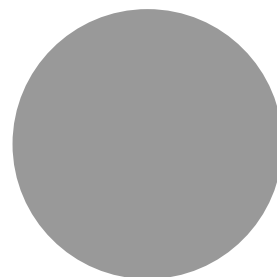
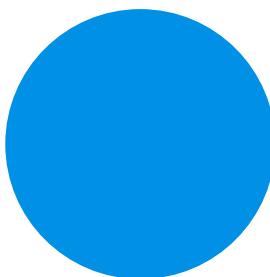
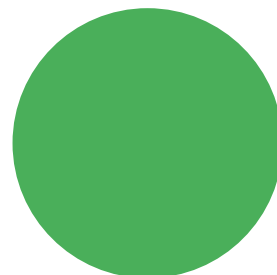
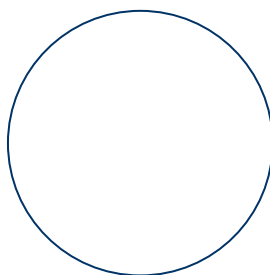


Stadt Hoyerswerda

Mietspiegel 2025

13.03.2025



Auftraggeber

Stadt Hoyerswerda

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungs-
gesellschaft mbH

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

Gasstraße 10
22761 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 4850 098 - 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 - 98

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 39
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	ii
Tabellenverzeichnis	ii
1 Einleitung.....	1
2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	3
2.1 Vorgaben.....	3
2.2 Ablauf	3
3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts	4
3.1 Art des Mietobjekts	4
3.2 Größe	5
3.3 Ausstattung	6
3.4 Beschaffenheit (Baujahresklassen)	6
3.5 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	6
3.6 Lage	7
4 Methodische Vorgehensweise.....	8
4.1 Datenerhebung	8
4.2 Datenschutz	9
4.3 Grundgesamtheit.....	9
4.4 Erhebung.....	10
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	10
4.6 Datenauswertung	13
4.6.1 Regression der 1. Stufe	13
4.6.2 Regression der 2. Stufe	15
4.6.3 Finalisierung des Modells	20
5 Ortsübliche Vergleichsmiete	22
5.1 Mietspiegeltabelle	22
5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale	23
5.3 Mietpreisspanne	25
6 Mietspiegelbroschüre	26
Anlage A Fragebogen	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe	12
Abb. 2	Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete.....	14
Abb. 3	Verteilung der standardisierten Residuen der ersten Regressionsstufe	15
Abb. 4	Netto-Mietfaktoren	16
Abb. 5	Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen	17
Abb. 6	Verteilung der standardisierten Residuen der zweiten Regressionsstufe	19
Abb. 7	Mietbegriff	22
Abb. 8	Fragebogen – Seite 1	28
Abb. 9	Fragebogen – Seite 2	29
Abb. 10	Fragebogen – Seite 3	30
Abb. 11	Fragebogen – Seite 4	31

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Stichprobengröße	12
Tab. 2	Regression: Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche	14
Tab. 3	Variablenbeschreibung der ausgewiesenen Merkmale	17
Tab. 4	Regression: Netto-Mietfaktor	19
Tab. 5	Regression: Gesetzliche Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche	21
Tab. 6	Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche ¹	23
Tab. 7	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	24

1 Einleitung

Für die Stadt Hoyerswerda wurde 2025 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Hoyerswerda zum 01.10.2025 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Mietspiegel bieten 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.

Mit der am 1. Juli 2022 eingetretenen Reform des Mietspiegelrechts gilt für alle Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von mehr als 50.000 gemäß § 558c BGB die Pflicht, einen Mietspiegel bereit zu stellen. Im Zuge der Reform fand ebenfalls die Antwortpflicht im Rahmen der Mietspiegelerstellung Einzug in das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB). Dieses schreibt mit Artikel 238 § 2 EGBGB sowohl Mietern als auch Vermietern vor, der nach Landesrecht zuständigen Behörde Auskunft über bestehende Mietverhältnisse als auch über Wohnwertmerkmale zu geben.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH im Auftrag der Stadt Hoyerswerda erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung „*Mietspiegel Stadt Hoyerswerda 2025*“ verwendet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag beim Bürgeramt Hoyerswerda. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

Interessensvertreter der Mieter:

- Mieterverein Ostsachsen e.V.
- Verbraucherzentrale Sachsen e.V.

Interessensvertreter der Vermieter:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Kamenz und Umgebung e.V.
- LebensRäume Hoyerswerda eG
- Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

Sonstige Mitglieder:

- Stadt Hoyerswerda Fachbereich Bürgeramt
- Stadt Hoyerswerda Fachdienst Statistik

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (im Folgenden DOMUS Consult) wurde von der Stadt Hoyerswerda beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Vermietern
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts
- Erstellung eines Online-Mietspiegelrechners

2.2 Ablauf

Im Juli 2024 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte in Übereinkunft mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 31.07.2024. In dieser Arbeitskreissitzung wurde ein Fragebogenentwurf erarbeitet, welcher im Nachgang über den E-Mail-Verkehr zwischen den Arbeitskreismitgliedern finalisiert wurde.

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen sowie aus dem Melderegister der Stadt Hoyerswerda genutzt. Nach Durchführung der Adressdatenarbeiten und der Stichprobenziehung im Oktober 2024 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Oktober 2024 bis Januar 2025.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch die DOMUS Consult zwischen Januar 2025 und Februar 2025. Die ersten Ergebnisse der Berechnung wurden den Interessensvertretern und der Verwaltung der Stadt Hoyerswerda am 12.02.2025 präsentiert. Weiter Berechnungen führten zu einem finalen Modell, welches am 26.02.2025 dem Arbeitskreis vorgestellt wurde.

Der Mietspiegel wurde am 05.03.2025 von den Interessensvertretern als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01.05.2025 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

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

Das seit 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 Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Eine Beschreibung dieser Wohnwertmerkmale findet sich ebenfalls in der Mietspiegelverordnung (§§ 17,18,19 MsV).

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

Im Mietspiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 25 m² und 130 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

3.2 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. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

3.4 Beschaffenheit (Baujahresklassen)

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baujahr spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel werden die Baujahre der Wohnung über folgende Baujahresklassen abgebildet:

- vor 1949
- 1949 bis 1969
- 1970 bis 1976
- 1977 bis 1981
- 1982 bis 1993
- 1994 bis 2015
- 2016 bis 2024

3.5 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch die Baujahresklasse (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden komplexe Modernisierungen berücksichtigt. Eine komplexe Modernisierung liegt vor, wenn folgende Maßnahmen umfassende Modernisierungen durchgeführt wurden:

- größtenteils wärmedämmte Fenster,
- Sanierung der Dachhaut,
- Erneuerung der Sanitärsteigstränge,
- Anpassung der Haus- und Wohnungselektrik an gültige DIN-Normen (zumindest Einbau eines Fehlerstrom-Schutzschalters),
- moderner zentraler Heizungsanlage einschl. Warmwasserversorgung,
- Dämmung der obersten Geschossdecke (gesetzliche Verpflichtung),
- Dämmung der Kellerdecke,
- Wärmedämmverbundsystem

3.6 Lage

Mit der Lage der Mietwohnung ist im Allgemeinen sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt gemeint.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung für die Stadt Hoyerswerda wurden den einzelnen Mietobjekten verschiedene Indikatoren zugespielt, deren Einflussnahme geprüft wurde. Im Ergebnis wird ein Zuschlag gewährt für Objekte, welche in einen der folgenden Stadtteile liegen:

- Am Bahnhof
- Am Stadtrand
- Innere Altstadt
- Senftenberger Vorstadt
- Spremberger Vorstadt

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.¹

In der Stadt Hoyerswerda erfolgte zum Stichtag 01.10.2024 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2025.

