

---

# **Dokumentation zum Mietspiegel Rüsselsheim und Nauheim 2023**

Juni 2023

**Inhaltsverzeichnis**

**1 Vorbemerkungen ..... 1**

**2 Ablauf der Mietspiegelerstellung..... 2**

**3 Erstellung der Fragebögen..... 3**

**4 Ziehung der Stichprobe..... 5**

**5 Befragung ..... 8**

5.1 Mieterbefragung ..... 8

5.2 Institutionelle Vermieterbefragung..... 8

5.3 Konsekutive Vermieterbefragung..... 9

**6 Datenaufbereitung ..... 10**

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe..... 10

6.2 Datenschutz ..... 12

**7 Auswertung ..... 13**

7.1 Gewichtung der Datensätze..... 13

7.2 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>..... 13

7.3 Regressionsmodell ..... 15

7.4 Einfluss der Wohnfläche..... 16

7.5 Zu- und Abschläge ..... 21

7.5.1 Baujahr ..... 22

7.5.2 Sanitärausstattung..... 23

7.5.3 Modernisierung und energetische Sanierung ..... 24

7.5.4 Wohnlage..... 26

7.5.5 Weitere Ausstattungsmerkmale ..... 26

7.6 Spanne ..... 26

7.7 Güte des Regressionsmodells ..... 28

**8 Anwendung des Mietspiegels..... 30**

**9 Schlussbemerkungen..... 31**

**Anlage ..... 32**

### 1 Vorbemerkungen

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

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

Die Stadt Rüsselsheim am Main und die Gemeinde Nauheim haben erstmal einen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen, dafür wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im April 2022 beauftragt.

Die Mietspiegelerstellung in Rüsselsheim und Nauheim erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB, der Mietspiegelverordnung (MsV) sowie den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020). Außerdem wurden die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

## 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst ein Auftaktgespräch mit der Stadt Rüsselsheim und der Gemeinde Nauheim statt. Im Juni 2022 folgte eine Sitzung der Expertengruppe Mietspiegel. Der Expertengruppe gehörten folgende Mitglieder an:

- Stadt Rüsselsheim
- Gemeinde Nauheim
- Mieterbund Rüsselsheim und Umgebung e.V.
- Haus- u. Grund Rüsselsheim e.V.
- Gewobau Rüsselsheim

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

Das Befragungskonzept sah eine zweiteilige Befragung vor. Zunächst wurden Mieter und institutionelle Vermieter befragt, daran anschließend folgte eine Befragung der zugehörigen Vermieter aus der Mieterbefragung. Die zweiteilige Befragung wurde durchgeführt, um einerseits die Antworten zu prüfen und andererseits, um die Mieterbefragung durch zusätzliche Informationen der Vermieter anzureichern, die Mieter häufig nicht zur Verfügung stellen können; das betrifft insbesondere Themen der Energetik und Modernisierungen.

Auf der ersten Sitzung der Expertengruppe am 30. Juni 2022 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie die Fragebogenentwürfe (siehe Abschnitt 3) vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberinnen wurde der Mietspiegel dann mittels Regressionsanalyse erstellt (siehe Abschnitt 7).

Am 13. April 2023 hat ALP der Expertengruppe Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben dem Mietspiegel danach zugestimmt. Der Mietspiegel wurde zudem am 25. Mai 2023 in der Gemeindevertretung Nauheim und am 22. Juni 2023 in der Stadtverordnetenversammlung Rüsselsheim am Main als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

### 3 Erstellung der Fragebögen

Das zweiteilige Befragungskonzept mit der Befragung von Mietern und institutionellen Vermietern im ersten Schritt und der daran anschließenden Vermieterbefragung erforderte zwei Fragebögen. Bei den Mietern wurden neben Fragen zur Miethöhe insbesondere Ausstattungsmerkmale der Wohnung abgefragt. Im Rahmen der Vermieterbefragung wurden vor allem Fragen bezüglich der energetischen Beschaffenheit und zu Modernisierungen gestellt, da Mieter häufig über keine ausreichenden Kenntnisse zu diesen Themen verfügen. Institutionellen Vermietern wurden die Fragen beider Fragebögen gestellt.

Die Fragebögen der Mieter- und der Vermieterbefragung wurden in Zusammenarbeit mit der Expertengruppe entwickelt. Sie sind im Anhang angefügt.

Die Fragebögen enthielten Fragen...

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

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der 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 (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- 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, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Filterfragen am Anfang der Fragebögen dienen dazu, entsprechende Wohnungen aus der Befragung auszuschließen. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen.

## 4 Ziehung der Stichprobe

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mietern und/oder Vermietern erstellt werden (§ 8 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist unbekannt, unter anderem deshalb, weil nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat; in Deutschland existiert außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Stadt Rüsselsheim und der Gemeinde Nauheim wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten (Namen und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen)
- Anschriften von Wohnobjekten des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus
- Adressen von Wohnheimen und Unterbringungen

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum (Einzugsdaten lagen nur für Rüsselsheim vor), die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der Personen erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Adressen mit geförderten Wohnungen aus den Einwohnermeldedaten entfernt.<sup>1</sup> Ebenso wurden Einwohner an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind.

---

<sup>1</sup> Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt 3.

Die verbliebenen Datensätze hat ALP mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Grundsteuerdaten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermieter zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 21.913 Datensätzen. Laut dem Zensus 2011 lebten zum Stichtag 9. Mai 2011 ca. 56 % der Haushalte in Rüsselsheim und Nauheim zur Miete. Unter der Annahme, dass die Mietquote sich seither nicht verändert hat und die durchschnittliche Haushaltsgröße ebenfalls konstant geblieben ist, lässt sich auf Grundlage der Bevölkerungszahlen des hessischen statistischen Landesamtes die ungefähre Anzahl der Miethaushalte bestimmen. Sie liegt bei 20.911.

Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 4.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde eine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen, um sicherzustellen, dass ausreichend Rücklauf aus der kleineren Gemeinde Nauheim erzielt wird. Aufgrund der Schichtung und des unterschiedlichen Antwortverhaltens von Mietern und institutionellen Vermietern wurden die Datensätze vor der Auswertung gewichtet (siehe Abschnitt 7.1). Die Bruttostichprobe wurde auf die Mieterbefragung und die Befragung der institutionellen Vermieter aufgeteilt. Als institutionelle Vermieter galten die Vermieter, denen mindestens 30 Fälle der Bruttostichprobe über die Grundsteuerdaten zugeordnet werden konnten. So ergab sich eine Mieterstichprobe in Höhe von 3.063 Fällen und eine Stichprobe der institutionellen Vermieter von 937 Fällen, die sich auf fünf Vermieter aufteilte.



## Ziehung der Stichprobe

---

Um den Aufwand für die Vermieter nicht zu groß werden zu lassen, wurden zum Teil Substichproben gezogen. Die Stichprobe reduzierte sich so um 337 Fälle. Die Substichprobenziehung wird ebenfalls über das Gewichtungsverfahren (Abschnitt 7.1) ausgeglichen.

## 5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungstichtag 1. September 2022 abgefragt. Die Befragung wurde durch Pressemitteilungen der Kommunen, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machten und zur Teilnahme motivierten, flankiert.

### 5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 3.063 Personen der Bruttostichprobe erhielten im September 2022 ein Schreiben im Namen der Bürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main sowie der Gemeinde Nauheim. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde einerseits erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 30. September 2022 an der Befragung teilzunehmen. Zu Beginn des Anschreibens wurde auf Englisch auf die entsprechende Übersetzung des Fragebogens hingewiesen, die online zur Verfügung gestellt wurde.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangsschlüssels möglich, der auch auf dem Anschreiben aufgedruckt war. Mit Hilfe des Zugangsschlüssels konnten die Teilnehmer eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Nach Ablauf der Befragungsfrist wurden Mieter, die sich bisher nicht an der Befragung beteiligt haben, in einem Anschreiben an die Befragung erinnert. Das Anschreiben enthielt den Zugangsschlüssel sowie den Link zur Online-Maske. Es wurde um Teilnahme bis zum 18. November 2022 gebeten. Außerdem wurde die Möglichkeit angeboten, auf Wunsch einen neuen Papier-Fragebogen zu erhalten.

