

# **Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“**

**am 17. Juni 2024  
17 bis 19 Uhr**



**MARBURG**

Die Universitätsstadt

# Tagesordnung

- TOP 1 - Begrüßung und Einleitung durch den hauptamtlichen Magistrat
- TOP 2 - Die Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels in der Universitätsstadt Marburg  
*Dr. J. Promann, Geschäftsführer des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung*
- TOP 3 - BürgerGIS: das Geoportal der Stadt Marburg  
*M. Thielemann, Leiter des städtischen Fachdienstes Bauverwaltung & Vermessung*
- TOP 4 - Austausch und Ausblick



# TOP 1 - Begrüßung und Einleitung



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

# TOP 2 - Die Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels in der Universitätsstadt Marburg

*Dr. Johannes Promann, Geschäftsführer des  
ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung*



**unabhängig. kompetent. praxisorientiert.**  
Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



## **Die Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels in Marburg**

**Dr. Johannes Promann, Geschäftsführer ALP (Mietspiegelersteller)**

**Mietspiegel | Runder Tisch Preiswerter Wohnraum | Marburg | 17.06.2024**

1. Kurzvorstellung beauftragtes Institut: ALP
2. Rechtliche Grundlage und Mietspiegelreform
3. Einberufung eines Arbeitskreises Mietspiegel
4. Durchführung der Befragung
5. Auswertung als Regressionsmietspiegel
6. Weiterer Zeitplan
7. Fragen?

# 1. Kurzvorstellung beauftragtes Institut: ALP

# 1. Kurzvorstellung ALP: Portfolio



Wohnungsmarkt- &  
Daseinsvorsorgekonzepte



Prognosen &  
Bedarfsanalysen



Mietspiegel &  
Kosten der Unterkunft



Flächenbewertungen  
& Standortanalysen



Marktforschung  
& Befragungen



Marktdaten  
& Monitoring

# 1. Kurzvorstellung ALP: Portfolio



Wohnungsmarkt- &  
Stadtentwicklungskonzepte



Prognosen &  
Bedarfsanalysen



**Mietspiegel &  
Kosten der Unterkunft**

**Regressionsmietspiegel  
Tabellenmietspiegel  
Schlüssige Konzepte**



Flächenbewertungen  
& Standortanalysen



Marktforschung  
& Befragungen



Marktdaten  
& Monitoring

## Dr. Johannes Promann | Dipl.-Ökonom



- » Geschäftsführer  
(stellvertretender Projektleiter)
- » Aufgaben im Projekt:  
Allgemeine Beratung

## Dr. Kathrin Thiemann | M.Sc. International Economics



- » Projektleiterin
- » Aufgaben im Projekt:  
Koordination und Planung,  
Stichprobenziehung,  
Datenauswertung und Dokumentation

## Konstantin Schmunk | M.A. Stadt- und Regionalentwicklung



- » Berater
- » Aufgaben im Projekt:  
Datenerhebung bei den  
Mieter:innen und Vermieter:innen

# 1. Kurzvorstellung ALP: Mietspiegelprojekte



Abgeschlossene und aktuelle Mietspiegelprojekte von ALP

## 2. Rechtliche Grundlage und Mietspiegelreform

- Vermieter:innen können eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, müssen dies aber begründen
- Begründungsmittel sind:
  - (1) **Mietspiegel** (§ 558c und § 558d BGB)
  - (2) Auskünfte aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB)
  - (3) Sachverständigengutachten
  - (4) Entgelte von drei Vergleichswohnungen
- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den **üblichen Entgelten**, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (einschl. der Energetik)** und **Lage** in den **letzten 6 Jahren** gezahlt wurden. (siehe § 558 Abs. 2 BGB)

- **Pflicht zur Erstellung** von Mietspiegeln für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner:innen
- **Einwohnermeldedaten** und **Grundsteuerdaten** dürfen explizit für Mietspiegel genutzt werden
- Es besteht im Rahmen der Erhebung eine **Auskunftspflicht** für Mieter:innen und Vermieter:innen

- Gleichzeitig Einführung der Mietspiegelverordnung (MsV) zum 1. Juli 2022, u.a. gilt für qualifizierte Mietspiegel:
  - Primärdatenerhebung
  - Auswertung von in der Regel mind. 500 Wohnungen bzw. wenigstens einem Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels
  - Tabellen- oder Regressionsmethode oder eine Kombination daraus oder eine andere geeignete Methode sind zulässig
  - Ausführliche Dokumentation
  - Kostenfreie Veröffentlichung des Mietspiegels und der Dokumentation im Internet
  - Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll binnen einer Frist von 9 Monaten nach dem Stichtag der Datenerhebung erfolgen (Stichtag in Marburg 1. Januar 2024, Veröffentlichung also bis 1. Oktober 2024 also in Ordnung)

### 3. Einberufung eines Arbeitskreises Mietspiegel

- Besteht aus Vertreter:innen
  - der Stadt Marburg
  - der Vermieter:innen
  - der Mieter:innen
- Berät etwa bei der Formulierung der Fragen im Fragebogen und in Bezug auf das Erhebungsverfahren
- Kann den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkennen

## 4. Durchführung der Befragung

## 4: Durchführung der Befragung

- **Erhebungsgrundgesamtheit (EGG):**
  - Haushaltsgenerierung unter den gemeldeten Einwohner:innen (über 18 Jahre)
  - Bereinigt um selbstnutzende Eigentümer:innen (aus Grundsteuerdaten), sozial geförderte Wohnungen und Heime
  - EGG = 33.323 Mietwohnungen
  - Zufallsstichprobe von 3.000 Wohnungen

### **Befragung:**

- Stichtag 1. Januar 2024
- Postalische Befragung von Mieter:innen
  - Januar/Februar 2024
  - Teilnahme online oder beiliegender Papier-Fragebogen
- Konsekutive Vermieter:innenbefragung
  - März/April 2024
  - Teilnahme online, Papier-Fragebögen auf Anfrage, Excel-Abfragemaske
- Auskunftspflicht

- Auf den folgenden Folien:
  - Fragebogen Mieter:innen
  - Fragebogen der konsekutiven Befragung der Vermieter:innen



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

Ich bezahle insgesamt an die/den Vermieter\*in (Gesamtbetrag): ..... €  
 (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

