdaten und monatlichen Mietzahlungen
 - Datum Mietbeginn
 - Datum letzte Mietänderung
 - Nettokaltmiete

- Vorauszahlungen für Nebenkosten
- Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser
- Vorauszahlungen Nebenkosten, falls als Gesamtbetrag gezahlt wird
- wesentliche Betriebskosten in kalten Betriebskosten enthalten (ja/nein)
- Angaben zur Beheizung
- Angaben zur Qualität der Fenster
- Angaben zum Badezimmer
- Angaben zur Küche
- Weitere Merkmale der Wohnung/en, z. B. Kellerraum, Aufzug etc.
- Angaben zu Bodenbelägen
- Angaben zu nutzbaren Außenflächen
- Angaben zur Barrierearmut oder -freiheit der Wohnung
- Fragen zur energetischen Gebäudequalität und Modernisierungsmaßnahmen

Zusätzlich wurden von FUB IGES Online-Versionen der Fragebogen erstellt, damit die Befragten die Möglichkeit hatten, die Daten digital abzugeben.

Der Mieterfragebogen bezog sich jeweils auf eine Wohnung. Der Vermieterfragebogen bot die Möglichkeit für bis zu fünf Wohnungen Daten zu liefern. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Vermieterin oder ein Vermieter mehrere Wohnungen im angefragten Objekt besitzen kann. Weiterhin enthielt er im Frageblock 1 die Frage nach dem Wohnungsleerstand am Stichtag der Erhebung.

Neben dem schriftlichen Fragebogen wurde für die Vermieterinnen und Vermieter zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die gleichen Befragungsinhalte umfasste. Damit war es den Großvermieterinnen und -vermietern möglich, die Daten EDV-gestützt aus ihren Verwaltungssystemen zu übertragen.

5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Mietspiegel Dessau-Roßlau erfolgte in mehreren Wellen. Zunächst erfolgte der Versand der Befragungsunterlagen an die Mieterinnen und Mieter am 5. September 2023. Die Vermieterinnen und Vermieter mit bis zu drei Objekten wurden am 7. September 2023 postalisch angeschrieben. Die Großvermieterinnen und -vermieter mit bekannten E-Mail-Adressen erhielten die jeweilige Objektliste am 27. September 2023. Als Rücksendefrist wurde für die Mieterinnen und Mieter der 29. September 2023 und für die Vermieterinnen und Vermieter der 9. Oktober 2023 genannt.

Zur Kontrolle wurden in 20 Fällen sowohl Mieterhaushalt als auch Vermieterin oder Vermieter angeschrieben.

5.4 Erinnerungsschreiben

Am 9. Oktober 2023 wurde ein Erinnerungsschreiben an die Mieterinnen und Mieter versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht reagiert hatten. Als Rücksendefrist wurde der 3. November 2023 gesetzt.

Auch die Vermieterinnen und Vermieter erhielten Anfang Oktober 2023 Erinnerungsschreiben mit der Aufforderung bis zum 3. November 2023 ihre Daten zu übermitteln oder anderweitig zu reagieren. Die Schreiben sind in der Anlage angefügt.

5.5 Datenrücklauf

Von den 5.000 Stichprobenfällen bei den Mieterinnen und Mietern 3.473 Fragebögen zurückgesendet (= 67,0 %) oder weiterführende Informationen telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt. Bei der Mieterbefragung handelt es sich um Angaben auf Wohnungsebene.

Von den 575 Befragungsfällen auf Ebene von Objekten in der Befragung der Vermieterinnen und Vermieter betrug der Datenrücklauf 575 Befragungsfälle auf Ebene von Objekten und betrug damit 80,2 %.

Tab. 5.1 Datenrücklauf

	Versendete Fragebögen	Rücklauf Fragebögen	Rücklaufquote
Stichprobenfälle Mieter (Wohnungsebene)	5.000	3.473	67,0 %
Stichprobenfälle Vermieter (Objektebene)	754	575	80,2 %

Während der Befragungsphase wurden die Rückläufer laufend überprüft. Es wurde eine Sichtprüfung vorgenommen und Fragebögen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst. Weiterhin wurden alle Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden, registriert, um das Erinnerungsschreiben vorzubereiten und die Teilnahme der Befragten zu dokumentieren.

Alle Vermieterfragebögen, die Angaben zu wenigstens einer mietspiegelrelevanten Wohnung enthielten, wurden im Gesamtdatensatz erfasst.

Anhand der Sichtprüfung ergaben sich zunächst folgende Ausfälle:

Tab. 5.2 Stichprobenneutraler Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung

	Miethaushalte (Wohnungen)	Vermieterinnen/Vermieter (Objekte)
Postalisch nicht zustellbar	131	56
Selbstnutzende/r Eigentümer/in	1.144	103
gewerbliche Nutzung	9	1
Wohnheim	24	0
Sozialwohnung	20	2
Leerstand am 1. September 2023	0	5
keine Wohnnutzung, z.B. Garage, Lager etc.	1	2
Insgesamt	1.329	169

Tab. 5.3 Weiterer Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung

	Miethaushalte (Wohnungen)	Vermieterinnen/Vermieter (Objekte)
Dienstwohnung	43	2
Möblierte Wohnung	7	2
nicht abgeschlossene Wohnung	8	1
Kurzzeitvermietung (z. B. Ferienwohnung)	2	0
Objekt/Wohnung unbekannt	6	0
Objekt/Wohnung verkauft	0	3
Sonstiges (z. B. nicht im Stande)	58	11
Verweigerung	0	1
Fragebogen leer oder unvollständig	49	3
6-Jahresregel	344	37
Insgesamt	517	60

Die Sichtprüfung bezieht sich auf die Postrückläufer sowie die telefonischen und E-Mail-Rückmeldungen durch Mieterinnen und Mieter auf Wohnungsebene, da diese für jeweils für eine Wohnung angeschrieben wurden.

Bei den Vermieterinnen und Vermietern erfolgte die Befragung auf Objektebene (= postalische Anschrift), sodass die Sichtprüfung sich auf Objekte bezieht und nicht auf einzelne Wohnungen.

Bei der Befragung der Mieterinnen und Mieter sind die meisten Ausfälle (1.144 Stichprobenfälle) auf den Grund selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zurückzuführen. Der zweithäufigste Ausfallgrund ist die 6-Jahresregel mit 344 Stichprobenfällen. Von der Stichprobe konnten 131 Anschreiben nicht-zugestellt werden.

Auch bei den Vermieterinnen und Vermietern waren selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer der häufigste Ausfallgrund mit 103 Objekten.

6 DATENAUSWERTUNG

Im ersten Schritt der Datenauswertung erfolgte die Zusammenführung der erhobenen Daten aus den verschiedenen Befragungswegen, dem Papierrücklauf, der Online-Befragung und der Excel-Tabellen. Dieser Gesamtdatensatz wurde umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

6.1 Datenplausibilisierung

Vor der edv-gestützten Plausibilitätsprüfung standen im Gesamtdatensatz 3.944 Datensätze auf Wohnungsebene zur Verfügung. Tabelle 6.1 stellt die nicht in die Datenauswertung eingeflossenen Rückmeldungen dar.

Tab. 6.1 Ergebnisse der Plausibilitätskontrolle

	Anzahl Fälle	in Prozent
Datenrücklauf auf Wohnungsebene	3.944	100 %
Datenausfall, davon entfallen auf...	1.945	49,3 %
keine Angaben der Kennung oder bei den Filterfragen	190	9,8 %
Filter 1: Selbstnutzende Eigentümer*innen	247	12,7 %
Filter 2: Sonderkondition	35	1,8 %
Filter 3: Wohnung möbliert vermietet	36	1,9 %
Filter 4: gewerbliche Nutzung	6	0,3 %
Filter 5: nicht abgeschlossene Wohnung	7	0,4 %
Filter 6: Wohnheim	17	0,9 %
Filter 7: kurzfristig vermietet	4	0,2 %
Filter 8: mehrere Mietverträge	6	0,3 %
Filter 9: am Stichtag nicht vermietet/Leerstand	191	9,8 %
Filter 10: geförderte Wohnung	10	0,5 %
kein Baujahr vorhanden	293	15,1 %
keine Wohnfläche angegeben (oder Wohnfläche unter 20 m ² oder über 170 m ²)	22	1,1 %
keine Nettokaltmiete angegeben	83	4,3 %
kein WC in der Wohnung	19	1,0 %
Nettokaltmiete unter 2€/m ² oder über 25 €/m ²	1	0,1 %
keine Mietvertrags- oder Änderungsdaten angegeben	6	0,3 %
6-Jahresregel	748	38,5 %
keine Angaben zur Heizung gemacht	6	0,3 %
Sonstiges (falsche Nr., usw.)	13	0,7%
Datenrücklauf (mietspiegelrelevant)	1.999	50,7 %

Der größte Anteil des Ausfalles ergab sich aus dem Überschreiten der 6-Jahresregel (38,5 % des Ausfalles), durch selbstnutzende Eigentümer (12,7 %) sowie durch fehlende Angaben beim Baujahr (15,1 %).

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrolle standen für die Auswertung 1.999 Datensätze auf Wohnungsebene für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Dessau-Roßlau zur Verfügung.

6.2 Datengewichtung

Die Datenerhebung basiert auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der von der Stadt Dessau-Roßlau zur Verfügung gestellten Daten für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet.