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine schriftlich-postalische Befragung von privaten und institutionellen Vermietern im Zeitraum von Oktober 2024 bis Januar 2025. Unter Ziellegung einer Vollerhebung wurden die Adressaten durch die DOMUS Consult mithilfe der Grundsteuerveranlagung sowie einer Haushaltsgenerierung auf Grundlage der Meldedaten durch die Stadt Hoyerswerda ermittelt. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungsstichtag 01.10.2024 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

In einem ersten Anschreiben wurden die Befragten um eine Teilnahme an der Befragung bis zum 08.11.2024 gebeten. Im Dezember 2024 wurden zusätzlich Erinnerungsschreiben an die Eigentümer versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht an der Befragung teilgenommen hatten. Die Rückmeldefrist wurde hier auf den 31.12.2024 gelegt.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von der DOMUS Consult erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Ein offizielles Anschreiben der Stadt Hoyerswerda sowie ein Informationsblatt wurden zusammen mit dem Fragebogen in Papierform sowie einem Zugangsschlüssel zur online-Befragung an die Befragungsteilnehmer versendet. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, wurde den Befragten ebenfalls die Möglichkeit geboten, den Fragebogen über eine Excel-Datei zu beantworten.

Mit der Excel-Datei wurde insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen.

¹ § 558d Absatz 2 BGB.

4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die DOMUS Consult verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Es wurden zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Hoyerswerda bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2022 verfügte die Stadt Hoyerswerda über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 14.170 Wohneinheiten.

Die Grundgesamtheit ließe sich abschätzen, indem zu diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2024 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit unterhalb von 14.170 Wohneinheiten liegen.

4.4 Erhebung

Für die Befragung wurde eine Vollerhebung angestrebt.

Die auf Meldedaten beruhende Haushaltsgenerierung wurde auf für die Mietwerterhebung relevante Mieterhaushalte reduziert. Dabei wurden Personen, welche an der gleichen Adresse gemeldet waren, den gleichen Nachnamen trugen und für die das gleiche Einzugsdatum hinterlegt war, zu einem Haushalt zusammengefasst. Außerdem wurden die Meldedaten mit den Grundsteuerdaten verknüpft, sodass überprüft werden konnte, ob ein Haushalt in Wohneigentum lebt. Diese sind aus der Grundgesamtheit ausgeschlossen worden. Ausgeschlossen wurden weiterhin Heimunterkünfte, insbesondere Seniorenwohnanlagen.

Die zu den durch dieses Verfahren erhaltenen Adressen gehörigen Mietwerte wurden bei potentiellen Vermietern angefragt. Dabei wurde jedem Eigentümer ein Kontingent an Tokens (Zugangsschlüssel) bereitgestellt. Insgesamt wurden auf Grundlage der generierten zu berücksichtigenden Haushalte 14.731 Mietwerte angefragt. Diese Zahl übersteigt die laut Zensus 2022 in der Stadt Hoyerswerda vorhandenen Mietobjekte und ist auf Unschärfen der Haushaltsgenerierung zurückzuführen. Diese Unschärfen wurden in Kauf genommen, um die Berücksichtigung aller mietspiegelrelevanten Objekte gewährleisten zu können.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Insgesamt konnten 3.143 Rückläufer verzeichnet werden. Nach Beginn der Erhebung wurde festgestellt, dass die angestrebte Vollerhebung aufgrund des damit verbundenen nicht zu bewerkstellenden Aufwandes für einige institutionelle Vermieter nicht sichergestellt werden konnte. Um ein daraus resultierendes dem der Grundgesamtheit widersprechendes Verhältnis zwischen Datensätzen der institutionellen und privaten Vermieter im auswertungsrelevanten Datensatz zu vermeiden, wurde eine Stichprobe aus dem Rücklauf der privaten Vermieter gezogen. Der Mächtigkeit dieser lag der Rücklauf der großen institutionellen Vermieter zugrunde, welcher sich auf solche Datensätze konzentrierte, welche im 6-Jahres-Zeitraum liegen. Folgende Voraussetzungen waren gegeben und unterlagen der folgend dargestellten Stichprobenziehung:

- Die Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen haben Daten zu 30,4 % ihres Mietbestandes geliefert, welcher nicht vor dem Stichtag des 6-Jahreszeitraums liegen.
- Aus dem Rücklauf der privaten Vermieter (ohne Duplikate, Eigennutzung oder Unzustellbarkeitsvermerk) wurde ein Verhältnis zwischen der Anzahl der Mietobjekte im 6-Jahres-Zeitraum und außerhalb dieses abgeleitet:

$$\frac{\text{Anzahl Mietobjekte im 6 – Jahres – Zeitraum}}{\text{Anzahl Mietobjekte insgesamt}} = 48,8 \%$$

- Gemäß Zensus 2022 gibt es 2.234 Mietobjekte, welche nicht im Eigentum der Genossenschaft oder des kommunalen Wohnungsunternehmens liegen.

In der Folge wird davon ausgegangen, dass neben den Objekten der Genossenschaft und des kommunalen Wohnungsunternehmens ca. 1091 Objekte im gesetzlichen 6-Jahreszeitraum liegen. Da von diesen analog zum Rücklauf der großen Vermieter 30,4 % und somit 332 Datensätze zur weiteren Auswertung zur Verfügung stehen sollten, wurde eine entsprechende Zufallsstichprobe gezogen.

Von den 3.143 Datensätzen sind solche mit fehlenden gültigen Fallnummern, für deren Fallnummer bereits ein Datensatz vorlagen sowie solche, deren Wohnung bereits unter einer anderen Fallnummer erfasst war, ausgeschlossen worden. Anschließend wurden nicht mietspiegelrelevante und unvollständige Fragebögen ausgeschlossen. Bereinigt wurden Mietdaten um Daten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltniete oder dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung. Weiterhin von der Auswertung ausgeschlossen wurden Daten mit offensichtlich nichtzutreffenden bzw. unplausiblen Angaben sowie Wohnungen, die dem Substandard zugeordnet werden können, da sie nicht über eine Heizung oder über keine innenliegenden sanitären Einrichtungen verfügen. Wohnungen, für die eine andere Adresse als die der Fallnummer zugeordneten angegeben wurde, wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Ebenfalls wurden Wohnungen ausgeschlossen, für die eine Inklusivmiete entrichtet wird. Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m² und über 130 m² wurden entfernt, da für kleinere bzw. größere Wohnungen die Fallzahlen gering waren. Es verblieb zunächst eine Datengrundlage von 1.943 Mietwohnungen. Von dieser Größe sind anschließend 17 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.²

Im Rahmen der ersten Regressionsstufe wurden die Mietwerte auf Werte mit außergewöhnlicher Einflussnahme auf Grundlage der Cook-Distanz D_i untersucht um sie gegebenenfalls als Extremwerte einzustufen.

