
Dokumentation zum Mietspiegel Gießen 2024

April 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Ablauf der Mietspiegelerstellung	4
3	Erstellung der Fragebögen	5
4	Stichprobenziehung	7
5	Befragung	9
5.1	Mieterbefragung	9
5.2	Vermieterbefragung	9
6	Datenschutz	10
7	Aufbereitung der Daten	11
7.1	Mietspiegelrelevante Wohnungen	11
7.2	Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten	11
7.3	Ausreißerbereinigung	12
7.4	Bereinigte Nettostichprobe	12
8	Gewichtung	15
9	Auswertung	17
9.1	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ²	17
9.2	Regressionsmodell	17
9.2.1	Berechnungsschritt 1	18
9.2.2	Berechnungsschritt 2	19
9.2.3	Auswahl der Einflussfaktoren	20
9.3	Ergebnisse	20
9.3.1	Einfluss der außergesetzlichen Merkmale	20
9.3.2	Einfluss der Wohnfläche	21
9.3.3	Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale	24
9.4	Spanne	31
9.5	Güte des Regressionsmodells	32

10 Anwendung des Mietspiegels	34
11 Schlussbemerkungen	35
A Anhang: Häufigkeiten	36
B Anhang: Karte Nahversorgung	40
C Anhang: Mieterfragebogen	41

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558 Abs. 2 und § 558c Abs. 1 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 Betriebskostenänderungen abgesehen, geändert worden sind.

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

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Gießen durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag beinhaltete die Beratung bei der Konzeption und Planung der Mietspiegelerstellung, die Stichprobenziehung, die Befragung der Mieter:innen und Vermieter:innen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Der Mietspiegel 2024 für die Stadt Gießen ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2024 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde von der nach Landesrecht zuständigen Behörde anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 1. April 2024 gültig. Die Stadt Gießen verfügte bisher nicht über einen Mietspiegel.

Bei der Erstellung des Mietspiegels 2024 wurde die Mietspiegelverordnung (MsV), welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten ist, die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020) sowie die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung wurden zunächst die Modalitäten der Datenübergabe zur Stichprobenziehung und zum Datenschutz geklärt (siehe Abschnitt 4). Die erste Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel fand am 22. Mai 2023 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Interessenvertretungen an:

- Stadtverwaltung Gießen
- Haus & Grund Gießen e. V.
- Mieterverein Gießen e. V.
- Wohnbau Gießen GmbH

Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen in einem Arbeitskreis erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter:innen über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung am 22. März 2023 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. Juli 2023 (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 9).

Am 16. November 2023 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Es folgten zwei weitere Überarbeitungen des Mietspiegels. Am 11. März wurde der Mietspiegel Gießen 2024 dem Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss vorgestellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen stimmte am 21. März 2024 zu. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Stadt und/oder von Interessenvertretern der Vermieter:innen und der Mieter:innen 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. Der Mietspiegel ist ab dem 1. April 2024 gültig.

3 Erstellung der Fragebögen

Das Befragungskonzept sah eine kombinierte Mieter- und Vermieterbefragung vor. Der Fragebogen für die Mieter:innen enthielt inhaltlich die gleichen Fragen wie der Fragebogen für die Vermieter:innen. Während die mitgesandten Papierfragebögen auf Deutsch verfasst waren, konnte der Fragebogen im Internet auch auf Englisch beantwortet werden. Der Fragebogen wurde in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel entwickelt. Er ist in der Mieterversion im Anhang C angefügt.

Der Fragebogen enthielt Fragen zur ...

- Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- zur Anzahl der über 18-jährigen Personen im Haushalt
- zum Mietverhältnis
- zur Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes
- zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau
- zur Lage der Wohnung/des Gebäudes

Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf, folgende Fälle von der Auswertung auszuschließen. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind dies:

- 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 Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie 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/die Mieter:in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden auf Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel 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 Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete gezahlt wird;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen, z. B. einzelnes WG-Zimmer);
- vollständig untervermieteter Wohnraum;
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet wurde (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen (z. B. Pflegeheim);
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“.

Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber zurücksenden.

4 Stichprobenziehung

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mieter:innen und/oder Vermieter:innen 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). Bei der Erstellung der Erhebungsgrundgesamtheit wird versucht, möglichst nahe an die Auswertungsgrundgesamtheit heranzukommen. Da ALP keine Einwohnermeldedaten von der Stadt Gießen zur Verfügung gestellt werden konnten, wurde die Erhebungsgrundgesamtheit durch die ekom21 – KGRZ Hessen erstellt. Die ekom21 hat dafür alle Einwohner:innen über 18 Jahre mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in der Stadt Gießen herangezogen. Einträge mit Sperrvermerk oder Auskunftssperre wurden entfernt. Außerdem wurde diese Grundgesamtheit um Adressen von geförderten Wohnungen und bekannten Heimen, welche von der Stadtverwaltung Gießen an die ekom21 übermittelt wurden, bereinigt. Diese Grundgesamtheit enthielt 72.149 Personen. ALP hat die anonymisierte Grundgesamtheit von der ekom21 erhalten und eine zufällige Stichprobe von 6.000 Personen gezogen. Diese 6.000 Fälle wurden von der ekom21 um die personenbezogenen Merkmale (Name, Adresse) ergänzt. Außerdem wurde der jüngere Partner an der gleichen Adresse entfernt, damit Haushalte möglichst nicht doppelt angeschrieben werden. Ein Haushaltsgenerierungsverfahren wurde nicht durchgeführt. ALP wurden schließlich 5.902 Datensätze zur Verfügung gestellt.

ALP hat die erhaltene Stichprobe aus den Einwohnermeldedaten mit den Grundsteuerdaten der Stadt Gießen verschnitten. Die Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Die Grundsteuerdaten wurden ALP durch die Stadt Gießen zur Verfügung gestellt. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert und aus der Stichprobe herausgenommen werden.

Aus den verbliebenen 4.832 Datensätzen wurde erneut eine zufällige Stichprobe von 3.500 Datensätzen gezogen (Bruttostichprobe). 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 7), 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).

Wenn Eigentümer:innen eindeutig einer Adresse in der Bruttostichprobe zugeordnet werden konnten, wurde die Adresse der Vermieterbefragung zugeordnet (2.336). Alle übrigen Fälle wurden über die Mieterbefragung angeschrieben (1.164 Wohnungen). Die 2.336 Wohnungen der Vermieterbefragung gehörten 976 Eigentümer:innen, darunter 953 Vermieter:innen mit 6 oder weniger Wohnungen und 23 größere Vermieter:innen. Für die größte Vermieterin in der Stichprobe wurde eine zufällige Substichprobe von 50 % gezogen. Durch die Gewichtung (siehe Abschnitt 4) wurden die Wohnungen dieser Vermieterin rückgewichtet. Insgesamt wurden damit 3.222 Wohnungen abgefragt.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. Juli 2023 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert. Außerdem gab es am 12. Juli 2023 eine Infoveranstaltung mit dem Oberbürgermeister der Stadt Gießen Frank-Tilo Becher und dem Geschäftsführer des ALP Instituts Dr. Johannes Promann in der Kongresshalle Gießen für interessierte Bürger:innen.

5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte postalisch. Die 1.164 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten im Juli 2023 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Gießen. Im Anschreiben 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 18. August 2023 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

5.2 Vermieterbefragung

Die Vermieter:innen erhielten ebenfalls im Juli 2023 ein Anschreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Gießen, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2024 geworben wurde und auf die Verpflichtung zur Teilnahme aufmerksam gemacht wurde. Die 2.336 Wohnungen in der Vermieterstichprobe verteilten sich unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter:innen. Die Vermieterbefragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter:innen sowie für kleinere, hauptsächlich private Vermieter:innen, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind. Kleinere Vermieter:innen konnten ebenso wie Mieter:innen einen Online-Fragebogen pro Wohnung ausfüllen oder auf Wunsch Papier-Fragebögen erhalten. Auch sie wurden aufgefordert, bis zum 18. August 2023 an der Befragung teilzunehmen. Große Vermieter:innen (mit mehr als 6 Wohnungen in der Stichprobe) erhielten nach Rückmeldung eine Excel-Abfragemaske. Insgesamt gab es 23 in der Stadt Gießen als groß eingestufte Vermieter:innen und 953 kleine Vermieter:innen in der Stichprobe.

6 Datenschutz

ALP erhielt die unter Abschnitt 4 beschriebenen Daten zur Stichprobenziehung von der ekom21 und der Stadt Gießen über eine passwortgeschützte Cloud.

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Stichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Auf den versendeten Fragebögen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscode. Bei Eingang der Fragebögen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscode und bei kleinen Vermieter:innen die Wohnungs-ID, welche im Anschreiben vermerkt waren, eingegeben werden. Eine separate Datei mit Adressen und Zugangscodes bzw. Wohnungs-IDs wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zu einer Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangscodes vernichtet. Ein Rückschluss auf den/die einzelne(n) Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

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

7 Aufbereitung der Daten

Die bei ALP eingegangenen Fragebögen wurden zunächst eingescannt und zu einem Datensatz aufbereitet. In einem weiteren Schritt wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Der fertige elektronische Datensatz wurde dann mit dem Datensatz aus der Internetbefragung und den Excel-Abfragemasken der großen Vermieter:innen zusammengeführt.

