
Dokumentation zum Mietspiegel Rüsselsheim und Nauheim 2025

Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung..... 2

3 Erstellung des Fragebogens 3

4 Ziehung der Stichprobe..... 5

5 Befragung 7

5.1 Mieterbefragung 7

5.2 Institutionelle Vermieterbefragung..... 7

6 Datenaufbereitung 8

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe..... 8

6.2 Datenschutz 10

7 Auswertung 11

7.1 Gewichtungsverfahren 11

7.2 Methodisches Vorgehen 11

7.3 Ergebnisse der Fortschreibung 12

8 Schlussbemerkungen..... 15

Anlage 16

1 Vorbemerkungen

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

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

Die Stadt Rüsselsheim am Main und die Gemeinde Nauheim haben das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Februar 2025 damit beauftragt, die qualifizierten Mietspiegel 2023 als Mietspiegel 2025 über die Befragung einer Stichprobe fortzuschreiben. Die vorliegenden Mietspiegel der Stadt Rüsselsheim am Main und der Gemeinde Nauheim sind qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB. Sie wurden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Rüsselsheim und Nauheim erfolgte nach den Anforderungen des § 558d BGB in Verbindung mit Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Das Befragungskonzept sah eine Befragung von Mietern und institutionellen Vermietern vor. Der dazu verwendete Fragebogen (siehe Abschnitt 3) wurde mit den Auftraggeberinnen sowie dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und eine zu befragende Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Anschließend wurde der Mietspiegel dann fortgeschrieben (siehe Abschnitt 7).

Am 17. Juni 2025 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

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

Im Anschluss an die Sitzung wurden die Mietspiegel für Rüsselsheim und Nauheim 2025 von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt. Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main sowie der Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim werden im September 2025 über die Anerkennung entscheiden. Der Mietspiegel 2025 für Nauheim ist rückwirkend ab dem 1. Juni 2025 gültig, der Mietspiegel für Rüsselsheim gilt ab dem 1. Juli 2025. Beide Mietspiegel sind als qualifizierte Mietspiegel für zwei Jahre gültig.

3 Erstellung des Fragebogens

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mietern und institutionellen Vermietern erforderte einen Fragebogen. Der Fragebogen enthielt Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Wohnungsgröße und Zahl der Zimmer
- ... zur Beschaffenheit der Wohnung/des Gebäudes

Da es sich um eine Stichprobenfortschreibung handelt, wurden keine weitergehenden Fragen zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes, zur Art und Lage der Wohnung im Gebäude sowie zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau gestellt. Die in den Mietspiegeln 2023 ermittelten Zu- und Abschläge haben weiterhin Gültigkeit. Der Fragebogenumfang konnte gegenüber den Mietspiegeln 2023 von vier auf zwei DIN A4-Seiten reduziert werden.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der ermäßigt oder kostenlos überlassen wird (z. B. aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

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

4 Ziehung der Stichprobe

Mittels Stichprobe fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel basieren auf einer Primärdatenerhebung bei Mietern und/oder Vermietern (§ 8 i.V.m. § 23 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

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

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

- Einwohnermeldedaten (Namen und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk),
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen) für angeforderte Adressen nach der Aufbereitung der Einwohnermeldedaten (siehe unten)
- Adressen mit besonderen Wohnverhältnissen (z.B. geförderter Wohnraum, Heime und Unterkünfte)

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

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum außerhalb von Heimen und Unterkünften mit besonderer Wohnform (z.B. Obdachlosenunterkünfte) gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt.¹

¹ Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt 3.

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

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermieter zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich. Im Ergebnis bestand die Erhebungsgrundgesamtheit aus 21.829 Datensätzen.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV). Bei der Fortschreibung eines Mietspiegels auf Grundlage einer Stichprobe, können nach § 23 Abs. 2 MsV vereinfachende Annahmen getroffen werden, die auch einen geringeren Umfang der bereinigten Nettostichprobe und damit entsprechend der Bruttostichprobe mit sich bringen.