Es wurde jedem Objekt i seine Cook-Distanz D_i zugewiesen. Anschließend wurden solche Mietwerte betrachtet, die der Anforderung $D_i \leq q_f(\alpha, df_1, df_2)$ nicht genügen. Hierbei gibt q_f die Quantilsfunktion der F-Statistik wieder, df_1 entspricht der Anzahl der Koeffizienten der ersten Regressionsstufe, df_2 entspricht der Differenz von df_1 und der Anzahl der Beobachtungen. Bei $\alpha = 0,05$ wurden fünf Mietwerte als Extremwerte eingestuft.

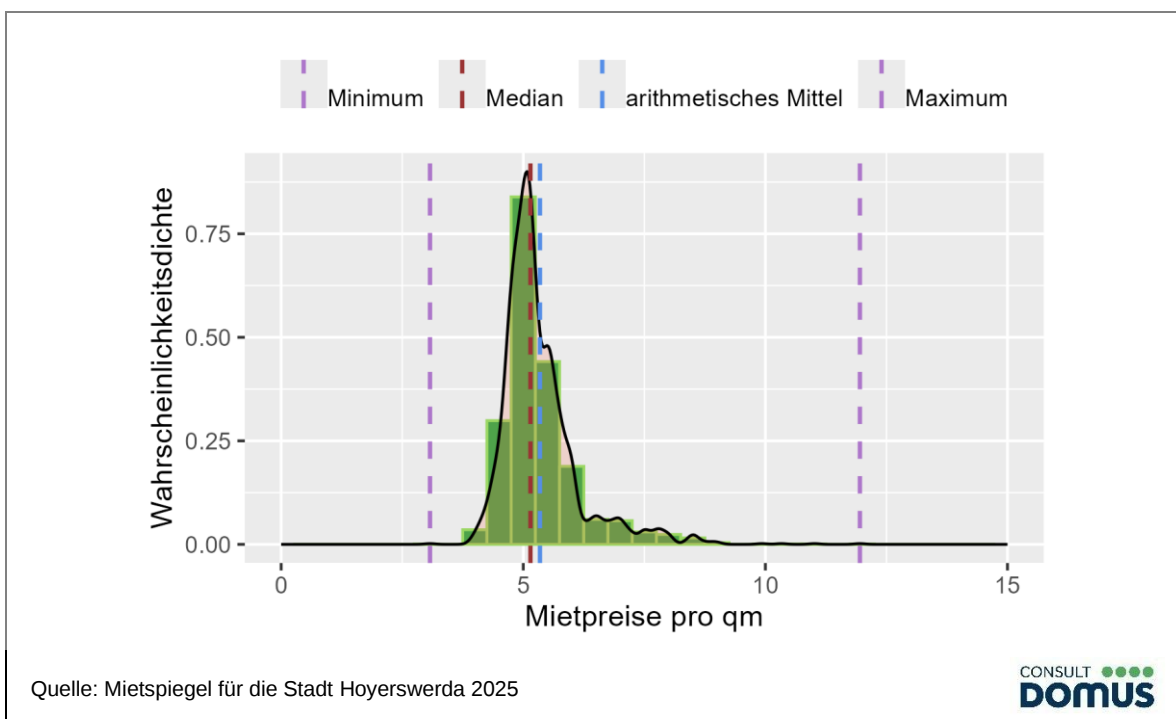
Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.921 Datensätze zur Verfügung (siehe Tab. 1).

² Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024, S. 46.

Tab. 1 Stichprobengröße	
	Fallzahlen
Rücklauf	3.143
Duplikat	73
Unzustellbar	88
Leerstand	9
Ausschlussgrund angegeben	554
Inklusivmiete	5
Unvollständig / keiner eindeutigen Adresse zuzuordnen	96
Substandard oder unplausibel	23
Wohnfläche unter 25 m ² oder über 130 m ²	20
kein Mehrfamilienhaus	82
Anpassung der Verhältnisse in Stichprobe	250
Überschreiten der 6-Jahresregel	17
Extremwert	5
Ergebnisstichprobe relevant	1.921
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025	

Die Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe ist in der folgenden Abb. 1 abgebildet.

Abb. 1 Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe



4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Grundlage für die Modellbildung bildete das „Regensburger Modell“. Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, werden diese in der Regressionsrechnung der zweiten Stufe berücksichtigt, fließen aber schlussendlich in Form einer Konstanten in das Modell ein. Im Ergebnis wird das Modell mithilfe einer Tabelle der Basismieten in Abhängigkeit der Wohnfläche sowie prozentualer Zu- und Abschläge für wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Merkmale wiedergegeben.

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltniete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Die Netto-Kaltniete (NKM_i) eines Mietobjekts i wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche (WFL_i) berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale (x_i) berechnet werden. Der Übersicht geschuldet wird im Folgenden eine Schreibweise ohne die Indices verwendet.

4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche WFL und der Netto-Kaltniete NKM kann durch die quadratische Gleichung³

$$NKM(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \varepsilon$$

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet β_0 die Regressionskonstante, β_1, β_2 die Regressionskoeffizienten und ε die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltniete mit der Methode der kleinsten Quadrate durch die quadratische Regressionsfunktion

$$\widehat{NKM}(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2$$

geschätzt werden. Für den Mietspiegel Hoyerswerda 2025 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}(WFL) = 28,223594 - 3,771297 \cdot WFL + 0,017733 \cdot WFL^2$$

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltniete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,794. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 79,4 % der Varianz des Mietpreises erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

³ Im Rahmen der Analyse sind vorab auch Wurzelfunktionen, lineare sowie Funktionen höherer Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft bieten.

Tab. 2 Regression: Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche

	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
Achsenabschnitt	28,223594	10,372807	2,720922	0,006569
Wohnfläche	3,771297	0,310208	12,157315	<0,000001
Wohnfläche²	0,017733	0,00226	7,844812	<0,000001

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025

In der nachfolgenden Abb. 2 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen. Abb. 3 zeigt die Verteilung der standardisierten Residuen.