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebögen und doppelt abgefragten Haushalten lag ALP eine Nettostichprobe von 1.860 Datensätzen vor (siehe Tabellen 1 und 2). Basierend auf der Bruttostichprobe von 3.222 abzüglich der 224 stichprobenneutralen Ausfälle (bereinigte Bruttostichprobe = 2.998 Fälle) ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 62,0 % (67,9 % bei Vermieter:innen und 51,9 % bei Mieter:innen).

7.1 Mietspiegelrelevante Wohnungen

Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Den Tabellen 1 und 2 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder selbstnutzende:r Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 677 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant ausgeschlossen.¹

7.2 Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten

Die zusammengeführte und gefilterte Datenbasis wurde auf unplausible und widersprüchliche Angaben kontrolliert. Insbesondere die Angaben zur Nettokaltmiete wurden mit den Angaben zur Gesamtmiete und den Betriebskosten auf Plausibilität hin geprüft. Auch die Wohnfläche wurde bspw. mit der angegebenen Zimmerzahl auf Unplausibilitäten untersucht. Wenn möglich, wurden unplausible Antworten korrigiert. In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer von Mieter:innen oder Vermieter:innen vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden.

Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen zu denen diese Angabe nicht vorliegt, aus der Untersuchung ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden 23 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständige Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 12 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 8 Fällen waren die

¹Einige dieser Mieter:innen bzw. Vermieter:innen hatten keinen Fragebogen zurückgesandt oder online ausgefüllt, sondern telefonisch den Ausschlussgrund angegeben.

Angaben derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Datenbasis entfernt werden mussten.

Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier eine fehlende Angabe, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis gibt für die eine Angabe zum Baujahr vorliegt. Anschließend wurde eine Liste mit Adressen von Wohnungen mit fehlenden Baujahren an die Stadt Gießen weitergeleitet, um die Baujahre dieser Gebäude zu recherchieren. Nach diesem Vorgehen fehlte zu keinem Datensatz mehr eine Angabe zur Baujahresklasse. Fehlende Werte bei anderen Merkmalen zur Ausstattung und Modernisierung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“).

Die Datensätze wurden auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermietet mindestens mit einem WC und mit einem Bad ausgestattet ist. Dies war in allen Fällen gegeben.

7.3 Ausreißerbereinigung

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, 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 eines Vergleichs der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 9). Anschließend wurden die Residuen als relative Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Hierbei fielen 2 Wohnungen auf, welche eine Abweichung von mehr als 100 % aufwiesen. Eine weitere Wohnung wies mit 300 m² eine ungewöhnlich große Wohnfläche auf. Diese Datensätze wurden als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

7.4 Bereinigte Nettostichprobe

Aus der Nettostichprobe verblieben 61,1 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltet somit 1.137 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. Laut Zensus 2011 gab es in Gießen 28.752 Mietwohnungen außerhalb von Wohnheimen. Daraus ergibt sich eine Mindestzahl von 288 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.137 Datensätzen erfüllt.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieterbefragung

Mieterbefragung	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	1.164	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle	73	6,3 %
* nicht zustellbar	57	4,9 %
* verzogen, krank etc.	5	0,4 %
* Haushalt doppelt abgefragt	11	0,9 %
bereinigte Bruttostichprobe	1.091	93,7 %
* Keine Reaktion	519	47,6 %
* leere Datensätze	6	0,5 %
Nettostichprobe	566	51,9 %
Ausschluss durch Filterfragen	245	43,3 %
Frage A (selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete)	122	21,6 %
Frage B (6-Jahres-Regel)	61	10,8 %
Frage C (ermäßigte Miete)	10	1,8 %
Frage D (Mietpreisbindung)	3	0,5 %
Frage E (Wohnheim)	2	0,4 %
Frage F (Gewerbe)	1	0,2 %
Frage G (Möblierung)	12	2,1 %
Frage H (WG Zimmer)	33	5,8 %
Frage I (Zeitmietvertrag)	1	0,2 %
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	12	2,1 %
Fehlende Angabe Wohnfläche	6	1,1 %
Unplausible Angaben	5	0,9 %
Ausreißer	0	0,0 %
Bereinigte Nettostichprobe	298	52,7 %

Tabelle 2: Rücklaufstatistik Vermieterbefragung

Vermieterbefragung	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	2.058	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle	151	7,3 %
* nicht zustellbar	57	2,8 %
* verzogen, leerstehend, krank etc.	25	1,2 %
* Mieter:in unbekannt	60	2,9 %
* Haushalt doppelt abgefragt	9	0,4 %
Bereinigte Bruttostichprobe	1.907	94,0 %
stichprobensystematische Ausfälle	613	32,1 %
*Keine Reaktion	585	30,7 %
*leere Datensätze	28	1,5 %
Nettostichprobe	1.294	67,9 %
Ausschluss durch Filterfragen	432	33,4 %
* Frage A (selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete)	84	6,5 %
* Frage B (6-Jahres-Regel)	139	10,7 %
* Frage C (ermäßigte Miete)	40	3,1 %
* Frage D (Mietpreisbindung)	31	2,4 %
* Frage E (Wohnheim)	47	3,6 %
* Frage F (Gewerbe)	2	0,2 %
* Frage G (Möblierung)	46	3,6 %
* Frage H (WG-Zimmer)	43	3,3 %
* Frage I (Zeitmietvertrag)	0	0,0 %
Unvollständige Angabe Nettokaltmiete	11	0,9 %
Fehlende Angabe Wohnfläche	6	0,5 %
Unplausible Angaben	3	0,2 %
Ausreißer	3	0,2 %
Bereinigte Nettostichprobe	839	64,8 %

8 Gewichtung

Aus der Art der Stichprobenziehung und der Art der Befragung ergeben sich mehrere Gründe, welche eine Gewichtung der Datensätze notwendig machen.

Zum einen wurde bei der Erstellung der Grundgesamtheit aus den Einwohnermeldedaten keine Haushaltszusammenführung durchgeführt. Dies führt dazu, dass eine Wohnung, in der mehrere Personen wohnen, eine größere Ziehungswahrscheinlichkeit hat, als eine Wohnung mit nur einer gemeldeten Person. Um dies auszugleichen, wurden Design-Gewichte herangezogen, welche Haushalte mit mehreren Personen herabgewichten.² Hierzu wurde im Fragebogen erfragt, wie viele Personen über 18 Jahre in der Wohnung gemeldet sind (Frage 6). Ein 2-Personen-Haushalt wurde dann bspw. mit einem Gewichtungsfaktor von 0,51 heruntergewichtet.³ Das Stichprobendesign erlaubt es, dass eine Wohnung doppelt in die Nettostichprobe eingeht. Wurden beispielsweise zwei Personen aus einem Haushalt angeschrieben, musste zwar nicht jede Person einen Fragebogen komplett ausfüllen (siehe Tabellen 1 und 2). Der vollständig ausgefüllte Fragebogen wurde dann aber mit dem Gewichtungsfaktor 2 versehen.

Des Weiteren war aufgrund der kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung mit unterschiedlichem Antwortverhalten und der Substichprobenziehung bei der größten Vermieterin eine Rücklaufgewichtung der Datensätze erforderlich. Über diese Gewichtung wird einerseits ausgeglichen, dass im Rücklauf aufgrund des zuverlässigeren Antwortverhaltens relativ mehr Datensätze von großen Vermieter:innen, wie Wohnungsbaugenossenschaften oder privatwirtschaftlichen Unternehmen, vertreten sind als von kleineren, eher privaten Vermieter:innen. Andererseits wird ausgeglichen, dass relativ weniger Wohnungen von der Vermieterin im Rücklauf sind, bei der eine Substichprobe gezogen wurde. Grundlage für die Gewichtung war der Anteil der Vermieter:innen an der Zufallsstichprobe von 6.000 Personen aus der Erhebungsgesamtheit (siehe Abschnitt 4 zur Herleitung der Erhebungsgesamtheit). Dieser wurde ins Verhältnis gesetzt zum Anteil der Vermieter:innen im Rücklauf (Nettostichprobe vor Filterfragen). Für fünf große Vermieter:innen war der Anteil an der Nettostichprobe so hoch, dass diese Wohnungen mit einem individuellen Gewichtungsfaktor kleiner eins versehen wurden. Alle restlichen Wohnungen bekamen entsprechend einen Gewichtungsfaktor größer als eins.

Die im ersten Abschnitt beschriebenen Design-Gewichte wurden mit den im zweiten Absatz beschriebenen Rücklaufgewichten multipliziert. Anschließend wurden die Gewichtungsfaktoren

²vgl. Cischinsky et al. (2014): „Repräsentativität“ im Mietspiegel. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, Nr. 5/2014.