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 2.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Die Stichprobe wurde nach Kommunen geschichtet. Es wurden 800 Fälle aus Nauheim und 1.200 Fälle aus Rüsselsheim in die Bruttostichprobe aufgenommen. Die Schichtung wurde später über Gewichtungsfaktoren ausgeglichen (siehe Abschnitt 7.1). Die Bruttostichprobe wurde auf eine Mieterbefragung und eine Befragung institutioneller Vermieter aufgeteilt. Als institutionelle Vermieter galten Vermieter, denen mindestens 10 Fälle der Bruttostichprobe über die Grundsteuerdaten zugeordnet werden konnten. So ergab sich eine Mieterstichprobe in Höhe von 1.572 Fällen und eine Stichprobe von Wohnungen der größeren Vermieter von 428 Fällen, die sich auf 10 Vermieter aufteilte.

5 Befragung

Die zur Erstellung der qualifizierten Mietspiegel 2025 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungstichtag 1. September 2024 abgefragt.

5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 1.572 Personen der Bruttostichprobe erhielten im April 2025 ein Schreiben der Stadt Rüsselsheim und der Gemeinde Nauheim. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde einerseits erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 2. Mai 2025 an der Befragung teilzunehmen.

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

5.2 Institutionelle Vermieterbefragung

Die institutionellen Vermieter erhielten ebenfalls im April 2025 ein Anschreiben, in dem sie zur Rückmeldung bis zum 11. April 2025 aufgefordert wurden. Auch sie wurden auf die Auskunftspflicht und die Teilnahmefrist hingewiesen.

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

6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Fortschreibung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt.

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 1.054 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

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

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

Insgesamt wurden 90 Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen. In 35 Fällen lagen nicht verwertbare Inklusivmietverträge vor. Bei 7 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei weiteren 22 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete oder entsprach der Gesamtmiete, in 16 weiteren Fällen konnten die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar. 10 Fälle wurden ausgeschlossen, weil das Baujahr 2023 oder neuer war, da der Mietspiegel 2023 für diese Wohnungen nicht galt und der Geltungsbereich für die Fortschreibung nicht ausgeweitet werden kann.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Verteilung der Nettokaltmieten pro m² in einem Histogramm. Dabei hatten

2 Datensätze besonders hohe oder besonders niedrige Nettokaltmieten pro m² und erschienen mit den übrigen Datensätzen unvereinbar.

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. In § 23 Abs. 2 der Mietspiegelverordnung heißt es jedoch, dass der Umfang der bereinigten Nettostichproben für Stichprobenfortschreibungen von dieser Vorgabe abweichen kann, sofern vereinfachende Annahmen getroffen wurden, die dies zulassen. Die getroffenen vereinfachenden Annahmen für die Stichprobenfortschreibung in Rüsselsheim und Nauheim werden in Abschnitt 7 erläutert. Die bereinigte Nettostichprobe für die Stichprobenfortschreibung beinhaltet 458 Datensätze, von denen 301 aus Rüsselsheim und 157 aus Nauheim stammen. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

Bruttostichprobe	2.000
davon Mieterbefragung	1.572
davon inst. Vermieterbefragung	428
unzustellbare Briefe / Mieter unbekannt	134
Sonstiger Ausschluss (z. B. Umzug, gesundheitliche Gründe)	9
Bereinigte Bruttostichprobe	1.857
Keine Teilnahme	752
Leere Rückmeldungen	51
Nettostichprobe	1.054
Rücklaufquote (im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe)	57 %
davon Mieter	777
davon Vermieter	277
Ausschluss Inklusivmietverträge	35
Ausschluss durch Filterfragen	504
Selbstnutzende Eigentümer	166
Sechs-Jahres-Regel	210
Sonstige Filterfragen	128
Baujahr 2023 oder später	10
Unplausible Angaben	45
Ausreißer	2
Bereinigte Nettostichprobe	458
davon in Rüsselsheim	301
davon in Nauheim	157

6.2 Datenschutz

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

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

7 Auswertung

7.1 Gewichtungsverfahren

Die Befragung beruht auf der Befragung von institutionellen Vermietern und Mietern. Die beiden befragten Gruppen haben an der Befragung unterschiedlich zuverlässig teilgenommen. Damit keine der beiden Gruppen im Rücklauf überrepräsentiert ist, wird ein Gewichtungsverfahren angewandt.