Nach der durchgeführten Befragung sowie der Datenbereinigungen, ist es erforderlich zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe noch den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist die Struktur nach dem Vermietungstyp.

Aus dem unterschiedlichen Antwortverhalten von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern ergibt sich eine Verzerrung der Ergebnisstichprobe. D. h. die Ergebnisstichprobe entspricht nicht der ursprünglichen Verteilung nach Vermietertypen der Bruttostichprobe. Es ergeben sich zudem auch deutliche Verzerrungen zwischen den institutionellen und privaten Vermieterinnen und Vermietern.

Im Rahmen der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist daher für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Abbildung der Vermieterinnen und Vermieterstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietungstypen in der Ergebnisstichprobe sollte der Bruttostichprobe nach Abzug der nicht stichprobenneutralen Ausfälle entsprechen. Damit wird auch das nichtgesetzliche Merkmal, welches nicht direkt im qualifizierten Mietspiegel abgebildet werden darf, in der Auswertung zum qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt. Hintergrund ist die unterschiedliche räumliche Verteilung der vermieteten Wohnungen sowie die Mietpreispolitik der unterschiedlichen Vermietertypen am Wohnungsmarkt.

Im Rahmen der Auswertung zum qualifizierten Mietspiegel Dessau-Roßlau wurden daher entsprechende Gewichtungsfaktoren differenziert nach den Stadtbezirken und den drei Vermietertypen:

- Großvermieter
- Juristische Personen
- Natürliche Personen

berücksichtigt.

Tab. 6.2 Gewichtungsfaktoren

Stadtbezirk	Institutionelle Vermieter	Juristische Person	in Prozent
Alten	0,432802	0,634995	1,361383
Brambach	1,000000	1,000000	1,000000
Großkühnau	1,000000	1,000000	0,997653
Haideburg	1,000000	1,000000	0,994932
Innerstädtischer Bereich Mitte	0,551369	1,584754	1,668119
Innerstädtischer Bereich Nord	0,397546	1,067889	1,255906
Innerstädtischer Bereich Süd	0,512398	1,092612	1,427479
Kleinkühnau	1,000000	1,000000	0,984109
Kleutsch	1,000000	1,000000	1,000000
Kochstedt	1,000000	1,210934	0,988737
Meinsdorf	1,000000	0,170950	1,305439
Mildensee	1,000000	0,148867	1,851133
Mosigkau	0,506680	1,000000	1,011232
Mühlstedt	1,000000	1,000000	1,000000
Rodleben	1,000000	0,371370	2,152488
Roßlau	0,249003	0,613234	1,273137
Siedlung	0,392042	0,528613	1,701267
Sollnitz	1,000000	1,000000	0,981308
Street/Natho	1,000000	1,000000	1,000000
Süd	0,385872	0,592996	3,176799
Törten	1,000000	0,508197	1,016393
Waldersee	1,000000	0,511628	1,011357
West	2,630835	0,687537	7,328753
Ziebigk	0,416176	0,288139	1,737864
Zoberberg	0,581819	0,294939	2,624083

6.3 Ausreißerbereinigung

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegelta-
belle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte eine tabellenfeldbezogene Be-
reinigung um sogenannte Ausreißer, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzu-
sehen sind.

Für den qualifizierten Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2024 wurde das Verfahren der
Bereinigung um Ausreißer über das 95 %-Konfidenzintervall angewendet. Hierbei
werden jeweils alle Mietwerte, die außerhalb eines Bereiches des 1,96-fachen der
Standardabweichung um den Mittelwert herum liegen, aus der Auswertung herausge-
nommen. Diese Bereinigung wurde für jedes Mietspiegelfeld getrennt berechnet.

Durch dieses Verfahren ergibt sich nicht zwangsläufig in jedem Tabellenfeld ein Ausreißer. Insgesamt ergab sich im Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2024 eine Bereinigung von 95 Ausreißern/Mietdatensätzen.

6.4 Feldbesetzung

Nach den Plausibilitätskontrollen und der Bereinigung um Ausreißer sowie der Ein- und Zweifamilienhäuser verblieben 1.845 Datensätze für die weiteren Auswertungen. Insgesamt konnten für alle Tabellenfelder Mietdaten erhoben werden (vgl. Tab. 6.2).

Tab. 6.3 Feldbesetzung im Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2024

Baujahresklasse	bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1990	1991 bis 2012	2013 bis 9/2023	Insgesamt
25 m ² bis unter 40 m ²	21	9	55	5	4	94
40 m ² bis unter 70 m ²	222	171	602	153	34	1.182
70 m ² bis unter 90 m ²	114	45	107	96	28	390
90 m ² bis 170 m ²	92	26	16	36	9	179
Insgesamt	449	251	780	290	75	1.845

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde festgelegt, dass die Felder, die eine Feldbesetzung von unter zehn Mietdaten aufweisen, im Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2024 nicht ausgewiesen werden. Dadurch werden für vier Tabellenfelder keine Mietkennwerte ausgewiesen. Für 16 Tabellenfelder konnte eine Feldbesetzung von fünfzehn oder mehr Mietdaten erzielt werden, die eine gesicherte Aussagekraft zulassen.

6.5 Mietspiegeltabelle

Gemäß den im Arbeitskreis abgestimmten Auswertungsvorgaben sowie den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurden die in der bereinigten Datenbasis zur Verfügung stehenden 855 Mietverhältnisse in Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und für jedes Tabellenfeld der Dessau-Roßlauer Mietspiegeltabelle statistisch ausgewertet.

Tab. 6.4 Mietspiegeltabelle der Stadt Dessau-Roßlau 2024

Baualterklasse		bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1990	1991 bis 2012	2013 bis 9/2023
Größenklasse						
25 m ² bis unter 40 m ²	AM	6,43		6,27		
	Spanne	5,52 – 7,80		5,38 – 7,11		
	N	21		55		
40 m ² bis unter 70 m ²	AM	5,94	5,53	5,26	6,10	7,01
	Spanne	5,33 – 6,59	4,66 – 6,26	4,30 – 6,26	5,38 – 6,80	6,00 – 8,51
	N	222	171	602	153	34
70 m ² bis unter 90 m ²	AM	6,07	5,61	4,97	6,01	6,97
	Spanne	5,14 – 6,67	5,00 – 6,39	4,13 – 5,74	5,00 – 6,86	6,19 – 8,50
	N	114	45	107	96	28
90 m ² und mehr	AM	5,97	5,61	5,17	6,21	
	Spanne	5,11 – 6,92	4,80 – 6,42	4,44 – 6,41	5,10 – 7,50	
	N	92	26	16	36	

- AM = arithmetisches Mittel
- Spanne = unterer Wert und oberer Wert der 2/3-Spanne
- N = Anzahl mietspiegelrelevanter Daten
- Leerfeld = keine Angabe möglich, da die Felddbesetzung unter 10 liegt

Die in den Tabellenfeldern ausgewiesenen arithmetischen Mittel sowie die unteren und oberen Werten der 2/3-Spanne beruhen auf den gewichteten Datensätzen. Hierbei bilden der untere und obere Spannenwert die mittleren 2/3 der nach der Höhe sortierten Mietwerte pro m² Wohnfläche ab. Die jeweils am unteren und am oberen Ende befindlichen 1/6 der Mietenverteilung werden zwar bei der Ermittlung des arithmetischen Mittels verwendet, sind aber nicht mehr Bestandteil der ausgewiesenen Spanne. Dies ist das in Deutschland bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln übliche und anerkannte Verfahren.

7 ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNEN- EINORDNUNG

Im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024 wird neben den Mietspiegeltabellen auch eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ausgewiesen. Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Dessau-Roßlauer Mietspiegels.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nach- und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete, z. B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder von wohnwertmindernden Merkmalen sowie unter Berücksichtigung der Wohnlage, auch außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietspanne liegen.

Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind. Die in der Mietspiegelbroschüre ausgewiesene Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung soll die Einordnung der Wohnung in die ausgewiesene Mietpreisspanne erleichtern.

Im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024 wird die 2/3-Spanne ausgewiesen. Innerhalb dieser Spanne finden wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale Berücksichtigung.

Die Orientierungshilfe gliedert sich im Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2024 in die fünf Merkmalgruppen:

- Bad/WC
- Küche
- Wohnung
- Wohnanlage/Wohnumfeld
- Energetische Gebäudequalität

Innerhalb der fünf Merkmalsgruppen werden Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bzw. des Gebäudes beispielhaft aufgezählt. Neben den in der Orientierungshilfe aufgeführten Merkmalen gibt es weitere wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale.

Überwiegen die positiven oder negativen Merkmale zahlenmäßig innerhalb einer Gruppe, ist ein Zu- oder Abschlag gerechtfertigt. Innerhalb einer einzelnen Merkmal-

gruppe kann es im Ergebnis also zu einem Zuschlag oder zu einem Abschlag kommen. Lediglich wenn sich die Anzahl der Merkmale innerhalb einer Gruppe ausgleicht, gibt es weder Zu- noch Abschlag.