³Der Gewichtungsfaktor entspricht nicht genau 0,5, da es eine Stichprobenziehung ohne Zurücklegen ist. Die Gewichtungsfaktoren wurden Tabelle 1 aus Cischinsky et al. (2014) entnommen.

so normiert, dass ihre Summe wieder der Anzahl der bereinigten Nettostichprobe, also 1.137, entspricht. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

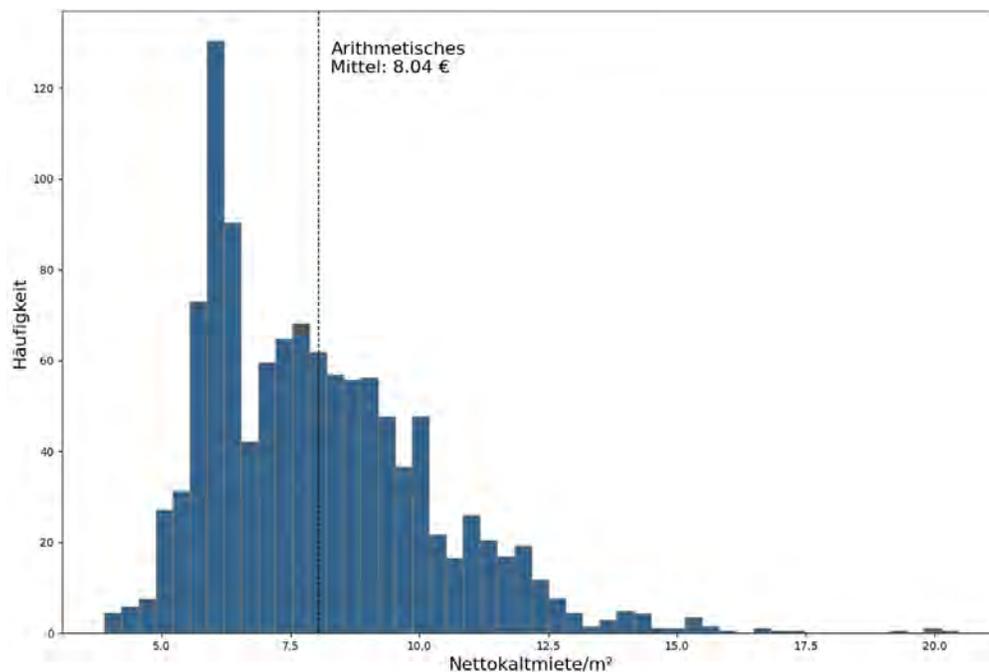
9 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmieteniveaus durchgeführt (Abschnitt 9.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für den Mietspiegel der Stadt Gießen erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 9.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 9.3).

9.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Gießen 2024 beträgt 8,04 €/m² zum Stichtag 1. Juli 2023. Der Median der Nettokaltmieten liegt bei 7,69 €/m².

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m²



9.2 Regressionsmodell

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 Gießen erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet.

Für den Mietspiegel Gießen wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettable mit der Angabe einer Nettokaltmiete pro m² nach Größe der Wohnung dargestellt. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von absoluten Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Die Berechnung aller Einflüsse erfolgt in dem einstufigen Modellansatz simultan.

Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut §558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Da auch weitere Faktoren einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben können (bspw. Preispolitik der Vermieter:innen, Laufzeit des Mietvertrags bzw. Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses), werden solche Merkmale, die nicht zur Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (sogenannte „außergesetzliche Merkmale“) im Rahmen der Analyse ebenfalls berücksichtigt. Nur dadurch können die Einflüsse der gesetzlichen Merkmale ohne Verzerrungen geschätzt und ausgewiesen werden.

9.2.1 Berechnungsschritt 1

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (hier: Nettokaltmiete pro m² 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) ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

$$NK M_{qm} = \alpha + \beta_1 Wfl^1 + \dots + \beta_p Wfl^p + \beta_{g,1} x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m} x_{g,m} + \dots + \beta_{ag,n} x_{ag,n} + \epsilon \quad (1)$$

NK M_{qm}: Nettokaltmiete pro m²

Wfl: Wohnfläche in m²

β_k : Regressionskoeffizient des k-ten Polynoms der Wohnfläche

p: Grad des berücksichtigten Polynoms

$x_{g,i}$: Wohnwertmerkmale i. S. d. §558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Art, Beschaffenheit, Lage)

$\beta_{g,i}$: Regressionskoeffizient des gesetzlichen Merkmals $x_{g,i}$

$x_{ag,j}$: außergesetzliches Merkmal

$\beta_{ag,j}$: Regressionskoeffizient des außergesetzlichen Merkmals $x_{ag,j}$

m : Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

n : Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete in den meisten Fällen nicht linear verläuft, werden Polynome der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Das zweite Polynom der Wohnfläche entspricht beispielsweise der Wohnfläche zum Quadrat.

Die außergesetzlichen Merkmale $x_{ag,j}$ sind zunächst mit in die Analyse eingeflossen. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Merkmale $x_{g,i}$ (nach §558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei zu schätzen.

9.2.2 Berechnungsschritt 2

Die außergesetzlichen Merkmale dürfen nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können also nicht Bestandteil des Miet spiegels sein. Daher wird abschließend ein Modell gebildet (Berechnungsschritt 2), in dem diese außergesetzlichen Merkmale nicht mehr auftreten. Sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der Regressionsanalyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), bleiben jedoch bestehen. Die Konstante (α) wird neu berechnet.

Folgende Formeln zeigen die Berechnung des finalen Modells, welches zur Berechnung der Basismiet tabelle verwendet wird:

$$\widehat{NK\dot{M}qm} = \alpha' + \hat{\beta}_1 Wfl^1 + \dots + \hat{\beta}_p Wfl^p + \hat{\beta}_{g,1} x_{g,1} + \dots + \hat{\beta}_{g,m} x_{g,m} \quad (2)$$

wobei:

$$\alpha' = \hat{\alpha} + \hat{\beta}_{ag,1} \bar{x}_{ag,1} + \dots + \hat{\beta}_{ag,m} \bar{x}_{ag,m} \quad (3)$$

$\widehat{NK\dot{M}qm}$: im 1. Berechnungsschritt geschätzte Nettokaltmiete pro m²

α' : neu berechnete Konstante

$\hat{\alpha}$: im 1. Berechnungsschritt geschätzte Konstante

$\hat{\beta}$: geschätzte Koeffizienten aus dem 1. Berechnungsschritt

$\bar{x}_{ag,j}$: gewichtetes arithmetisches Mittel des außergesetzlichen Merkmals j

Die Konstante des finalen Modells ist demnach die Summe aus der im 1. Berechnungsschritt geschätzten Konstanten und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten. Dieses finale Modell erklärt die Nettokaltmiete pro m² nur anhand der gesetzlichen Merkmale. Die Residuen sind größer als im ursprünglichen Regressionsmodell, d. h. die Streuung nimmt zu. Dass die außergesetzlichen Merkmale

einen nicht unerheblichen Einfluss haben und somit auch einen höheren Erklärungsbeitrag für die Zusammensetzung der Nettokaltmieten leisten, wird anhand der regressionsanalytischen Ergebnisse deutlich (siehe hierzu Unterabschnitt 9.3.1).

9.2.3 Auswahl der Einflussfaktoren

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale sowie die vorliegenden Daten zum Vermietertyp und zur Wohnlage werden auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m² hin in Berechnungsschritt 1 geprüft. Es wird außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erweisen ($p\text{-Wert} \leq 0,05$) als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel sind, werden im Mietspiegel ausgewiesen. 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 (höchster p -Wert) so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von $\leq 0,05$ vorliegt. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

9.3 Ergebnisse

9.3.1 Einfluss der außergesetzlichen Merkmale

Wie in Abschnitt 9.2 bereits erläutert, sind im Rahmen der Modellierung die außergesetzlichen Merkmale Mietvertragslaufzeit und der Vermietertyp in Berechnungsschritt 1 berücksichtigt worden. In der Gleichung in Unterabschnitt 9.2.1 sind diese Merkmale durch den Term $\beta_{ag,n}x_{ag,n}$ integriert. Folgende Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse der Regressionsanalyse für diese Merkmale.

Zusätzlich zum Koeffizienten wird der Standardfehler ausgewiesen, welcher ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten ist. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t -Statistik der p -Wert berechnen. Dieser zeigt an, ob das Merkmal statistisch signifikant ist.

Tabelle 3: Regressionsergebnisse außergesetzliche Wohnwertmerkmale

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Mietvertragslaufzeit ≤ 1 Jahr	1,041	0,137	0,000
Mietvertragslaufzeit > 1 Jahr ≤ 3 Jahre	0,820	0,120	0,000
Mietvertragslaufzeit > 3 Jahr ≤ 5 Jahre	0,725	0,129	0,000
Mietvertragslaufzeit > 5 Jahr ≤ 10 Jahre	0,479	0,127	0,000
Vermieter 1	-1,726	0,142	0,000
Vermieter 2	-0,930	0,144	0,000
Vermieter 3	-2,822	0,221	0,000
Vermieter 4	-0,859	0,228	0,005
Vermieter 5	-0,980	0,259	0,005

In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten zeigt sich in der Regel ein entsprechender Einfluss des Mietvertragsjahres auf die Nettokaltmiete. Tabelle 3 ist ein deutlich zunehmend großer positiver Einfluss einer kürzeren Vertragsdauer auf die Miethöhe zu entnehmen. Eine Mietvertragslaufzeit von mehr als 10 Jahren ist die Referenzkategorie. Die Häufigkeiten der gebildeten Variablen ist Anhang A zu entnehmen.