Zusätzlich zum unterschiedlichen Rücklaufverhalten der befragten Gruppen muss auch die nach Rüsselsheim und Nauheim geschichtete Stichprobenziehung (siehe Abschnitt 4) ausgeglichen werden.

Für das Gewichtungsverfahren werden einerseits die institutionellen Vermieter und andererseits die Mieter getrennt für die Stadt Rüsselsheim und die Gemeinde Nauheim betrachtet. Für jedes dieser Cluster wird der Anteil in der Erhebungsgrundgesamtheit bestimmt. In der Erhebungsgrundgesamtheit lassen sich die unverzerrten Anteile der verschiedenen Gruppen bestimmen, da sie vor der (geschichteten) Stichprobenziehung gebildet wurde. Anschließend werden die Gewichtungsfaktoren berechnet, die dazu führen, dass die Anteile der Cluster in der Nettostichprobe ihren Anteilen in der Erhebungsgrundgesamtheit entsprechen. Cluster mit einem unterproportionalen Rücklauf erhalten Gewichtungsfaktoren >1 , entsprechend erhalten Cluster mit einem überproportionalen Rücklauf einen Gewichtungsfaktor <1 . Die Summe der Gewichtungsfaktoren entspricht der Anzahl der Fälle in der Nettostichprobe. Die Gewichtung erfolgt auf die Nettostichprobe, da diese alle Datensätze berücksichtigt, unabhängig davon, ob die Filterfragen überstanden werden oder nicht. Sie würde daher bei einem gleichen Rücklaufverhalten aller Cluster und bei einer ungeschichteten Stichprobenziehung die gleichen Anteile der Cluster aufweisen wie die Erhebungsgrundgesamtheit. In diesem Fall hätten auch alle Datensätze einen Gewichtungsfaktor von 1.

7.2 Methodisches Vorgehen

Laut Mietspiegelverordnung können bei der Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels mittels Stichprobe vereinfachende, mit der Fortschreibung auf der Grundlage eines Indexes vergleichbare, Annahmen getroffen werden (§ 22 MsV). Bei der Indexfortschreibung wird die Veränderung des Verbraucherpreisindex innerhalb der vergangenen zwei Jahre ausgehend vom Stichtag des Mietspiegels berechnet. Alle absoluten Werte des Mietspiegels werden dann mit der Wachstumsrate des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Es wird folglich davon ausgegangen, dass sich die Mieten genau so entwickelt haben wie die durchschnittliche Preisentwicklung in Deutschland. Es wird dabei nicht nach Segmenten des Wohnungsmarktes unterschieden.

Für die Stichprobenfortschreibung in Rüsselsheim und Nauheim wird die Annahme, dass die relative Mietentwicklung insgesamt gleich ist, sich also nicht nach Wohnungsmarksegmenten unterscheidet, übernommen. Es wird jedoch nicht der Verbraucherpreisindex

zugrunde gelegt, sondern jeweils für Rüsselsheim und Nauheim ein eigener Indexwert berechnet. Dieser Indexwert soll die durchschnittliche Mietentwicklung der mietspiegelrelevanten Wohnungsmärkte in Rüsselsheim bzw. Nauheim abbilden.

Der Index wird berechnet, indem die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² des jeweiligen Wohnungsmarktes von Rüsselsheim und Nauheim aus den Mietspiegeln 2023 mit dem aus der Erhebung bestimmten Wert für 2025 ins Verhältnis gesetzt wird. Dadurch wird die durchschnittliche Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² bestimmt. Die Durchschnittswerte und die daraus resultierenden Veränderungs-raten sind Tab. 2 zu entnehmen.