Für jede Merkmalgruppe wird ein Prozentsatz ausgewiesen. Der genannte Prozentsatz ist der Anteil am Unterschiedsbetrag zwischen dem Mittelwert und dem Spannenoberwert oder Spannenunterwert. Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Merkmalgruppe 1: Bad/WC	15 %
Merkmalgruppe 2: Küche	15 %
Merkmalgruppe 3: Wohnung	20 %
Merkmalgruppe 4: Wohnanlage/Wohnumfeld	20 %
Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität	30 %

Die Wohnlage kann im Rahmen der Spanneneinordnung in der Merkmalgruppe 4: Wohnanlage und Wohnumfeld berücksichtigt werden. Dabei gelten folgende Definitionen:

Einfache Wohnlage (wohnmindernd):

Als einfache Wohnlagen gelten Wohngebiete mit nachteilig wirkendem Charakter, z. B. durch die Lage an stark frequentierten Verkehrswegen, ein negatives Image und unzureichende Versorgungsinfrastruktur und/oder ihre Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten.

Mittlere Wohnlage:

Die mittlere Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- und Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.

Gute Wohnlage (wohnerhöhend):

Gute Wohnlagen befinden sich meist in einem weitgehend abgeschlossenen, durchgrüntem Wohngebiet mit auf-gelockerter Bebauung und in der Nähe von Erholungsflächen, sind verkehrsgünstig gelegen und verfügen über ein positives Image. Stark nachgefragte innerstädtische Wohnquartiere mit urbaner Wohnqualität können ebenfalls in diese Kategorie fallen.

Nachfolgend ist die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Dessau-Roßlauer Mietspiegels 2024 entsprechend der Broschüre aufgeführt.

Tab. 7.1 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
Merkmalgruppe 1: Bad/WC (+ - 15%)			
Kein Handwaschbecken	<input type="checkbox"/>	Badewanne und Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>
Keine Badewanne oder keine Dusche	<input type="checkbox"/>	Gäste-WC	<input type="checkbox"/>
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	Mit Fenster	<input type="checkbox"/>
Ohne Fenster	<input type="checkbox"/>	zweiter Waschtisch	<input type="checkbox"/>
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	Bad gefliest	<input type="checkbox"/>
Nur Teilbereiche gefliest	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>
Merkmalgruppe 2: Küche (+ - 15%)			
Ohne Fenster	<input type="checkbox"/>	Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)	<input type="checkbox"/>
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>		
PVC-Fußbodenbelag (älter als 1990)	<input type="checkbox"/>		
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>
Merkmalgruppe 3: Wohnung (+ - 20%)			
Kein nutzbarer Balkon	<input type="checkbox"/>	Überwiegend Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>
Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden	<input type="checkbox"/>	Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 5 m ²)	<input type="checkbox"/>
Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	<input type="checkbox"/>	Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)	<input type="checkbox"/>
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="checkbox"/>	Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Dielen)	<input type="checkbox"/>
Einzelne Räume nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	Einbruchshemmende Wohnungstür	<input type="checkbox"/>
Keller- oder Souterrainwohnung	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>

wohnwertmindernd (-)		wohnwerterhöhend (+)	
Merkmalgruppe 4: Wohnanlage / Wohnumfeld (+ - 20%)			
Einfache Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7)	<input type="checkbox"/>	Gute Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7)	<input type="checkbox"/>
Sanierungsbedürftiges Treppenhaus	<input type="checkbox"/>	Einbruchshemmende Haustür	<input type="checkbox"/>
Keine Trockenmöglichkeit vorhanden (Trockenraum, Stellplatz für Trockner)	<input type="checkbox"/>	Gemeinschaftswaschmaschine	<input type="checkbox"/>
Beeinträchtigung durch Geräusche und/oder Gerüche (Gewerbe)	<input type="checkbox"/>	Multimediaverkabelung oder -anschluss	<input type="checkbox"/>
Schlechter Instandsetzungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)	<input type="checkbox"/>	Barrierearme Haus- und Wohnungsgestaltung (mind. stufenloser Zugang zum Haus und der Wohnung sowie bodentiefe Dusche)	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>
Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität (+ - 30%)			
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	<input type="checkbox"/>	Nach dem 1. Januar 2002 nachträglich am Gebäude durchgeführte, den jeweils entsprechenden gesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV):	
		Dämmung aller Außenwände	<input type="checkbox"/>
		Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>
		Dämmung der Kellerdecke	<input type="checkbox"/>
		Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)	<input type="checkbox"/>
		Erneuerung/Modernisierung aller Wohnungsfenster	<input type="checkbox"/>
		Erneuerung/ Modernisierung Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>

8 ARBEITSKREISSITZUNGEN

Zur Erstellung des Dessau-Roßlauer Mietspiegels 2024 hat der Arbeitskreis Mietspiegel insgesamt sechs Sitzungen abgehalten.

Arbeitskreissitzung am 31.03.2023

- Erläuterung des Mietspiegelzuständigkeitsgesetzes, das Gemeinden die Erstellung eines Mietspiegels überträgt
- Informationen zu Vergabe sowie Besprechung von Vergabeentscheidungen
- Besprechung von Ausschussterminen

Arbeitskreissitzung am 20.07.2023

- Informationen zur erfolgten Vergabe der Leistung der Mietspiegelerstellung
- Vorstellung Herr Hühn und FUB IGES
- FUB IGES erläutert das Verfahren zur Mietspiegelerstellung und zur Erstellung des schlüssigen Konzepts
- Der Entwurf des Fragebogens wird vorgestellt und diskutiert. FUB IGES nimmt die Änderungsvorschläge auf und arbeitet diese ein.

Arbeitskreissitzung am 18.10.2023

- Frau Paesold berichtet über die Telefonhotline, die parallel zu der Befragung eingerichtet wurde
- FUB IGES berichtet über den Erhebungsverlauf und über eine geringe Rücklaufquote bei den Mietern, sodass eine Nachfassaktion unbedingt notwendig ist
- Des Weiteren wurde das Thema Wohnlage besprochen: Eine statistische Erstellung der Wohnlage kann aufgrund von personeller und zeitlicher Situation seitens der Stadt nicht umgesetzt werden. FUB IGES und der Arbeitskreis einigen sich auf folgende Lösung:
 - Die Wohnlage in Dessau-Roßlau wird im Mietspiegel über Ab-/Zuschläge für die Stadtteile berücksichtigt
 - Auf Basis der regionalen Zuordnung wird eine Abweichungsanalyse zur Ermittlung der Ab-/Zuschläge berücksichtigt
 - Zudem wird die Wohnlage in der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung berücksichtigt. Dort beschreiben textliche Definitionen die Wohnlage. Eine einfache Wohnlage gilt als wohnwertminderndes Merkmal, eine gute als wohnwerterhöhendes
- Zunächst wird erläutert, dass das schlüssige Konzept mitbeauftragt wird, dies jedoch erst erstellt werden kann, wenn der Mietspiegel beschlossen wurde. Es ist für die Stadt wünschenswert, die Kosten der Unterkunft zum 01.05.2024 zu beschließen

Arbeitskreissitzung am 06.12.2023

- Bericht über den Verlauf der Datenerhebung und -plausibilisierung sowie die weitere Gewichtung durch FUB IGES
- Grundlagen zur Datenerhebung, woher stammen die Daten und wie sehen die Rücklaufquoten aus
- Weiterhin nähere Erläuterungen zur Datengewichtung und warum diese vorgenommen werden muss
- FUB IGES stellt zudem die Ergebnisse der Mietspiegelberechnung vor
 - Als durchschnittliches gewichtetes Mietpreisniveau ergibt sich ein Wert von 5,69 Euro je m²; dieser Wert hat insbesondere Bedeutung für Politik und Presse
- Für Ab- und Zuschläge wurde eine Abweichungsanalyse durchgeführt und dem Arbeitskreis vorgestellt, die diese beschließen müssen
- Es wurden weiterhin Teile des Mietspiegels vorgestellt, wie der Neuvermietungsanteil, die Analyse der Ausstattungsmerkmal und die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung.

Arbeitskreissitzung am 08.01.2024

- Die formelle Anerkennung seitens der Interessenvertreter der Mieterinnen und Mieter und Vermieterinnen und Vermieter ist erfolgt
- Im weiteren Verlauf der Sitzung wurde der Entwurf der Mietspiegelbroschüre besprochen
 - Damit einhergehend wird festgelegt, dass das Kriterium der Lage nicht in den qualifizierten Teil aufgenommen wird, sondern als textliche Definition die Wohnlage beschreibt und als wohnwertminderndes bzw. -erhöhendes Merkmal in der Orientierungshilfe gilt
- Es soll kein Straßenverzeichnis in der Broschüre geben
- Es entstand die Diskussion, ob das Merkmal der „Energetischen Gebäudequalität“ von 20 % Gewichtung auf 30 % Gewichtung heraufgesetzt werden soll. Im Nachgang kann dazu jeder Akteur eine Rückmeldung geben.
- Der Arbeitskreis hat beschlossen, dass Rückmeldungen und Hinweise ebenso wie Fotomaterial für die Mietspiegelbroschüre bis zum 19.01.2024 geliefert werden sollen.