### 5.2 Institutionelle Vermieterbefragung

Gleichzeitig mit den Mietern erhielten die fünf institutionellen Vermieter ebenfalls Anschreiben, in denen sie zur Teilnahme an der Befragung bis zum 14. Dezember 2022 aufgefordert wurden. Auch sie wurden auf die Auskunftspflicht und die Teilnahmefrist hingewiesen.

Um den Aufwand für die Vermieter möglichst klein zu halten, wurden sie gebeten, sich mit ALP in Verbindung zu setzen, um eine Excel-Abfragemaske zu erhalten. Die Excel-Abfragemaske enthielt die Fragen des Mieter- und des Vermieter-Fragebogens; die Vermieter konnten die Fragen zu allen Wohnungen der Befragung in einer Datei beantworten.

### 5.3 Konsekutive Vermieterbefragung

Die konsekutive Vermieterbefragung wurde als Online-Befragung durchgeführt. Aus dem Rücklauf der Mieterbefragung wurden insgesamt 737 Wohnungen ermittelt, die in die Vermieterbefragung aufgenommen wurden. Die Wohnungen verteilten sich auf insgesamt 603 Vermieter. Es wurden nur solche Wohnungen in die Vermieterbefragung aufgenommen, die laut Filterfragen der Mieterbefragung für den Mietspiegel relevant waren.

Die Vermieter erhielten im Dezember 2022 ein Schreiben im Namen der Bürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main sowie der Gemeinde Nauheim. Auch im Anschreiben der Vermieter wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 20. Januar 2023 an der Befragung teilzunehmen. Das Anschreiben enthielt eine Liste von Wohnungen, zu denen die Befragung durchgeführt werden soll. Den Wohnungen wurden zur eindeutigen Identifikation IDs zugeordnet; mit Hilfe des Zugangsschlüssels wurden außerdem die Vermieter identifiziert. Auf Wunsch hat ALP den Vermietern auch Papierfragebögen samt Rückumschlag in der benötigten Anzahl zugesandt.

## 6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase und als Vorbereitung auf die konsekutive Vermieterbefragung wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt. Zum Teil war es möglich, Mieter und Vermieter dafür zu kontaktieren, wenn diese in der Befragung freiwillig ihre Telefonnummer zur Verfügung stellten.

### 6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 2.623 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese 2.623 Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden Datensätze ausgeschlossen, bei denen nicht mit Sicherheit auf die Nettokaltmiete abgestellt werden konnte. Außerdem wurden keine Datensätze berücksichtigt, für die die Wohnfläche fehlte oder offensichtlich falsch angegeben wurde.

In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer des Mieters oder Vermieters vor, so konnten weitere Unstimmigkeiten geklärt werden. Insgesamt wurden letztlich 84 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Bei 24 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei weiteren 43 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete oder entsprach der Gesamtmiete, in 17 weiteren Fällen konnten die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden.

Die konsekutive Vermieterbefragung diente unter anderem auch dazu, wichtige Angaben doppelt abzufragen. Im Rahmen der Plausibilisierung wurden Angaben von Mietern und Vermietern zu den Filterfragen, der Miethöhe und der Wohnfläche verglichen. Alle Datensätze, die die Filterfragen bei der Befragung von Mietern oder Vermietern nicht überstanden, wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Dadurch kam es dazu, dass Datensätze, die laut Mieterbefragung zunächst verwertbar waren, durch die anschließende Vermieterbefragung ausgeschlossen wurden. Fälle, in denen Mieter und Vermieter unterschiedliche (plausible) Angaben zur Miete gemacht haben, wurden einer Einzelfallbetrachtung unterzogen.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV).

Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 7). Anschließend wurden die Residuen als relative Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Aufgrund einer im Vergleich zu anderen Datensätzen ungewöhnlich hohen Abweichung wurde ein Datensatz als Ausreißer ausgeschlossen.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete 952 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 Zahl der 20.911 Mietwohnungen zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 209 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 952 Datensätzen erfüllt. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 2.623 Fällen (79,2 % nach Bereinigung um stichprobenneutrale Ausfälle) Rückmeldungen ein. Davon verblieben wiederum 952 Fälle (36,3 %) in der bereinigten Nettostichprobe.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Hauptbefragung

<b>Bruttostichprobe</b>	<b>3.662</b>
davon Mieterbefragung	3.063
davon inst. Vermieterbefragung	599
<b>Keine Teilnahme</b>	<b>1.039</b>
davon unzustellbare Briefe	351
<b>Nettostichprobe</b>	<b>2.623</b>
Rücklaufquote (ohne Ausfälle)	79,2 %
<b>Ausschluss durch Filterfragen</b>	<b>1.559</b>
Selbstnutzende Eigentümer	426
Sechs-Jahres-Regel	734
Sonstige Filterfragen	399
<b>Leere Datensätze</b>	<b>27</b>
<b>Unplausible Angaben</b>	<b>84</b>
<b>Ausreißer</b>	<b>1</b>
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>952</b>

Die Daten der Vermieterbefragung wurden an die Daten der Mieterbefragung herangespielt und beeinflussen ebenfalls die Ergebnisse in Tab. 1. In Tab. 2 ist zusätzlich der Rücklauf aus der Vermieterbefragung erläutert. Insgesamt haben die Vermieter der konsekutiven Befragung zu 65,1 % der angefragten Wohnungen eine Rückmeldung gegeben. Von den Wohnungen der bereinigten Nettostichprobe hatten 660 Fälle (69,3 %) Vermieterinformationen.

Tab. 2: Rücklauf aus der Vermieterbefragung

<b>Fälle in Vermieterbefragung</b>	<b>737</b>
<b>Keine Teilnahme</b>	<b>257</b>
<b>Nettorücklauf</b>	<b>480</b>
<b>Fälle bereinigte Nettostichprobe mit Vermieterinformation</b>	<b>660</b>
Anteil	69,3 %

## 6.2 Datenschutz

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

Der Name und die Anschrift der Mieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift des Vermieters. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter oder Vermieter ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

## 7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurden die Datensätze gewichtet. Dies war notwendig, da Mieter und institutionelle Vermieter unterschiedlich zuverlässig geantwortet haben, außerdem wurde eine geschichtete Stichprobe gezogen und für große Vermieter eine Substichprobenziehung vorgenommen (siehe Abschnitt 4). Anschließend folgte eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus (Abschnitt 7.2). Danach wurde die Auswertung des Mietspiegels vorgenommen.

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Rüsselsheim und der Gemeinde Nauheim erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 7.3 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

### 7.1 Gewichtung der Datensätze

Für die Auswertung ist sicherzustellen, dass befragte Gruppen im Rücklauf nicht zu stark oder zu schwach repräsentiert werden. Insbesondere die Schichtung der Stichprobe nach der Stadt Rüsselsheim und der Gemeinde Nauheim und die Befragung von sowohl institutionellen Vermietern als auch Mietern erfordern eine Gewichtung.

Die Gewichtungsfaktoren orientieren sich dabei an der Erhebungsgrundgesamtheit, aus der die Bruttostichprobe gezogen wurde. In der Erhebungsgrundgesamtheit lag der Anteil der Fälle aus Nauheim bei 13 %. Die Schichtung der Stichprobe führte jedoch zu einem Anteil von 20 % in der Bruttostichprobe. Die Gewichtungsfaktoren für den Rücklauf wurden so gewählt, dass der gewichtete Anteil der Rückmeldungen aus Nauheim bei 13 % liegt.