Tab. 2: Vergleich der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten

Gebiet	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² am 1. September 2022	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² am 1. September 2024	Veränderung
Rüsselsheim	8,66 €	9,21 €	+6,38 %
Nauheim	8,92 €	9,15 €	+2,58 %

7.3 Ergebnisse der Fortschreibung

Auf Grundlage der ermittelten Wachstumsquoten konnten anschließend die Basismiettabellen aus den Mietspiegeln 2023 fortgeschrieben werden. Die neuen Basismiettabellen für die Mietspiegel Rüsselsheim 2025 und Nauheim 2025 sind Tab. 3 und Tab. 4 zu entnehmen. Die prozentualen Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale wurden unverändert aus den Mietspiegeln 2023 übernommen.

Tab. 3: Monatliche Basis-Nettokaltmiete für Rüsselsheim

Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²						
25	12,07	57	8,43	89	7,99	121	8,08
26	11,79	58	8,39	90	7,99	122	8,10
27	11,53	59	8,36	91	7,99	123	8,10
28	11,29	60	8,33	92	7,99	124	8,11
29	11,07	61	8,31	93	7,99	125	8,11
30	10,87	62	8,28	94	7,99	126	8,12
31	10,68	63	8,26	95	7,99	127	8,12
32	10,50	64	8,23	96	7,99	128	8,12
33	10,34	65	8,20	97	7,99	129	8,13
34	10,19	66	8,19	98	8,00	130	8,13
35	10,05	67	8,17	99	8,00	131	8,14
36	9,91	68	8,15	100	8,00	132	8,14
37	9,79	69	8,14	101	8,00	133	8,14
38	9,68	70	8,12	102	8,01	134	8,15
39	9,56	71	8,11	103	8,01	135	8,15
40	9,47	72	8,10	104	8,01	136	8,15
41	9,37	73	8,07	105	8,02	137	8,16
42	9,28	74	8,06	106	8,02	138	8,16
43	9,20	75	8,05	107	8,02	139	8,16
44	9,12	76	8,05	108	8,03	140	8,17
45	9,04	77	8,04	109	8,03	141	8,17
46	8,98	78	8,03	110	8,04	142	8,17
47	8,90	79	8,02	111	8,04	143	8,17
48	8,84	80	8,02	112	8,04	144	8,18
49	8,79	81	8,01	113	8,05	145	8,18
50	8,73	82	8,01	114	8,05	146	8,18
51	8,68	83	8,00	115	8,06	147	8,18
52	8,63	84	8,00	116	8,06	148	8,18
53	8,58	85	8,00	117	8,07	149	8,18
54	8,54	86	7,99	118	8,07	150	8,19
55	8,50	87	7,99	119	8,07		
56	8,47	88	7,99	120	8,08		

Tab. 4: Monatliche Basis-Nettokaltmiete Nauheim

Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²						
25	10,74	57	7,91	89	7,58	121	7,45
26	10,51	58	7,88	90	7,58	122	7,44
27	10,30	59	7,86	91	7,57	123	7,43
28	10,11	60	7,84	92	7,57	124	7,43
29	9,94	61	7,82	93	7,57	125	7,42
30	9,78	62	7,80	94	7,57	126	7,41
31	9,62	63	7,79	95	7,56	127	7,40
32	9,49	64	7,77	96	7,56	128	7,39
33	9,36	65	7,76	97	7,56	129	7,38
34	9,24	66	7,73	98	7,55	130	7,37
35	9,13	67	7,72	99	7,55	131	7,35
36	9,03	68	7,71	100	7,55	132	7,34
37	8,92	69	7,70	101	7,55	133	7,33
38	8,84	70	7,69	102	7,54	134	7,32
39	8,75	71	7,68	103	7,54	135	7,30
40	8,68	72	7,67	104	7,54	136	7,29
41	8,61	73	7,66	105	7,53	137	7,28
42	8,53	74	7,65	106	7,53	138	7,26
43	8,47	75	7,64	107	7,53	139	7,25
44	8,41	76	7,64	108	7,52	140	7,24
45	8,36	77	7,63	109	7,52	141	7,22
46	8,30	78	7,62	110	7,51	142	7,21
47	8,26	79	7,62	111	7,51	143	7,19
48	8,21	80	7,61	112	7,50	144	7,18
49	8,17	81	7,61	113	7,50	145	7,16
50	8,12	82	7,60	114	7,49	146	7,14
51	8,08	83	7,60	115	7,49	147	7,13
52	8,05	84	7,60	116	7,48	148	7,11
53	8,02	85	7,59	117	7,48	149	7,09
54	7,99	86	7,59	118	7,47	150	7,08
55	7,96	87	7,59	119	7,46		
56	7,93	88	7,58	120	7,46		

