Stadt Wetzlar

Qualifizierter Mietspiegel Wetzlar 2024

Methodenbericht

KOOPMANN ANALYTICS KG

Eimsbütteler Straße 101
22769 Hamburg

Tel. 040. 211 076 480
www.koopmann-analytics.de

KOOPMANN ANALYTICS

Inhalt

Inhalt i
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis ii
Anlagenverzeichnis ii
1 Einleitung 1
2 Organisation der Erstellung des Mietspiegels 1
3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts 2
2.1 Art des Mietobjekts 3
2.2 Größe 3
2.3 Ausstattung 4
2.4 Beschaffenheit 4
2.5 Lage des Mietobjekts 5
3 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung 6
3.1 Vorgaben 6
3.2 Ablauf 7
4 Methodische Vorgehensweise 7
4.1 Grundgesamtheit 7
4.2 Tabellenaufbau 8
5 Datenerhebungen 8
5.1 Datenschutz 9
6 Datenauswertungen 9
6.1 Stichprobenausschöpfung und Plausibilitätskontrollen 9
6.2 Wohnlage 10
6.3 Extremwertbereinigung 11
6.4 Endgültige Feldbesetzungszahlen 13
6.5 Mietenstruktur 13
6.6 Mietspiegeltabelle 14
7 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung 15
8 Mietspiegelbroschüre 17
Anlage 18

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ergebnisse der Datenerhebung 10
Tab. 2: Schritte der Extremwertbereinigung 12
Tab. 3: Feldbesetzung vor der Extremwertbereinigung 13
Tab. 4: Feldbesetzung nach der Extremwertbereinigung 13
Tab. 5: Mietspiegel Wetzlar 2024 14
Tab. 6: Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung 16

Anlagenverzeichnis

Fragenbogen der Erhebung 18

1 Einleitung

Die Stadt Wetzlar stellt 2024 ihren Bürgern einen Mietspiegel zu Verfügung. War dies in der Vergangenheit eine freiwillige Leistung, so ist dies seit dem 01.01.2022 eine Pflichtaufgabe von Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern. Der Mietspiegel soll dabei weiterhin eine befriedende Funktion zwischen Mietern und Vermietern übernehmen.

Der Mietspiegel findet seine rechtliche Grundlage im § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Er bietet eine Übersicht über die in Wetzlar im November 2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Nach den gesetzlichen Vorschriften werden nur Mieten von freifinanzierten Wohnungen einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden als "ortsübliche Vergleichsmiete" bezeichnet.

Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 01.11.2023.

Der vorliegende Methodenbericht dokumentiert nachvollziehbar die erfolgten Arbeitsschritte und die hieraus resultierenden Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Wetzlar.

2 Organisation der Erstellung des Mietspiegels

Die Erstellung des Mietspiegels wurde im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung an das Unternehmen Koopmann Analytics vergeben.

Koopmann Analytics hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Wetzlar und durch die Beratung des eigens für die Mietspiegelerstellung installierten Arbeitskreises einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Der qualifizierte Mietspiegel wurde durch die gemeinsame Anerkenntnis der im Arbeitskreis vertretenden Mieter- sowie Vermietervertreter zum 01.06.2024 in Kraft gesetzt. Ohne Fortschreibung hat der Mietspiegel bis zum 01.06.2026 den Status eines qualifizierten Mietspiegels. Diese Gültigkeitsdauer kann durch eine Fortschreibung gemäß der gesetzlichen Rahmenbedingungen bis zum 01.06.2028 verlängert werden.

Die Erstellung dieses Mietspiegels wurde unter Leitung des Fachbereichs Amt für Stadtentwicklung erarbeitet und durch einen Arbeitskreis fachlich begleitet. Dem Arbeitskreis gehörten die nachfolgend aufgeführten Akteure an:

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
GEWOBAU - Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
Haus und Grund Wetzlar e.V.
Mieterbund Wetzlar und Lahn-Dill-Kreis e.V.
Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG
Stadt Wetzlar
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH
Koopmann Analytics KG

Die Erstellungsmethodik des Mietspiegels berücksichtigt die aktuell gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Dies betrifft die Organisation der Erhebung als überwiegende Vermieterbefragung mit ergänzender Mieterbefragung, die angewandten statistischen Verfahren und die Entscheidung des Arbeitskreises keine Wohnlagen in Wetzlar auszuweisen. Auch sollte der Mietspiegel weiterhin als Tabellenmietspiegel erstellt werden.

Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte ausschließlich durch die Koopmann Analytics KG. Die notwendigen Abstimmungen erfolgten in Rahmen von acht Arbeitskreissitzungen bzw. schriftlichen Abstimmungsprozessen. Im Rahmen dieser Abstimmungsprozesse wurde auch die Orientierungshilfe durch den Arbeitskreis entwickelt und erstellt.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen, er hat eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im Üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt. In der Stadt Wetzlar wurden diese Anforderungen wie folgt umgesetzt:

2.1 Art des Mietobjekts

Dieser Mietspiegel gilt nicht für Wohnungen in der Stadt Wetzlar, die aktuell einer Preisbindung unterliegen. Für Mietwohnungen, die nach dem 01.11.2023 bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Unter die Wohnungen, für die der Mietspiegel gültig ist, fallen sowohl normale Etagenwohnungen als auch Dachgeschosswohnungen. Er gilt für Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten und auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Der Mietspiegel gilt dagegen nicht für

- Maisonette-Wohnungen
- Appartements
- geförderten Wohnungsbau
- Wohnungen in Wohnheimen
- Werks- und Dienstwohnungen mit vergünstigter Miete
- Wohnungen, die zu 50 % oder mehr gewerblich genutzt werden
- möblierte und teilmöblierte Wohnungen
- Wohnungen ohne eigenen Zugang
- Wohnungen ohne Küche oder Kochnische
- bewohnte Unterkünfte

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern wurde auch bereits bei der Datenerhebung berücksichtigt. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, wurden aus der Auswertung ausgeschlossen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

2.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche entweder nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung oder nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) ermittelt worden ist.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete u. a. von der Wohnungsgröße abhängt, wurden im Mietspiegel der Stadt Wetzlar fünf Größenklassen gebildet, die sich an der Struktur des örtlichen Wohnungsbestands orientieren:

- bis 45 m²
- über 45 bis 65 m²
- über 65 bis 80 m²
- über 80 bis 95 m²
- über 95 m²

2.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Dabei müssen mindestens die folgenden Ausstattungsmerkmale vorhanden sein:

– Sammelheizung

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung, aber auch eine Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmt (Gas-, Öl-, Elektroheizung) ist einer Sammelheizung gleichzusetzen. Ebenfalls Sammelheizungen gleichgestellt sind Heizungen, die in Bedienungskomfort und Feinregulierung einer Sammelheizung gleichwertig sind (z. B. Gasautomatik-Einzelöfen).

– Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.

Wohnungen, die nicht mindestens diesem Ausstattungsstandard entsprechen, sondern nur über eine einfache Ausstattung ohne Bad oder ohne Sammelheizung verfügen, werden im Mietspiegel nicht ausgewiesen (Substandard-Wohnungen).

Weitere Merkmale der Ausstattung finden im Mietspiegel Wetzlar über die ausgewiesene Mietenspanne Berücksichtigung. Hierzu wird eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung zur Verfügung gestellt (siehe Abschnitt 7).

2.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit über den Indikator "Baualter" abgebildet. Grundsätzlich sind mit diesem Merkmal gemeint:

- der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile
- die Art und Gestaltung der Umgebung sowie
- die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad.

Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss dieses mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand. Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten für einen entsprechenden Neubau aufgewandt werden mussten.

Auf dieser Grundlage wurden in Abstimmung mit dem AK die folgenden sechs Baualtersklassen festgelegt:

- Bis 1949
- 1950 bis 1960
- 1961 bis 1977
- 1978 bis 1993
- 1994 bis 2010
- 2011 und jünger

2.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes im Stadtgebiet gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmal die Wohnlage in der Gemeinde erfasst, die Lage im Haus wird - wenn überhaupt - nur für bestimmte Sondergruppen, wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen, berücksichtigt. Der Mietspiegel repräsentiert daher grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

Es gibt zwei prinzipielle Möglichkeiten, die Wohnlage zu definieren. Die eine Möglichkeit ist die Einstufung einzelner Straßen(abschnitte) in eine Wohnlage durch Befragung von Experten, wie sie auch im Arbeitskreis vorzufinden sind; methodisch würde dies z. B. durch die Delphi-Methode geschehen. Der Arbeitskreis hat sich für die zweite Möglichkeit entschieden, nämlich von externer Seite aus Raummerkmalen einen Index erstellen zu lassen, dessen Ausprägungen die

Wohnlagen definieren. In diesen Index flossen insgesamt 10 Merkmale ein, die von Lagemerkmalen (Straßentyp, Nähe zu ÖPNV u. ä.) bis zu Gebäudeformen und Zentralitätseinstufungen reicht. Auf der Grundlage dieses Indexes wurden drei Wohnlagen bestimmt werden. Diese Wohnlagenbewertungen standen adressscharf zur Verfügung und wurden auf ihre Signifikanz auf die Miethöhe überprüft.