Institutionelle Vermieter haben in der ersten Befragungsphase zuverlässiger Rückmeldungen gegeben als die befragten Mieter. Die unterschiedlichen Rücklaufquoten wurden ebenfalls über Gewichtungsfaktoren ausgeglichen, indem die Rückmeldungen der großen Vermieter auf ihren Anteil an der Erhebungsgrundgesamtheit gewichtet wurden.

### 7.2 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren

Merkmale der Wohnungen. Der Mittelwert eignet sich zum Vergleich mit den Durchschnittswerten bisheriger Mietspiegel, um die durchschnittliche Veränderung der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> festzustellen. Da die aktuellen Mietspiegel die ersten Mietspiegel für Rüsselsheim und Nauheim sind, ist ein Vergleich jedoch noch nicht möglich.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> im Mietspiegel 2023 beträgt für Rüsselsheim 8,66 € und für Nauheim 8,92 €. Die Verteilung der Werte ist in den Histogrammen in Abbildung 1 und Abbildung 2 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> in Rüsselsheim am Main

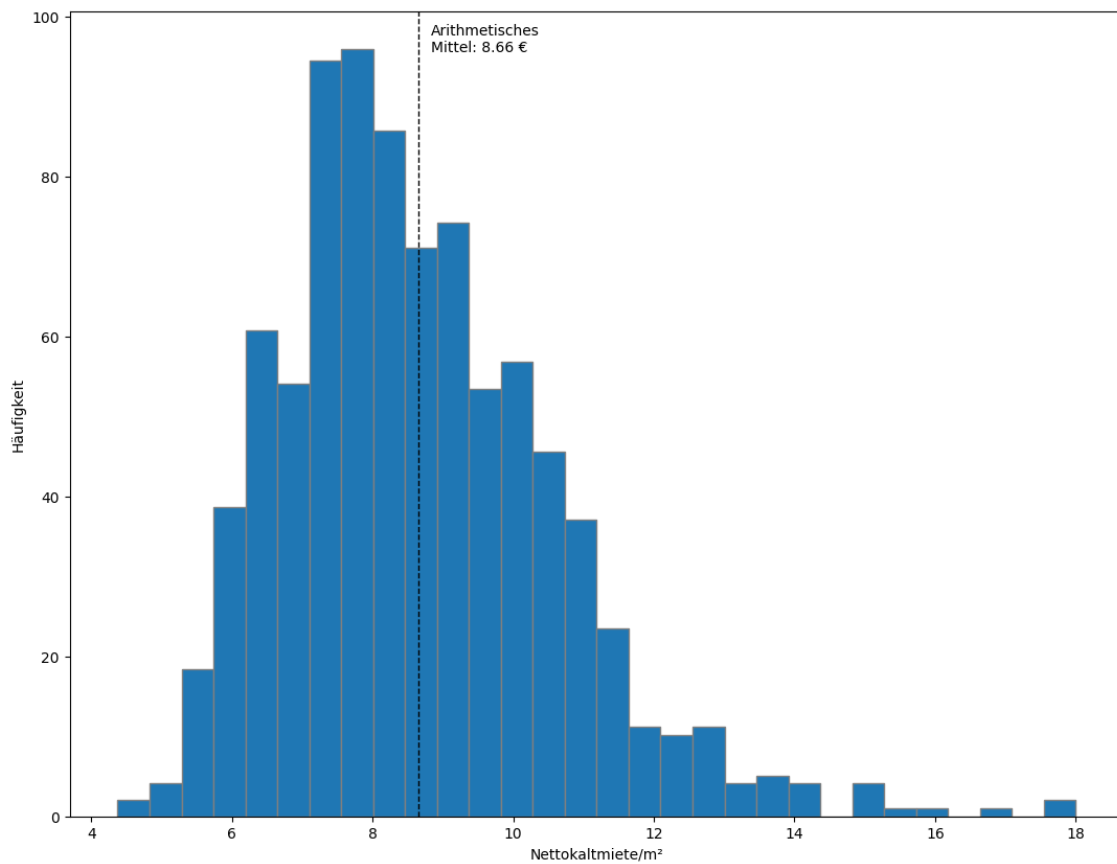
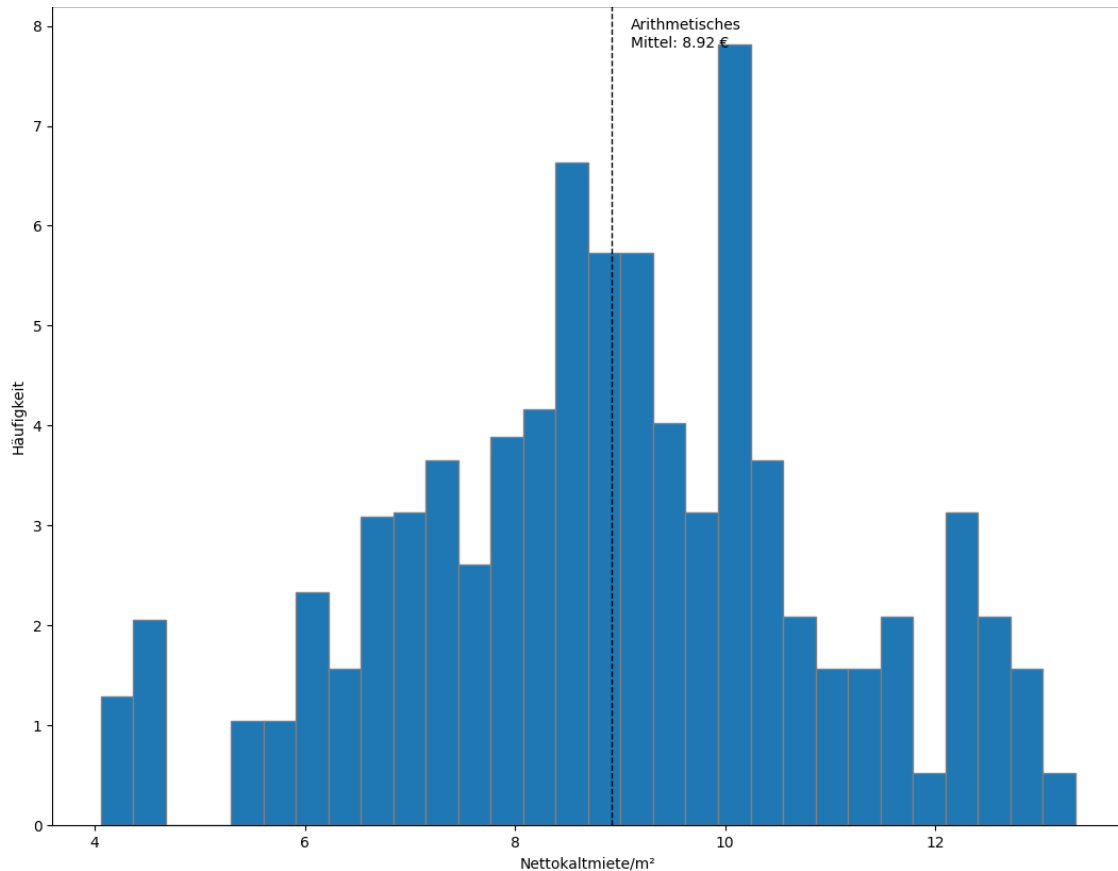




Abbildung 2: Verteilung der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> in Nauheim