Arbeitskreissitzung am 12.02.2024

- Für die Mietspiegelbroschüre gab es noch einige Änderungswünsche in den Merkmalgruppen Bad/WC, Küche, Wohnung, Wohnanlage/Wohnumfeld. Zudem soll das Logo der Stadt Dessau-Roßlau aufgenommen werden.
- Als nächster Arbeitsschritte wurde die Kontrolle und Abstimmung der Endversion der Mietspiegelbroschüre festgelegt

Anlage Befragungsunterlagen

- Anschreiben der Stadt Dessau-Roßlau an Mieterinnen und Mieter
- Anschreiben der Stadt Dessau-Roßlau an Vermieterinnen und Vermieter
- Fragebogen zur Mieterinnen- und Mieterbefragung
- Fragebogen zur Vermieterinnen- und Vermieterbefragung
- Erinnerungsschreiben an Mieterinnen und Mieter
- Erinnerungsschreiben an Vermieterinnen und Vermieter

Schriftliche Befragung für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 für die Stadt Dessau-Roßlau

Mieterkennung:

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

im Jahr 1997 wurde für Dessau erstmals ein Mietspiegel erstellt, welcher auf der Basis einer Datenerhebung für Dessau-Roßlau im Jahr 2014 durch einen qualifizierten Mietspiegel aktualisiert wurde. Da danach keine fristgerechte Neuerstellung durchgeführt wurde, hat dieser Mietspiegel seine Qualifizierung verloren.

Mit dem Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG), welches am 01. Juli 2022 in Kraft trat i. V. m. mit der Mietspiegelverordnung (MsV) sind Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Erstellung von einfachen oder qualifizierten Mietspiegeln verpflichtet. Im Zusammenhang mit dieser Erstellungspflicht ist für die Stadt Dessau-Roßlau die vollständige Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels zum 01.01.2024 notwendig geworden. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Mietspiegel sind das wichtigste Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der qualifizierte Mietspiegel für Dessau-Roßlau soll ein wissenschaftliches abgesichertes, differenziertes Bild aktuell auf dem Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise liefern und damit eine repräsentative, realitätsgetreue rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung sein. Er dient Mietern und Vermietern gleichermaßen als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Miethöhe bei Mietpreisverhandlungen. Er macht den Wohnungsmarkt transparent und hilft u. a. Mietpreiserhöhungen und Mietwucher zu vermeiden.

Die vorbereitenden Arbeiten für diesen Mietspiegel, der voraussichtlich zum 01.01.2024 erscheinen wird, haben begonnen. Mit der Mietspiegelerstellung 2024 ist das Institut FUB IGES, Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, aus Hamburg beauftragt worden. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Neben Vermieterinnen und Vermieter werden auch repräsentativ ausgewählte Mieterinnen und Mieter befragt. Sie bzw. die aufgeführte Liegenschaft wurden im Rahmen einer neuen repräsentativen Stichprobe ausgewählt und mit beiliegenden Fragebogen zur Ausstattung der Wohnung und zur Miete um Auskunft gebeten.

Die Teilnahme an dieser Befragung ist erstmals nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz **verpflichtend**. Nur durch eine hohe Beteiligung und Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Dessau-Roßlauer Mietgefüges erst möglich.

Zur Beantwortung von Fragen und Unterstützung beim Ausfüllen des Fragebogens stehen Ihnen Ansprechpartner unter folgenden Angaben zur Verfügung:

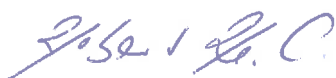
FUB IGES GmbH: Tel. **040/280810-42**, E-Mail: mietspiegel.dessau-rosslau@fub.iges.com

Stadtverwaltung Dessau-Roßlau: Tel. **0340/204-1155**, E-Mail: mietspiegel@dessau-rosslau.de

Nähere Informationen können Sie dem beigefügten Informationsschreiben zur Befragung entnehmen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen



Robert Reck

Wie erfolgt die Befragung?

Bankverbindungen:

Stadtparkasse Dessau

IBAN DE62 8005 3572 0030 0050 00

BIC NOLADE21DES

Volksbank Dessau-Anhalt eG

IBAN DE82 8009 3574 0001 1390 70

BIC GENODEF1DS1

Gläubiger-Identifikationsnummer

DE53ZZZ00000050425

Umsatzsteuer-ID

DE254917646

Hausanschrift

Stadt Dessau-Roßlau

Zerbster Straße 4

06844 Dessau-Roßlau

Telefon 0340 204-0

Telefax 0340 204-1201

info@dessau-rosslau.de

www.dessau-rosslau.de

Anleitung zum Ausfüllen des Fragebogens und Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Vorzugsweise rufen Sie den Online-Fragebogen unter folgendem Link auf und füllen diesen aus:

<https://www.soscisurvey.de/mieterbefragung-de-ro/>

Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Mit der dazugehörigen Mieterkennung, die Sie oben im Anschreiben finden, können Sie sich einloggen.



2. Bei Verwendung des Papierfragebogens übertragen Sie nur die Mieterkennung für die genannte Wohnung auf den Fragebogen und füllen das Formular für Ihre Wohnung aus. Für die Rücksendung liegt ein Freiumschlag bei.
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietspiegel.dessau-rosslau@fub.iges.com senden.

Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen finden Sie auf folgender Internetseite:

<https://www.fub.iges.com/beitrag/mieterbefragung-dessau-rosslau-2023.html>

Bitte senden Sie den Fragebogen mit Ihren Angaben bis zum **29. September 2023** an FUB IGES zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung und der Ermittlung der angemessenen Kosten für die Unterkunft von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung.

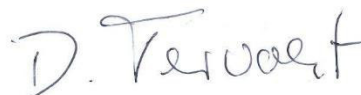


Thorsten Hühn

Bereichsleiter

FUB IGES

Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH



Dorothee Tervoert

Betreuung Befragung

FUB IGES

Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Schriftliche Befragung für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 für die Stadt Dessau-Roßlau

Vermieterkennung:

Sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,

im Jahr 1997 wurde für Dessau erstmals ein Mietspiegel erstellt, welcher auf der Basis einer Datenerhebung für Dessau-Roßlau im Jahr 2014 durch einen qualifizierten Mietspiegel aktualisiert wurde. Da danach keine fristgerechte Neuerstellung durchgeführt wurde, hat dieser Mietspiegel seine Qualifizierung verloren.

Mit dem Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG), welches am 01. Juli 2022 in Kraft trat i. V. m. mit der Mietspiegelverordnung (MsV) sind Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Erstellung von einfachen oder qualifizierten Mietspiegeln verpflichtet. Im Zusammenhang mit dieser Erstellungspflicht ist für die Stadt Dessau-Roßlau die vollständige Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels zum 01.01.2024 notwendig geworden. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Mietspiegel sind das wichtigste Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der qualifizierte Mietspiegel für Dessau-Roßlau soll ein wissenschaftliches abgesichertes, differenziertes Bild aktuell auf dem Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise liefern und damit eine repräsentative, realitätsgetreue rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung sein. Er dient Mietern und Vermietern gleichermaßen als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Miethöhe bei Mietpreisverhandlungen. Er macht den Wohnungsmarkt transparent und hilft u. a. Mietpreiserhöhungen und Mietwucher zu vermeiden.

Die vorbereitenden Arbeiten für diesen Mietspiegel, der voraussichtlich zum 01.01.2024 erscheinen wird, haben begonnen. Mit der Mietspiegelerstellung 2024 ist das Institut FUB IGES, Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, aus Hamburg beauftragt worden. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Neben Vermieterinnen und Vermieter werden auch repräsentativ ausgewählte Mieterinnen und Mieter befragt. Sie bzw. die aufgeführte Liegenschaft wurden im Rahmen einer neuen repräsentativen Stichprobe ausgewählt und mit beiliegenden Fragebogen zur Ausstattung der Wohnung und zur Miete um Auskunft gebeten.

Die Teilnahme an dieser Befragung ist erstmals nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz **verpflichtend**. Nur durch eine hohe Beteiligung und Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Dessau-Roßlauer Mietgefüges erst möglich.

Zur Beantwortung von Fragen und Unterstützung beim Ausfüllen des Fragebogens stehen Ihnen Ansprechpartner unter folgenden Angaben zur Verfügung:

FUB IGES GmbH: Tel. 040/280810-42, E-Mail: mietspiegel.dessau-rosslau@fub.iges.com

Stadtverwaltung Dessau-Roßlau: Tel. 0340/204-1155, E-Mail: mietspiegel@dessau-rosslau.de

Nähere Informationen können Sie dem beigefügten Informationsschreiben zur Befragung entnehmen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen



Robert Reck

Bankverbindungen:

Stadtparkasse Dessau

IBAN DE62 8005 3572 0030 0050 00

BIC NOLADE21DES

Volksbank Dessau-Anhalt eG

IBAN DE82 8009 3574 0001 1390 70

BIC GENODEF1DS1

Gläubiger-Identifikationsnummer

DE53ZZZ00000050425

Umsatzsteuer-ID

DE254917646

Hausanschrift

Stadt Dessau-Roßlau

Zerbster Straße 4

06844 Dessau-Roßlau

Telefon 0340 204-0

Telefax 0340 204-1201

info@dessau-rosslau.de

www.dessau-rosslau.de

Anleitung zum Ausfüllen des Fragebogens und Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Vorzugsweise rufen Sie den Online-Fragebogen unter folgendem Link auf und füllen diesen für jeden Befragungsfall einzeln aus:
<https://www.soscisurvey.de/vermieterbefragung-de-ro/>

Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Mit der dazugehörigen Vermieterkennung, die Sie oben im Anschreiben finden, können Sie sich fallweise einloggen.



2. Bei Verwendung des Papierfragebogens übertragen Sie nur die Vermieterkennung für das genannte Objekt auf jeweils einen Fragebogen und füllen das Formular für Ihre Wohnung(en) im Objekt aus. Für die Rücksendung liegt ein Freiumschlag bei.
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietspiegel.dessau-rosslau@fub.iges.com senden.
4. Im Fragebogen ist die Eingabe für bis zu 5 Wohnungen vorgesehen. Verfügt das Gebäude über mehr als 5 Wohneinheiten in Ihrem Besitz, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen selbstständig zu kopieren und die Angaben für die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (6. Whg. usw.) einzutragen. Sie können auch die Tabellenvorlage im Excel-Format verwenden (Download siehe unten).

Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen – auch eine Tabellenvorlage - finden Sie auf folgender Internetseite:

<https://www.fub.iges.com/beitrag/vermieterbefragung-dessau-rosslau-2023.html>

Bitte senden Sie alle Fragebögen mit Ihren Angaben bis zum **9. Oktober 2023** an FUB IGES zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung und der Ermittlung der angemessenen Kosten für die Unterkunft von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung.

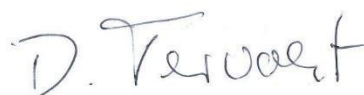


Thorsten Hühn

Bereichsleiter

FUB IGES

Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH



Dorothee Tervoert

Betreuung Befragung

FUB IGES

Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Mieterfragebogen Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024

Mieterkennung: <input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	Bitte tragen Sie hier unbedingt die sechsstellige Mieterkennung aus dem Adressfeld des Anschreibens ein.
Hinweis: Bitte füllen Sie den Papierfragebogen am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus. Alternative Möglichkeiten zur Datenübermittlung können Sie dem Anschreiben entnehmen. Wir empfehlen eine Teilnahme mittels Online-Fragebogen.	

1.	Ermittlung der für die Befragung relevanten Wohnungen <i>Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.</i>	Ja	Nein
1.1	Wird Ihre Wohnung ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Handelt es sich um ein Mietverhältnis mit Sonderkonditionen mit mietsmindernden Vorleistungen vom Mietenden oder um ein Mietverhältnis auf Basis eines Dienstverhältnisses? <i>Hierzu zählen beispielsweise Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc., oder eine werksgebundene Wohnung/Dienstwohnung.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Wird Ihre Wohnung möbliert vermietet? <i>Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete. Eine vom Vermieter gestellte Einbauküche ist damit nicht gemeint.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Wird Ihre Wohnung ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt? <i>Dazu zählen Praxisräume und Büroräume, aber keine häuslichen Arbeitszimmer.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5	Die Wohnung hat keine eigene Wohnungstür, d. h. der Zugang erfolgt durch eine andere Wohnung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6	Gehört Ihre Wohnung zu einem Heim oder Wohnheim oder zu einer dezentralen Unterbringung? <i>Hierzu zählen Studierenden-, Seniorenwohnheim und Wohnungen des Betreuten Wohnens sowie Wohnungen für Geflüchtete deren Mieter die Stadt Dessau-Roßlau ist.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.7	Ist Ihre Wohnung nur kurzfristig oder zum vorübergehenden Gebrauch – max. für 6 Monate – gemietet? <i>Hierzu zählen beispielsweise Monteurs- oder Ferienwohnungen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.8	Gibt es für Ihre Wohnung mehrere Mietverträge und/oder Untermietverträge?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.9	Ist bei Ihrer Wohnung die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden? <i>Hiermit ist eine öffentlich geförderte sogenannte „Sozialwohnung“ oder eine Wohnung gemeint, die anderen Mietpreisbindungen unterlag.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweis: Sollten Sie eine der obigen Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, ist die Befragung für Sie beendet. Bitte senden Sie den Fragebogen mit dem beigelegten Freiumschlag zurück. Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Befragung.
Sollten Sie bei den Fragen 1.1 bis 1.9 überall mit „Nein“ geantwortet haben, fahren Sie bitte mit Frageblock 2 fort.
Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein und kreuzen Sie alles Zutreffende an.

2.	Angaben zum Gebäude		
2.1	In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt, in dem sich Ihre Wohnung befindet? <i>Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus.</i>	<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	Baujahr
	Falls Sie das Baujahr nicht exakt wissen, schätzen Sie das ungefähre Fertigstellungsjahr.		
	bis 1945 <input type="checkbox"/>	1946 bis 1960 <input type="checkbox"/>	1961 bis 1990 <input type="checkbox"/>
	1991 bis 2012 <input type="checkbox"/>	2013 bis 2023 <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>
2.2	Handelt es sich bei dem Gebäude um ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus? <i>Hierzu zählt ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhäus.</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
2.3	Wurde Ihre Wohnung erst nach Fertigstellung des Gebäudes geschaffen, z. B. durch den Ausbau des Dachgeschosses? <i>Falls Sie mit „Ja“ geantwortet haben, tragen Sie bitte das Baujahr Ihrer Wohnung ein. Sollte Ihnen das Baujahr nicht bekannt sein, kreuzen Sie bitte „unbekannt“ an.</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
		<input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/>	Baujahr
		Unbekannt <input type="checkbox"/>	

Mieterfragebogen Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024

3. Angaben zur Größe der Wohnung und Anzahl der Zimmer	
<i>Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein.</i>	
3.1	Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat Ihre Wohnung? _____ m²
3.2	Wie viele Wohnräume hat Ihre Wohnung? <i>ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer und Balkon</i> _____ Wohnräume
4. Angaben zu den Mietvertragsdaten und der monatlichen Miete am 1. September 2023	
<i>Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein und kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>	
4.1	Wann haben Sie den Mietvertrag mit dem jetzigen Vermieter geschlossen? <i>Bitte geben Sie Monat und Jahr des Vertragsabschlusses an, zum Beispiel „10/2017“.</i> _____ / _____
4.2	Wann wurde die Höhe der Miete für Ihre Wohnung zuletzt neu festgelegt, neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten? Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Mietänderung. <i>Bitte geben Sie Monat und Jahr der Neufestlegung der Miethöhe an.</i> _____ / _____
4.3	Wie hoch ist Ihre monatliche Nettokaltmiete <u>ohne Nebenkosten</u> oder Garagen- und Stellplatzmiete? <i>inklusive einer entsprechenden Modernisierungsumlage</i> _____ € / Monat
4.4	Wie hoch sind Ihre Vorauszahlungen/Pauschalen für Nebenkosten? _____ € / Monat
4.5	Wie hoch sind Ihre Vorauszahlungen/Pauschalen für Heizung? _____ € / Monat
4.6	Wie hoch sind Ihre Vorauszahlungen/Pauschalen für Warmwasser? _____ € / Monat
4.7	Falls die Nebenkosten als Gesamtbetrag gezahlt werden: Wie hoch sind diese Vorauszahlungen? _____ € / Monat
4.8	Sind in Ihren Nebenkosten alle folgenden wesentlichen Betriebskosten enthalten? Dies sind Wasserversorgung, Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung und Grundsteuer? Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> <i>Kreuzen Sie nur dann „Ja“ an, wenn <u>alle oben aufgeführten Betriebskostenarten</u> in Ihrer Nebenkostenvorauszahlung/-pauschale enthalten sind.</i>
5. Angaben zur Beheizung der Wohnung	
<i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>	
Wie wird Ihre Wohnung geheizt (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)?	
5.1	Heizung mit erneuerbarer Energiequelle (<i>Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets o. ä.</i>) <input type="checkbox"/>
5.2	Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (<i>Gas, Öl</i>) <input type="checkbox"/>
5.3	Fernwärme <input type="checkbox"/>
5.4	Gaseinzelöfen oder Elektronachtspeicheröfen <input type="checkbox"/>
5.5	Einzelöfen (<i>Öl, Holz, Kohle</i>) <input type="checkbox"/>
5.6	Fußbodenheizung <input type="checkbox"/>
5.7	Wohnung nur teilweise beheizt oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt <input type="checkbox"/>
6. Angaben zur Verglasung der Fenster und Außentüren	
<i>Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.</i>	
6.1	Einfachverglasung (<i>eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten</i>) <input type="checkbox"/>
6.2	Doppelverglasung oder Doppel-/Kastenfenster <input type="checkbox"/>
6.3	Dreifachverglasung oder Vierfachverglasung <input type="checkbox"/>