Die Ergebnisse der Überprüfung ergab keine ausreichende Signifikanz, so dass keine Zu- und Abschläge für einzelne Objekte berechnet werden konnten.

3 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

3.1 Vorgaben

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Wetzlarer Mietspiegels 2024 wurden durch den Auftrag definiert.

Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Erstellung einer Gesamtkonzeption für die Erhebung und Abstimmung mit der Auftraggeberin und dem begleitenden Arbeitskreis
- Repräsentative Datenerhebung mit dem Ziel einer statistisch belastbaren Anzahl von mietspiegelrelevanten Datensätzen
- Strengste Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange
- Erhebungsstichtag: 01.11.2023
- Organisation der Erhebung der Grundlagendaten bei Vermietern und Mietern
- Datenaufbereitung und Plausibilitätsprüfungen der Erhebungsdaten
- Auswertung der Erhebungsdaten und Berechnung statistisch abgesicherter Mietenkennwerte auf Basis der Originalerhebungsdaten
- Erstellung eines ausführlichen Methodenberichts zur Dokumentation des Verfahrens und der Ergebnisse
- Erstellung einer Mietspiegelbroschüre

3.2 Ablauf

Im Oktober 2023 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels 2024 begonnen. Die Abstimmung der Datengrundlagen erfolgte mit der Stadt Wetzlar. Für die Erhebung wurden datenschutzgerecht Meldedaten zur Verfügung gestellt. Hierfür wurden mit der städtischen Datenschutzbeauftragten die entsprechenden datenschutzrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die nachfolgende Datenaufbereitung erfolgte unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Vorgaben. Die Datenerhebung führte Koopmann Analytics in eigener Regie durch. Nach einer abschließenden maschinellen Kontrolle der Daten erfolgte die Berechnung der Mietspiegelwerte sowie der zusätzlichen statistischen Analysen.

Mit dem Beschluss des Arbeitskreises erlangt der Mietspiegel Wetzlar zum 01.06.2024 seine Gültigkeit.

4 Methodische Vorgehensweise

Eine wesentliche Vorrausetzung für einen qualifizierten Mietspiegel ist die zwingend vorgeschriebene Aktualisierung nach zwei Jahren (§ 558d Abs. 2 BGB). Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren durch die Verwendung des Preisindexes für die Lebenshaltung in Deutschland angepasst werden. Alle vier Jahre muss eine Aktualisierung auf Basis einer Neuerhebung erfolgen. Der hier vorgelegte Mietspiegel basiert auf einer vollständigen Neuerhebung.

4.1 Grundgesamtheit

Grundlage für die Neuerhebung ist die Erstellung einer den rechtlichen Vorgaben entsprechenden Grundgesamtheit der mietpreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB).

Der Bestand an vermieteten Wohnungen in Wetzlar umfasst lt. Wohnungs- und Gebäudezählung 2022 rd. 15.300 Wohneinheiten. Diese Anzahl entspricht jedoch nicht der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen, da diese Anzahl auch Wohnungsbestände umfasst, die für die Erstellung eines Mietspiegels unberücksichtigt bleiben müssen

Grundsätzlich ausgeschlossen sind die in Kap. 2.1 aufgeführten Teilmarktsegmente aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels Wetzlar.

Für den Aufbau der Grundgesamtheit aller potenziellen Vermieter in der Stadt Wetzlar wurden von der Stadt eine entsprechende Datengrundlage auf Basis der Einwohnermeldedaten zur Verfügung gestellt. Die Anzahl von Einwohnern mit derselben Adresse wurde sodann als Indikator dafür, dass es sich um Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau handelt, verwendet. Dabei mussten jedoch an den beiden Enden des Spektrums Korrekturen vorgenommen werden.

Zum einen zeigte sich, dass in Gebäuden mit der größten Anzahl von Bewohnern keine regulären Mietverhältnisse vorlagen, sondern es sich um Altenheime u. ä. handelte. Diese wurden aus der Analyse ausgeschlossen. Zum anderen ist es bei einer geringen Anzahl an Bewohnern mit unterschiedlichen Nachnamen nicht eindeutig zu klären, ob hier mehrere Haushalte oder doch nur ein Haushalt mit Personen unterschiedlichen Nachnamens anzutreffen sind. Im Zweifel wurden solche Gebäude aus der Erhebung ausgeschlossen, was aber nicht verhindern konnte, dass dennoch einige Adressen ausschließlich zu Eigentümern gehörten, so dass der Rücklauf fehlerhaft war.