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

c) Möblierungszuschlag: ..... €

d) Garage / Stellplatz: ..... €

e) Andere Kosten / Zuschläge für ..... €

f) Mietminderungen (z.B. wegen Schimmel): ..... €

**Frage 3:** Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat: [ ] [ ] Jahr: [ ] [ ] [ ] [ ]

Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag bzw. aktueller Betriebskostenabrechnung? [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] m<sup>2</sup>

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

GWH Wohnungsges.mbH Hessen     Nass. Heimstätte | Wohnstadt GmbH     Gemeinnütz. Wohnungs- u. Siedlungsbau genossenschaft eG

GeWoBau Marburg     Marburger Spar- und Bauverein eG     Andere\*r Vermieter\*in (bitte unten angeben)

Name Vermieter\*in: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Nachname: \_\_\_\_\_

Unternehmen: \_\_\_\_\_

Adresse Vermieter\*in:

Straße: \_\_\_\_\_ Hnr: \_\_\_\_\_

PLZ: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_

**Frage 6:** Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)

Zimmeranzahl: [ ] [ ]

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

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

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

Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus  
 Ja, in einer Doppelhaushälfte  
 Ja, in einem Zweifamilienhaus  
 Ja, in 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, d.h. in der Regel kleiner)  Ja  Nein

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

Anzahl Geschosse: [ ] [ ]

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

Keller / Souterrain / Untergeschoss     Erdgeschoss / Hochparterre     Obergeschoss     Mehrere Geschosse

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

Dachgeschosswohnung     Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)

Penthouse-/Staffelgeschoss-Wohnung (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)

**Frage 11:** Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr!)

Baujahr: [ ] [ ] [ ] [ ]

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

Bis 1918     1949-1960     1978-1983     1995-2001     2010-2015     2020-2023  
 1919-1948     1961-1977     1984-1994     2002-2009     2016-2019     Unbekannt

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

**Frage 13:** Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?  Ja  Nein → weiter zu Frage 15

**Frage 14:** Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Bädern das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Bitte nur ankreuzen, was durch Vermieter\*in gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter\*in gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

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

Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschköglichkeit in der Wanne gegeben ist)     Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag     Fußbodenheizung

Dusche (der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne)     Mindestens zwei Waschbecken     Fenster

Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne Schwelle)     Heizmöglichkeit     Lüftungsanlage (mindestens Abluft)



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

Ich erhalte insgesamt von der/dem Mieter\*in (Gesamtbetrag): ..... €  
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

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

c) Möblierungszuschlag: ..... €

d) Garage / Stellplatz: ..... €

e) Andere Kosten / Zuschläge für ..... €

f) Mietminderungen (z.B. wegen Schimmel): ..... - €

**Frage 3:** Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)

Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert

Monat   Jahr

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag bzw. aktueller Betriebskostenabrechnung?       m<sup>2</sup>

**Frage 5:** Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

Dachgeschosswohnung (Dachschrägen vorhanden)  Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)

Penthouse-/Staffelgeschoss-Wohnung (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)

**Frage 6:** Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr!)

Baujahr:

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

Bis 1918  1949-1960  1978-1983  1995-2001  2010-2015  2020-2023

1919-1948  1961-1977  1984-1994  2002-2009  2016-2019  Unbekannt

**Frage 7:** Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Bädern das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Bitte nur ankreuzen, was durch Vermieter\*in gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter\*in gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

Warmwasserversorgung

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

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

Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne Schwelle)

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

Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag

Mindestens **zwei** Waschbecken

Heizmöglichkeit

Handtuchheizkörper

Fußbodenheizung

Fenster

Lüftungsanlage (mindestens Abluft)

**Frage 8:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (durch Vermieter\*in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)  Aufzug vorhanden

Warmwasserversorgung in der Küche  Wohnung stufenfrei erreichbar

Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Designböden)  Alle Türen mind. 90 cm breit

Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden  Wohnung ist schwellenfrei

Zweites WC (Gäste-WC)  Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden

Einbauschränke außerhalb der Küche  Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume

Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner  Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)

Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m<sup>2</sup>)  Durchgangszimmer (Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss)

Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller- oder Speicherraum bzw. Dachboden)  Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt

Trockenraum im Haus vorhanden  Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch / Stühle)

Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar  Garten zur alleinigen Nutzung

Auf dem Grundstück zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stellplatz vorhanden

**Frage 9:** Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (durch Vermieter\*in gestellt, nur eine Antwort möglich)

Keine von Vermieter\*in gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten von Mieter\*in beschafft wurde)  Einzelöfen

Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude)  Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)

**Frage 10:** Welche Energieträger / Versorgungsarten werden zum Heizen verwendet? (Mehrfachnennungen möglich)

Öl  Fernwärme  Strom  Solarenergie  Wärmepumpe

Gas  Kohle  Holz/Pellets  Sonstige Energieträger  Unbekannt

**Frage 11:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (drei fest verbundene Scheiben)

2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben)

Kastenfenster / Doppelflügel fenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)

Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

## 4: Rücklaufstatistik: Befragung Mieter:innen

<b>Bruttostichprobe Mieter:innenbefragung</b>	<b>3.000</b>
Unzustellbar	138
Sonstiger Ausschluss (z. B. Umzug, gesundheitliche Gründe)	13
<b>bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>2.849</b>
Keine Reaktion	1.298
leer	17
<b>Nettostichprobe (Rücklauf insgesamt)</b>	<b>1.534</b>
Rücklaufquote	~53,8 %
Selbstnutzende Eigentümer:innen	235
Ausschluss 6-Jahres-Regel	223
WG-Zimmer	92
Möblierung ohne ausgewiesenen Möblierungszuschlag	61
Ausschluss durch sonstige Filterfragen	169
Unplausible Angaben	49
Minderausstattung (kein Bad / kein WC / keine Heizung)	6
Ausreißer	0
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>699</b>