Abb. 2 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete

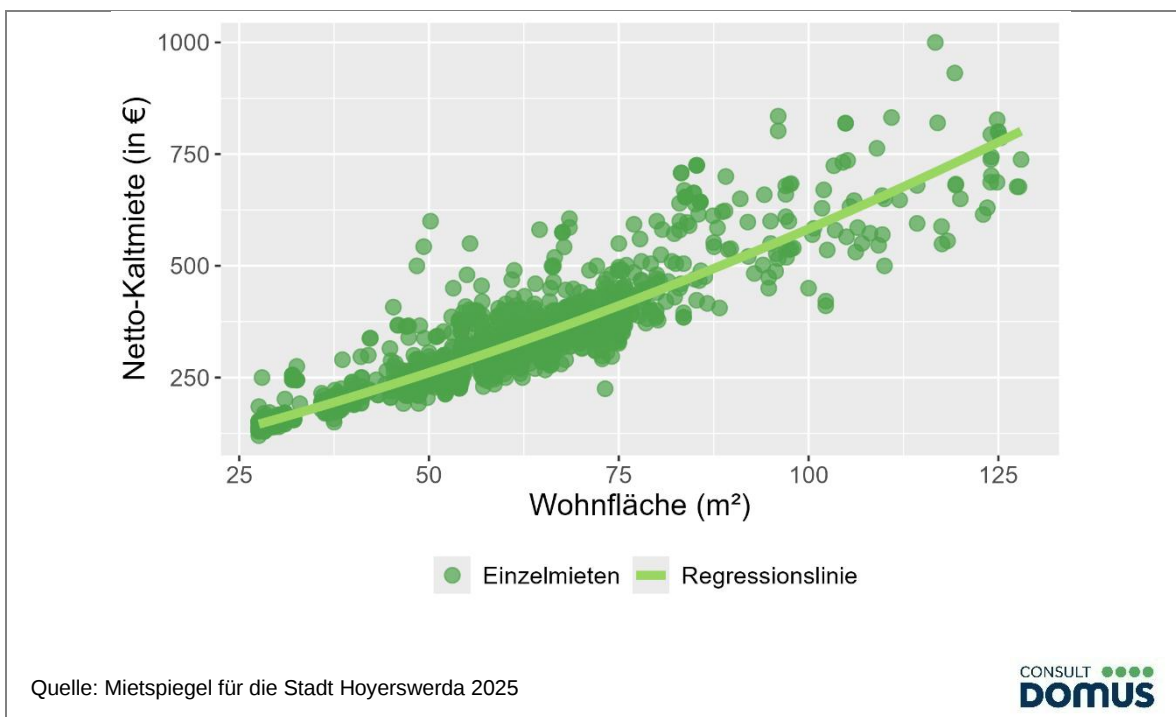
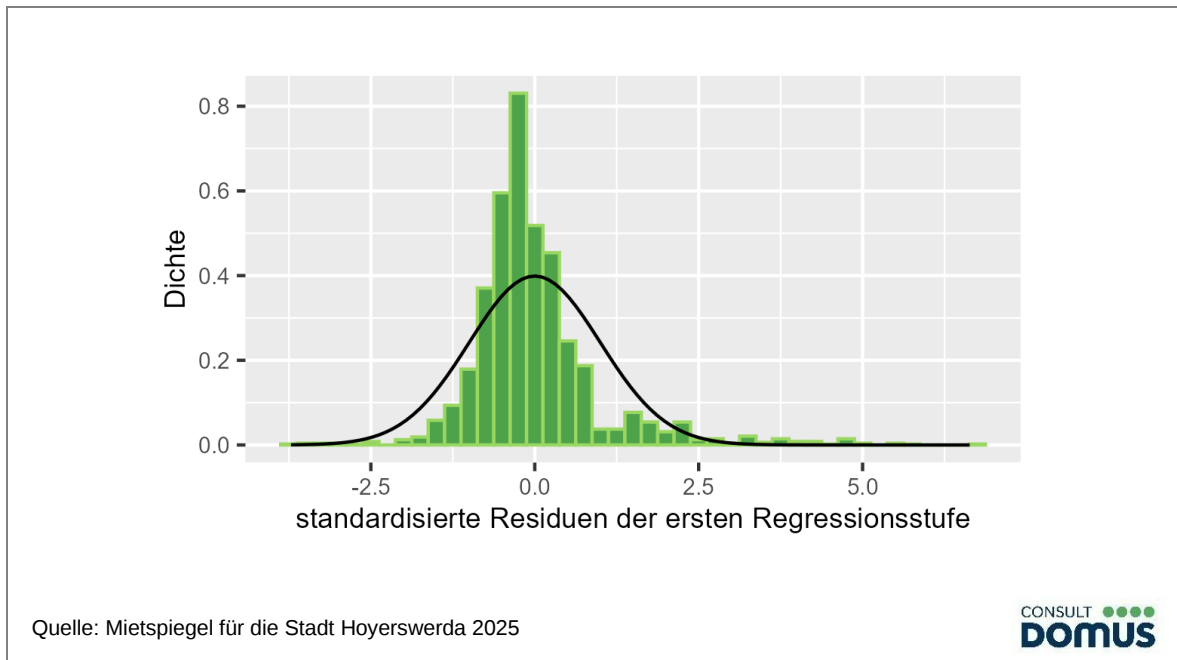


Abb. 3 Verteilung der standardisierten Residuen der ersten Regressionsstufe



4.6.2 Regression der 2. Stufe

In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete ($\widehat{NKM}$) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

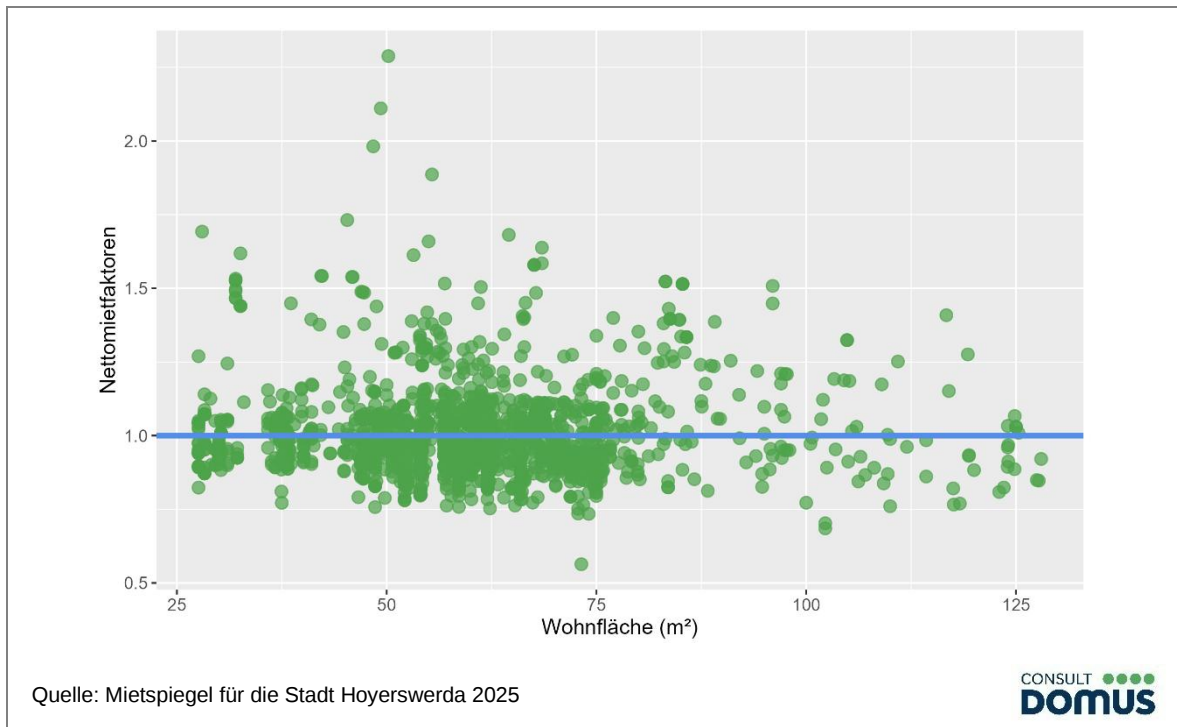
$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1 (siehe Abb. 4). Die Regression der zweiten Stufe schätzt die Nettomietfaktoren in Abhängigkeit von Wohnwertmerkmalen, welche im Zuge der Befragung erhoben wurden und umfasst folgende Kategorien:

- Art des Mietobjekts (Wohnungstyp),
- Beschaffenheit (Baualter, Modernisierungsstand),
- Lage (Makro- oder Mikrolage),
- Ausstattung (z.B. Badezimmersausstattung),

Diese Merkmale stellen gesetzliche Merkmalsausprägungen dar. Weiterhin werden die außergesetzlichen Merkmale geprüft, um wie bei der Wohnfläche die entsprechenden Effekte zu separieren. Als außergesetzliche Merkmale fließen die Mietvertragslänge in das Modell ein. Dieses außergesetzliche Merkmal wird schlussendlich als Konstante in den Mietspiegel eingehen.