Mit Hilfe von Zufallszahlen wurde eine Auswahl von insgesamt 900 potentiellen Vermietern angeschrieben und um die Angaben zu ihren Wohnungen gebeten; Zusätzlich wurde 50 potentielle Vermieter von 1- und 2-Familienhäusern angeschrieben, um weitere Mietdaten aus diesem Wohnungsmarktsektor zu gewinnen. Schon im Vorwege wurden 17 Wohnungsgesellschaften und -verwalter kontaktiert und ebenfalls um die benötigten Angaben gebeten.

4.2 Tabellenaufbau

Im Rahmen der Erstellung des Mietspiegel Wetzlar wurde die Tabellenstruktur aus den beiden zentralen Kriterien Wohnungsgröße (5 Klassen) und Baualter (6 Klassen) gebildet. Die Mietspiegeltabelle umfasst dadurch insgesamt 30 Tabellenfelder. In dieser Tabelle werden die Mittelwerte und Spannen ausgewiesen.

Nach Abzug aller Wohnungen, die von der Auswertung ausgeschlossen werden sollten (vgl. Kap. 6.1), von Wohnungen ohne vom Vermieter eingebautem Bad oder Sammelheizung, von Wohnungen, die aktuell noch öffentlich gefördert waren und/oder die vor mehr als 6 Jahren vermietet wurden und für die in diesem Zeitraum die Miete nicht erhöht wurde, verblieben für die Auswertung 6.228 Wohnungen. Für diese wurden die im folgenden dargestellten Werte ermittelt.

5 Datenerhebungen

Die Datenerhebung zum Mietspiegel Wetzlar 2024 erfolgte zunächst im November 2023; aufgrund eines nicht ausreichenden Rücklaufs erfolgte eine Erinnerung an die Vermieter und Mieter im Dezember 2023.

Die Vermieterbefragung wurde als schriftliche Befragung bzw. als Datenbankabfrage aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen der Unternehmen durchgeführt.

Neben dem Fragebogen wurde für die elektronische Datenerfassung bei den Vermietern eine Erhebungsdatei erstellt, die einer vollständigen Umsetzung des Fragebogens entsprach.

KOOPMANN ANALYTICS

Zusätzlich wurde ein entsprechendes Begleitschreiben von Koopmann Analytics entwickelt. Die Stadt Wetzlar hat zudem ein eigenes Schreiben des Oberbürgermeisters erstellt, welches während der Erhebung mit versendet wurde. Die Erhebungsinstrumente wurden gemeinsam mit der Auftraggeberin und dem Arbeitskreis entwickelt und kontinuierlich optimiert.

Die Befragten hatten die Möglichkeit, den ausgefüllten Fragebogen per Post, per FAX oder per Mail zurückzusenden; darüber hinaus war es auch möglich, den Fragebogen online auszufüllen.

5.1 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel Wetzlar 2024 und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Über die Durchführung der Erhebung wurde die zuständige Datenschutzbeauftragte durch die Stadt Wetzlar vorab informiert und gemeinsam datenschutzrechtliche Verträge entwickelt. Alle datenschutzrechtlichen Unterlagen wurden im Vorfeld der Erhebung unterschrieben und wurden Bestandteil des Auftrages.

Zusätzlich verfügt Koopmann Analytics über ein betriebliches Datenschutzkonzept, das den gesetzlichen Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) Rechnung trägt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Anschreiben an die Haushalte im Rahmen der Erhebung wurde auf die Anonymisierung der übermittelten Daten hingewiesen.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten.
- Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt im Mietspiegel Wetzlar 2024 nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei am Tabellenraster. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist nicht möglich.

6 Datenauswertungen

6.1 Stichprobenausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Nach Durchführung der Erhebung wurden die gewonnenen Daten in einer Auswertungsdatenbank zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen. Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung zum Mietspiegel Wetzlar 2024 noch 6.228 vollgültige Mietwerte zur Verfügung (vgl. Tab. 1).

6.2 Wohnlage

Im Vorfeld der Erhebung wurden mittels eines Indexes, der auf 10 Merkmalen basiert, drei Wohnlagen identifiziert. Mittels einer Regressionsanalyse wurde der Einfluss der Wohnlage auf die Miete ermittelt; es zeigte sich, dass es keinen signifikanten Zusammenhang zwischen Wohnlage und Miethöhe gibt; damit wurde die Wohnlage als Faktor der Miethöhe aus der weiteren Untersuchung ausgeschlossen.