Zusätzlich zur Mietvertragslaufzeit sind insgesamt fünf große Vermieter:innen in Dummy-Codierung in die Regression eingegangen. Alle zeigten einen signifikant negativen Zusammenhang mit der Miethöhe. Die Referenzkategorie sind entsprechend kleinere Vermieter:innen von Wohnungen und Häusern in Gießen. Auf eine Auflistung der Häufigkeiten der Vermieter:innen wird aus Datenschutzgründen verzichtet.

9.3.2 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m². Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m² zunächst isoliert betrachtet. Im zuvor beschriebenen Berechnungsschritt 1 wurde die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z. B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$NK M_{qm} = 13,9351 - 0,1827 * Wfl + 0,001651 * Wfl^2 - 0,000005126 * Wfl^3 \quad (4)$$

Im finalen Modell (Berechnungsschritt 2) reduziert sich der Wert der Konstanten auf 13,8323. Hierzu wurde die Summe aus der Konstanten in Funktion 4 und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten (siehe Tabelle 3)

gebildet. Anhand der Funktion 4 mit angepasster Konstanten wird die Basismiete bestimmt, welche nur den Einfluss der Wohnfläche berücksichtigt (alle anderen Variablen nehmen den Wert 0 an). Die Basismiete ist demnach nicht die generelle Durchschnittsmiete, sondern die mittlere Miete für Wohnungen, bei denen alle Variablen außer der Wohnfläche 0 sind. Der Verlauf dieser Funktion ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

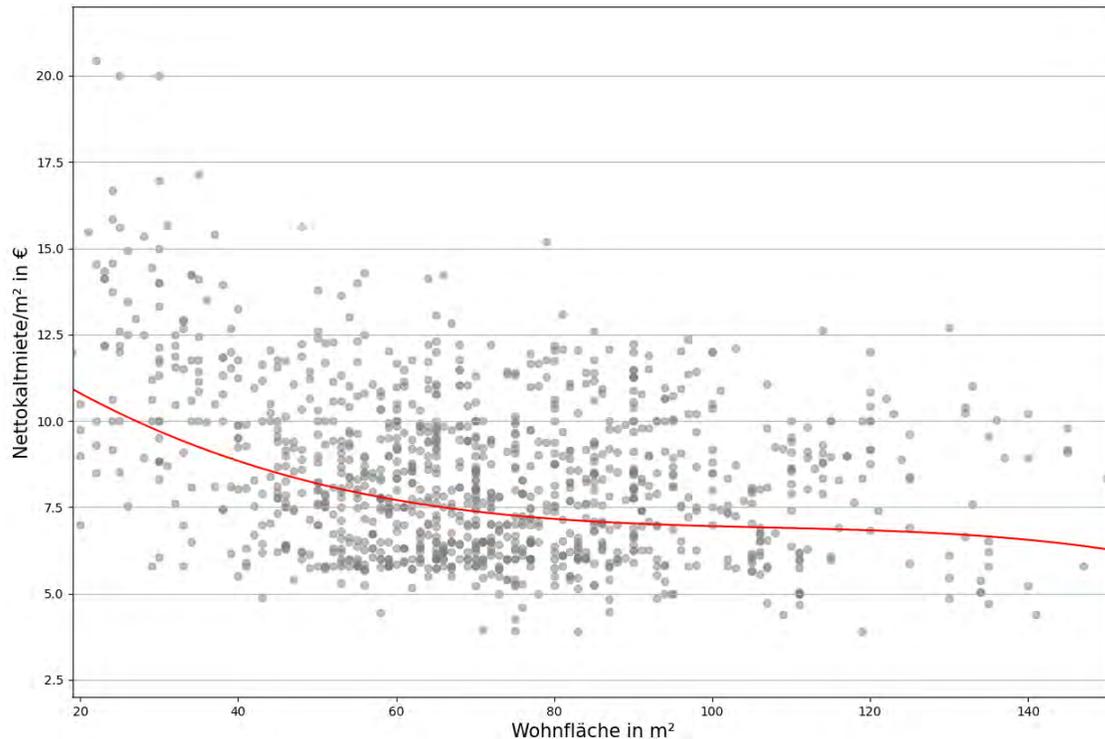


Abbildung 2: Geschätzte Basis-Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettable herangezogen (siehe Tabelle 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 20 m² und über 150 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettable weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 20 m² und 150 m² aus.

Tabelle 4: Basismiettable

Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²
20	10,80	56	7,88	92	7,01	128	6,75
21	10,68	57	7,83	93	7,00	129	6,74
22	10,56	58	7,79	94	6,99	130	6,73
23	10,44	59	7,75	95	6,98	131	6,71
24	10,33	60	7,71	96	6,98	132	6,70
25	10,22	61	7,67	97	6,97	133	6,68
26	10,11	62	7,63	98	6,96	134	6,67
27	10,00	63	7,59	99	6,96	135	6,65
28	9,90	64	7,56	100	6,95	136	6,63
29	9,80	65	7,53	101	6,94	137	6,61
30	9,70	66	7,49	102	6,94	138	6,60
31	9,60	67	7,46	103	6,93	139	6,58
32	9,51	68	7,43	104	6,93	140	6,55
33	9,42	69	7,40	105	6,92	141	6,53
34	9,33	70	7,38	106	6,92	142	6,51
35	9,24	71	7,35	107	6,91	143	6,48
36	9,16	72	7,33	108	6,90	144	6,46
37	9,07	73	7,30	109	6,90	145	6,43
38	8,99	74	7,28	110	6,89	146	6,40
39	8,91	75	7,26	111	6,89	147	6,38
40	8,84	76	7,24	112	6,88	148	6,35
41	8,76	77	7,21	113	6,88	149	6,31
42	8,69	78	7,20	114	6,87	150	6,28
43	8,62	79	7,18	115	6,86		
44	8,55	80	7,16	116	6,86		
45	8,49	81	7,14	117	6,85		
46	8,42	82	7,13	118	6,84		
47	8,36	83	7,11	119	6,84		
48	8,30	84	7,10	120	6,83		
49	8,24	85	7,09	121	6,82		
50	8,18	86	7,07	122	6,81		
51	8,13	87	7,06	123	6,80		
52	8,08	88	7,05	124	6,79		
53	8,02	89	7,04	125	6,78		
54	7,97	90	7,03	126	6,77		
55	7,93	91	7,02	127	6,76		

9.3.3 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße und den außergesetzlichen Merkmalen sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr und der Wohnlage ebenfalls konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In die Gleichung des 1. Berechnungsschritts werden die Merkmale durch den Term $\beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m}$ integriert (siehe Abschnitt 9.2).

Die in Tabelle 5 dargestellten geschätzten Koeffizienten können direkt als absolute Einflussgrößen in Euro auf die Nettokaltmiete pro m² interpretiert werden. Sie gehen auf volle Cent-Beträge gerundet als Zu- oder Abschlag auf die Basismiete in den Mietspiegel ein. Im Folgenden wird genauer auf diese gesetzlichen Merkmale eingegangen.

Tabelle 5: Regressionsergebnisse gesetzliche Wohnwertmerkmale

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
Baujahr 2002 bis 2015	0,885	0,212	0,000
Baujahr 2016 bis 2019	1,048	0,255	0,000
Baujahr 2020 bis 2023	1,543	0,274	0,000
Wohnlage 2	-0,644	0,089	0,000
Entf. Nahversorg. ≤ 500m	0,287	0,088	0,001
Einliegerwohnung	-0,803	0,395	0,042
Penthouse	0,746	0,314	0,018
Sanitärausstattung	0,174	0,058	0,003
Einbauküche	0,401	0,102	0,000
Offene Küche	0,476	0,139	0,001
Be- und Entlüftungsanlage Küche	0,570	0,175	0,001
kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia	-0,228	0,094	0,015
Stellplatz in der Tiefgarage	0,469	0,182	0,010
3-Scheiben-Fenster	0,299	0,145	0,039
Modernisierung Elektroinstallation	0,380	0,115	0,001
Fenster austausch	0,470	0,122	0,000

Baujahre Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden zu Baujahresklassen gruppiert und hinsichtlich des Einflusses geprüft. Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe werden zusammengefasst. Im Fragebogen wurden elf unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 11). Im Ergebnis werden Zuschläge für drei Baujahresklassen ausgewiesen, dazu kommt

eine Referenzklasse. Die geschätzten Koeffizienten – wie in Tabelle 5 ausgewiesen – werden auf ganze Cent-Beträge gerundet. Die Häufigkeiten der Baujahresklassen sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 6: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Baujahresklasse

Merkmal	Zu- / Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Baujahr bis 2001	-	957	87,5 %
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,89 €	77	4,9 %
Baujahr 2016 bis 2019	+ 1,05 €	50	3,8 %
Baujahr 2020 bis 2023	+ 1,54 €	53	3,5 %

Modernisierung und Energetische Sanierung Im Rahmen der Befragung wurden auch Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Frage 23) und weitere Modernisierungsmaßnahmen (Frage 24) abgefragt. Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. Als einziges Merkmal der energetischen Sanierung geht der nachträgliche Fensteraustausch (alle Fenster der Wohnung) nach dem 01.01.2002 mit einem Zuschlag in den Mietspiegel ein. Zudem zeigte die Modernisierung der Elektroinstallation seit dem 01.01.2010 einen positiven und signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Diese Modernisierungsmaßnahme muss von den Vermieter:innen durchgeführt worden sein und zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben. Die in Tabelle 7 angegebenen Anteile beziehen sich nur auf die Datensätze, bei denen eine Angabe zu dem Merkmal vorlag.