### 7.3 Regressionsmodell

Für den Mietspiegel von Rüsselsheim und Nauheim wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in getrennten Basismiettabellen für Rüsselsheim und Nauheim dargestellt. Diese Basismiettable gibt die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von prozentualen Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Es wurde sich dafür entschieden, außergewöhnlichen Merkmale wie die Mietdauer oder den Vermietertyp bei der Auswertung nicht zu berücksichtigen.<sup>2</sup>

Die Berechnung aller Einflüsse erfolgt in dem einstufigen Modellansatz simultan. Die Nettokaltmiete wurde logarithmiert in das Modell aufgenommen. Die Einflussfaktoren auf die logarithmierte Nettokaltmiete lassen sich in prozentuale Zu- und Abschläge auf die Nettokaltmiete umrechnen. Der gewählte Modellansatz berücksichtigt Interaktionseffekte, dies hat zur Folge, dass prozentuale Zu- und Abschläge nicht summiert werden können. Stattdessen müssen die Effekte miteinander multipliziert werden. Ein Zuschlag

<sup>2</sup> Eine Berücksichtigung wäre grundsätzlich für die Wahl des Regressionsmodells, die Bemessung der Spannen oder die Ausreißerbereinigung möglich (§§ 12 u. 14 MsV).

von 3 % und ein Zuschlag von 4 % haben dann zusammen beispielsweise einen Einfluss von  $1,03 \cdot 1,04 \approx 1,071$ , also 7,1 %.

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

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (der logarithmierten Nettokaltmiete (NKM) in Euro) und einer oder mehreren unabhängigen Variablen ermittelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (abhängige Variable) ergibt sich in Abhängigkeit der genannten Merkmale (unabhängige Variablen) daraus ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

$$\ln(NKM) = f(WFL) + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_m x_m$$

$\ln(NKM)$ : Logarithmierte Nettokaltmiete

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

$\beta_i$ : Regressionskoeffizient des Merkmals  $x_i$

$x_i$ : Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

$m$ : Anzahl der berücksichtigten Merkmale

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

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

$\alpha_0$ : Konstante, die unabhängig von der Wohnfläche ist

$\alpha_k$ : Regressionskoeffizient des  $k$ -ten Polynoms der Wohnfläche

$WFL^k$ :  $k$ -tes Polynom der Wohnfläche

$p$ : Anzahl der berücksichtigten Polynome

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete nicht linear verläuft, werden Polynome der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Das zweite Polynom der Wohnfläche entspricht beispielsweise der Wohnfläche zum Quadrat. Die Funktion der Wohnfläche wurde für Rüsselsheim und Nauheim getrennt berechnet.

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

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

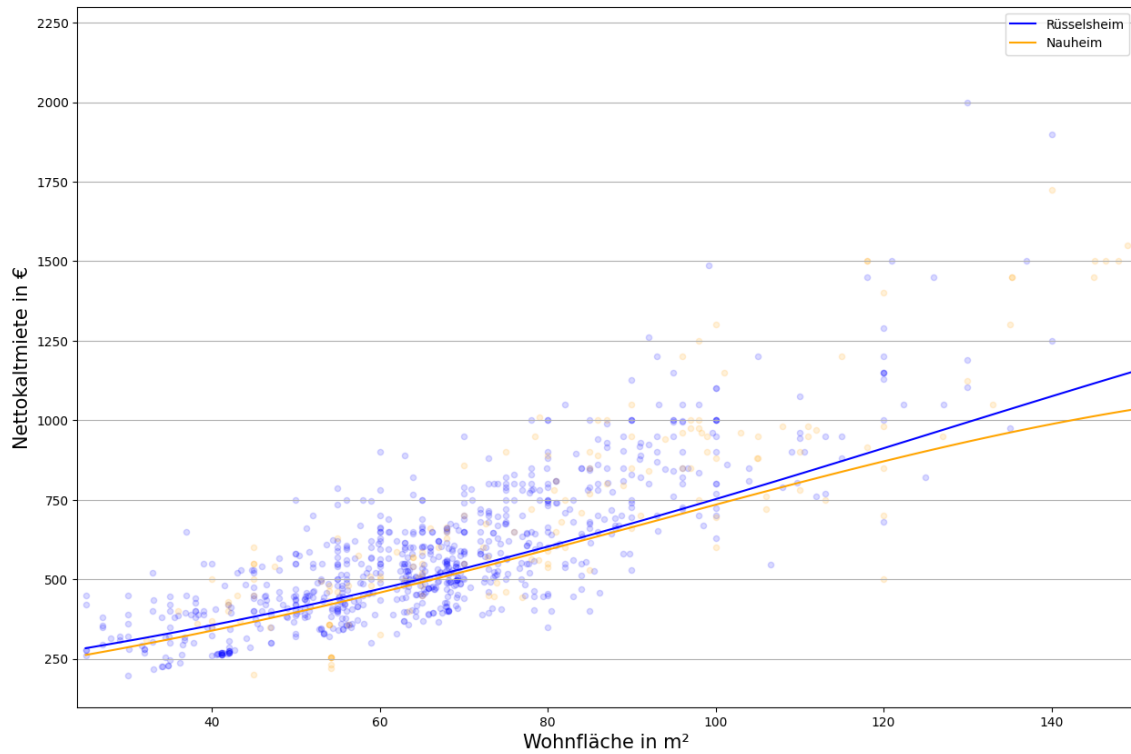
wobei  $\gamma_{g,i}$  der prozentuale Zu- oder Abschlag des gesetzlichen Merkmals  $i$  ist.

#### 7.4 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. Daher wird im Rahmen einer ersten Regressionsgleichung zunächst auch nur der Einfluss der

Größe auf die Nettokaltmiete betrachtet. In Abbildung 3 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro.

Abbildung 3: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m<sup>2</sup>



Auf Grundlage der logarithmierten Mieten wurde im zuvor beschriebenen Modell die beste Anpassung einer quadratischen Funktion jeweils für Rüsselsheim und Nauheim ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z. B. eine kubische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichungen der Wohnflächenfunktionen lauten wie folgt:

Rüsselsheim:

$$f(WFL) = 5,2340 + 0,01744 \cdot \text{Wohnfläche} - 0,0000355 \cdot \text{Wohnfläche}^2$$

Nauheim:

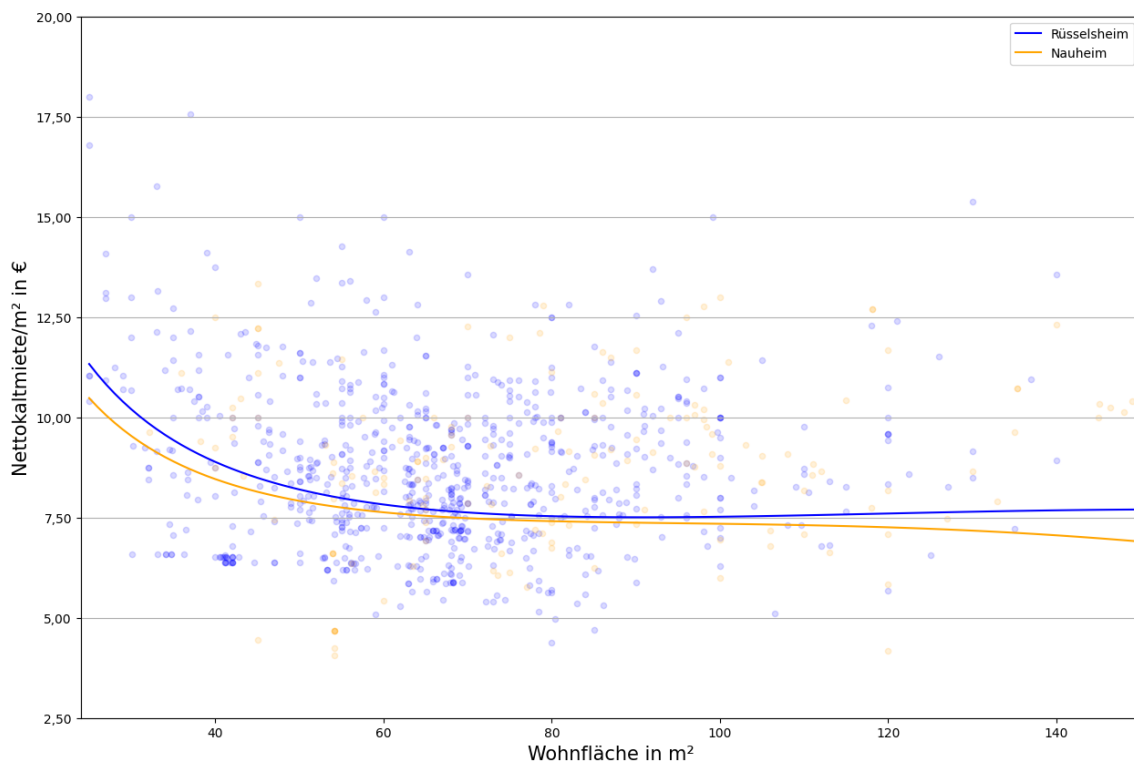
$$f(WFL) = 5,0827 + 0,02077 \cdot \text{Wohnfläche} - 0,0000558 \cdot \text{Wohnfläche}^2$$