## 4: Rücklaufstatistik: Befragung Vermieter:innen

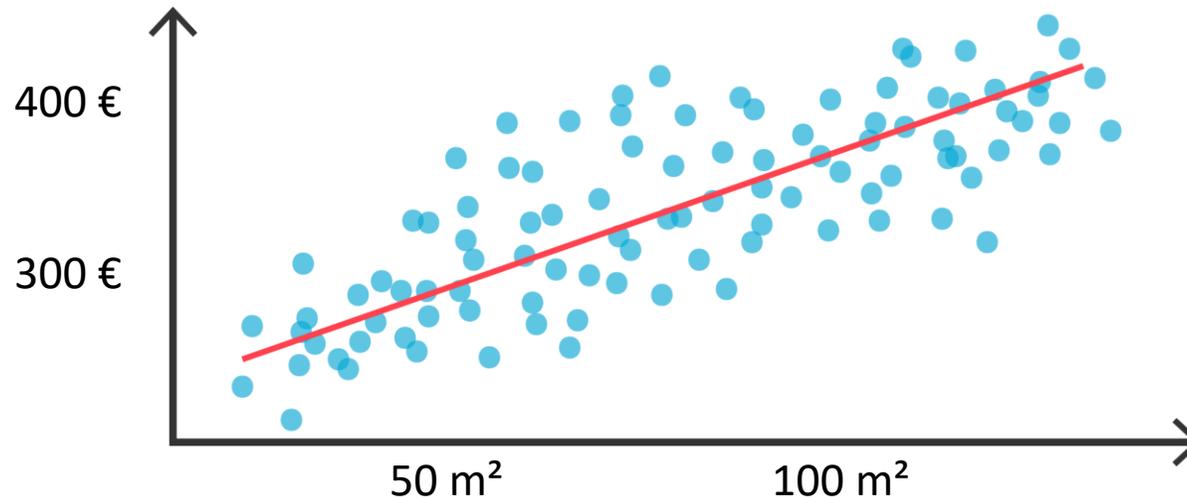
<b>Bruttostichprobe Vermieter:innenbefragung</b>	<b>705 Wohng.</b>
Anzahl Vermieter:innen	511 Verm.
Unzustellbar	26 Wohng.
Sonstiger Ausschluss (z.B. gesundheitliche Gründe, Mieter:in nicht bekannt)	18 Wohng.
<b>Nettostichprobe (Rücklauf insgesamt)</b>	<b>541 Wohng.</b>
Rücklaufquote	~81,8 %
Ausschluss durch Filterfragen	92 Wohng.
<b>Bereinigte Nettostichprobe nach Berücksichtigung der Vermieterinformation</b>	<b>607 Wohng.</b>
Anteil Fälle mit Vermieter:inneninformationen	~69,0 %

## 5. Auswertung als Regressionsmietspiegel

- Geodaten, die von der Stadt Marburg zur Verfügung gestellt werden können, werden in Geoinformationssystem verarbeitet
- Geoinformationen werden an die Datensätze aus der Befragung herangespielt:
  - Stadtteile
  - Bodenrichtwerte
  - Entfernung zu bedeutsamer Infrastruktur (z.B. ÖPNV)
  - Lärmdaten
- Anschließend Prüfung auf signifikanten Einfluss von Merkmalen der Lage (z.B. Entfernung zu Bushaltestellen)

## 5. Erläuterung der Auswertungsmethode

- Regressionsanalyse ist statistisches Verfahren, das Beziehungen zwischen abhängiger Variable (z.B. Nettokaltmiete) und unabhängigen Variablen (z. B. Wohnfläche, Baujahr, Ausstattung, etc.) modelliert
- Grafisch wird bei linearer Regression eine Gerade durch alle erhobenen Datenpunkte gelegt
- Gerade trifft nicht jeden Punkt genau, ihre Position wird so gewählt, dass die Entfernungen der erhobenen Datenpunkte zu der Geraden möglichst klein ist



## 5. Auswertung der Daten (1/2)

Wissenschaftliche Auswertung der Daten auf Basis der Regressionsmethode

### Schritt 1:

Ermittlung der Basis-Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche:

- Welchen Einfluss hat die Wohnfläche auf die Nettomiete?
- Beispiel hier: Mietspiegel Gießen 2024

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

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

## 5. Auswertung der Daten (2/2)

- (2) Ermittlung der Zu-/Abschläge: Welchen Einfluss haben alle weiteren abgefragten Merkmale auf die Nettomiete?  
(Beispiel hier: Auszug Mietspiegel Gießen 2024)

**Tabelle 2: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale**

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
<b>Baujahr*</b>			
Baujahr bis 2001	± 0,00 €		
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,89 €		
Baujahr 2016 bis 2019	+ 1,05 €		
Baujahr 2020 bis 2023	+ 1,54 €		
<b>Wohnlage</b> (bitte entnehmen Sie die Wohnlagenparameter dem Adressverzeichnis in Abschnitt 7)			
Wohnlage 1	± 0,00 €		
Wohnlage 2	- 0,64 €		
Nahversorgungszentrum bzw. -lage bis 500m fußläufig zu erreichen	+ 0,29 €		
<b>Wohnungstyp</b>			
Einliegerwohnung**		- 0,80 €	
Penthouse-Wohnung	+ 0,75 €		
<b>Sanitärausstattung</b>			
Durchschnittliches Bad (0 Punkte)	± 0,00 €		
Leicht überdurchschnittliches Bad (1 Punkt)	+ 0,17 €		
Überdurchschnittliches Bad (2 Punkte)	+ 0,35 €		
Deutlich überdurchschnittliches Bad (mehr als 2 Punkte)	+ 0,52 €		
<b>Zwischensumme der Zu- und Abschläge =</b>			

## 6. Weiterer Zeitplan

## 6. Weiterer Zeitplan

Monat	Arbeitsschritt
Heute	Präsentation der Ergebnisse im Arbeitskreis Mietspiegel
Bis Juli 2024	Ggf. Berechnung weiterer Varianten Lieferung der Texte für die Mietspiegel-Broschüre Möglichkeit zu Anerkennung durch die Interessenvertreter von Vermietern und Mietern
Bis September 2024	Ggf. Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg, optionale Programmierung und Bereitstellung des Online-Mietspiegels, Übermittlung der Dokumentation zum Mietspiegel
Bis 1. Oktober 2024	Mietspiegel tritt in Kraft

## 7. Fragen?

## 7. Fragen?

?