Tabelle 7: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Energetischen Maßnahmen und Modernisierungen

Merkmal	Zu- / Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Modernisierung Elektroinstallation	+ 0,38 €	208	23,2 %
Fensteraustausch	+ 0,47 €	255	34,4 %

Art der Wohnung Als ein gesetzliches Merkmal ist die Art der Wohnung zu berücksichtigen. In der Befragung zum Mietspiegel wurden Wohnungen in allen Gebäudetypen berücksichtigt. In Frage 7 des Fragebogens wurde die Anzahl der Wohnungen, die vom Hauseingang aus

erreichbar sind, abgefragt und die Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, wenn dies weniger als vier Wohnungen sind. Tabelle 8 gibt einen Überblick über die Anzahl der Gebäudearten in der Datenbasis und die durchschnittliche Nettokaltmiete.

Tabelle 8: Gebäudetyp

Gebäudetyp	Anzahl	Ø-Wohnfläche in m ²	Ø-Miete in € /m ²
Einfamilienhaus (ohne Einlieger)	19	102,8	8,17 €
Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus (ohne Einlieger)	56	92,8	9,02 €
Einliegerwohnungen	16	68,7	8,14 €
Sonstiges (z. B. Wohn- und Geschäftsgebäude)	18	85,3	8,89 €
Mehrfamilienhaus	1.028	76,2	7,98 €
Gesamt	1.137	77,4	8,04 €

Nur für die Einliegerwohnungen konnte ein signifikanter negativer Zusammenhang mit der Miethöhe nachgewiesen werden. Eine Einliegerwohnung ist dabei laut Fragebogen nachrangig zur Hauptwohnung und ist nur in Gebäuden vorzufinden, bei denen weniger als 4 Wohnungen vom Hauseingang aus erreichbar sind.

Des Weiteren wurde die Art der Wohnung in Mehrfamilienhäusern in Frage 9 und Frage 10 erfragt. Hier zeigte sich ein positiver und signifikanter Einfluss für die Penthouse-Wohnung.

Tabelle 9: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Art der Wohnung

Merkmal	Zu- / Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Einliegerwohnung	- 0,80 €	16	1,0 %
Penthouse-Wohnung	+ 0,75 €	21	1,7 %

Wohnlage Für die Auswertung der Wohnlage wurde einerseits die Frage 19 aus dem Fragebogen zur Art der Straße herangezogen. Zusätzlich wurden auch folgende externe Lagedaten ausgewertet, welche durch die Stadt Gießen zur Verfügung gestellt wurden:

- Grenzen der statistischen Bezirke
- Bodenrichtwerte
- Parks

- Spielplätze
- Schulen
- Bushaltestellen
- Versorgungsbereiche bzw. -lagen laut Einzelhandelskonzept
- Supermarktstandorte

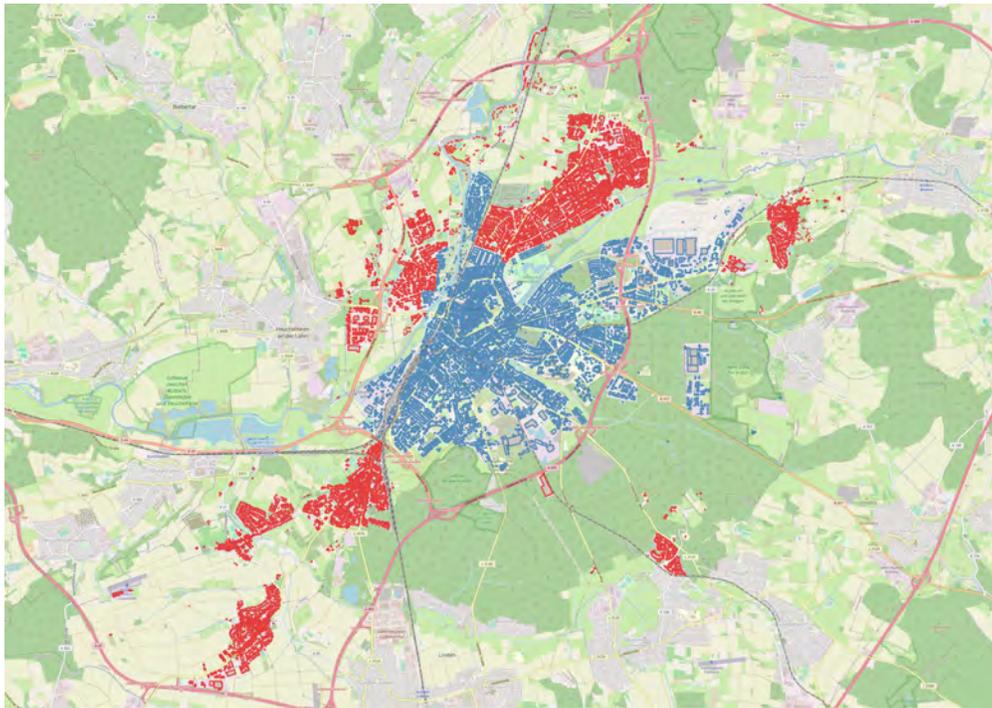
Als Grundlage für die Bestimmung der großräumigen Wohnlage hat ALP zunächst auf die Einteilung der Stadt Gießen in Bezirke in Kombination mit den Bodenrichtwerten zurückgegriffen. Zur Bestimmung des Einflusses der Makrolage wurde das Regressionsmodell zunächst ohne die großräumigen Einflüsse (die Bezirke und Bodenrichtwerte) geschätzt. Anschließend wurden die Residuen berechnet. Residuen sind die Abweichungen der erhobenen Mieten von den Mieten, die das vorläufige Mietspiegel-Modell vorhersagt. Da die großräumige Wohnlage noch nicht als erklärende Größe in das Modell eingegangen ist, wird unterstellt, dass sich die Residuen durch sie erklären lassen. ALP hat die Residuen zusammen mit den zur Verfügung stehenden großräumigen Geodaten ausgewertet. Dabei wurde beispielsweise untersucht, ob sich Bezirke mit vergleichbaren Residuen zu Wohnlagen zusammenfassen lassen, oder ob andere Gebiete aufgrund ihrer Bodenrichtwerte anderen Bezirken zugerechnet werden sollten. Diese Wohnlagen wurden anschließend in Dummy-Codierung in der Regression getestet. Im Ergebnis konnte für insgesamt zwei Wohnlagen darunter eine Referenzlage ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden (siehe Tabelle 10).

Neben der Analyse der Wohnlage auf Makroebene wurden auch Lagemerkmale im direkten Wohnumfeld untersucht. Dafür wurden Variablen mit verschiedenen Grenzwerten für die Entfernung zu den in obiger Liste genannten Infrastruktureinrichtungen gebildet. ALP hat die Lagemerkmale einzeln und in kombinierter Form hinsichtlich ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete untersucht. Daraus ergab sich ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe für eine fußläufige Entfernung von weniger als 500m zu einem Nahversorgungszentrum bzw. einer Nahversorgungslage (siehe Karte in Anhang B).