Um die Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche zu ermitteln, muss das Ergebnis der Wohnflächenfunktion, die die logarithmierte Nettokaltmiete schätzt, auf die Nettokaltmiete umgerechnet werden:

$$NKM_{WFL} = e^{f(WFL)}$$

Wobei  $NKM_{WFL}$  die Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche ist. Dividiert man diese Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro  $m^2$  in Abhängigkeit von der Wohnfläche. Der funktionale Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete pro  $m^2$  und Wohnfläche ist in Abbildung 4 dargestellt.

Abbildung 4: Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m<sup>2</sup>



Die in Abbildung 4 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettabellen herangezogen (siehe Tab. 3 und Tab. 4).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 25 m<sup>2</sup> und über 150 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für die qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettabellen weisen daher nur Werte für Wohnungen zwischen 25 und 150 m<sup>2</sup> aus.

Tab. 3: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche für Rüsselsheim

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
25	11,35	57	7,92	89	7,51	121	7,60
26	11,08	58	7,89	90	7,51	122	7,61
27	10,84	59	7,86	91	7,51	123	7,61
28	10,61	60	7,83	92	7,51	124	7,62
29	10,41	61	7,81	93	7,51	125	7,62
30	10,22	62	7,78	94	7,51	126	7,63
31	10,04	63	7,76	95	7,51	127	7,63
32	9,87	64	7,74	96	7,51	128	7,63
33	9,72	65	7,71	97	7,51	129	7,64
34	9,58	66	7,70	98	7,52	130	7,64
35	9,45	67	7,68	99	7,52	131	7,65
36	9,32	68	7,66	100	7,52	132	7,65
37	9,20	69	7,65	101	7,52	133	7,65
38	9,10	70	7,63	102	7,53	134	7,66
39	8,99	71	7,62	103	7,53	135	7,66
40	8,90	72	7,61	104	7,53	136	7,66
41	8,81	73	7,59	105	7,54	137	7,67
42	8,72	74	7,58	106	7,54	138	7,67
43	8,65	75	7,57	107	7,54	139	7,67
44	8,57	76	7,57	108	7,55	140	7,68
45	8,50	77	7,56	109	7,55	141	7,68
46	8,44	78	7,55	110	7,56	142	7,68
47	8,37	79	7,54	111	7,56	143	7,68
48	8,31	80	7,54	112	7,56	144	7,69
49	8,26	81	7,53	113	7,57	145	7,69
50	8,21	82	7,53	114	7,57	146	7,69
51	8,16	83	7,52	115	7,58	147	7,69
52	8,11	84	7,52	116	7,58	148	7,69
53	8,07	85	7,52	117	7,59	149	7,69
54	8,03	86	7,51	118	7,59	150	7,70
55	7,99	87	7,51	119	7,59		
56	7,96	88	7,51	120	7,60		

\*Es gilt die kaufmännische Rundung.

Tab. 4: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche für Nauheim

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
25	10,47	57	7,71	89	7,39	121	7,26
26	10,25	58	7,68	90	7,39	122	7,25
27	10,04	59	7,66	91	7,38	123	7,24
28	9,86	60	7,64	92	7,38	124	7,24
29	9,69	61	7,62	93	7,38	125	7,23
30	9,53	62	7,60	94	7,38	126	7,22
31	9,38	63	7,59	95	7,37	127	7,21
32	9,25	64	7,57	96	7,37	128	7,20
33	9,12	65	7,56	97	7,37	129	7,19
34	9,01	66	7,54	98	7,36	130	7,18
35	8,90	67	7,53	99	7,36	131	7,17
36	8,80	68	7,52	100	7,36	132	7,16
37	8,70	69	7,51	101	7,36	133	7,15
38	8,62	70	7,50	102	7,35	134	7,14
39	8,53	71	7,49	103	7,35	135	7,12
40	8,46	72	7,48	104	7,35	136	7,11
41	8,39	73	7,47	105	7,34	137	7,10
42	8,32	74	7,46	106	7,34	138	7,08
43	8,26	75	7,45	107	7,34	139	7,07
44	8,20	76	7,45	108	7,33	140	7,06
45	8,15	77	7,44	109	7,33	141	7,04
46	8,09	78	7,43	110	7,32	142	7,03
47	8,05	79	7,43	111	7,32	143	7,01
48	8,00	80	7,42	112	7,31	144	7,00
49	7,96	81	7,42	113	7,31	145	6,98
50	7,92	82	7,41	114	7,30	146	6,96
51	7,88	83	7,41	115	7,30	147	6,95
52	7,85	84	7,41	116	7,29	148	6,93
53	7,82	85	7,40	117	7,29	149	6,91
54	7,79	86	7,40	118	7,28	150	6,90
55	7,76	87	7,40	119	7,27		
56	7,73	88	7,39	120	7,27		

\*Es gilt die kaufmännische Rundung.

## 7.5 Zu- und Abschläge

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße auf die Basismiete sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr ebenfalls konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In der Modellgleichung werden die Merkmale durch den Term  $\beta_1 x_1 + \dots + \beta_m x_m$  integriert (siehe Abschnitt 7.3).

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

Die Koeffizienten werden zunächst als Einflüsse auf die logarithmierte Nettokaltmiete berechnet und anschließend in prozentuale Zu- und Abschläge umgerechnet. Auch wenn die Koeffizienten approximativ den prozentualen Zu- und Abschlägen entsprechen, kommt es bei der exakten in Abschnitt 7.3 beschriebenen Umrechnung zu Abweichungen. Aus diesem Grund werden in den nachfolgenden Tabellen sowohl die Koeffizienten als auch die prozentualen Zu- und Abschläge ausgewiesen.

Der t-Wert wird ebenfalls angegeben. Je höher der Betrag des t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und der logarithmierten Miete gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Die Berechnungen wurden mit den exakten Koeffizienten durchgeführt, anschließend wurden die Werte gerundet.