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren



Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z.$$

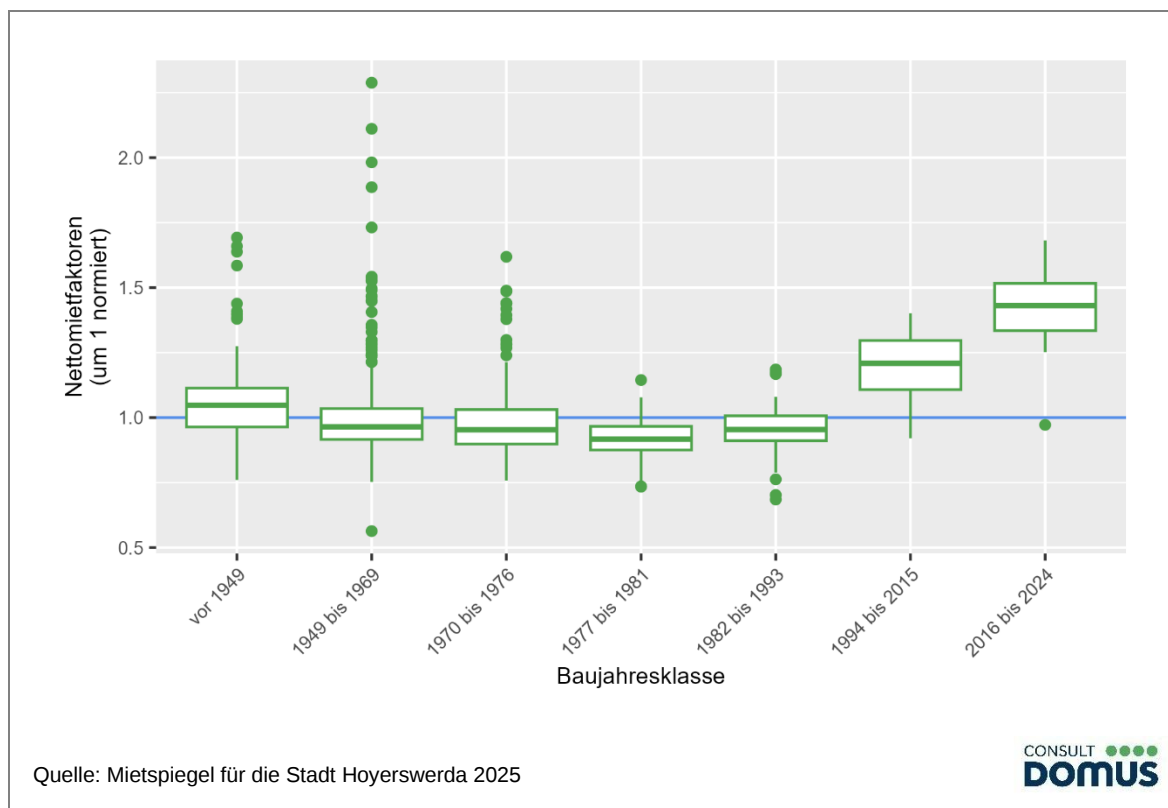
Dabei entspricht g dem Vektor der gesetzlichen Merkmalsausprägungen (ohne die Wohnfläche), z dem Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen. Die Vektoren a und b sind die entsprechenden Koeffizienten, a_0 der Achsenabschnitt der Regression der zweiten Stufe.

Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen. Dabei wurde berücksichtigt, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen. (siehe Tab. 4)

Die Baualtersklassen wurden im Zuge der Auswertung wie in Tab. 3 dargestellt zusammengefasst. Dies geschah auf Grundlage deren Einflussnahme auf die Nettomietfaktoren, welche sich bei nicht zusammengefassten Baujahresklassen teils als nicht signifikant erwiesen.

Die Abb. 5 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Diesen kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngsten Baualtersklassen weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen anderer Baualtersklassen.

Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen



Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden.

So konnte die Überprüfung der Einflussnahme der Wohnlagemerkmale durchgeführt werden.

Der Festlegung des Modells der 2. Regressionsstufe gingen umfangreiche Berechnungen voraus, die unterschiedliche Merkmalskombinationen berücksichtigten. Für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt. Diese Merkmale werden in der folgenden Tabelle beschrieben:

Tab. 3 Variablenbeschreibung der ausgewiesenen Merkmale		
Variable (Merkmal)	Ausprägungen	Beschreibung
Baujahr	▪ bis 1948 ▪ 1949 - 1969 ▪ 1970 - 1976 ▪ 1977 - 1981 ▪ 1982 - 1993 ▪ 1994 - 2015 ▪ 2016 - 2024	Das Baujahr entspricht dem Jahr der Errichtung des Gebäudes. Kommen im Gebäude neue Wohnungen hinzu, zum Beispiel durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung oder durch Anbau, ist das Jahr der Bezugsfertigkeit dieser Wohnungen maßgebend.

Tab. 3 Variablenbeschreibung der ausgewiesenen Merkmale

Variable (Merkmal)	Ausprägungen	Beschreibung
Lage	- Am Bahnhof, Am Stadtrand, Innere Altstadt, Senftenberger Vorstadt, Spremberger Vorstadt - Sonstiges Stadtgebiet	Über die Zuordnung zum Stadtgebiet wird die geografische Lage des Mietobjekts widerspiegelt.
ModernisierungKomplex	- Ja - Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine komplexe Modernisierung durchgeführt wurde. (siehe Abschnitt 3.5)
FensterWaermeohneModernKomplex	- Ja - Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass das Mietobjekt überwiegend (mehr als 50 %) über hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung) verfügt, jedoch keine komplexe Modernisierung durchgeführt wurde.
EBK_vollstaendig	- Ja - Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank vorhanden ist.
AbstellHauswirtRaum	- Ja - Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass ein Abstellraum/Hauswirtschaftsraum (in der Wohnung) vorhanden ist.
Durchgangszimmer	- Ja - Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass das Mietobjekt über ein Durchgangszimmer verfügt.
KeinFussboden	- Ja - Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass im Mietobjekt kein Fußbodenbelag (Rohboden) vorhanden ist oder der Fußboden vom Mieter eingebaut wurde
GebaeudeTyp	- Mehrfamilienhaus (bis 10 Wohnungen im Gebäude) - Mehrfamilienhaus (ab 11 Wohnungen im Gebäude)	Die Variable GebaeudeTyp gibt an, ob das Mietobjekt in einem Gebäude mit weniger oder wenigstens 11 Wohneinheiten liegt.
DuscheUndBadewanne	- Ja - Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass das Mietobjekt über ein Bad mit einer Dusche und einer Badewanne verfügt.
AufzugGebaeude	- Ja - Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass ein Aufzug im Gebäude des Mietobjekts vorhanden ist.
eigenerGarten	- Ja - Nein	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass zum Mietobjekt ein eigener Garten zur individuellen Nutzung gehört.
MVLaenge	- maximal 1 Jahr 1 bis 3 Jahre 3 bis 6 Jahre 6 bis 10 Jahre - mehr als 10 Jahre	Die Zeitdauer, die zwischen Mietvertragsbeginn und dem Stichtag 01.10.2024 liegt, wird als außergewöhnliches Merkmal nicht im Mietspiegel als Zu- oder Abschlag ausgewiesen.