Tabelle 10: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Wohnlage

Merkmal	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Wohnlage 1 (Referenz)	-	634	56,5 %
Wohnlage 2	- 0,64 €	503	43,5 %
Entf. Nahversorg. ≤ 500m	+ 0,29 €	385	34,4 %

Abbildung 3: Wohnlagen Gießen



Blau: Wohnlage 1, Rot: Wohnlage 2;

Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA (Hintergrundkarte und Gebäude)

Sanitärausstattung Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 14 des Fragebogens herangezogen. Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden. Außerdem wurde die Frage zum Vorhandensein eines Gäste-WCs aus Frage 17 berücksichtigt. Aus den abgefragten Merkmalen wurde zunächst eine Variable mit verschiedenen Ausstattungsclassen gebildet. Für die Ermittlung der Variable wurden zunächst die vorliegenden positiven Merkmale der Sanitärausstattung für jede Wohnung gezählt. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und wurden addiert:

- Badewanne und Dusche (der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne)
- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Wohnung verfügt über ein zweites WC (Gäste-WC)

Tabelle 11 zeigt die Qualitätsklassen der Sanitärausstattung anhand der Anzahl der Merkmale, die Zuschläge im Mietspiegel und die Häufigkeiten der Qualitätsklassen in der Datenbasis. Zu beachten ist, dass die Sanitärausstattung als eine einzige Variable in der Codierung 0 bis 3 in die Regression eingegangen ist. Die Zuschläge berechnen sich demnach als Vielfaches

des in Tabelle 5 ausgewiesenen Koeffizienten. Die Fallzahlen der Qualitätsklassen addieren sich nicht zur Gesamtzahl der Datenbasis, da in 3 Fällen die Frage 14 zur Sanitärausstattung nicht ausgefüllt wurde. Der Anteil in Tabelle 11 bezieht sich auf alle Datenpunkte ohne fehlende Werte.

Tabelle 11: Qualitätsklassen Sanitärausstattung

Merkmale	Qualitätsklasse	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
0	durchschnittl. Bad	-	585	52,8 %
1	leicht überdurchschnittl. Bad	+ 0,17 €	287	25,1 %
2	überdurchschnittl. Bad	+ 0,35 €	144	12,6 %
mehr als 2	deutlich überdurchschnittl. Bad	+ 0,52 €	118	9,3 %

Sonstige Ausstattung Auch folgende Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Tabelle 12 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

Einbauküche Die Befragten wurden in Frage 17 gebeten, anzugeben, ob die Wohnung mit einer kompletten Einbauküche (Koch-Backherd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) ausgestattet ist, mit dem Hinweis, dass nur die Ausstattungen gemeint sind, die von Vermieter:innen gestellt sind. Hier zeigte sich, dass 28,0 % der Wohnungen in der Datenbasis über eine Einbauküche verfügen.

Offene Küche In Frage 15 wurde die Art der Küche abgefragt. Eine Antwortmöglichkeit war die offene Küche, welche als eine in den Wohnraum integrierte Küche definiert ist. 13,5 % der Wohnungen haben eine Küche dieser Art.

Be- und Entlüftungsanlage Küche In Frage 16 sollte angegeben werden, über welche Lüftungsmöglichkeiten die Küche verfügt. Als Antwortmöglichkeiten standen Fenster, Dunstabzugshaube und Be- und Entlüftungsanlage zur Verfügung. Mehrfachnennungen waren möglich. Demnach verfügen 6,4 % der Wohnungen über eine Be- und Entlüftungsanlage in der Küche.

Kein Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia In Frage 17 wurde weiterhin gefragt, ob die Wohnung über einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia verfügt, mit dem Hinweis, dass der Bereich über ausreichend Platz für Tisch und Stühle verfügen sollte. 35,7 % der Wohnungen in der Datenbasis verfügen nicht über einen solchen Bereich.

Stellplatz Tiefgarage Des Weiteren gab es in Frage 18 die Möglichkeit anzugeben, ob es eine zur Wohnung gehörende Garage bzw. einen Pkw-Stellplatz gibt. Als Antwortmöglichkeiten standen der Stellplatz in der Tiefgarage, in einer Einzel- / Doppelgarage, in einem Carport oder ein offener Stellplatz im Freien zur Verfügung, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. Zu 6,8 % der Wohnungen in der Datenbasis gehört demnach ein Stellplatz in einer Tiefgarage, wobei für diesen ggf. eine zusätzliche Mietzahlung anfällt.

3-Scheiben-Fenster In Frage 22 wurden die Befragten gebeten anzugeben, welche Eigenschaften die Fenster in der Wohnung überwiegend aufweisen. Hier ergab sich, dass 22,6 % der Wohnungen überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (drei fest verbundene Scheiben) haben. Der Standard sind hier die 2-Scheiben-Verbundglasfenster mit 72,5 %.

Tabelle 12: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

Merkmal	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Einbauküche	+ 0,40 €	384	28,0 %
Offene Küche	+ 0,48 €	195	13,5 %
Be- und Entlüftungsanlage Küche	+ 0,57 €	94	6,4 %
kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia	- 0,23 €	467	35,7 %
Stellplatz in der Tiefgarage	+ 0,47 €	100	6,8 %
3-Scheiben-Fenster	+ 0,30 €	240	22,6 %

9.4 Spanne

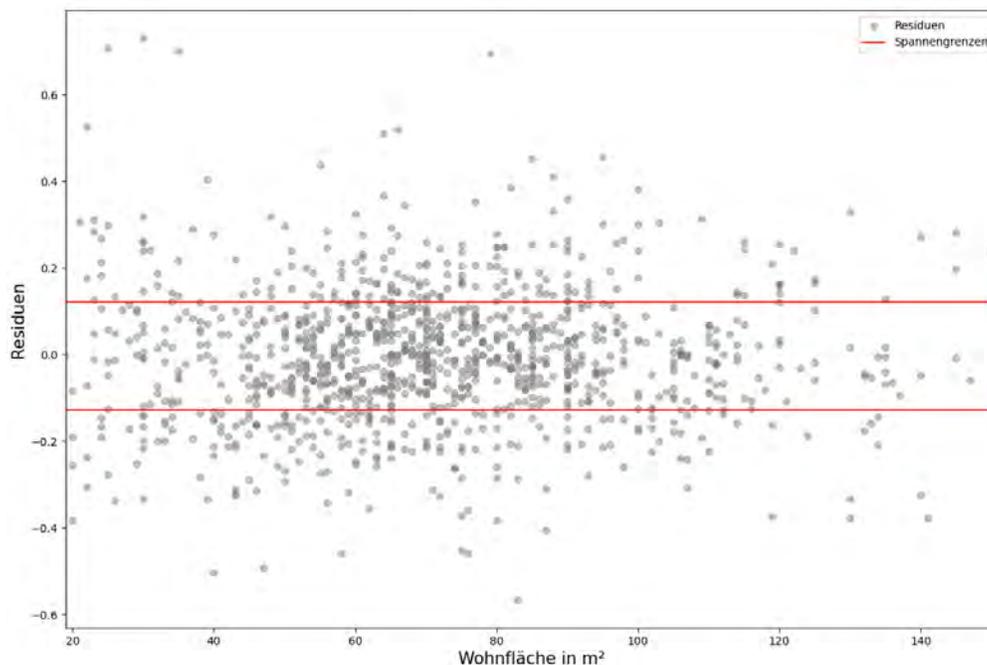
Nach § 16 Abs. 3 MsV kann die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel durch Spannen berücksichtigt werden. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2000 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1950 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, Mietdauer und Vermietertyp kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel Gießen 2024 wird der Spannenumfang 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 prozentualen Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Da die Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale für die Bemessungen von Spannen laut Mietspiegelverordnung erlaubt ist (§14 Abs. 1), wurden die Spannen nach dem 1. Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 9.2.1). Es ergibt sich eine auf ganze Prozentzahlen gerundete Spanne in Höhe von **- 13 %** und **+ 12 %**.

Abbildung 4 zeigt die prozentualen Residuen und die Spanne, in der 2/3 dieser Abweichungen liegen.

Abbildung 4: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels



9.5 Güte des Regressionsmodells

Für die Beurteilung der Ergebnisse der Regressionsanalyse 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.

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 66,6 %, d. h. 66,6 % der Variation der Nettokaltmiete pro m^2 wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im ersten Berechnungsschritt erklärt. Die Korrektur der Konstanten in Berechnungsschritt 2 reduziert diesen Wert auf 42,5 %. Die Verschlechterung des Wertes hängt unter anderem damit zusammen, dass das Modell im zweiten Berechnungsschritt ohne die außergesetzlichen Merkmale berechnet wurde, die einen Teil der Variation erklären, außerdem

werden die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale aus dem ersten Berechnungsschritt beibehalten und nicht neu geschätzt. Es ist außerdem zu Bedenken, dass die Nettokaltmiete pro m² als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die absolute Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat folglich auch höhere R²-Werte zur Folge.

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 pro m² verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Residuen wurden visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die Nettokaltmiete pro m² gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem 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 und Korrelationsstatistik) zeigte keine verzerrenden Korrelationen. Alle Variablen zeigten einen VIF von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

10 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 4 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m². Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² mit 0,87 multipliziert. Zur Bestimmung der oberen Spanngrenze wird die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² mit 1,12 multipliziert.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der 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 der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Gießen heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Homepage der Stadt Gießen verlinkt.

11 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel 2024 wurde von der Stadtverordnetenversammlung Gießen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. April 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen 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.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. Juli 2023 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine 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.