Tab. 5: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschlüge

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Baujahr bis 1960	-4 %	-0,04	-2,926	0,004
Baujahr 1961 bis 1983	Referenzklasse			
Baujahr 1984 bis 2009	+8 %	0,08	4,830	0,000
Baujahr 2010 bis 2015	+18 %	0,18	5,535	0,000
Baujahr 2016 bis 2022	+25 %	0,25	8,864	0,000
Sanitärausstattung	variiert	0,035	3,719	0,000
Komplette Einbauküche ( <i>Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank</i> )	+11 %	0,11	7,238	0,000
Hochwertiger Fußboden in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden ( <i>z.B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden, Natursteinböden</i> )	+4 %	0,04	2,358	0,019
Einbauschränke außerhalb der Küche	+5 %	0,05	2,105	0,036
Garten zur alleinigen Nutzung	+7 %	0,07	2,199	0,028
Kein Balkon	-5 %	-0,05	-2,854	0,004
Modernisiert	+11 %	0,11	4,159	0,000
Energetisch Saniert	+9 %	0,09	2,782	0,006

### 7.5.1 Baujahr

Tab. 6: Übersicht Baujahr

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Baujahr bis 1960	-4 %	-0,04	-2,926	0,004
Baujahr 1961 bis 1983	Referenzklasse			
Baujahr 1984 bis 2009	+8 %	0,08	4,830	0,000
Baujahr 2010 bis 2015	+18 %	0,18	5,535	0,000
Baujahr 2016 bis 2022	+25 %	0,25	8,864	0,000

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Am ehesten gelingt



ihre Abbildung über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Im Fragebogen wurden zehn unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 11). Im Rahmen der Auswertung konnte nicht in allen abgefragten Baujahresklassen eine ausreichende Anzahl Daten erhoben werden bzw. kein statistisch signifikanter Einfluss ermittelt werden. Deshalb wurden einige Baujahresklassen für die Auswertung zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für vier Baujahresklassen ausgewiesen. Die Zu- bzw. Abschläge für die einzelnen Baujahresklassen sind Tab. 6 zu entnehmen. Die Baujahresklasse 1961 bis 1983 wurde als Referenz-Baujahresklasse gewählt, sie wurde also nicht in das Regressionsmodell aufgenommen und wird folglich nicht in Tab. 6 aufgeführt. Für diese Baujahresklasse gibt es keinen Zu- oder Abschlag.

### 7.5.2 Sanitärausstattung

Tab. 7: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Sanitärausstattung	variiert	0,035	3,719	0,000

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung wurden die Merkmale der Frage 14 des Mieterfragebogens sowohl einzeln als auch in verschiedenen Kombinationen getestet. Es ergab sich ein komplexes Merkmal, das unterschiedliche Ausstattungsklassen widerspiegelt. Für die Anwendung der Variable müssen zunächst die positiven und negativen Merkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Dabei werden die positiven Merkmale mit einem Pluspunkt und das negative Merkmal mit einem Minuspunkt berücksichtigt. Die relevanten Merkmale sind folgende:

#### Positive Merkmale:

- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (*ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle*)
- Handtuchheizkörper
- Badewanne und separate Dusche vorhanden

#### Negative Merkmale:

- Keine Bodenfliesen

Die Auswahl der Einzelvariable erfolgte mit Hilfe von Einzelregressionen, in denen die Plausibilität der Einflussrichtungen untersucht wurde.

Die Variable nimmt den Wert -1 an, wenn die Summe der Punkte -1 ist. Wenn die Summe der Punkte bei 1 liegt, nimmt sie den Wert 1 an, bei mehr als einem Punkt den Wert

2. Der im Regressionsmodell ermittelte Zuschlag muss mit dem Wert der Variable multipliziert werden. Daraus ergeben sich die Zu- und Abschläge in Tab. 8.

Tab. 8: Zu- und Abschläge der Sanitärausstattung

Punkte	Zu-/Abschlag
-1 Punkt	-4 %
0 Punkte	0 %
1 Punkt	+4 %
>1 Punkte	+7 %

### 7.5.3 Modernisierung und energetische Sanierung

Tab. 9: Übersicht Modernisierung und energetische Sanierung

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Modernisiert	+11 %	0,11	4,159	0,000
Energetisch Saniert	+9 %	0,09	2,782	0,006

Zusätzlich zu den Baujahresklassen können Modernisierungs- und energetische Sanierungsmaßnahmen die Beschaffenheit abbilden. Im Fragebogen der Vermieter wurden Erneuerungs-/Modernisierungsmaßnahmen und energetische Sanierungsmaßnahmen abgefragt (Frage 9 und 11). ALP hat die energetischen Maßnahmen einzeln und in verschiedenen komplexen Variablen (zwei, drei oder vier Maßnahmen wurden durchgeführt) geprüft. Dabei wurden auch unterschiedliche Jahresgrenzen geprüft.

#### Modernisierungen

Für das Regressionsmodell wurde eine komplexe Variable aus den abgefragten Maßnahmen gebildet. Folgende Maßnahmen sind in als Teil der komplexen Variable in das Modell eingegangen:

- Sanitäreinrichtungen erneuert
- Elektroinstallation erneuert
- Innen-/Wohnungstür erneuert

Das Merkmal „Modernisiert“ liegt nur dann vor, wenn mindestens zwei der Maßnahmen seit dem Jahr 2015 vom Vermieter durchgeführt wurden.

#### Energetische Sanierung

Im Rahmen der Vermieterbefragung wurden auch der Energieausweis (Frage 8) sowie energetische Sanierungen abgefragt (Frage 9). Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 gel-

tenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen.

Im Regressionsmodell wurde auch für die Energetik eine komplexe Variable aus den abgefragten Maßnahmen berücksichtigt. Folgende Maßnahmen sind als Teil der komplexen Variable in das Modell eingegangen:

- Außenwanddämmung
- Kellerdeckendämmung
- Dachdämmung
- Fensteraustausch (*alle Fenster in der Wohnung*)
- Erneuerung der Heizungsinstallation (*z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme*)

Das Merkmal „Energetisch Saniert“ liegt nur dann vor, wenn mindestens vier der Maßnahmen seit dem Jahr 2010 vom Vermieter durchgeführt wurden.

### 7.5.4 Wohnlage

Im Rahmen der Auswertung fand die Prüfung der Wohnlage einerseits auf Grundlage der Bodenrichtwerte statt, die extern an die Befragungsdaten herangespielt wurden. Andererseits wurden im Mieterfragebogen in den Fragen 17 bis 19 weitere Lagemerkmale abgefragt, für die jedoch kein signifikanter Einfluss festgestellt werden konnte.

Die Unterscheidung zwischen der Stadt Rüsselsheim am Main und der Gemeinde Nauheim wird durch eine getrennte Berechnung der Basismiettabellen (siehe Abschnitt 7.4) berücksichtigt.

Die Expertengruppe Mietspiegel entschied sich gegen die Berücksichtigung eines Lagemerkmals, da die Einflüsse der Bodenrichtwertzonen als unplausibel eingeschätzt wurden.

### 7.5.5 Weitere Ausstattungsmerkmale

Tab. 10: Übersicht weitere Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Komplette Einbauküche ( <i>Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank</i> )	+11 %	0,11	7,238	0,000
Hochwertiger Fußboden in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden ( <i>z.B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden, Natursteinböden</i> )	+4 %	0,04	2,358	0,019
Einbauschränke außerhalb der Küche	+5 %	0,05	2,105	0,036
Garten zur alleinigen Nutzung	+7 %	0,07	2,199	0,028
Kein Balkon	-5 %	-0,05	-2,854	0,004

Zusätzlich zu den bereits erläuterten Einflussfaktoren ergaben sich die in Tab. 10 aufgeführten Zu- und Abschläge für Ausstattungsmerkmale der Wohnung.