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon 040 3346476-0

Telefax 040 3346476-99

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

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

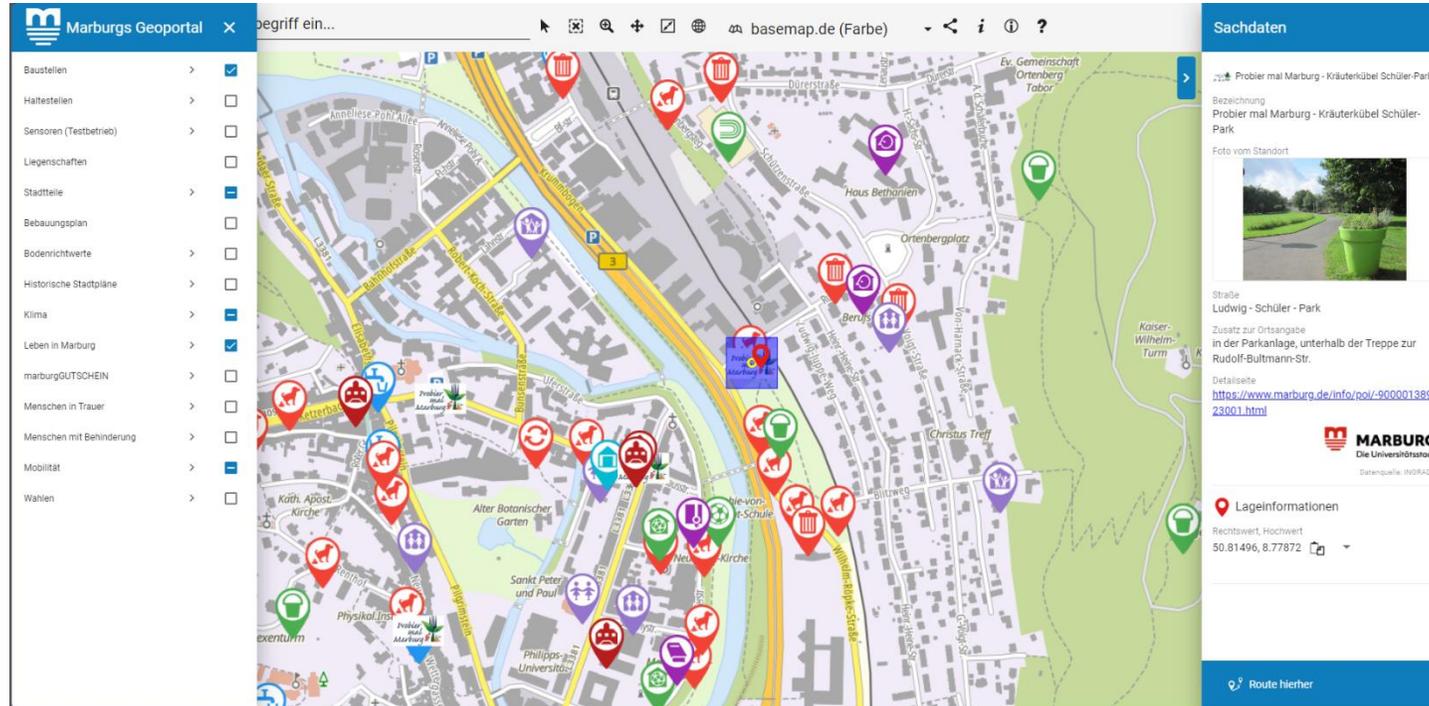
# TOP 3 - BürgerGIS: das Geoportal der Stadt Marburg

*Marius Thielemann, Leiter des städtischen  
Fachdienstes Bauverwaltung & Vermessung*



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

# TOP 3 - BürgerGIS: das Geoportal der Stadt Marburg



[Link zu den BürgerGIS Themen](#)

*Marius Thielemann, Fachdienst Bauverwaltung & Vermessung*



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

# Die Themen

Altglas-, Altkleider- und Wertstoffabgabe

Bebauungsplan

Betreuungsangebote

Beutelspender für Hundekot

Bodenrichtwerte

Fitnesspfade

Friedhöfe

Haltestellen (RMV)

Historische Stadtpläne

Kinderspiel-, Bolz- und Bouleplätze

Klima

Liegenschaften

Menschen mit Behinderung

Mobilität

Mobilitätsfrequenzen

Probier mal Marburg

Schulen



© Stefanie Ingwersen, Stadt Marburg

Dieser Themenbereich enthält die Standorte der Marburger Schulen.

Link „zu den Schulen“  
( [INGRADA online MarburgWebMap](#) )