A Anhang: Häufigkeiten

Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

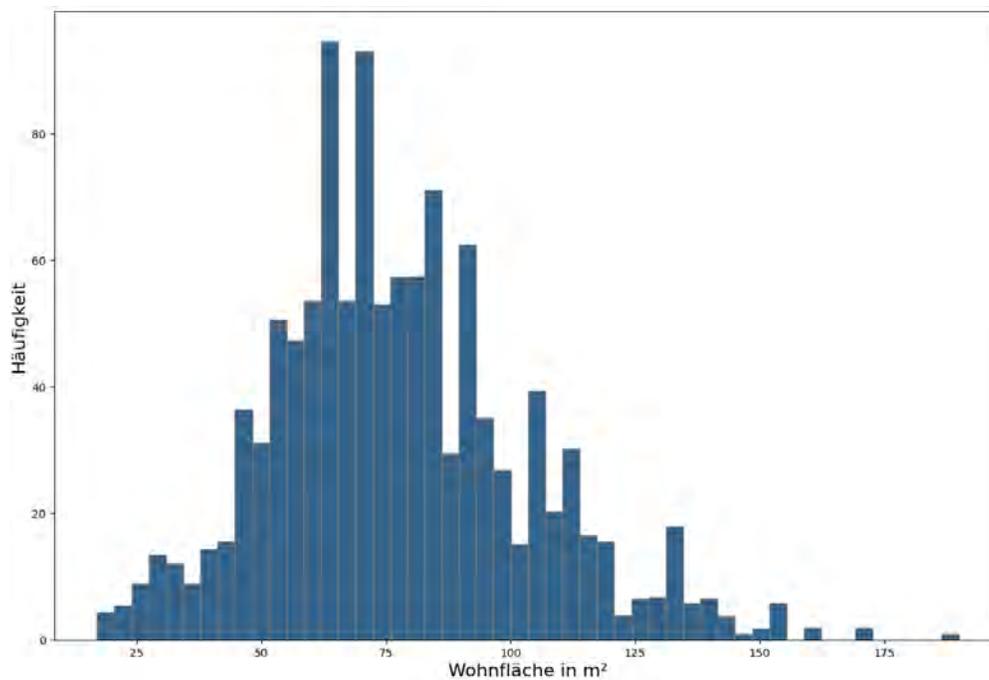


Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen

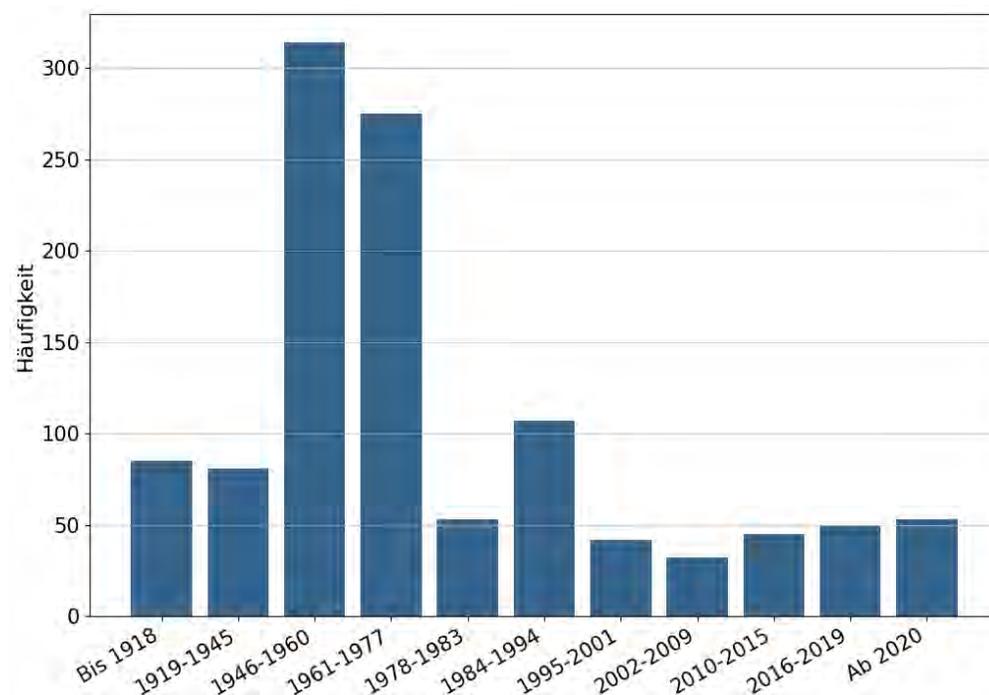


Abbildung 7: Häufigkeiten aller sich aus dem Fragebogen ergebenden Merkmale

Merkmal	Anzahl*	Anteil gewichtet**
Bis 1918	85	8,1%
1919-1945	81	7,4%
1946-1960	314	31,9%
1961-1977	275	24,4%
1978-1983	53	3,9%
1984-1994	107	8,9%
1995-2001	42	3,0%
2002-2009	32	2,0%
2010-2015	45	3,0%
2016-2019	50	3,8%
Ab 2020	53	3,5%
Einfamilienhaus	19	1,6%
Zweifamilienhaus	61	4,8%
Mehrfamilienhaus	1.028	91,7%
Einliegerwohnungen	16	1,0%
Dachgeschosswohnung	105	8,8%
Maisonette	9	0,7%
Penthouse	21	1,7%
Erdgeschoss	275	25,3%
Gartengeschoss	14	0,8%
Keller/Untergeschoss/Souterrain	8	0,5%
Mehrere Geschosse	60	5,7%
Obergeschoss	748	65,2%
keine Badewanne	361	25,5%
kein Spritzwasserschutz im Bad	178	14,3%
Dusche	482	35,3%
Bodengleiche Dusche	185	13,3%
zwei Waschbecken	93	10,4%
Handtuchheizkörper	302	26,2%
Fußbodenheizung Bad	126	8,9%
Fenster im Bad	833	76,9%
Lüftung im Bad	310	24,0%
Geschlossene Küche	796	77,1%
Kochnische	50	2,4%
Offene Küche	195	13,5%
Wohnküche	75	5,8%
Küche: Fenster	1.061	95,2%
Kueche: Dunstabzugshaube	447	36,9%
Kueche: Be-/Entlüftungsanlage	94	6,4%
Einbauküche	384	28,0%
hochwertiger Fußboden	372	33,8%
sonstiger Fußboden	638	57,1%
Gäste-WC	241	24,1%
Einbauschränk	169	20,9%

Merkmal	Anzahl*	Anteil gewichtet**
Videosprechanlage	806	71,5%
Einbruchshemmende Wohnungstür	184	14,3%
Einbruchshemmende Haustür	262	20,1%
Abstellraum Aussen	897	82,2%
Abstellraum Innen	309	24,1%
Fahrradabstellraum	698	65,7%
Trockenraum	640	61,2%
Aufzug	221	16,3%
Wohnung stufenfrei erreichbar	192	14,3%
Wohnung schwellenfrei	697	54,7%
Türen mind. 90cm breit	409	37,6%
Rollläden	603	48,2%
Rollläden elektrisch	166	27,3%
Fußbodenheizung	59	4,0%
Zimmer ohne Heizung	53	4,2%
Durchgangszimmer	110	10,1%
Leitungen freiliegend über Putz	341	31,6%
Balkon/(Dach-)Terasse/Loggia	669	64,3%
Garten	579	51,4%
Garten zur alleinigen Nutzung	43	3,8%
Garten gemeinsame Nutzung	461	39,2%
Stellplatz: Tiefgarage	100	6,8%
Stellplatz: Einzelgarage	66	5,2%
Stellplatz: Carport	13	1,0%
Stellplatz: offen	312	25,7%
Stellplatz: Lademöglichkeit	32	3,5%
Anliegerstraße	286	26,6%
Durchgangsstraße	349	29,1%
Fußgängerzone	32	2,8%
Hauptverkehrsstraße	139	11,4%
Spielstraße	71	5,7%
keine Straße	248	23,5%
Einzelöfen	6	0,5%
Keine Heizung	10	7,6%
Zentralheizung	1.105	97,7%
Energieträger: Öl	26	18,0%
Energieträger: Gas	519	43,8%
Energieträger: Fernwärme	525	49,8%
Energieträger: Kohle	0	0,0%
Energieträger: Strom	20	1,4%
Energieträger: Holz	8	0,7%
Energieträger: Solar	8	0,6%
Energieträger: Wärmepumpe	7	0,5%
Energieträger: Sonst	1	0,1%