## 7.6 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel als Spanne auszuweisen (2/3-Spanne). Die Spanne ergibt sich unter anderem aus folgenden Gründen:

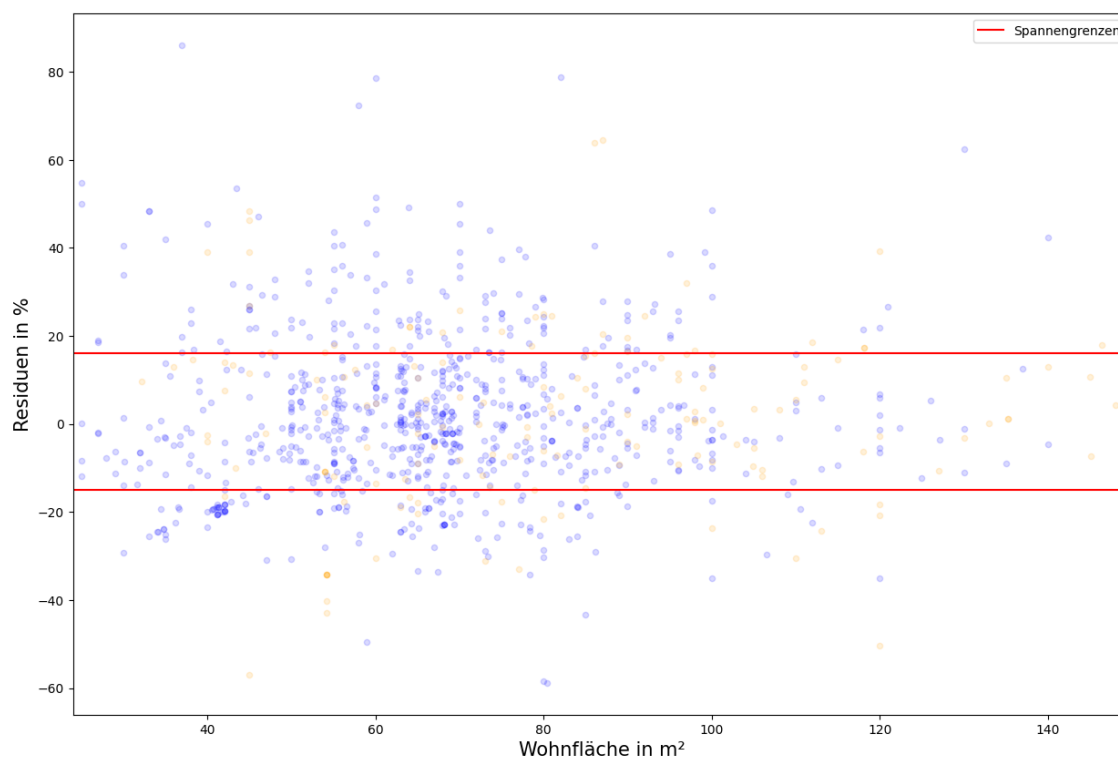
- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2015 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2010 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich

aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.

- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die für die Erklärung der Miethöhe relevant sein – die sogenannten außergesetzlichen Merkmale (z.B. Mietdauer und Vermietertyp)
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

In den Mietspiegeln für Rüsselsheim und Nauheim wird der Spannumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Es ergibt sich eine auf ganze Prozentzahlen aufgerundete Spannengrenzen in Höhe von -15 % und +17 %. Die konkreten Spannengrenzen werden auf Basis der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und dem Zu- bzw. Abschlag der Spannengrenze berechnet. Die Spanne ist in Abbildung 5 grafisch dargestellt.

Abbildung 5: Residuen und Spanne des Mietspiegels



## 7.7 Güte des Regressionsmodells

Für die Anwendung der Regressionsanalyse und die Beurteilung der Ergebnisse sind Anforderungen zu beachten bzw. Kriterien zu prüfen und zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um:

- Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts ( $R^2$ ) des Modells
- Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen
- Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren
- Gewährleistung einer ausreichend hohen Signifikanz hinsichtlich der ermittelten Einflüsse.

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient  $R^2$  herangezogen. Die Höhe des  $R^2$  gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 77,4 %, d. h. 77,4 % der Variation der Nettokaltmiete wird durch die Modellvariablen des endgültigen Regressionsmodells erklärt.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft (Abbildung 5). Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben. Die Logarithmierung der Nettokaltmiete im Modellansatz hat das Risiko von Heteroskedastizität zudem verringert.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe von Kollinearitätsstatistiken (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn

man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen. Alle Variablen zeigten einen Variable Inflation Factor (VIF) von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

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

## 8 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus der Basismietentabelle ausgewählt wird. Aus den Zu- und Abschlägen einer Wohnung werden dann Faktoren ermittelt, indem man die Zu- und Abschläge mit 1 summiert. Aus einem Zuschlag von +4 % ergibt sich so der Faktor 1,04, ein Abschlag von -4 % hat hingegen einen Faktor von 0,96 zur Folge. Anschließend werden die Faktoren auf die Basismiete angewendet, indem sie multiplikativ verknüpft werden. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m<sup>2</sup>:

$$\overline{OVM}/m^2 = \text{Basismiete} \cdot \text{Faktor}_1 \cdot \dots \cdot \text{Faktor}_n$$

Um die durchschnittliche absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € zu erhalten, muss dieser Wert mit der Wohnfläche multipliziert werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Spanne. Um diese Spanne zu bestimmen, werden die Spannungsgrenzen in Form von Zu- bzw. Abschlägen zu der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugerechnet, daraus ergeben sich die konkreten Grenzen der Spanne.

Der Mietspiegel wurde in Form von Mietspiegelbroschüren veröffentlicht, in denen die Ergebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen. Die Berechnungsschritte werden in den Broschüren textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüren können als PDF-Dokumente auf den Internetseiten der Stadt Rüsselsheim am Main und der Gemeinde Nauheim heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu den Broschüren wurden Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann.



### 9 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter in der Expertengruppe Mietspiegel sowie von der Gemeindevertretung Nauheim am 25. Mai 2023 und der Stadtverordnetenversammlung Rüsselsheim am Main am 22. Juni 2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab 1. Juni 2023 in Nauheim sowie ab dem 1. Juli 2023 in Rüsselsheim am Main. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Die Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels erfolgte sowohl durch die Interessenvertretungen von Mietern und Vermietern als auch durch die nach Landesrecht zuständige Behörde. Folglich gilt die Vermutungswirkung, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht (§ 558d Abs. 1 BGB).

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann die Befragung einer Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

### Anlage

1. Fragebogen Mieterbefragung
2. Fragebogen Vermieterbefragung

# Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel Rüsselsheim und Nauheim 2023

Bitte machen Sie Ihre Angaben online unter <https://www.alp-institut.de/rn>

Ihr persönlicher **Zugangsschlüssel** lautet:

Sie können aber auch den Fragebogen verwenden. **Senden Sie den Bogen dann in jedem Fall im beigelegten Rückumschlag zurück.** Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden.



**Frage A:** Nutzen Sie die Wohnung, in der Sie wohnen, als...

- Mieter:in → **weiter**     Untermieter:in → **Ende**     Eigentümer:in → **Ende**

**Frage B:** Haben Sie die Wohnung nach dem 01.09.2016 angemietet?

- Ja → **Frage C**     Nein

**Falls nein:** Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.09.2016 verändert?

(*Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint*)

- Ja → **weiter**     Nein → **Ende**

**Frage C:** Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (*etwa Hausmeister:innentätigkeit*) eine ermäßigte Miete?

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

**Frage D:** Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden?

(*öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung*)

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

- Unbekannt → **weiter**

**Frage E:** Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?

(*z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“*)

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

**Frage F:** Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (*Arbeitszimmer zählen nicht dazu*)

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

**Frage G:** Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? (*gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke*)

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

**Frage H:** Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang?

(*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen*)

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

**Frage I:** Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet?

(*Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung*)

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

**Frage 1:** Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat   Jahr

**Frage 2:** Wie hoch ist die für September 2022 vereinbarte Miete? (*gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung*)

Ich bezahle insgesamt an den Vermietenden (Gesamtbetrag):  
(*Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!*)

.....       ,   €

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

.....       ,   €

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

.....       ,   €

c) Garage/Stellplatz: .....