SolarPotenzialAnalyse

Stadtplan FAIRKAUFEN, FAIRSPEISEN, FAIRKLEIDEN

Stadtteile

Trinkbrunnen

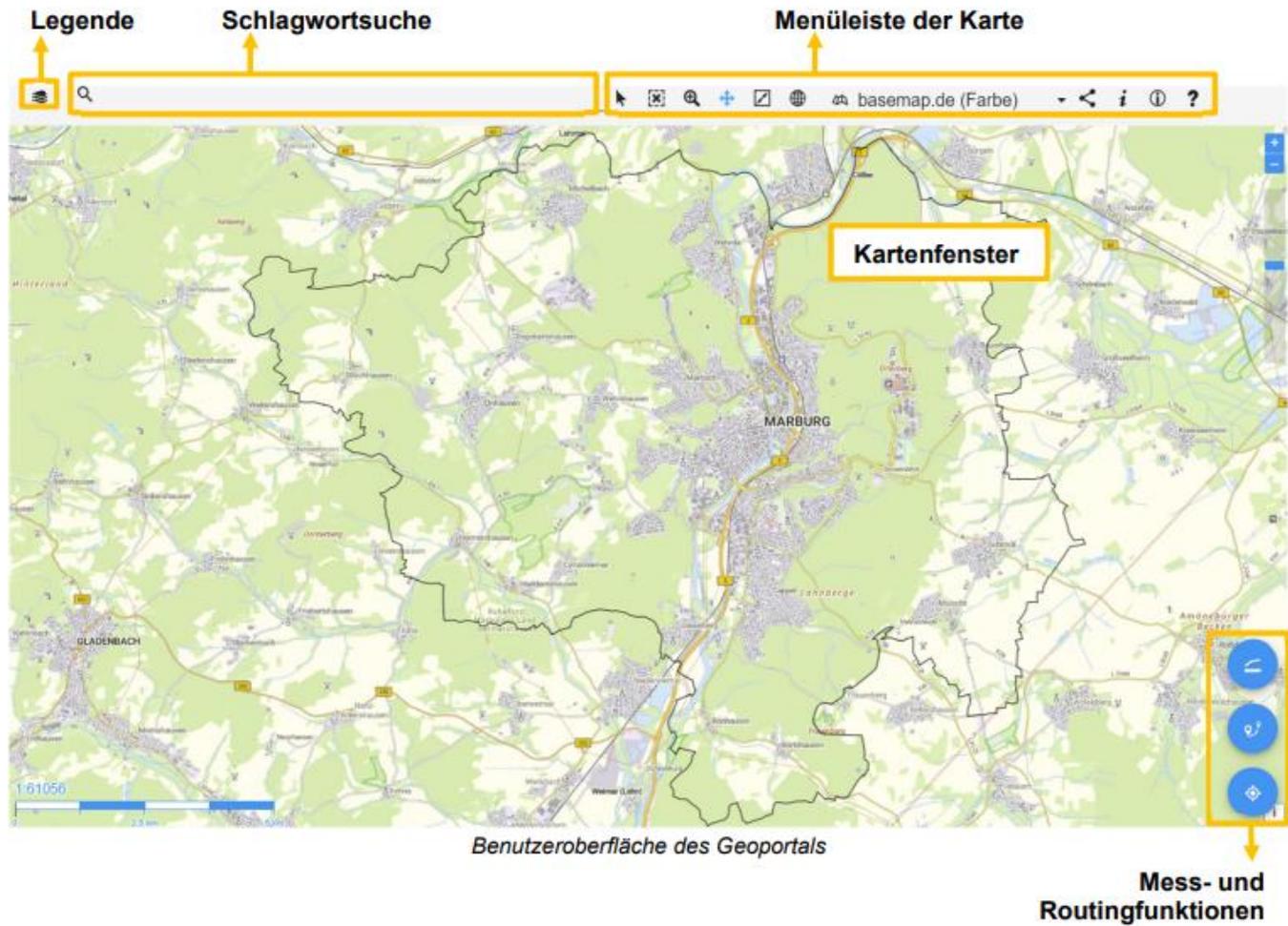
Wahlen

Wahlergebnisse Landtagswahl 2023



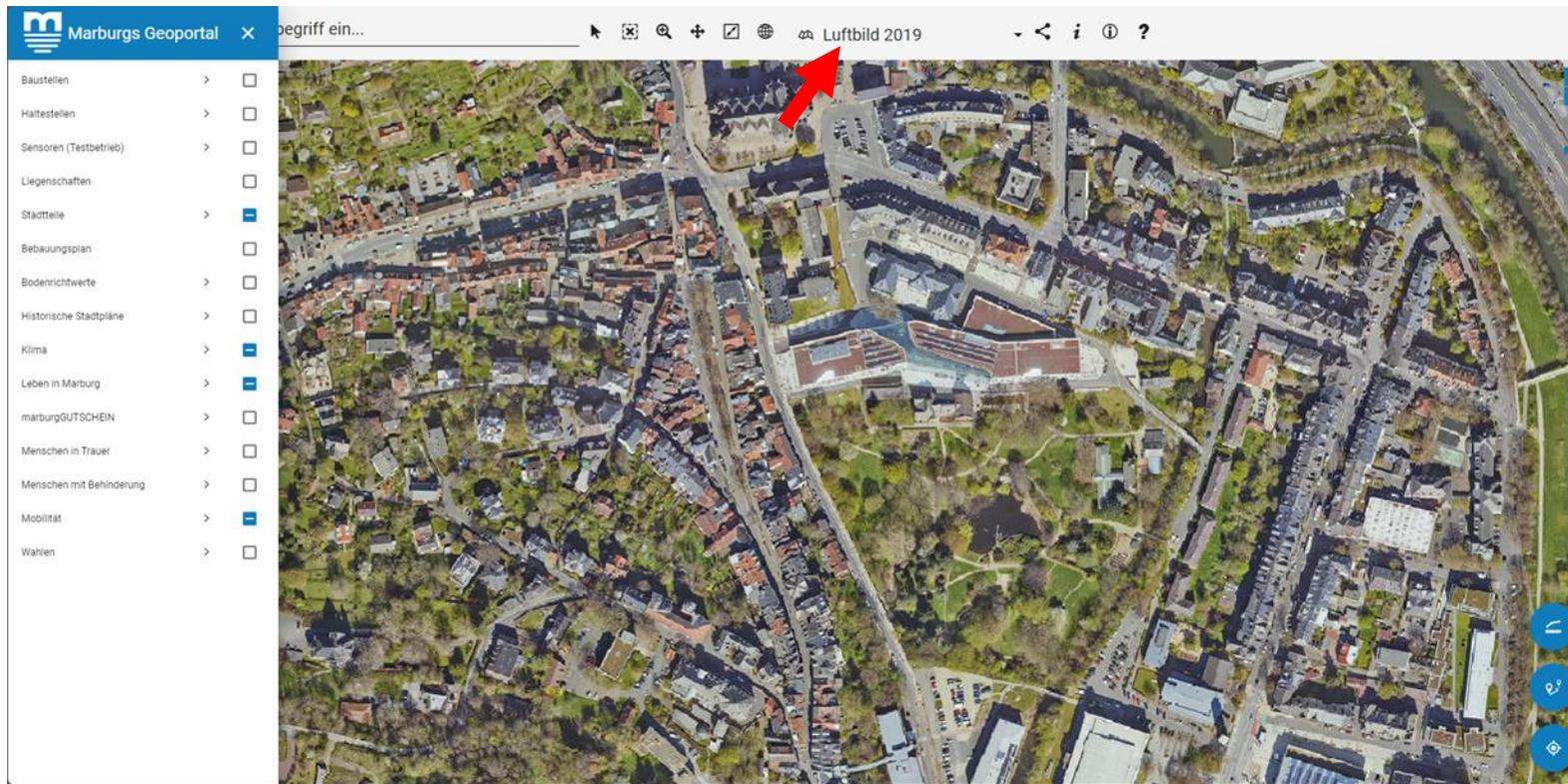
**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

# Funktionen



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

# Hintergrundkarten



basemap.de (Farbe)

basemap.de (Grau)