Mieterfragebogen Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024

7.	Angaben zum Badezimmer <i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>	
7.1	Die Wohnung hat ein Badezimmer.	<input type="checkbox"/>
7.2	Das Badezimmer hat eine Dusche (<i>auch Dusche in der Badewanne</i>).	<input type="checkbox"/>
7.3	Das Badezimmer hat eine Badewanne.	<input type="checkbox"/>
7.4	Das Badezimmer hat ein Fenster (<i>Tageslichtbad</i>).	<input type="checkbox"/>
7.5	Das Badezimmer hat einen gefliesten Fußboden.	<input type="checkbox"/>
7.6	Es ist ein Heizstrahler im Badezimmer vorhanden.	<input type="checkbox"/>
7.7	Es ist ein Heizkörper im Badezimmer vorhanden.	<input type="checkbox"/>
7.8	Es ist eine Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden.	<input type="checkbox"/>
7.9	Es ist ein WC vorhanden (<i>im Badezimmer oder separat</i>).	<input type="checkbox"/>
7.10	Es ist ein zweites separates WC vorhanden.	<input type="checkbox"/>
7.11	Es ist ein zweites Badezimmer vorhanden.	<input type="checkbox"/>
8.	Angaben zur Küche – vom Vermieter gestellt, ohne zusätzliche Mietkosten <i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>	
8.1	Die Küche hat ein Fenster.	<input type="checkbox"/>
8.2	Die Wohnung hat eine komplette Einbauküche mit Herd, Einbaukühlschrank, Spülbecken, Kücheneinbauschränken.	<input type="checkbox"/>
9.	Angaben zu den Bodenbelägen – vom Vermieter gestellt, nicht Eigenleistungen des Mieters <i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>	
9.1	In mehreren Wohnräumen liegt Parkett- oder Laminatfußboden.	<input type="checkbox"/>
9.2	In mehreren Wohnräumen liegt Teppich- oder PVC-Fußboden.	<input type="checkbox"/>
9.3	In mehreren Wohnräumen liegen Bodenfliesen.	<input type="checkbox"/>
10.	Angaben zu nutzbaren Außenflächen – vom Vermieter gestellt, ohne zusätzliche Mietkosten <i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>	
10.1	Die Wohnung hat einen Balkon (<i>außerhalb der Fassade bzw. vorspringend</i>).	<input type="checkbox"/>
10.2	Die Wohnung hat eine Loggia (<i>innenliegend und von drei Gebäudeseiten begrenzt</i>).	<input type="checkbox"/>
10.3	Die Wohnung hat eine Terrasse und/oder Dachterrasse.	<input type="checkbox"/>
10.4	Mir steht vertraglich ein Garten zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.	<input type="checkbox"/>
10.5	Mir steht vertraglich ein Stellplatz, ein Carport oder eine Garage zur Verfügung.	<input type="checkbox"/>
11.	Weitere Merkmale der Wohnung <i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>	
11.1	Die Wohnung hat einen Abstellraum oder Kellerraum.	<input type="checkbox"/>
11.2	Die Wohnung hat ein Durchgangszimmer oder einen gefangenen Raum. <i>Ein Durchgangszimmer oder ein gefangener Raum ist nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar.</i>	<input type="checkbox"/>
11.3	Im Haus ist ein Aufzug vorhanden.	<input type="checkbox"/>
11.4	Die Wohnung hat eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.	<input type="checkbox"/>
11.5	In der Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.	<input type="checkbox"/>

Mieterfragebogen Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024

12. Merkmale der Barrierearmut der Wohnung	
12.1 Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar.	<input type="checkbox"/>
12.2 Die Wohnung wurde barrierearm erstellt, modernisiert oder angepasst. <i>Eine Wohnung gilt als barrierearm, wenn sie den Mindestanforderungen für Menschen mit Gehbehinderung entspricht. Es wurden einzelne Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren durchgeführt: Z. B. ist die Wohnung barrierefrei erreichbar. Sie hat schwellenlose Türübergänge, auch zum Balkon. Die Dusche ist bodengleich. Es gibt rutschhemmende Bodenbeläge, unterbrechungsfreie Handläufe oder eine leichtgängige (automatische) Tür.</i>	<input type="checkbox"/>
Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe! Bitte senden Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen mit dem beiliegenden <u>portofreien</u> Rückumschlag an uns zurück oder fotografieren Sie den Fragebogen ab und schicken diesen per E-Mail an mietspiegel.dessau-rosslau@fub.iges.com . Denken Sie bitte an den Übertrag der Mieterkennung vom Anschreiben auf den Fragebogen!	

Vermieterfragebogen Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024

Vermieterkennung:

Bitte tragen Sie hier **unbedingt** die zum Objekt gehörende sechsstellige Vermieterkennung aus dem Adressfeld des Anschreibens ein.

Hinweis: Bitte füllen Sie den Papierfragebogen am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus.
Alternative Möglichkeiten zur Datenübermittlung können Sie dem Anschreiben entnehmen.
Wir empfehlen eine Teilnahme mittels Online- oder Excel-Fragebogen.

1. Ermittlung der für die Befragung relevanten Wohnungen

Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.

	1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.	
	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein
1.1 Wird die Wohnung ganz oder teilweise von Ihnen selbst oder Ihren Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Handelt es sich um Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen mit mietsmindernden Vorleistungen vom Mieter oder um Mietverhältnisse auf Basis eines Dienstverhältnisses? <i>Hierzu zählen beispielsweise Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc., oder eine werksgebundene Wohnung/Dienstwohnung.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Wird die Wohnung möbliert vermietet? <i>Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete. Eine vom Vermieter gestellte Einbauküche ist damit nicht gemeint.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4 Wird die Wohnung ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt? <i>Dazu zählen Praxis- und Büroräume, aber nicht häusliche Arbeitszimmer.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5 Die Wohnung hat keine eigene Wohnungstür, d. h. der Zugang erfolgt durch eine andere Wohnung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6 Gehört die Wohnung zu einem Heim oder Wohnheim oder zu einer dezentralen Unterbringung? <i>Hierzu zählen Studierenden-, Seniorenwohnheim und Wohnungen des Betreuten Wohnens sowie Wohnungen für Geflüchtete deren Mieter die Stadt Dessau-Roßlau ist.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.7 Ist die Wohnung nur kurzfristig oder zum vorübergehenden Gebrauch – max. für 6 Monate – vermietet? <i>Hierzu zählen beispielsweise Monteurs- oder Ferienwohnungen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.8 Gibt es für die Wohnung mehrere Mietverträge und/oder Untermietverträge?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.9 Ist bei der Wohnung die Mieten durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden? <i>Hiermit sind öffentlich geförderte sogenannte „Sozialwohnung“ oder Wohnung gemeint, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.10 Die Wohnung stand am Stichtag 01.09.2023 leer, d. h. sie war nicht vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise: Sollten Sie bei einer Wohnung eine der Fragen 1.1.-1.10 mit „Ja“ beantwortet haben, brauchen Sie für diese Wohnung keine weiteren Angaben zu machen. Wenn Sie bei allen Wohnungen eine der Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, ist die Befragung für Sie beendet. Bitte senden Sie uns den Fragebogen mit dem beigelegten Freiumschlag zurück. Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Befragung.

Bitte fahren Sie bei den Wohnungen, für die Sie bei **allen Fragen mit „Nein“** geantwortet haben, mit **Frageblock 2** fort. Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen wohnungsbezogenen Fragen die **gewählte Reihenfolge der Wohnungen entsprechend der Fragen 1.1 bis 1.10 beibehalten**. Die Wohnung, die Sie mit 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein usw.

Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein und kreuzen Sie alles Zutreffende an.

Machen Sie die Angaben nur für die Ausstattungen, die von Ihnen als Vermieter gestellt werden.