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025

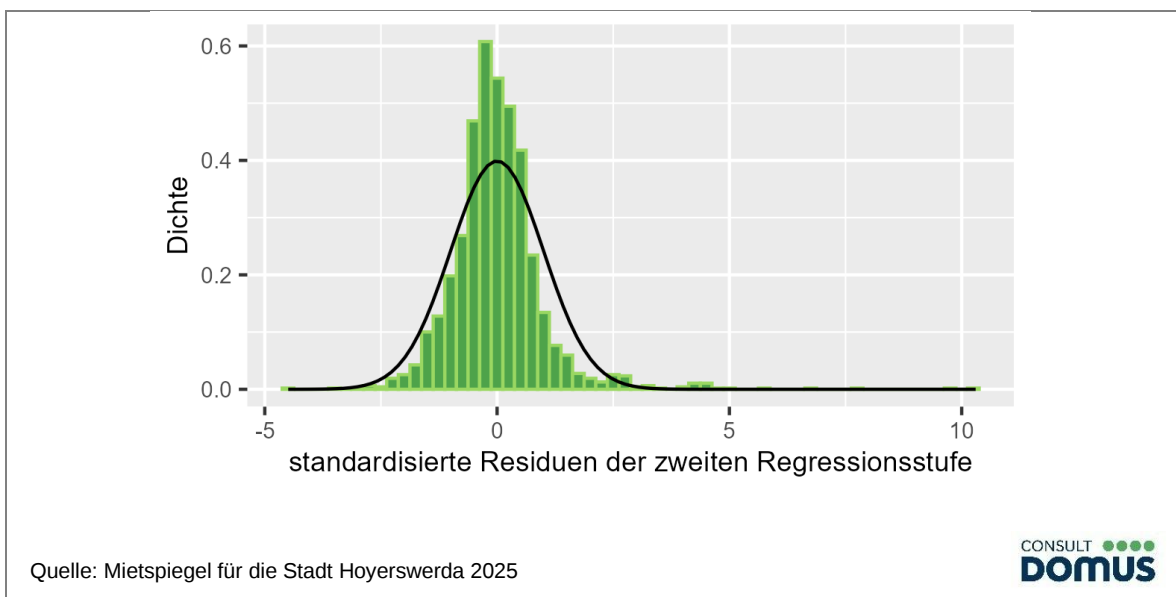
Das adjustierte Bestimmtheitsmaß der Regression der zweiten Stufe beträgt 0,484. Die Ergebnisse der Regression sind in der folgenden Tab. 4 aufgelistet. Die Verteilung der standardisierten Residuen ist in Abb. 6 dargestellt.

Tab. 4 Regression: Netto-Mietfaktor

Wohnwertmerkmal	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert	VIF
Achsenabschnitt	0,972884	0,015849	61,384564	<0,000001	
Baujahr 1949 bis 1969	-0,027485	0,013644	-2,014376	0,044114	6,799743
Baujahr 1970 bis 1976	-0,046602	0,016521	-2,820754	0,004842	3,295044
Baujahr 1977 bis 1981	-0,126909	0,017421	-7,284932	<0,000001	4,290987
Baujahr 1982 bis 1993	-0,092107	0,022104	-4,166898	0,000032	1,662696
Baujahr 1994 bis 2015	0,114813	0,017306	6,634109	<0,000001	1,575063
Baujahr 2016 bis 2024	0,309138	0,021387	14,454403	<0,000001	1,478313
Lage Altstadt ohne Dresdner Vorstadt und ohne Neida	0,046489	0,006904	6,733755	<0,000001	1,314536
ModernisierungKomplex Ja	0,078353	0,006725	11,651024	<0,000001	1,342193
FensterWaermeohneModernKomplex Ja	0,055003	0,032547	1,689957	0,091204	1,12546
EBK_vollstaendig Ja	0,094887	0,013307	7,130426	<0,000001	1,03412
AbstellHauswirtRaum Ja	0,026534	0,008041	3,299982	0,000985	1,227142
Durchgangszimmer Ja	-0,019435	0,005395	-3,602377	0,000324	1,216333
KeinFussboden Ja	-0,048565	0,024287	-1,999572	0,045692	1,245357
GebaeudeTyp Mehrfamilienhaus (bis 10 Wohnungen im Gebäude)	0,058782	0,013119	4,480647	0,000008	2,67975
DuscheUndBadewanne Ja	0,019168	0,009083	2,11021	0,034974	1,330971
AufzugGebaeude Ja	0,094336	0,007635	12,356417	<0,000001	1,837233
eigener Garten Ja	0,121667	0,018669	6,517002	<0,000001	1,156264
MVLaenge maximal 10 Jahre	-0,085706	0,015562	-5,50731	<0,000001	1,172424
MVLaenge maximal 3 Jahre	-0,035115	0,007023	-4,999733	0,000001	1,813933
MVLaenge maximal 6 Jahre	-0,069431	0,006986	-9,938563	<0,000001	1,833726
MVLaenge mehr als 10 Jahre	-0,111823	0,009668	-11,566148	<0,000001	1,481658

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025

Abb. 6 Verteilung der standardisierten Residuen der zweiten Regressionsstufe



4.6.3 Finalisierung des Modells

Um die Merkmale der zweiten Regressionsstufe, welche nicht als Zu- oder Abschläge ausgewiesen werden sollen, in die Basismieten einfließen zu lassen, werden die Ergebnisse der ersten beiden Stufen zusammengeführt. Das Verfahren wird im Folgenden erläutert.

Einsetzen der Definition der Nettomietfaktoren sowie der Gleichung der ersten Regressionsstufe in die Schätzfunktion der zweiten Regressionsstufe liefert

$$\begin{aligned}\widehat{NMF} &= a_0 + a^T g + b^T z \\ \Leftrightarrow \frac{\widehat{NKM}}{\widehat{NKM}} &= a_0 + a^T g + b^T z \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= (\beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2) \cdot (a_0 + a^T g + b^T z)\end{aligned}$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser in die Basismieten, welche sich aus der ersten Regressionsstufe ableiten lassen, einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variable „Mietvertragslänge“ in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht.

Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx [c + \widehat{NKM}] \cdot (a_0 + a^T g) \Leftrightarrow NKM \approx a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] \cdot \left(1 + \frac{a^T g}{a_0}\right)$$

Der Term $a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}]$ bildet die Basismieten, der Vektor $\left(\frac{1}{a_0} \cdot a\right)$ spiegelt die auszuweisenden Zu- bzw. Abschläge wider.

Um die Basismieten zu ermitteln, wird gleichgesetzt:

$$\begin{aligned}a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] \cdot \left(1 + \frac{a^T g}{a_0}\right) &= \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \\ \Rightarrow \text{Basismiete} = a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] &= \frac{\widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z)}{\left(1 + \frac{a^T g}{a_0}\right)}\end{aligned}$$

Die rechte Seite dieser Gleichung kann durch folgende Zuordnungen ermittelt werden:

- Die geschätzte Nettokaltmiete $\widehat{NKM}$ wird durch die erste Regressionsstufe definiert.
- Der Einfluss der außergesetzlichen Merkmale $b^T z$ wird berechnet, indem das arithmetische Mittel über die Summe der außergesetzlichen Zu-/Abschläge der vorliegenden Mietwerte berechnet wird.