Keine

Luftbild 2010 - Luftbild 2022

OpenStreetMap - Straße

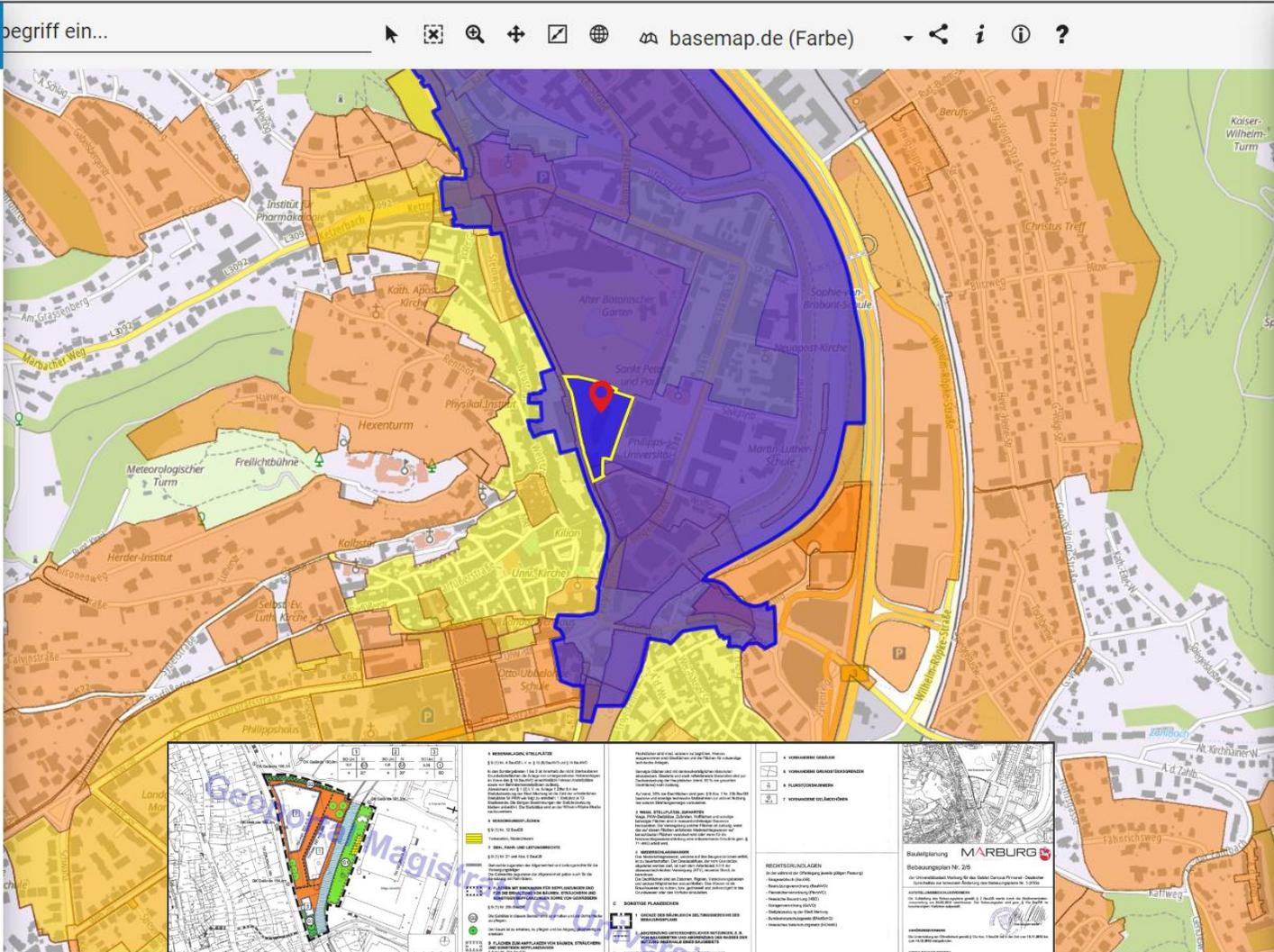
TopPlusOpen

TopPlusOpen Grau



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

- Baustellen >
- Haltestellen >
- Sensoren (Testbetrieb) >
- Liegenschaften >
- Stadtteile >
- Bebauungsplan** >
- Bodenrichtwerte >
- Historische Stadtpläne >
- Klima >
- Leben in Marburg >
- marburgGÜTSCHEN >
- Menschen in Trauer >
- Menschen mit Behinderung >
- Mobilität >
- Wahlen >



<p><b>Geoportal</b></p> <p><b>Magistrat der Stadt Marburg</b></p> <p><b>Stadt Marburg</b></p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN</b></p> <p>§ 1 Abs. 1 BauNVO (BauNVO) (1) Die Bauleitplanung ist die Grundlage für die Festsetzung von Bebauungsplänen.</p> <p>§ 1 Abs. 2 BauNVO (BauNVO) (2) Die Bauleitplanung ist die Grundlage für die Festsetzung von Bebauungsplänen.</p> <p>§ 1 Abs. 3 BauNVO (BauNVO) (3) Die Bauleitplanung ist die Grundlage für die Festsetzung von Bebauungsplänen.</p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN</b></p> <p>§ 1 Abs. 1 BauNVO (BauNVO) (1) Die Bauleitplanung ist die Grundlage für die Festsetzung von Bebauungsplänen.</p> <p>§ 1 Abs. 2 BauNVO (BauNVO) (2) Die Bauleitplanung ist die Grundlage für die Festsetzung von Bebauungsplänen.</p> <p>§ 1 Abs. 3 BauNVO (BauNVO) (3) Die Bauleitplanung ist die Grundlage für die Festsetzung von Bebauungsplänen.</p>
<p><b>TEXTUELLE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>A. BAULEITUNGSZONENFESTLEGENDE FESTSETZUNGEN</b></p> <p>1. ART DER BAULEITUNGSZONEN</p> <p>§ 1 Abs. 1 BauNVO (BauNVO) (1) Die Bauleitplanung ist die Grundlage für die Festsetzung von Bebauungsplänen.</p> <p>§ 1 Abs. 2 BauNVO (BauNVO) (2) Die Bauleitplanung ist die Grundlage für die Festsetzung von Bebauungsplänen.</p> <p>§ 1 Abs. 3 BauNVO (BauNVO) (3) Die Bauleitplanung ist die Grundlage für die Festsetzung von Bebauungsplänen.</p>	<p><b>BAULEITUNG MARBURG</b></p> <p>Bebauungsplan Nr. 216</p> <p>der Universität Marburg für die Stadt Marburg (Planungsgebiet: Universität Marburg)</p> <p>Stand: 2013/12/16</p> <p>Verabschiedet durch den Magistrat der Stadt Marburg am 16.12.2013</p> <p>Verabschiedet durch den Magistrat der Stadt Marburg am 16.12.2013</p> <p>Verabschiedet durch den Magistrat der Stadt Marburg am 16.12.2013</p>	