Vermieterfragebogen Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024

2. Angaben zum Gebäude																									
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt, in welchem sich die Wohnung(en) befindet/n? <i>Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus.</i> <div style="text-align: right;">_____ Baujahr</div> <p>Falls Sie das Baujahr nicht exakt wissen, schätzen Sie das ungefähre Fertigstellungsjahr.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>bis 1945 <input type="checkbox"/></div> <div>1946 bis 1960 <input type="checkbox"/></div> <div>1961 bis 1990 <input type="checkbox"/></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>1991 bis 2012 <input type="checkbox"/></div> <div>2013 bis 2023 <input type="checkbox"/></div> <div>unbekannt <input type="checkbox"/></div> </div>																									
2.2 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus? <i>Hierzu zählt ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus.</i> <div style="text-align: right;">Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></div>																									
2.3 Wurde die Wohnung erst nach Fertigstellung des Gebäudes geschaffen, z. B. durch den Ausbau des Dachgeschosses? <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 20%;">1. Whg.</th> <th style="width: 20%;">2. Whg.</th> <th style="width: 20%;">3. Whg.</th> <th style="width: 20%;">4. Whg.</th> <th style="width: 20%;">5. Whg.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></td> <td>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></td> <td>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></td> <td>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></td> <td>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="5"><i>Falls Sie mit „Ja“ geantwortet haben, tragen Sie bitte das Baujahr der Wohnungen ein. Sollte Ihnen das Baujahr nicht bekannt sein, kreuzen Sie bitte „unbekannt“ an.</i></td> </tr> <tr> <td>_____ unbekannt <input type="checkbox"/></td> <td>_____ unbekannt <input type="checkbox"/></td> <td>_____ unbekannt <input type="checkbox"/></td> <td>_____ unbekannt <input type="checkbox"/></td> <td>_____ unbekannt <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>						1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	<i>Falls Sie mit „Ja“ geantwortet haben, tragen Sie bitte das Baujahr der Wohnungen ein. Sollte Ihnen das Baujahr nicht bekannt sein, kreuzen Sie bitte „unbekannt“ an.</i>					_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.																					
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>																					
<i>Falls Sie mit „Ja“ geantwortet haben, tragen Sie bitte das Baujahr der Wohnungen ein. Sollte Ihnen das Baujahr nicht bekannt sein, kreuzen Sie bitte „unbekannt“ an.</i>																									
_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>																					
3. Angaben zur Größe der Wohnung und Anzahl der Zimmer																									
3.2 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat die Wohnung? <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 20%;">1. Whg.</th> <th style="width: 20%;">2. Whg.</th> <th style="width: 20%;">3. Whg.</th> <th style="width: 20%;">4. Whg.</th> <th style="width: 20%;">5. Whg.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>_____ m²</td> <td>_____ m²</td> <td>_____ m²</td> <td>_____ m²</td> <td>_____ m²</td> </tr> </tbody> </table>						1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.																					
_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²																					
3.3 Wie viele Wohnräume hat die Wohnung? <i>ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer und Balkon</i> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 20%;">1. Whg.</th> <th style="width: 20%;">2. Whg.</th> <th style="width: 20%;">3. Whg.</th> <th style="width: 20%;">4. Whg.</th> <th style="width: 20%;">5. Whg.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>						1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	_____	_____	_____	_____	_____										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.																					
_____	_____	_____	_____	_____																					
4. Angaben zu den Mietvertragsdaten und der monatlichen Miete am 1. September 2023																									
4.1 Wann haben Sie den Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen? <i>Bitte geben Sie Monat und Jahr des Vertragsabschlusses an, zum Beispiel „10/2017“.</i> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 20%;">1. Whg.</th> <th style="width: 20%;">2. Whg.</th> <th style="width: 20%;">3. Whg.</th> <th style="width: 20%;">4. Whg.</th> <th style="width: 20%;">5. Whg.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>____/____</td> <td>____/____</td> <td>____/____</td> <td>____/____</td> <td>____/____</td> </tr> </tbody> </table>						1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	____/____	____/____	____/____	____/____	____/____										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.																					
____/____	____/____	____/____	____/____	____/____																					
4.2 Wann wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt, neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten? <i>Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Mietänderung. Bitte geben Sie Monat und Jahr an.</i> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 20%;">1. Whg.</th> <th style="width: 20%;">2. Whg.</th> <th style="width: 20%;">3. Whg.</th> <th style="width: 20%;">4. Whg.</th> <th style="width: 20%;">5. Whg.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>____/____</td> <td>____/____</td> <td>____/____</td> <td>____/____</td> <td>____/____</td> </tr> </tbody> </table>						1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	____/____	____/____	____/____	____/____	____/____										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.																					
____/____	____/____	____/____	____/____	____/____																					
4.3 Wie hoch ist die monatliche Nettokaltmiete <u>ohne Nebenkosten</u> oder Garagen- und Stellplatzmieten? <i>inklusive einer entsprechenden Modernisierungsumlage</i> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 20%;">1. Whg.</th> <th style="width: 20%;">2. Whg.</th> <th style="width: 20%;">3. Whg.</th> <th style="width: 20%;">4. Whg.</th> <th style="width: 20%;">5. Whg.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> </tr> </tbody> </table>						1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.																					
_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat																					
4.4 Wie hoch sind die Vorauszahlungen/Pauschalen für Nebenkosten? <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 20%;">1. Whg.</th> <th style="width: 20%;">2. Whg.</th> <th style="width: 20%;">3. Whg.</th> <th style="width: 20%;">4. Whg.</th> <th style="width: 20%;">5. Whg.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> </tr> </tbody> </table>						1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.																					
_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat																					
4.5 Wie hoch sind die Vorauszahlungen/Pauschalen für Heizung? <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 20%;">1. Whg.</th> <th style="width: 20%;">2. Whg.</th> <th style="width: 20%;">3. Whg.</th> <th style="width: 20%;">4. Whg.</th> <th style="width: 20%;">5. Whg.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> </tr> </tbody> </table>						1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.																					
_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat																					
4.6 Wie hoch sind die Vorauszahlungen/Pauschalen für Warmwasser? <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 20%;">1. Whg.</th> <th style="width: 20%;">2. Whg.</th> <th style="width: 20%;">3. Whg.</th> <th style="width: 20%;">4. Whg.</th> <th style="width: 20%;">5. Whg.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> </tr> </tbody> </table>						1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.																					
_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat																					
4.7 Falls die Nebenkosten als Gesamtbetrag gezahlt werden: Wie hoch sind diese Vorauszahlungen? <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 20%;">1. Whg.</th> <th style="width: 20%;">2. Whg.</th> <th style="width: 20%;">3. Whg.</th> <th style="width: 20%;">4. Whg.</th> <th style="width: 20%;">5. Whg.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> <td>_____ € / Monat</td> </tr> </tbody> </table>						1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.																					
_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat	_____ € / Monat																					
4.8 Sind in den Nebenkosten die wesentlichen Betriebskosten enthalten? Dies sind Wasserversorgung, Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer. <i>Kreuzen Sie nur „Ja“ an, wenn <u>alle Betriebskostenarten</u> in Ihrer Nebenkostenvorauszahlung/ -pauschalen enthalten sind.</i> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 20%;">1. Whg.</th> <th style="width: 20%;">2. Whg.</th> <th style="width: 20%;">3. Whg.</th> <th style="width: 20%;">4. Whg.</th> <th style="width: 20%;">5. Whg.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></td> <td>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></td> <td>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></td> <td>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></td> <td>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>						1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.																					
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>																					

Vermieterfragebogen Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024

5. Angaben zur Beheizung der Wohnung					
Wie wird die Wohnung überwiegend geheizt? <i>(alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)</i>	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
5.1 Heizung mit erneuerbarer Energiequelle (<i>Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets o.ä.</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2 Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (<i>Gas, Öl</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3 Fernwärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4 Gaseinzelöfen oder Elektronachtspeicheröfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5 Einzelöfen (<i>Öl, Holz, Kohle</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6 Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.7 Wohnung nur teilweise beheizt oder Heizung nicht von Ihnen gestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Angaben zur Verglasung der Fenster und Außentüren - Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.					
6.1 Einfachverglasung (<i>eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Doppelverglasung oder Doppel-/Kastenfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Dreifachverglasung oder Vierfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Angaben zum Badezimmer					
7.1 Die Wohnung hat ein Badezimmer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2 Das Badezimmer hat eine Dusche (<i>auch Dusche in der Badewanne</i>).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3 Das Badezimmer hat eine Badewanne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4 Das Badezimmer hat ein Fenster (<i>Tageslichtbad</i>).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5 Das Badezimmer hat einen gefliesten Fußboden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6 Das Badezimmer hat einen Heizstrahler.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.7 Das Badezimmer hat einen Heizkörper.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.8 Es ist eine Fußbodenheizung in dem Badezimmer vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.9 Es ist ein WC vorhanden (<i>in den Badezimmern oder separat</i>).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.10 Es ist ein zweites separates WC vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.11 Es ist ein zweites Badezimmer vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Angaben zur Küche – vom Vermieter gestellt, ohne zusätzliche Mietkosten					
8.1 Die Küche hat ein Fenster.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2 Die Wohnung hat eine komplette Einbauküche mit Herd, Einbaukühlschrank, Spülbecken, Kücheneinbauschränken.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Angaben zu den Bodenbelägen – vom Vermieter gestellt, nicht Eigenleistungen des Mieters					
9.1 In mehreren Wohnräumen liegt Parkett- oder Laminatfußboden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2 In mehreren Wohnräumen liegt Teppich- oder PVC-Fußboden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.3 In mehreren Wohnräumen liegen Bodenfliesen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Angaben zu nutzbaren Außenflächen – vom Vermieter gestellt, ohne zusätzliche Mietkosten					
10.1 Die Wohnung hat einen Balkon (<i>außerhalb der Fassade bzw. vorspringend</i>).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2 Die Wohnung hat eine Loggia (<i>innenliegend und von drei Gebäudeseiten begrenzt</i>).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3 Die Wohnung hat eine Terrasse und/oder Dachterrasse.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4 Dem Mieterhaushalt steht vertraglich eine Gartenfläche zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.5 Dem Mieterhaushalt steht vertraglich ein Stellplatz, ein Carport oder eine Garage zur Verfügung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vermieterfragebogen Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024

11. Weitere Merkmale der Wohnung <i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>					
11.1 Die Wohnung hat einen Abstellraum oder Kellerraum.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.2 Die Wohnung hat ein Durchgangszimmer oder einen gefangenen Raum. <i>Ein Durchgangszimmer oder ein gefangener Raum ist nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.3 Im Haus ist ein Aufzug vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.4 Die Wohnung hat eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.5 In der Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. Merkmale der Barrierearmut der Wohnung					
12.1 Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.2 Die Wohnung wurde barrierearm erstellt, modernisiert oder angepasst. <i>Eine Wohnung gilt als barrierearm, wenn sie den Mindestanforderungen für Menschen mit Gehbehinderung entspricht. Es wurden einzelne Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren durchgeführt: Z. B. ist die Wohnung barrierefrei erreichbar. Sie hat schwellenlose Türübergänge, auch zum Balkon. Die Dusche ist bodengleich. Es gibt rutschhemmende Bodenbeläge, unterbrechungsfreie Handläufe oder eine leichtgängige (automatische) Tür.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Wurden <u>nach dem 01. Januar 2002</u> energetische Maßnahmen am Gebäude nachträglich durchgeführt?					
<i>Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an und tragen Sie gegebenenfalls die entsprechenden Angaben ein.</i>					
	ja	Jahr	nein	unbekannt	
13.1 Wurden alle Außenwände gedämmt?	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.2 Wurde das Dach oder die oberste Geschossdecke gedämmt?	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.3 Wurde die Kellerdecke gedämmt?	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.4 Wurde der Wärmeerzeuger ausgetauscht? <i>(z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)</i>	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.5 Wurden alle Fenster erneuert oder modernisiert?	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.6 Wurden die Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen erneuert oder modernisiert?	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
14. Wurde <u>vor dem 1. Januar 2002</u> eine Dämmung aller Außenwände durchgeführt?					
	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!</p> <p>Bitte senden Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen mit dem den beiliegenden <u>portofreien</u> Rückumschlag an uns zurück oder fotografieren Sie den Fragebogen ab und schicken diesen per E-Mail an mietspiegel.dessau-rosslau@fub.iges.com.</p> <p>Denken Sie bitte an den Übertrag der Vermietererkennung vom Anschreiben auf den Fragebogen!</p>					

09. Oktober 2023

Erinnerungsschreiben

Schriftliche Befragung für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 für die Stadt Dessau-Roßlau

Vermieterkennung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 1997 wurde für Dessau erstmals ein Mietspiegel erstellt, welcher auf der Basis einer Datenerhebung für Dessau-Roßlau im Jahr 2014 durch einen qualifizierten Mietspiegel aktualisiert wurde. Da danach keine fristgerechte Neuerstellung durchgeführt wurde, hat dieser Mietspiegel seine Qualifizierung verloren.