Die gesondert erhobenen Mieten für Ein- und Zwei-Familienhäuser wurden ebenfalls mit einer Regressionsanalyse auf ihren Erklärungswert für die Miethöhe untersucht. Dabei ergab sich, dass für diese Wohnform ein Zuschlag von 0,50 €/m² anzusetzen ist. In den weiteren Berechnungen wurden diese Wohnungen nicht mehr berücksichtigt.

Tab. 1: Ergebnisse der Datenerhebung

	absolut
Erhobene Mietverhältnisse insgesamt	8.236
./. unvollständig, unplausibel u. ä.	55
./. nicht mietspiegelrelevant (Filterfragen)	466
Auswertbare Mietverhältnisse insgesamt	7.715
./. aktuell öffentlich gefördert	227
./. < 30 m² oder > 150 m²	92
./. ohne vermieterseitig gestelltes Bad und Sammelheizung	254
./. nicht mietspiegelrelevant aufgrund 6-Jahres-Regelung	914
In die Auswertung eingegangene Mietverhältnisse	6.228
./. Ein- und Zwei-Familienhäuser	461
./. Extremwerte	265
Tabellenrelevante Mietwerte	5.502

Quelle: Mietspiegel Stadt Wetzlar 2024

Im qualifizierten Mietspiegel Wetzlar 2024 handelt es sich bei den ausgewiesenen Beträgen um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB bzw. der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs-

und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken.

Konnte bei der Datenerhebung die Netto-Kaltmiete nicht eindeutig identifiziert werden, so wurden diese Datensätze in der weiteren Auswertung nicht mehr berücksichtigt. Der größte Ausfall ergab sich durch das Überschreiten der 6-Jahres-Regel und den Anteil an Wohnungen ohne mieterseitig gestelltes Bad und/oder Sammelheizung.

6.3 Extremwertbereinigung

Vor der Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegeltabelle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte eine tabellenfeldbezogene Bereinigung um sogenannte Extremwerte, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind.

Wie auch bei anderen qualifizierten Mietspiegeln, die auf einer Datenerhebung beruhen, erfolgt im Mietspiegel Wetzlar 2024 die Datenbereinigung über ein statistisches Verfahren, das die wissenschaftlichen Ansprüche bei der Erstellung eines Mietspiegels gewährleistet. Die Extremwertbereinigung wurde mit Hilfe des Interquartilsabstands (IQA) durchgeführt. Dazu werden für jedes Tabellenfeld die m²-Mieten der Größe nach sortiert und der Abstand zwischen den Werten bei 25 % (unteres Quartil) und 75 % (oberes Quartil) ermittelt. Die entsprechende Formel lautet:

$$IQA = x_{0,75} - x_{0,25}$$

Der so ermittelt Interquartilsabstand wird mit 1,5 multipliziert. Das Ergebnis wird von den Quartilen subtrahiert bzw. zu ihm addiert. Die so erzeugten Werte bilden die Grenzwerte, unterhalb bzw. oberhalb derer sich die Extremwerte befinden.

Die folgende Tabelle gibt die einzelnen Werte wieder:

Tab. 2: Schritte der Extremwertbereinigung

Baualters-klasse	Wohnungs-größenklasse	unteres Quartil	oberes Quartil	Interquartils-abstand	mal 1,5	untere Grenze	obere Grenze
1	A	5,90000	7,08250	1,18250	1,77375	4,12625	8,85625
1	B	5,60000	6,80000	1,20000	1,80000	3,80000	8,60000
1	C	5,66000	6,74000	1,08000	1,62000	4,04000	8,36000
1	D	5,50000	6,80000	1,30000	1,95000	3,55000	8,75000
1	E	5,50000	6,99500	1,49500	2,24250	3,25750	9,23750
2	A	6,00000	6,60000	0,60000	0,90000	5,10000	7,50000
2	B	6,00000	6,80000	0,80000	1,20000	4,80000	8,00000
2	C	6,00000	6,96500	0,96500	1,44750	4,55250	8,41250
2	D	5,95000	6,91000	0,96000	1,44000	4,51000	8,35000
2	E	5,95000	7,37000	1,42000	2,13000	3,82000	9,50000
3	A	6,00000	7,40000	1,40000	2,10000	3,90000	9,50000
3	B	5,90000	7,00000	1,10000	1,65000	4,25000	8,65000
3	C	5,90500	7,00000	1,09500	1,64250	4,26250	8,64250
3	D	6,05500	6,79000	0,73500	1,10250	4,95250	7,89250
3	E	5,73750	6,99750	1,26000	1,89000	3,84750	8,88750
4	A	6,60000	9,50000	2,90000	4,35000	2,25000	13,85000
4	B	5,87500	7,31000	1,43500	2,15250	3,72250	9,46250
4	C	5,85000	7,48500	1,63500	2,45250	3,39750	9,93750
4	D	5,82500	7,02500	1,20000	1,80000	4,02500	8,82500
4	E	6,21500	7,64500	1,43000	2,14500	4,07000	9,79000
5	A	8,11500	9,85000	1,73500	2,60250	5,51250	12,45250
5	B	7,19000	9,20000	2,01000	3,01500	4,17500	12,21500
5	C	6,99500	8,11000	1,11500	1,67250	5,32250	9,78250
5	D	6,48000	7,94750	1,46750	2,20125	4,27875	10,14875
5	E	6,68250	7,78000	1,09750	1,64625	5,03625	9,42625
6	A	10,22250	12,27500	2,05250	3,07875	7,14375	15,35375
6	B	8,92750	10,00000	1,07250	1,60875	7,31875	11,60875
6	C	8,90000	9,54000	0,64000	0,96000	7,94000	10,50000
6	D	8,93000	9,70000	0,77000	1,15500	7,77500	10,85500
6	E	8,03750	10,00000	1,96250	2,94375	5,09375	12,94375

Quelle: Mietspiegel Stadt Wetzlar 2024

Wie sich die Extremwertbereinigung auf die Fallzahlen in den einzelnen Tabellenfeldern auswirkt, zeigen die Tabellen 3 und 4.

Tab. 3: Feldbesetzung vor der Extremwertbereinigung						
	Wohnungsgrößenklasse					
Baualters-klasse	A	B	C	D	E	insgesamt
1	80	316	184	87	96	763
2	331	1.184	432	65	67	2.079
3	140	645	801	269	52	1.907
4	39	105	90	46	37	317
5	56	87	64	36	40	283
6	40	74	95	123	86	418
insgesamt	686	2.411	1.666	626	378	5.767
Quelle: Mietspiegel Stadt Wetzlar 2024						

Tab. 4: Feldbesetzung nach der Extremwertbereinigung						
	Wohnungsgrößenklasse					
Baualters-klasse	A	B	C	D	E	insgesamt
1	74	304	179	85	91	733
2	298	1.125	418	64	67	1.972
3	130	636	793	241	50	1.850
4	39	100	90	43	36	308
5	56	87	63	34	37	277
6	39	65	70	102	86	362
insgesamt	636	2.317	1.613	569	367	5.502
Quelle: Mietspiegel Stadt Wetzlar 2024						

6.4 Endgültige Feldbesetzungszahlen

Nach den Plausibilitätskontrollen, der Bereinigung der Daten um die Substandardwohnungen, die geförderten und die nach der 6-Jahres-Regelung auszuschließenden Wohnungen sowie der Extremwertbereinigung verblieben 5.502 Datensätze für die weiteren Auswertungen. In allen Feldern sind die Fallzahlen mit 30 und mehr Mieten repräsentativ.

6.5 Mietenstruktur

Gemäß den abgestimmten Auswertungsvorgaben sowie den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurden die in der bereinigten Datenbasis zur Verfügung stehenden Mietverhältnisse in Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und für jedes Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle statistisch ausgewertet. In Abstimmung mit der Stadt Wetzlar und dem Arbeitskreis wurden dabei folgende Kennwerte ermittelt:

--Mittelwert (arithmetisches Mittel)

--unterer Wert der 4/5-Spanne

--oberer Wert der 4/5-Spanne

6.6 Mietspiegeltabelle

Im Rahmen der Datenerhebung und nach den durchgeführten Bereinigungen sind 5.502 Datenwerte für Wohnungen in die Erstellung des Mietspiegels Wetzlar 2024 eingeflossen. Ausgewiesen wird der Mittelwert (arithmetisches Mittel) mit 4/5-Spanne.

Tab. 5: Mietspiegel Wetzlar 2024

Nettokaltmiete (in €/m² pro Monat, Mittelwert und 4/5-Spanne im freifinanzierten Wohnungsbau) in der normalen Wohnlage

Der Mietspiegel der Stadt Wetzlar 2024 gilt nur für Wohnungen im Geschosswohnungsbau und folgenden Mindestausstattungsmerkmalen: Wohnungen mit WC innerhalb der Wohnung, Bad oder Duschbad und Sammelheizung. Für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erhöht sich der Betrag um 0,50 €/m².