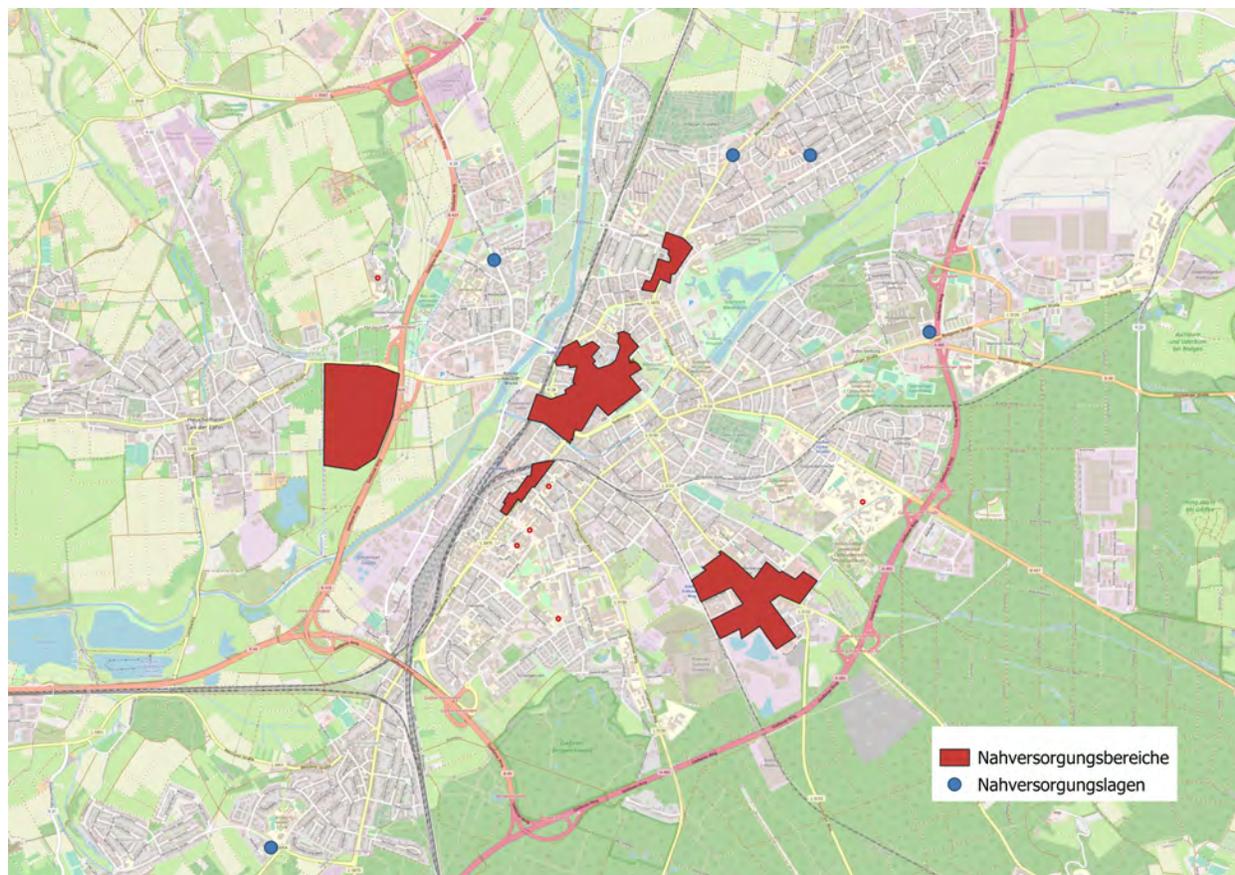
Merkmal	Anzahl*	Anteil gewichtet**
2-Scheiben-Fenster	838	72,5%
3-Scheiben-Fenster	240	22,6%
Einfachverglasung	24	1,6%
Kastenfenster	10	1,1%
energetische Maßnahmen: Außenwand	171	18,8%
energetische Maßnahmen: Dach	362	41,5%
energetische Maßnahmen: Keller	160	19,7%
energetische Maßnahmen: Fensteraustausch	255	34,4%
energetische Maßnahmen: Heizungsaustausch	423	48,5%
Modernisierung: Sanitäranlagen	314	34,9%
Modernisierung: Elektroinstallation	208	23,2%
Wohnlage 2	503	43,5%
Wohnlage 1	634	56,5%
Entfernung Nahversorgungsbereiche/-lagen <=500m	385	34,4%
Mietvertragslaufzeit <= 1 Jahr	199	16,1%
Mietvertragslaufzeit > 1 Jahre und <= 3 Jahre	315	27,4%
Mietvertragslaufzeit > 3 Jahre und <= 5 Jahre	182	16,3%
Mietvertragslaufzeit > 5 Jahre und <= 10 Jahre	165	16,0%
Mietvertragslaufzeit > 10 Jahre	263	24,2%

*Anzahl der Fälle, in denen das Merkmal vorliegt.

**Der Anteil bezieht sich nur auf alle Datensätze, zu denen eine Angabe zum entsprechenden Merkmal vorlag.

B Anhang: Karte Nahversorgung

Abbildung 8: Nahversorgungsbereiche und Nahversorgungslagen



Quellen: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA (Hintergrundkarte und Gebäude);
Stadt Gießen (Nahversorgungsbereiche bzw. -lagen)

C Anhang: Mieterfragebogen

Fragebogen für den qualifizierten Mietspiegel Gießen 2024

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). **Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 18. August 2023 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/giessen> vornehmen.
Ihr **Zugangsschlüssel** lautet:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ Ende“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihre:n Vermieter:in zu Rate.

Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen? Ja → Ende Nein → weiter

Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...	
<input type="checkbox"/> Mieter:in → weiter	<input type="checkbox"/> Untermieter:in → Ende <input type="checkbox"/> Eigentümer:in → Ende
Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 01.07.2017 angemietet?	
<input type="checkbox"/> Ja → Frage C <input type="checkbox"/> Nein	
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.07.2017 verändert? <i>(Nettokaltmiete/Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>	
<input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende	
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund eines Verwandtschafts-, Freundschafts-, Dienst- oder Arbeitsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete?	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage D: Ist die Wohnung aktuell laut Mietvertrag mietpreisgebunden? <i>(öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)</i>	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
<input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter	
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? <i>(z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“)</i>	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vereinbart? <i>(Arbeitszimmer zählen nicht dazu)</i>	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage G: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? <i>(gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)</i>	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage H: Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? <i>(vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen, z.B. einzelnes WG-Zimmer)</i>	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage I: Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? <i>(Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)</i>	
<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	
Monat	<input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/>
Jahr	<input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/>
Frage 2: Wie hoch ist die für Juli 2023 vereinbarte Miete? <i>(gemäß Mietvertrag bzw. letzter wirksam gewordener Mietänderungs-erklärung)</i>	
Gesamtbetrag, den Vermieter:in von mir erhält: <i>(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)</i> <input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/> €
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:	
a) Nettokaltmiete/Grundmiete (= Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): <input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/> €
b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten (Monatliche Pauschale/Vorauszahlung): <input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/> €
c) Garage/Stellplatz: <input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/> €
d) Andere Kosten/Zuschläge für: <input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/> €

■

Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind Änderungen der Vorauszahlungen auf 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, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung) , m²

Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen u.a. Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) Zimmeranzahl:

Frage 6: Wie viele volljährige Personen sind in der Wohnung gemeldet? Anzahl:

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

Anzahl Wohnungen: Wenn 4 oder mehr 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 (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung) Ja Nein

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

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

Keller/Untergeschoss Erdgeschoss/Hochparterre Mehrere Geschosse
 Souterrain/Gartengeschoss (z. B. bei Hanglage) Obergeschoss

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

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. Ggf. bei Vermieter:in nachfragen) 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 2020 bis 2023
 1919 bis 1945 1961 bis 1977 1984 bis 1994 2002 bis 2009 2016 bis 2019 Unbekannt

Frage 12: Befindet sich ein WC in der Wohnung? Ja Nein

■ ■

Frage 13: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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 dem/der Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter:innen gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)		
<input type="checkbox"/> Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschmöglichkeit in der Wanne gegeben ist)	<input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Dusche (der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne)	<input type="checkbox"/> Mindestens zwei Waschbecken	<input type="checkbox"/> Fenster
<input type="checkbox"/> Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)	<input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage (mindestens Abluft)
Frage 15: Welche Art von Küche weist die Wohnung auf?		
<input type="checkbox"/> Geschlossene Küche (eigener Raum)	<input type="checkbox"/> Wohnküche	<input type="checkbox"/> Offene Küche (in einen Wohnraum integriert)
<input type="checkbox"/> Kochnische		
Frage 16: Über welche Lüftungsmöglichkeiten verfügt die Küche? (Mehrfachantworten möglich)		
<input type="checkbox"/> Fenster	<input type="checkbox"/> Dunstabzugshaube	<input type="checkbox"/> Be- und Entlüftungsanlage
Frage 17: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (von dem/der Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)		
<input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Koch-Backherd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	<input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar	
<input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)	<input type="checkbox"/> Keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung	
<input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden	<input type="checkbox"/> Alle Türen mindestens 90 cm breit	
<input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC)	<input type="checkbox"/> Verschattungssystem vorhanden (z. B. Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien) in mindestens der Hälfte der Räume	Elektrischer Antrieb <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	
<input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)	
<input type="checkbox"/> Einbruchshemmende Wohnungstür	<input type="checkbox"/> Durchgangszimmer bzw. gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)	
<input type="checkbox"/> Einbruchshemmende Hauseingangstür	<input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt	
<input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden)	<input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)	
<input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m ²)	<input type="checkbox"/> Garten	
<input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück oder im Gebäude nutzbar	Falls ja:	
<input type="checkbox"/> Trockenraum im Haus vorhanden	<input type="checkbox"/> zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter:in zugänglich)	
<input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden	<input type="checkbox"/> zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen	

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de