



Mietspiegel Gelsenkirchen 2026

Methodenbericht

Stadt Gelsenkirchen
Referat 62
Vermessung und Kataster – Grundstücksbewertung



Inhalt

1	Einleitung.....	3
2	Grundgesamtheit, Datengrundlage und Stichprobe.....	3
2.1	Grundgesamtheit.....	3
2.2	Datengrundlage und Stichprobe	4
3	Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus.....	4
3.1	Methodische Vorgehensweise.....	4
3.1.1	Aufbau einer Schätzfunktion für die Nettokaltmiete	4
3.1.2	Güte des Regressionsmodells.....	5
4	Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung	5
4.1	Baualtersklassen und Wohnungsgröße	5
4.2	Modernisierungen.....	5
4.3	Ausstattung der Wohnung.....	6
4.4	Lageeinfluss.....	6
5	Mietspiegeltabelle	7

1 Einleitung

Erstellung des Gelsenkirchener Mietspiegels als einfacher Mietspiegel

Der vorliegende Methodenbericht beschreibt die methodischen Hintergründe und das Verfahren zur Erstellung des Gelsenkirchener Mietspiegels 2026. Die Berechnung des Mietspiegels erfolgte im Regressionsverfahren. Die Darstellung erfolgt in tabellarischer Form. Die Anwendung der Methode, die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und die Gütekriterien sind in Kapitel 3.1.2 erläutert.

Der Gelsenkirchener Mietspiegel 2026 wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel beschlossen. Mitglieder des Arbeitskreises waren folgende Organisationen:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Buer-Horst-Westerholt e. V
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Gelsenkirchen e. V
- Mieterverein Gelsenkirchen e. V., Deutscher Mieterbund
- Zusammenschluss institutioneller Wohnungsunternehmen
- Referat 62 – Vermessung und Kataster – Grundstücksbewertung
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

2 Grundgesamtheit, Datengrundlage und Stichprobe

2.1 Grundgesamtheit

Der für die Mietspiegelerhebung zugrunde zu legende Wohnungsbestand ist gesetzlich definiert. Zunächst muss ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegen, die erhobene Miete darf sich ausschließlich auf die Wohnung beziehen und es müssen die Ausschlussgründe unter § 549 Abs. 2 und 3 BGB sowie § 558 Abs. 2 BGB berücksichtigt werden. Demzufolge sind bei der Erhebung auszuschließen:

- vom Eigentümer selbst genutzter Wohnraum
- Räume, die in einem Untermietverhältnis bewohnt werden
- Wohnungen, die ganz oder zum Teil gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden
- Wohnungen, die von mehreren Mietparteien genutzt werden (Wohngemeinschaften mit mehreren Mietverträgen)
- Wohnungen, in deren Miete auch noch andere nicht gesondert ausgewiesene Leistungen enthalten sind (z. B. Garagenmiete, Serviceleistungen)
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen (außer Einbauküche)
- mietpreisgebundene Wohnungen
- Wohnungen, deren Miete aus besonderen Gründen niedriger festgelegt wurde (Gefälligkeitsmieten)
- Gemeinschaftsunterkünfte, Wohnheime

Außerdem dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB ausschließlich diejenigen Mietverhältnisse berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten 6 Jahren neu vereinbart oder geändert wurde.

Die danach verbleibende Restmenge an Wohnungen bildet die Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Gelsenkirchen. Da aus Kapazitäts- und Kostengründen keine Totalerhebung dieses Wohnungsbestandes erfolgen kann, muss auf eine Stichprobe zurückgegriffen werden.

2.2 Datengrundlage und Stichprobe

Um eine ausreichende Anzahl von Mietdaten für die statistische Analyse zu erhalten, wurden Wohnungsunternehmen und Vereine um die Lieferung von Daten gebeten. Zudem erfolgte eine Online-Umfrage. Dies ermöglichte auch die Teilnahme von Mietern und privaten Vermietern. Folgende Objekte wurden bei dieser Abfrage nicht erhoben:

- Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen)
- einzeln vermierte Zimmer in einem Wohnhaus
- unvermierte Wohnungen
- einzelne Wohnräume, die von mehreren Mietern genutzt werden (Wohngemeinschaft)
- Wohnungen ohne eigene Wohnungseingangstür

Insgesamt wurden 17.099 Mietdatensätze an den Arbeitskreis Mietspiegel übersendet.

Folgende weitere Schritte erfolgten im Rahmen der Datenaufbereitung zur Stichprobengewinnung:

- Eingrenzung der relevanten Wohnungen
 - zum Beispiel wegen fehlender wohnwertrelevanter Merkmale
- Ausreißerbereinigung
 - zum Beispiel Bereinigung unplausibler Mieten
- für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff
 - Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

3 Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1 Methodische Vorgehensweise

Für die Erstellung des Gelsenkirchener Mietspiegels wurden die Struktur und der Einfluss der mietpreisbeeinflussenden Faktoren, d. h. die Baualtersklasseneinteilung, sowie die Einflussbeiträge von Wohnungsgröße sowie von Lage-, Ausstattungs- und weiteren Beschaffenheitsmerkmalen in Form von Zu- und Abschlägen mithilfe einer multiplen Regression bestimmt. Anschließend wurden die Wohnungen in die gebildeten Tabellenfelder eingesortiert und Zwei-Drittel-Spanngrenzen ermittelt.