		Baualtersklasse					
Wohnfläche		**Bis 1949**	**1950-1960**	**1961-1977**	**1978-1993**	**1994-2010**	**2011 u. jünger**
		1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
bis 45 m²	**A**	6,44 5,50 - 7,75	6,28 5,85 - 6,90	6,61 5,50 - 7,75	8,05 6,00 - 10,29	8,98 7,46 - 11,30	11,03 8,95 - 12,92
Über 45 bis 65 m²	**B**	6,22 5,30 - 7,50	6,40 5,73 - 7,30	6,48 5,50 - 7,70	6,51 5,26 - 8,05	8,18 6,54 - 10,49	9,20 8,16 - 10,50
Über 65 bis 80 m²	**C**	6,17 5,30 - 7,59	6,50 5,65 - 7,50	6,42 5,50 - 7,44	6,63 5,28 - 8,06	7,69 6,55 - 9,05	9,16 8,75 - 9,70
Über 80 bis 95 m²	**D**	6,06 5,33 - 7,00	6,40 5,60 - 7,41	6,30 5,50 - 7,00	6,35 5,31 - 7,82	7,14 5,97 - 8,60	9,11 8,50 - 10,20
Über 95 m²	**E**	6,24 5,01 - 7,39	6,71 5,82 - 7,65	6,40 5,36 - 7,57	6,83 5,68 - 8,86	7,29 6,23 - 8,81	9,07 7,26 - 10,89

Quelle: Mietspiegel Stadt Wetzlar 2024

Die Spannweite der Mittelwerte reicht

- von 6,06 €/m² für Wohnungen der Wohnungsgrößenklasse D in der Baualtersklasse 1

- bis zu 11,03 €/m² für Wohnungen der Wohnungsgrößenklasse A in der Baualtersklasse 6.

Damit liegt die Spannweite der Mittelwerte der Mietspiegelfelder bei 4,97 €/m².

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete für Wohnungen in der Stadt Wetzlar im Mietspiegel 2024 liegt (ohne Ein- und Zwei-Familienhäuser und nach der Extremwertbereinigung) bei 6,69 €/m².

7 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels Wetzlar 2024, da es sich hierbei nicht um die Ergebnisse einer statistischen Analyse auf Basis einer repräsentativen empirischen Erhebung handelt. Die Aufstellung basiert auf den Erfahrungen der Wohnungsmarktexperten in Wetzlar, die den Arbeitskreis bildeten. Die Orientierungshilfe entspricht dem Standard eines Mietspiegels nach § 558c BGB (einfacher Mietspiegel).

In der Orientierungshilfe sind die speziellen Charakteristika des Wetzlarer Wohnungsbestandes berücksichtigt worden. Die Übersicht soll Mietern und Vermietern einen Anhaltspunkt geben, welche Merkmale von Wohnung und Wohnumfeld in der Regel einen Wohnwert erhöhenden oder Wohnwert mindernden Einfluss haben.

Die in der Tabelle 6 aufgeführte Liste wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Auch können wertmindernde und werterhöhende Merkmale nicht direkt gegeneinander aufgewogen werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung muss im Rahmen einer Gesamtbewertung aller wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale vorgenommen werden.

Die Orientierungshilfe hat sich in der Praxis in anderen Städten in den letzten Jahren bewährt. Sie dient vornehmlich der Einordnung der Wohnung in den im Mietspiegel ausgewiesenen Spannenraum.

Die folgende Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden.

Überwiegen die Pluspunkte der in der Orientierungshilfe aufgeführten Merkmale, ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschieds-betrages zwischen Mittelwert und oberem Spannenwert gerechtfertigt.

Wenn hingegen die Minuspunkte überwiegen, ist ein entsprechender Abzug des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und unterem Spannenwert vorzunehmen. Dabei werden die positiven und negativen Merkmale gegeneinander aufgerechnet.

Der Saldo der wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale wird insgesamt auf maximal 100 Punkte begrenzt. Bei diesem Betrag wird die Spannenunter- bzw. -obergrenze erreicht. Wenn der Saldo 100 Punkte überschreitet, werden darüber liegende Punkte nicht berücksichtigt.

Die Punktzahl der einzelnen positiven und negativen Merkmale ist unterschiedlich und wird in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesen.