**Bebauungsplan**

Anzahl: 2

- Bebauungsplan 2013/12/16**
- Bebauungsplan 1969/06/09**

Plan Name  
Campus Firmanei - Deutscher Sprachatlas

Plan Nummer  
02\_05

Datum Rechtskraft  
2013/12/16

Stadtteil  
Altstadt

[Dokumente](#)

Datenquelle: INGRADA

**Lageinformationen**

Rechtswert, Hochwert  
50.81100, 8.77228

[Route hierher](#)

Marburgs Geoportal

- Baustellen >
- Haltestellen >
- Sensoren (Testbetrieb) >
- Liegenschaften >
- Stadtteile >
- Bebauungsplan >
- Bodenrichtwerte >
- Historische Stadtpläne >
- Klima >
- Leben in Marburg >
- marburgGUTSCHEIN >
- Menschen in Trauer >
- Menschen mit Behinderung >
- Mobilität >
- Wahlen >

basemap.de (Farbe)

**Sachdaten**

Ergebnisse Landesstim...

Anzahl: 1

Ergebnisse Landesstimmen Landta

Wahlbezirk:  
Südviertel I

Name der Wahl:  
Landtagswahl 2023

Datum der Wahl:  
08.10.2023

Wahlergebnisse

- CDU GRÜNE SPD
- AfD FDP DIE LINKE
- FREIE WÄHLER
- Tierschutzpartei Die PARTEI
- PIRATEN ÖDP
- Partei für schulmedizinische Verjüngungsforschung
- V-Partei³ PdH ABG
- APPD dieBasis DKP
- DIE NEUE MITTE Volt
- KLIMALISTE WÄHLERLISTE

Route hierher



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

# Themen Baustellen und Sensordaten

**Marburgs Geoportal**

**Sachdaten**

- Baustellen
- Haltestellen
- Sensoren (Testbetrieb)
- Liegenschaften
- Stadtteile
- Bebauungsplan
- Bodenrichtwerte
- Historische Stadtpläne
- Klima
- Leben in Marburg
- marburgGUTSCHEIN
- Menschen in Trauer
- Menschen mit Behinderung
- Mobilität
- Wahlen

**Vollsperrung - Afföllerstraße**  
Art der Baustelle  
Vollsperrung - Afföllerstraße

Baustelleninformation  
Auf Grund der Verlegung von Wasserleitungen in der Afföllerstraße kommt es im Bereich von Hausnummer 24-30 zu einer Vollsperrung der Afföllerstraße. Die Umleitung erfolgt über die Neue Kasseler Straße und die Schlosserstraße. Auch während der Maßnahme kann der Baustellenbereich von Fußgängern und Radfahren passiert werden.

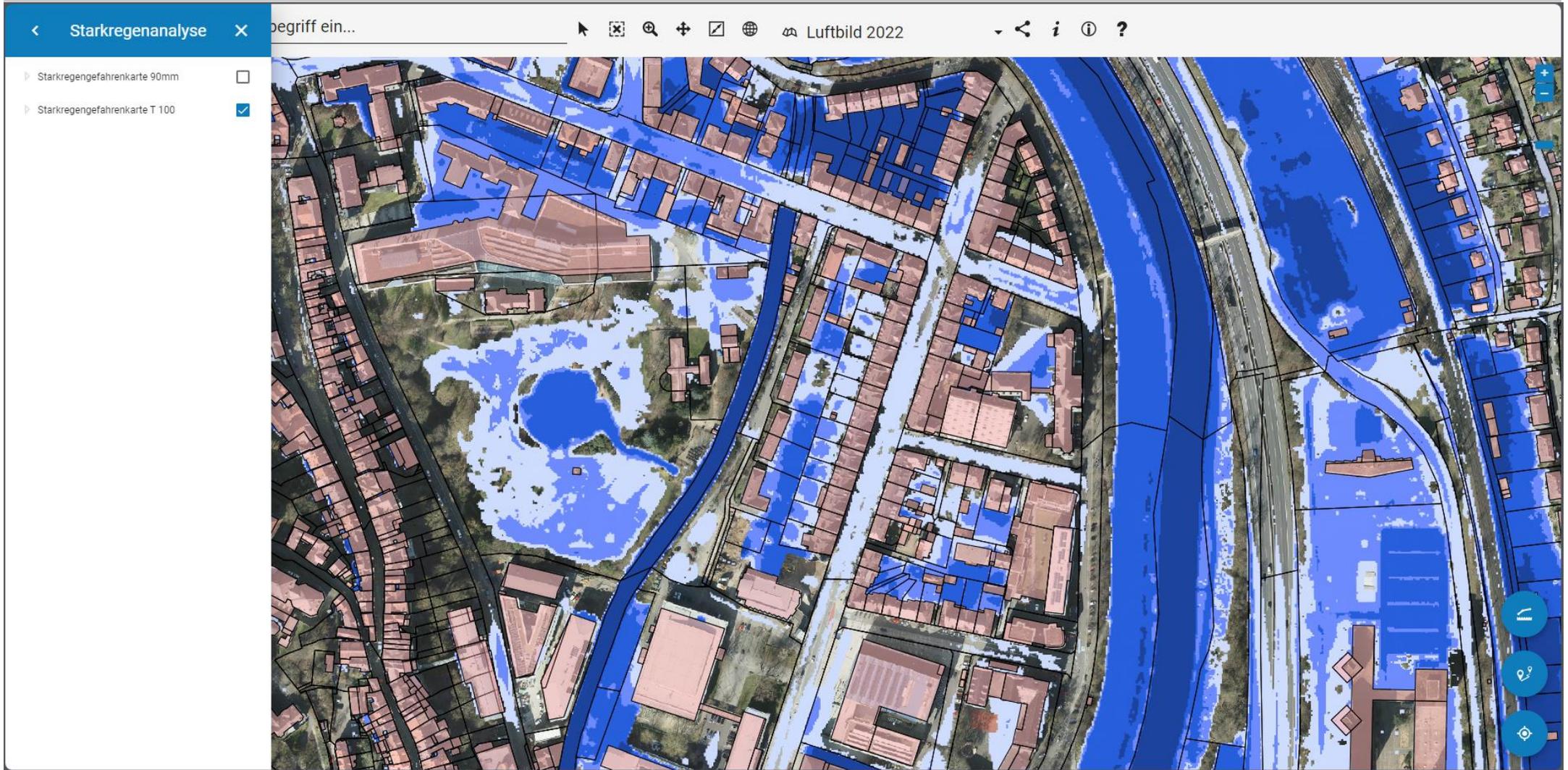
Kontakt Kommune  
M. Harder, baustellen@marburg-stadt.de