- Da zwischen $a^T g$ und der Wohnfläche der vorliegenden Mietwerte eine Abhängigkeit besteht, wird mittels einer Regression eine Funktion ermittelt, welche die Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche darstellt. (siehe Tab. 5)

Tab. 5 Regression: Gesetzliche Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche				
	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
Achsenabschnitt	2,458933	0,973373	2,526198	0,011612
Wohnfläche	-0,282973	0,097767	-2,894361	0,003843
Wohnfläche²	0,012918	0,003893	3,318045	0,000924
Wohnfläche³	-0,000294	0,000079	-3,716026	0,000208
Wohnfläche⁴	0,000004	0,000001	4,067081	0,000050
Wohnfläche⁵	0,000000	0,000000	-4,34853	0,000014
Wohnfläche⁶	0,000000	0,000000	4,555063	0,000006
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025				

Im Ergebnis zeigt sich, dass die durch das Modell vorhergesagten Nettokaltmieten bei einem Pearson-Korrelationskoeffizienten von 0,95 in einem starken Zusammenhang zu den tatsächlichen Nettokaltmieten stehen. Das arithmetische Mittel der Abweichungen zwischen den vorhergesagten und tatsächlichen Nettokaltmieten beträgt 0,1 %.

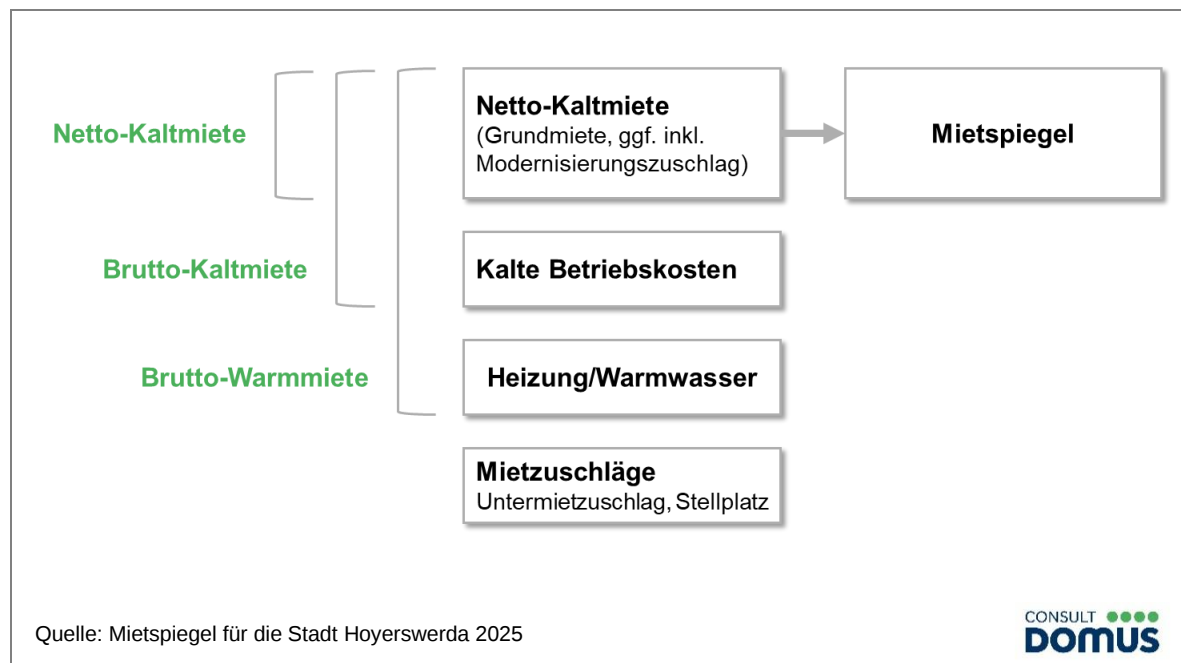
5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.⁴ Der Spannenwert ergibt sich beim „Miet-
spiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025“ in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadrat-
metermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 (Tab. 6) bestimmt. Die wohnwertmindernden und
wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den in
Kapitel 5.2 in Tab. 7 dargestellten Zu- und Abschlägen angewendet. Im dritten und letzten Schritt
wird die in Kapitel 5.3 beschriebene Spannbreite bestimmt.

5.1 Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche aus-
gewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die so-
genannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskosten-
verordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zu-
schläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abb. 7).

Abb. 7 Mietbegriff



⁴ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2024, Seite 65.

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

Tab. 6 Netto-Kaltniete in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹					
Wohnfläche m²	Netto-Kaltniete Euro/m²	Wohnfläche m²	Netto-Kaltniete Euro/m²	Wohnfläche m²	Netto-Kaltniete Euro/m²
25-26	4,93	61-62	4,93	97-98	5,36
27-28	4,89	63-64	4,95	99-100	5,39
29-30	4,86	65-66	4,97	101-102	5,41
31-32	4,84	67-68	4,99	103-104	5,44
33-34	4,82	69-70	5,01	105-106	5,47
35-36	4,81	71-72	5,03	107-108	5,50
37-38	4,80	73-74	5,05	109-110	5,53
39-40	4,80	75-76	5,08	111-112	5,56
41-42	4,80	77-78	5,10	113-114	5,58
43-44	4,81	79-80	5,13	115-116	5,61
45-46	4,81	81-82	5,15	117-118	5,64
47-48	4,82	83-84	5,17	119-120	5,67
49-50	4,83	85-86	5,20	121-122	5,70
51-52	4,84	87-88	5,23	123-124	5,73
53-54	4,86	89-90	5,25	125-126	5,76
55-56	4,87	91-92	5,28	127-128	5,80
57-58	4,89	93-94	5,31	129-130	5,83
59-60	4,91	95-96	5,33		
¹ Wohnungen von 25,00 m ² bis 26,99 m ² sind in das Feld 25 - 26 m ² einzuordnen Quelle: Mietspiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025					

5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tab. 7 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

Tab. 7 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahr bis 1948	± 0,0 %
Baujahr 1949 bis 1969	- 2,8 %
Baujahr 1970 bis 1976	- 4,8 %
Baujahr 1977 bis 1981	- 13,0 %
Baujahr 1982 bis 1993	- 9,5 %
Baujahr 1994 bis 2015	+ 11,8 %
Baujahr 2016 bis 2024	+ 31,8 %
Modernisierungsmaßnahmen	
Komplexe Modernisierung Eine komplexe Modernisierung liegt vor, wenn folgende Maßnahmen durchgeführt wurden: • größtenteils wärmegeämmte Fenster, • Sanierung der Dachhaut, • Erneuerung der Sanitärsteigstränge, • Anpassung der Haus- und Wohnungselektrik an gültige DIN-Normen (zumindest Einbau eines Fehlerstrom-Schutzschalters), • moderner zentraler Heizungsanlage einschl. Warmwasserversorgung, • Dämmung der obersten Geschossdecke (gesetzliche Verpflichtung), • Dämmung der Kellerdecke, • Wärmedämmverbundsystem	+ 8,1 %
Art	
Wohnung in Mehrfamilienhaus (bis 10 Wohnungen im Gebäude)	+ 6,0 %
Wohnung in Mehrfamilienhaus (ab 11 Wohnungen im Gebäude)	± 0,0 %
Wohnlage	
Mietobjekt liegt in einen der folgenden Stadtteile: • Am Bahnhof • Am Stadtrand • Innere Altstadt • Senftenberger Vorstadt • Spremberger Vorstadt	+ 4,8 %
Ausstattungsbesonderheiten	
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 9,8 %
Das Bad verfügt über Badewanne und Dusche.	+ 2,0 %
Die Wohnung verfügt über hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglast). (nicht kombinierbar mit komplexer Modernisierung).	+ 5,7 %
Die Wohnung verfügt über einen Abstell-/Hauswirtschaftsraum.	+ 2,7 %
Die Wohnung hat ein Durchgangszimmer.	- 2,0 %
Die Wohnung verfügt über keinen Fußbodenbelag (Rohboden) oder der Fußboden wurde vom Mieter eingebaut.	- 5,0 %
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten.	+ 12,5 %
Das Gebäude verfügt über einen Aufzug.	+ 9,7 %
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025 	

5.3 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 3/4-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 3/4 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Achtel) gekappt.