8 Schlussbemerkungen

Die Mietspiegel Rüsselsheim 2025 und Nauheim 2025 wurden von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt. In Rüsselsheim und Nauheim ist eine nachträgliche Anerkennung durch den Magistrat bzw. den Gemeindevorstand im September 2025 vorgesehen. Der Mietspiegel Nauheim tritt rückwirkend zum 1. Juni 2025 in Kraft, der Mietspiegel Rüsselsheim zum 1. Juli 2025. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Die Mietspiegel werden als Broschüren veröffentlicht und können als PDF-Dokument auf den Internetseiten der Stadt Rüsselsheim und der Gemeinde Nauheim heruntergeladen werden. Parallel dazu wurden Online-Tools entwickelt, mit denen die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zu den Mietspiegel-Broschüren als Online-Mietspiegel ermöglicht wird. Diese Tools sind ebenfalls auf den Internetseiten verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage sind die qualifizierten Mietspiegel nach der Neuerstellung der Mietspiegel 2023 und der Stichprobenfortschreibung 2025 für das Jahr 2027 neu zu erstellen.

Anlage

Fragebogen Mieterbefragung

Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Rüsselsheim am Main und Nauheim 2025

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 02.05.2025 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/rn-m> vornehmen. Ihr **Zugangscod**e ist:

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 das ALP Institut zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlt der Empfänger. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie eventuell auch Ihre:n Vermieter:in zu Rate.

Der Stichtag der Befragung ist der 1. September 2024. Bitte beantworten Sie die Fragen so, wie es im September 2024 zutreffend war.

Frage 0: Hat bereits ein Mitglied Ihres Haushalts an der Befragung teilgenommen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage A: Nutzen Sie 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 01.09.2018 angemietet?	<input type="checkbox"/> Ja → Frage C	<input type="checkbox"/> Nein	
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.09.2018 verändert? Veränderungen der Miete, die später als September 2024 wirksam wurden zählen nicht dazu. <i>(Nettokaltmiete oder 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 Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter	
Frage D: War die Wohnung am 1. September 2024 gemäß 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? (z. B. <i>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 vorgesehen? (<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 bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (<i>vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen</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 type="text"/> <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	

Befragung wird auf der nächsten Seite fortgesetzt..

Frage 2: Wie hoch war die für **September 2024** vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich habe insgesamt an die/den Vermieter:in gezahlt (Gesamtbetrag): €
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

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

c) Garage / Stellplatz: €

d) Andere Kosten / Zuschläge für: €

Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?
(Hier ist die letzte Mietänderung gemeint, die vor oder zu September 2024
wirksam wurde. Ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat Jahr

Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug und bis September 2024 nicht geändert

Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem
Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)

Wohnfläche: m²

Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen Badezimmer, WC, Flur und
Abstellräume sowie die Küche – sofern diese nicht Teil eines Wohnraums ist)

Zimmeranzahl:

Frage 6: Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (bei später errichteten
Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des
Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)

Baujahr:

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

- Bis 1918 1946-1960 1978-1983 1995-2001 2010-2015 Ab 2023
 1919-1945 1961-1977 1984-1994 2002-2009 2016-2022 Unbekannt

Frage 7: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre
Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

- Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.
 Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

**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