3.1.1 Aufbau einer Schätzfunktion für die Nettokaltmiete

In der ersten Stufe wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen – gegliedert nach den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen – ermittelt. Dazu wurde ein Regressionsmodell entwickelt, in das die Variablen zu Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen schrittweise eingefügt wurden.

Zunächst wurde der Einfluss des Baualters bestimmt. Im Anschluss folgte die Ermittlung des Einflusses unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Danach wurden Ausstattungsmerkmale und Modernisierungen sowie anschließend Lagemerkmale untersucht. Alle Merkmale wurden hierbei als kategoriale Variablen abgebildet.

Es erfolgte abschließend eine qualitative Prüfung des Regressionsmodells mit Hilfe verschiedener Analyseverfahren. Die Prüfschritte haben ergeben, dass die Voraussetzungen für die Anwendung regressionsanalytischer Verfahren vorliegen.

3.1.2 Güte des Regressionsmodells

Während der Auswertungen wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle hinsichtlich ihrer Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 75 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass rd. 75 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem heterogenen Wohnungsmarkt ein vergleichsweise guter Wert, der auf eine gute Modellanpassung hindeutet. Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte und p-Werte geprüft.

4 Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung

In den folgenden Kapiteln werden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse erläutert.

4.1 Baualtersklassen und Wohnungsgrößen

Das Baujahr eines Gebäudes bzw. einer Wohnung sowie ihre Wohnfläche bestimmen maßgeblich die Miethöhe. Im Rahmen der Auswertungen wurden unterschiedliche Baualtersbereiche, d. h. verschiedene Jahreseinteilungen regressionsanalytisch überprüft. Als Orientierung zur Bildung der geprüften Baualtersbereiche dienten neben historischen Entwicklungen insbesondere Veränderungen der wärm 技术isch relevanten Bauvorschriften (Wärmeschutzverordnung bzw. EnEV-Stufen). Die Einteilung der Größenklassen erfolgte aufgrund markttypischer Wohnungsgrößen.

4.2 Modernisierungen

Neben dem Baujahr und der Wohnungsgröße haben Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden und Wohnungen einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis.

Für die Erstellung des Gelsenkirchener Mietspiegels wurden folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in der Befragung erhoben und deren Einfluss auf die Miete geprüft:

- Wärmedämmung der Außenwände
- Modernisierung der Fenster
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung der Bäder
- Modernisierung der Heizungsanlage

4.3 Ausstattung der Wohnung

Im Rahmen des zuvor erläuterten Regressionsmodells wurde analysiert, ob und in welchem Umfang einzelne Ausstattungsmerkmale Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Die Referenzwohnung hat folgende Merkmale:

- Lage im ersten oder zweiten Obergeschoss
- Balkon vorhanden
- Bad mit Fenster
- ohne Fußbodenbelag oder einfache Qualität
- kein stufenfreier Zugang zur Wohnung und barrierefreier Zugang zur Dusche/Badewanne
- i. d. R. Zweischeiben-Isolierverglasung
- Wohnung ist abgeschlossen mit Wohnungseingangstür

4.4 Lageeinfluss

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung erfolgte eine ergebnisoffene Prüfung des Einflusses der geographischen Zugehörigkeit zu bestimmten Gebieten auf die Höhe der Mietpreise. Die Abhängigkeit von Verwaltungsgrenzen, insbesondere der 40 REGE-Bezirke der Stadt, wurde untersucht. REGE steht dabei für „RegionalEntwicklung Gelsenkirchen“. Die Untersuchung ergab für die einzelnen REGE-Bezirke einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Die Referenzwohnung liegt in einem der folgenden REGE-Bezirke: Bulmke-Hüllen-West, Erle-Ost, Erle-West, Erle-Süd, Feldmark-Ost, Hassel-Süd, Horst-West, Resser Mark, Rotthausen-West und Schalke-Ost.

5 Mietspiegeltabelle

Die Mittelwerte der Mietspiegeltabelle ergeben sich unmittelbar aus den Ergebnissen der Regression (siehe Kapitel 3). Sie ergeben sich aus der Addition des Absolutglieds (intercept) und der Koeffizienten für Baujahres- und Wohnflächenklasse der jeweils zugehörigen Gruppe. Die Mietwertspanne wird durch die Ermittlung der Zwei-Drittel-Spanne (Konfidenzintervall 0,67) pro Baujahres- und Wohnflächenklasse ermittelt und auf die Mittelwerte angepasst. Auf diese Weise werden ein Sechstel der Fälle am oberen und am unteren Ende der Verteilung abgeschnitten (siehe MsV § 15 (3)).