,   €

d) Andere Kosten/ Zuschläge für: .....

,   €

**Frage 3:** Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?

(*ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten*)

Monat   Jahr

- Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?

(*laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung*)

Wohnfläche:       ,   m<sup>2</sup>



**Frage 5: Wer ist Ihr:e Vermieter:in?**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> gewobau Rüsselsheim                         | <input type="checkbox"/> Wohnungsgesellschaft HEGEMAG GmbH & Co. Südhessen KG  |
| <input type="checkbox"/> Baugenossenschaft RIED                      | <input type="checkbox"/> Nassauische Heimstätte Wohnungs- u. Entwicklungs GmbH |
| <input type="checkbox"/> Gemeinnützige Baugenossenschaft Rüsselsheim | <input type="checkbox"/> Andere:r Vermieter:in<br>(bitte unten eintragen)      |

**Name Vermieter:in:**

Vorname: \_\_\_\_\_  
Nachname: \_\_\_\_\_  
Unternehmen: \_\_\_\_\_

**Adresse Vermieter:in:**

Straße: \_\_\_\_\_ Hnr: \_\_\_\_\_  
PLZ: \_\_\_\_\_  
Ort: \_\_\_\_\_

**Frage 6: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume sowie die Küche – sofern diese nicht Teil eines Wohnraums ist)**

Zimmeranzahl:

**Frage 7: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?**

Anzahl Wohnungen:    Wenn mindestens 4 Wohnungen erreichbar → **weiter zu Frage 8**  
Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar → **weiter mit der nächsten Frage:**

Befindet sich die Wohnung in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihenhaus?

- Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus  
 Ja, in einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihenhaus  
 Nein, Wohnung befindet sich in: \_\_\_\_\_ (z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)

Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung?  Ja  Nein  
(die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung)

**Frage 8: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)**

Anzahl Geschosse:

**Frage 9: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)**

- Keller/Souterrain/Untergeschoss  Gartengeschoss (bei Hanglage)  Erdgeschoss/Hochparterre  Obergeschoss  Mehrere Geschosse

**Frage 10: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?**

- Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen  
 Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)  
 Penthouse-Wohnung (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)

**Frage 11: Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)**

Baujahr:

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?

- Bis 1918  1946 bis 1960  1978 bis 1983  1995 bis 2001  2010 bis 2015  Unbekannt  
 1919 bis 1945  1961 bis 1977  1984 bis 1994  2002 bis 2009  Ab 2016

**Frage 12:** Befindet sich ein WC in der Wohnung?

Ja

Nein

**Frage 13:** Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?

Ja

Nein (**weiter zu Frage 15**)

**Frage 14:** Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was von Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen von Mieter:innen gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

Warmwasserversorgung

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

Dusche (der Duschkopf befindet sich **nicht** über der Badewanne)

Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)

Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen

Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag

Mindestens zwei Waschbecken

Heizmöglichkeit

Handtuchheizkörper

Fußbodenheizung

Fenster

Lüftungsanlage (mindestens Abluft)

**Frage 15:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)

Warmwasserversorgung in der Küche

Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden, Natursteinböden)

Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden

Zweites WC (Gäste-WC)

Einbauschränke außerhalb der Küche

Funktionsfähiger Kamin

Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner

Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Speicher)

Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m<sup>2</sup>)

Trockenraum im Haus vorhanden

Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück

Aufzug vorhanden

Wohnung stufenfrei erreichbar

Alle Türen mindestens 80 cm breit

Rollläden, Fensterläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden

Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume

Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)

Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)

Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt

Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)

Garten

**Falls ja:**

zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter:in zugänglich)

zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen

**Frage 16:**

a) Gehört zu Ihrer Wohnung eine Garage/ein Stellplatz? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)

Stellplatz in einer Tiefgarage

Stellplatz in einem Carport

Stellplatz in einer Einzel-/Doppelgarage

Offener Stellplatz im Freien

b) Hat der Stellplatz oder die Garage eine Lademöglichkeit für Elektroautos?

Ja

Nein

**Frage 17:** Welche Beschreibung trifft am ehesten auf den Begrünungsgrad im näheren Umfeld des Gebäudes zu? (nur eine Antwort möglich)

- Keine Begrünung  Mittlere Begrünung (mehrere Pflanzen, z. B. Baumreihen, Strauchgruppen)  
 Wenig Begrünung (Einzelpflanze, z. B. Baum/Strauch)  Starke Begrünung (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)

**Frage 18:** Die Wohnung befindet sich an/in einer... (nur eine Antwort möglich)

- ...Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen  
 ...Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen  
 ...Anliegerstraße  
 ...Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich  
 ...Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof)

**Frage 19:** Beurteilen Sie bitte den Lärmpegel (z. B. Straßen-, Bahn-, Flug- Industrielärm usw.) der Wohngegend mit einer Schulnoten. (Note 3 = Durchschnitt in Ihrer Kommune)

sehr niedrig → sehr hoch

- 1 2 3 4 5  Beurteilung nicht möglich

**Frage 20:** Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (vom Vermietenden gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen)

- Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude)  Einzelöfen (Öl oder Kohle)  
 Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)  Keine vom Vermietenden gestellte Heizung  
 Einzelöfen (Gas oder Strom)  Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

**Frage 21:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

- Thermo-/Isolierverglasung (zwei oder mehr fest verbundene Scheiben)  
 Kastenfenster/Verbundfenster (zwei hintereinanderliegende Fenster, die nicht direkt miteinander verbunden sind)  
 Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

**Frage 22:** Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren? (freiwillig)

- Ja, Telefonnummer:   Nein

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

# Vermieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel Rüsselsheim und Nauheim 2023

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

Bitte senden Sie uns den Fragebogen in jedem Fall im beigelegten Rückumschlag zurück.

Ihr Zugangsschlüssel:

Wohnungs-ID:

<b>Frage A:</b> Vermieten Sie die Wohnung an eine:n..	
<input type="checkbox"/> Mieter:in → <b>weiter</b> <input type="checkbox"/> Untermieter:in → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> oder sind sie selbstnutzende:r Eigentümer:in → <b>Ende</b>	
<b>Frage B:</b> Haben Sie die Wohnung nach dem 01.09.2016 neu vermietet?	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Frage C</b> <input type="checkbox"/> Nein	
<b>Falls nein:</b> Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.09.2016 verändert? (Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>weiter</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>Ende</b>	
<b>Frage C:</b> Beahlt der/die Mieter:in aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete?	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage D:</b> Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietspreisgebunden? (öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b> <input type="checkbox"/> Unbekannt → <b>weiter</b>	
<b>Frage E:</b> Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“)	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage F:</b> Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage G:</b> Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert vermietet? (gilt nicht für die KÜcheneinrichtung und/oder Einbauschränke)	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage H:</b> Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage I:</b> Haben Sie die Wohnung vorübergehend vermietet? (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)	
<input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b> <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b>	
<b>Frage 1:</b> Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	
Monat	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
Jahr	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
<b>Frage 2:</b> Wie hoch ist die für September 2022 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)	
Ich erhalte insgesamt von dem/der Mieter:in (Gesamtbetrag): ..... <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> , <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> € (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)	
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:	
a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage): ..... <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> , <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> €	
b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten (Monatliche Pauschale/Vorauszahlung): ..... <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> , <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> €	
c) Garage/Stellplatz: ..... <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> , <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> €	
d) Andere Kosten/ Zuschläge für: ..... <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> , <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> €	
<b>Frage 3:</b> Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)	
Monat	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
Jahr	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
<input type="checkbox"/> Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert	

Weiter auf Seite 2







**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)