KOOPMANN ANALYTICS

Tab. 6: Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

	Wohnwertmindernde Merkmale		Wohnwerterhöhende Merkmale	
Bad/WC	Badboden nicht gefliest oder mit vergleichbaren Materialien versehen[1]	5	Fußbodenheizung im Bad	5
	Badwände nicht gefliest oder mit vergleichbaren Materialien versehen[2]	5	Badewanne und eigenständigem Duschbereich	5
	Bad ohne Heizung	15	Zweites WC innerhalb der Wohnung	10
			Bodengleicher Duschbereich (außer bei barrierefreier Wohnung)	5
Küche	Küche ohne Fenster	10	Gefliester Fußboden oder gleichwertige Materialien[2]	5
	Küchenraum kleiner als 5 m²	10	Küchenraum/-bereich größer als 10 m²	10
			Alter der Einbauküche mit mindestens 2 Küchengroßgeräten bis 10 Jahre	30
			Alter der Einbauküche mit mindestens 2 Küchengroßgeräten ab 10 Jahren	10
Wohnung/Gebäude	Mehr als ein gefangenes Zimmer	20	Barrierefreie Wohnung	40
	Keine Rollläden/Klappläden in Schlaf- und Wohnräumen[4]	10	Penthousewohnung	20
	Mieterseitig verbaute Heizung	40	Zusätzlicher Kamin, Feststoffofen	10
	Wohnungseingangstür mit Glaseinsatz (kein Sicherheitsglas)	10	Klimaanlage (keine Raumluftkontrolle)	15
	Keine Gegensprechanlage	5	Balkon/Loggia/Terrasse oder Wintergarten > 8 m² Grundfläche	10
	Kein elektrischer Türöffner	10	Türsprechanlage mit Videoübertragung	10
	Wohnungswasserzähler fehlt (kalt)	10	Personenaufzug/Liftanlage bei max. 4 Etagen	20
	Kein Mieterkeller oder Abstellraum	15	Parkett oder gleichwertige Materialien[3] in den Wohnräumen	10
	Keine Bodenbeläge in den Wohn-/Schlafräumen	20	Zur Wohnung gehörende eigene Gartenfläche (gilt nicht für Einfamilienhäuser)	10
	Energiekennwert > 200 kWh/(qm*a)[4,5]	20	Energiekennwert < 75 kWh/(qm*a)[4,5]	20
Wohnlage	Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, wenigen Grün- und Freiflächen, allgemein unzureichender/ eingeschränkte Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen, auch abgelegene Wohngebiete.	20	Wohngebiete mit Frei- und Grünflächen, guter Verkehrsanbindung/Infrastruktur , gute bis sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, ruhige, gute Wohnsituation	20

[1] Gleichwertige Materialien zu Fußbodenfliesen sind z. B. Marmorfußböden oder Natursteine.
[2] Gleichwertige Materialien zu Wandfliesen sind z. B. Naturstein oder hochwertiger Kunststein.
[3] Gleichwertige Materialien zu Parkett sind z. B. Parkettdielen, keramische Bodenfliesen/-platten, Marmorfußböden oder Natursteine bzw. Naturmaterialien, Vinyl.
[4.] Findet keine Anwendung für denkmalgeschützte oder unter Ensembleschutz stehende Gebäude.
[5] Wenn der Energiekennwert nur ohne Warmwasserbereitung vorliegt, sind vor der Einordnung über die Orientierungshilfe pauschal 20 kWh/(m²·a) hinzuzurechnen.

8 Mietspiegelbroschüre

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

Hierzu zählen u. a.

--der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels

--die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs

--der Aufbau der Mietspiegeltabelle

--die Anwendung des Mietspiegels, inklusive der Orientierungshilfe.

Die Mietspiegelbroschüre des Mietspiegels Wetzlar 2024 wurde vom Auftragnehmer in Zusammenarbeit mit der Stadt Wetzlar erstellt. Die Broschüre ist auf der Home-Page der Stadt Wetzlar veröffentlicht und kann kostenfrei heruntergeladen werden.

Anlage

Fragenbogen der Erhebung

- Fragen zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz
- Prüfung ob öffentlich gefördert (zusätzlicher Abgleich mit Daten der Stadt Wetzlar
- Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung
- Ausstattung mit Bad und WC?
- Ausstattung mit einer Sammelheizung
- Datum des Mietbeginns
- Ggf. Änderung der Nettokaltmiete nach dem 31.10.2017
- Wohnungsgröße
- Höhe der Netto-Kaltmiete in € am Stichtag 01.11.23
- Energieverbrauchskennwert (kWh/(m²a))