Diese Spanne reicht von – 10,2 % bis + 9,8 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch die DOMUS Consult erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt als Herausgeberin abgestimmt.

Die Broschüre liegt in Druckfassung vor und steht als Download unter folgender Adresse zur Verfügung:

www.hoyerswerda.de

Der Mietspiegel 2025 steht auch als Online-Rechner unter selbiger Adresse zur Verfügung.

Anlage A Fragebogen

Abb. 9 Fragebogen – Seite 2

3. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?
 Quadratmeterzahl bitte aus dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen und mit einer Stelle hinter dem Komma angeben. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 Wohnflächenverordnung zu einem Viertel bis maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

,

m²

4. Geben Sie bitte das Baujahr an.
 Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung.

Jahr

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:

☐ Vor 1900	☐ 1900 - 1918	☐ 1919 - 1948	☐ 1949 - 1960	☐ 1961 - 1969	☐ 1970 - 1976
☐ 1977 - 1981	☐ 1982 - 1993	☐ 1994 - 2001	☐ 2002 - 2006	☐ 2007 - 2015	☐ 2016 und später

5. Ist eine komplexe Modernisierung durchgeführt worden?
 Als komplexe Modernisierung gilt eine Modernisierung mit:

- Wärmedämmverbundsystem,
- Dämmung der Kellerdecke und
- den Merkmalen der Teilmodernisierung, siehe Frage 6

☐ Ja ☐ Nein

6. Ist eine Teilmodernisierung durchgeführt worden?
 Als Teilmodernisierung gilt eine Modernisierung mit:

- größtenteils wärmedämmten Fenstern,
- Sanierung der Dachhaut,
- Erneuerung der Sanitärsteigstränge,
- Anpassung der Haus- und Wohnungselektrik an gültige DIN-Normen (zumindest Einbau eines Fehlerstrom-Schutzschalters),
- moderner zentraler Heizungsanlage einschl. Warmwasserversorgung,
- Dämmung der obersten Geschossdecke (gesetzliche Verpflichtung) und
- teilweise Dämmung der Kellerdecke

☐ Ja ☐ Nein

7. Wie wird die Wohnung beheizt?
 Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Keine vom Vermieter gestellte Heizung

☐ Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude) ☐ Einzelöfen

☐ Etagenheizung ☐ Elektro-/Nachtspeicheröfen

☐ Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Solar): _____

8. Mit welchem Energieträger wird die Wohnung beheizt?

☐ Öl ☐ Gas ☐ Fernwärme ☐ Wärmepumpe/Erdwärme ☐ Sonstiges (z.B. Pellets): _____

9. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung überwiegend?

☐ Zentrale Warmwasserversorgung ☐ Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer

☐ Warmwasserversorgung durch Etagenheizung ☐ Unterstützung durch Solarthermie

☐ Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

10. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?
 Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Freistehendes Einfamilienhaus	☐ Zweifamilienhaus	☐ Doppelhaushälfte	☐ Reihenhaushaus
☐ Mehrfamilienhaus (bis 10 Wohnungen im Gebäude)	☐ Mehrfamilienhaus (ab 11 Wohnungen im Gebäude)		

11. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

☐ Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen)	☐ Penthouse (meist umlaufende Terrasse)
☐ Dachgeschosswohnung (mit mindestens einer schrägen Wand)	☐ Souterrain-/ Kellerwohnung
☐ Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus)	

0963150532
Seite 2
© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Hoyerswerda 2025

CONSULT 
DOMUS

Abb. 10 Fragebogen – Seite 3



12. Über wie viele Wohnräume (ohne Küche, Bad und Flur) verfügt die Wohnung?

☐ 1
 ☐ 2
 ☐ 3
 ☐ 4
 ☐ 5
 ☐ 6 und mehr

Ausstattung

13. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?
Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.

☐ Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank
 ☐ Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)

☐ Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

14. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt)
 ☐ Zweites WC innerhalb der Wohnung

☐ Zweites Bad innerhalb der Wohnung
 ☐ Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung

☐ Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

15. Wie ist das Bad ausgestattet?
 Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Dusche oder Badewanne
 ☐ Dusche und Badewanne
 ☐ Fenster im Bad

16. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Kamin/Kaminofen	☐ Durchgangszimmer (nicht alle Räume direkt vom Flur erreichbar)
☐ Kellerraum oder Dachbodenabteil	☐ Abstellraum/Hauswirtschaftsraum (in der Wohnung)
☐ Wäschetrockenraum und/oder Waschküche	☐ Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)
☐ Elektrische Rollläden	☐ Einbruchschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
☐ Rollläden	☐ Fußbodenheizung in den Wohnräumen
☐ Lademöglichkeit für E-Auto	☐ Gegensprechanlage
☐ Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar)	☐ Videosprechanlage
☐ Glasfaseranschluss	☐ Aufzug im Gebäude

17. Gehört zu der Wohnung folgender Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht?
 Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Eigener Stellplatz in Tiefgarage oder Garage
 ☐ Eigener Stellplatz Carport

☐ Eigener Stellplatz außen
 ☐ Kein eigener Stellplatz

18. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?
 Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenboden, Naturstein hohen Standards)

☐ Normaler Fußbodenbelag (z.B. Teppich, Laminat, PVC-Belag)

☐ Kein Fußbodenbelag (Rohboden) oder Fußboden vom Mieter eingebaut

19. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?
 Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Einfachverglasung
 ☐ Isolierverglasung (z. B. zweifach Verbundfenster, auch: Kasten/Doppelfenster)

☐ Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung)

20. Verfügt die Wohnung über ... ? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Balkon/Loggia
 ☐ Terrasse
 ☐ Dachterrasse
 ☐ Wintergarten

21. Gehört ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung?

☐ Eigener Garten vorhanden
 ☐ Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich
 ☐ Kein Garten vorhanden


 6432150539

Seite 3

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
 

Abb. 11 Fragebogen – Seite 4

Mietpreis und Nebenkosten

Bitte beachten Sie, wir benötigen die folgenden Angaben, um den Fragebogen auswerten zu können.

22. Wie hoch ist die Netto-Kaltniete (Grundmiete) am Stichtag 01.10.2024?
Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne separate Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, etc. , €
☐ Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)
23. Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport, Stellplatz oder E-Ladestation? , €
24. Falls vorhanden: Zuschlag für Einbauküche , €
25. Sonstiger Zuschlag und zwar für: _____ , €
26. Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen? , €
27. Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlungen?
Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt. , €
28. Falls die monatlichen kalten Betriebskosten und Heiz- und Warmwasservorauszahlungen nicht separat ausgewiesen werden können: Wie hoch sind die gesamten Nebenkostenvorauszahlungen? , €
29. Ist die Miete z. B. wegen Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert?
Ja, und zwar um , €
30. Falls Rückfragen erforderlich: Bitte geben Sie Ihre Tel.-Nr. an (Angabe freiwillig).
 /

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **08.11.2024** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann **kein Porto** zu bezahlen!