Wir hatten Sie Mitte September informiert, dass Anfang 2024 der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau veröffentlicht werden soll und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen.

Nach dem Mietspiegelreformgesetz, das am 01. Juli 2022 in Kraft getreten ist, besteht die Auskunftspflicht für die Befragten. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Sollten Sie bereits geantwortet haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Zur Beantwortung von Fragen und Unterstützung beim Ausfüllen des Fragebogens stehen Ihnen Ansprechpartner unter folgenden Angaben zur Verfügung:

FUB IGES GmbH: Tel. 040/280810-42, E-Mail: mietspiegel.dessau-rosslau@fub.iges.com

Stadtverwaltung Dessau-Roßlau: Tel. 0340/204-1155, E-Mail: mietspiegel@dessau-rosslau.de

Wir bitten Sie, den Mitte September erhaltenen Fragebogen sorgfältig auszufüllen. Sie können den Fragebogen auch unter <https://www.soscisurvey.de/vermieterbefragung-de-ro/> online ausfüllen. Loggen Sie sich bitte jeweils mit der oben genannten Fragebogennummer ein. Bitte beachten Sie, dass Sie sich mit der Fragebogennummer nur ein einziges Mal anmelden können.

Im Fragebogen ist die Eingabe für bis zu 5 Wohnungen vorgesehen. Verfügt das Gebäude über mehr als 5 Wohneinheiten in Ihrem Besitz, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen selbstständig zu kopieren und die Angaben für die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (6. Whg. usw.) einzutragen. Sie können auch die Tabellenvorlage im Excel-Format verwenden (Download siehe nachfolgender Link).

Weitere Informationen zur Befragung sowie die Befragungsunterlagen samt Excel-Tabelle finden Sie auf folgender Internetseite: <https://fub.iges.com/beitrag/vermieterbefragung-dessau-rosslau-2023.html>

Bitte senden Sie alle Fragebögen mit Ihren Angaben bis zum **3. November 2023** an FUB IGES zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden. Die Erhebung dient ausschließlich der Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau und der Ermittlung der angemessenen Kosten für die Unterkunft.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen



Robert Reck

Bankverbindungen:

Stadtparkasse Dessau

IBAN DE62 8005 3572 0030 0050 00

BIC NOLA21DES

Volksbank Dessau-Anhalt eG

IBAN DE82 8009 3574 0001 1390 70

BIC GENODEF1DS1

Gläubiger-Identifikationsnummer

DE53ZZZ00000050425

Umsatzsteuer-ID

DE254917646

Hausanschrift

Stadt Dessau-Roßlau

Zerbster Straße 4

06844 Dessau-Roßlau

Telefon 0340 204-0

Telefax 0340 204-1201

info@dessau-rosslau.de

www.dessau-rosslau.de

09. Oktober 2023

Erinnerungsschreiben

Schriftliche Befragung für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 für die Stadt Dessau-Roßlau

Mieterkennung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 1997 wurde für Dessau erstmals ein Mietspiegel erstellt, welcher auf der Basis einer Datenerhebung für Dessau-Roßlau im Jahr 2014 durch einen qualifizierten Mietspiegel aktualisiert wurde. Da danach keine fristgerechte Neuerstellung durchgeführt wurde, hat dieser Mietspiegel seine Qualifizierung verloren.

Wir hatten Sie Anfang September informiert, dass Anfang 2024 der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau veröffentlicht werden soll und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen.

Nach dem Mietspiegelreformgesetz, das am 01. Juli 2022 in Kraft getreten ist, besteht die Auskunftspflicht für die Befragten. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Sollten Sie bereits geantwortet haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Zur Beantwortung von Fragen und Unterstützung beim Ausfüllen des Fragebogens stehen Ihnen Ansprechpartner unter folgenden Angaben zur Verfügung:

FUB IGES GmbH: Tel. 040/280810-42, E-Mail: mietspiegel.dessau-rosslau@fub.iges.com

Stadtverwaltung Dessau-Roßlau: Tel. 0340/204-1155, E-Mail: mietspiegel@dessau-rosslau.de

Wir bitten Sie, den Anfang September erhaltenen Fragebogen sorgfältig auszufüllen. Sie können den Fragebogen auch unter <https://www.soscisurvey.de/mieterbefragung-de-ro/> online ausfüllen. Loggen Sie sich bitte mit der oben genannten Fragebogennummer ein. Bitte beachten Sie, dass Sie sich mit der Fragebogennummer nur ein einziges Mal anmelden können.

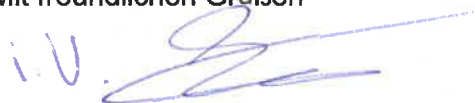
Weitere Informationen zur Befragung sowie die Befragungsunterlagen finden Sie auf folgender Internetseite: www.fub.iges.com/beitrag/mieterbefragung-dessau-Rosslau-2023.html

Bitte senden Sie den Fragebogen mit Ihren Angaben bis zum **3. November 2023** an FUB IGES zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden. Die Erhebung dient ausschließlich der Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau und der Ermittlung der angemessenen Kosten für die Unterkunft.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen



Robert Reck

Bankverbindungen:

Stadtsparkasse Dessau

IBAN DE62 8005 3572 0030 0050 00

BIC NOLADE21DES

Volksbank Dessau-Anhalt eG

IBAN DE82 8009 3574 0001 1390 70

BIC GENODEF1DS1

Gläubiger-Identifikationsnummer

DE53ZZZ00000050425

Umsatzsteuer-ID

DE254917646

Hausanschrift

Stadt Dessau-Roßlau

Zerbster Straße 4

06844 Dessau-Roßlau

Telefon 0340 204-0

Telefax 0340 204-1201

info@dessau-rosslau.de

www.dessau-rosslau.de

09. Oktober 2023

Erinnerungsschreiben

Schriftliche Befragung für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 für die Stadt Dessau-Roßlau

Vermieterkennung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 1997 wurde für Dessau erstmals ein Mietspiegel erstellt, welcher auf der Basis einer Datenerhebung für Dessau-Roßlau im Jahr 2014 durch einen qualifizierten Mietspiegel aktualisiert wurde. Da danach keine fristgerechte Neuerstellung durchgeführt wurde, hat dieser Mietspiegel seine Qualifizierung verloren.

Wir hatten Sie Mitte September informiert, dass Anfang 2024 der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau veröffentlicht werden soll und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen.

Nach dem Mietspiegelreformgesetz, das am 01. Juli 2022 in Kraft getreten ist, besteht die Auskunftspflicht für die Befragten. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Sollten Sie bereits geantwortet haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Zur Beantwortung von Fragen und Unterstützung beim Ausfüllen des Fragebogens stehen Ihnen Ansprechpartner unter folgenden Angaben zur Verfügung:

FUB IGES GmbH: Tel. 040/280810-42, E-Mail: mietspiegel.dessau-rosslau@fub.iges.com

Stadtverwaltung Dessau-Roßlau: Tel. 0340/204-1155, E-Mail: mietspiegel@dessau-rosslau.de

Wir bitten Sie, den Mitte September erhaltenen Fragebogen sorgfältig auszufüllen. Sie können den Fragebogen auch unter <https://www.soscisurvey.de/vermieterbefragung-de-ro/> online ausfüllen. Loggen Sie sich bitte jeweils mit der oben genannten Fragebogennummer ein. Bitte beachten Sie, dass Sie sich mit der Fragebogennummer nur ein einziges Mal anmelden können.

Im Fragebogen ist die Eingabe für bis zu 5 Wohnungen vorgesehen. Verfügt das Gebäude über mehr als 5 Wohneinheiten in Ihrem Besitz, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen selbstständig zu kopieren und die Angaben für die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (6. Whg. usw.) einzutragen. Sie können auch die Tabellenvorlage im Excel-Format verwenden (Download siehe nachfolgender Link).

Weitere Informationen zur Befragung sowie die Befragungsunterlagen samt Excel-Tabelle finden Sie auf folgender Internetseite: <https://fub.iges.com/beitrag/vermieterbefragung-dessau-rosslau-2023.html>

Bitte senden Sie alle Fragebögen mit Ihren Angaben bis zum **3. November 2023** an FUB IGES zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden. Die Erhebung dient ausschließlich der Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau und der Ermittlung der angemessenen Kosten für die Unterkunft.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen



Robert Reck

Bankverbindungen:

Stadtparkasse Dessau

IBAN DE62 8005 3572 0030 0050 00

BIC NOLA21DES

Volksbank Dessau-Anhalt eG

IBAN DE82 8009 3574 0001 1390 70

BIC GENODEF1DS1

Gläubiger-Identifikationsnummer

DE53ZZZ00000050425

Umsatzsteuer-ID

DE254917646

Hausanschrift

Stadt Dessau-Roßlau

Zerbster Straße 4

06844 Dessau-Roßlau

Telefon 0340 204-0

Telefax 0340 204-1201

info@dessau-rosslau.de

www.dessau-rosslau.de