**Lageinformationen**  
Rechtswert, Hochwert  
50.82233, 8.76994

[Route hierher](#)



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt



# Thema Klima und Planungshinweiskarte

Q Geben Sie hier den Suchbegriff ein... basemap.de (Farbe)

**Sachdaten**

Legende und Berichte

Stadtklimaanalyse  
Planungshinweiskarte Stadtklima

Dokumente

**MARBURG**  
Die Universitätsstadt  
Datenquelle: INGRADA

**Lageinformationen**

Rechtswert, Hochwert  
50.78655, 8.76905

Route hierher



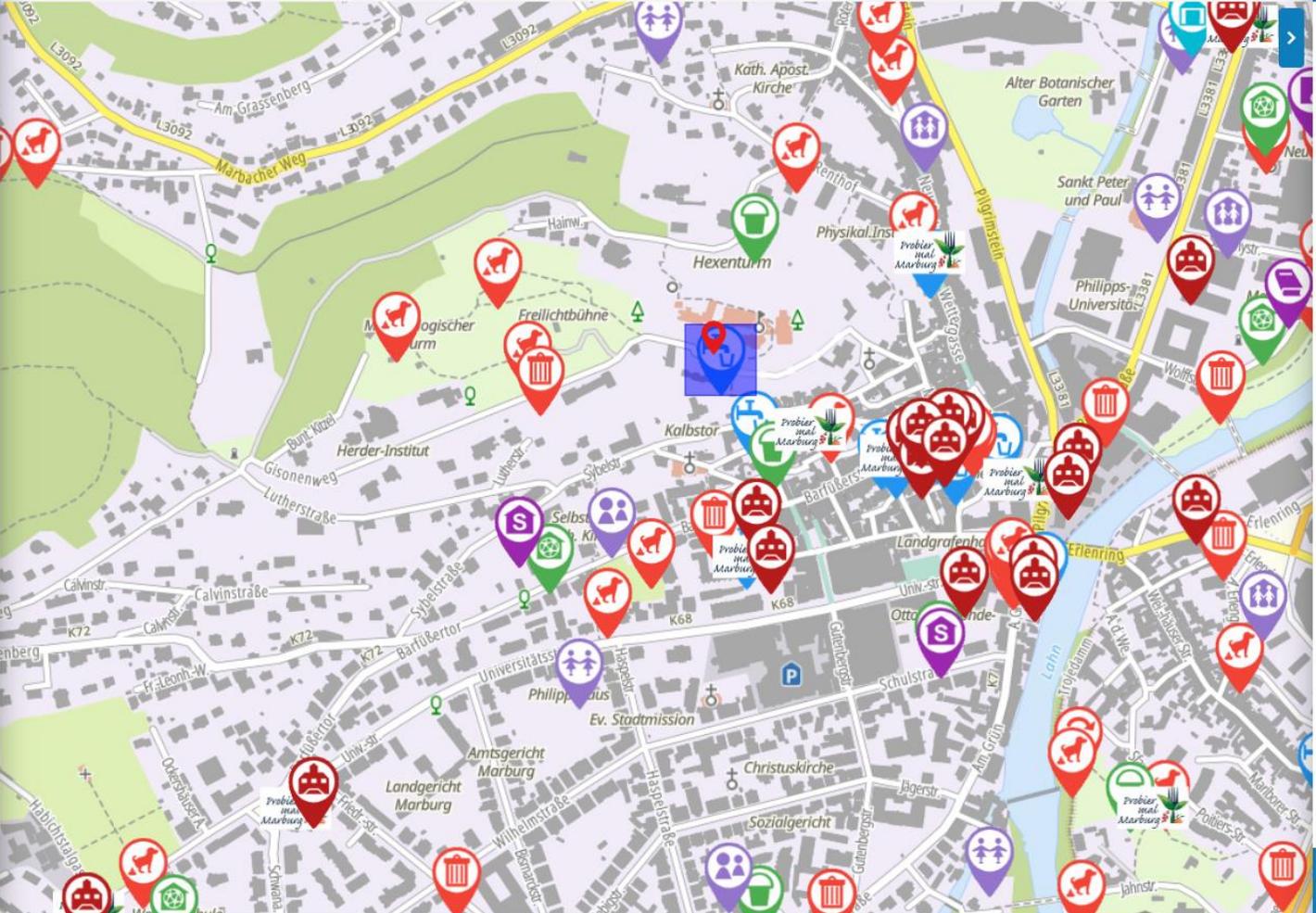
**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

# Thema Leben in Marburg

Leben in Marburg  Begriff ein...

basemap.de (Farbe)

- Betreuungsangebote
- Bildung
- Einrichtungen der Stadtteile
- Probiert mal Marburg
- Sport und Freizeit
- Stadtverwaltung
- Ver- und Entsorgung



**Sachdaten**

Trinkbrunnen: Saukopfbrunnen

Bezeichnung  
Trinkbrunnen: Saukopfbrunnen

Foto vom Trinkbrunnen



Straße  
Landgraf-Philipp-Straße

Zusatz zur Ortsangabe  
auf dem Weg zum Marburger  
Landgrafenschloß

Detailseite  
<https://www.marburg.de/info/poi/-900001237-23001.html>



Datenquelle: INGRADA

**Lageinformationen**

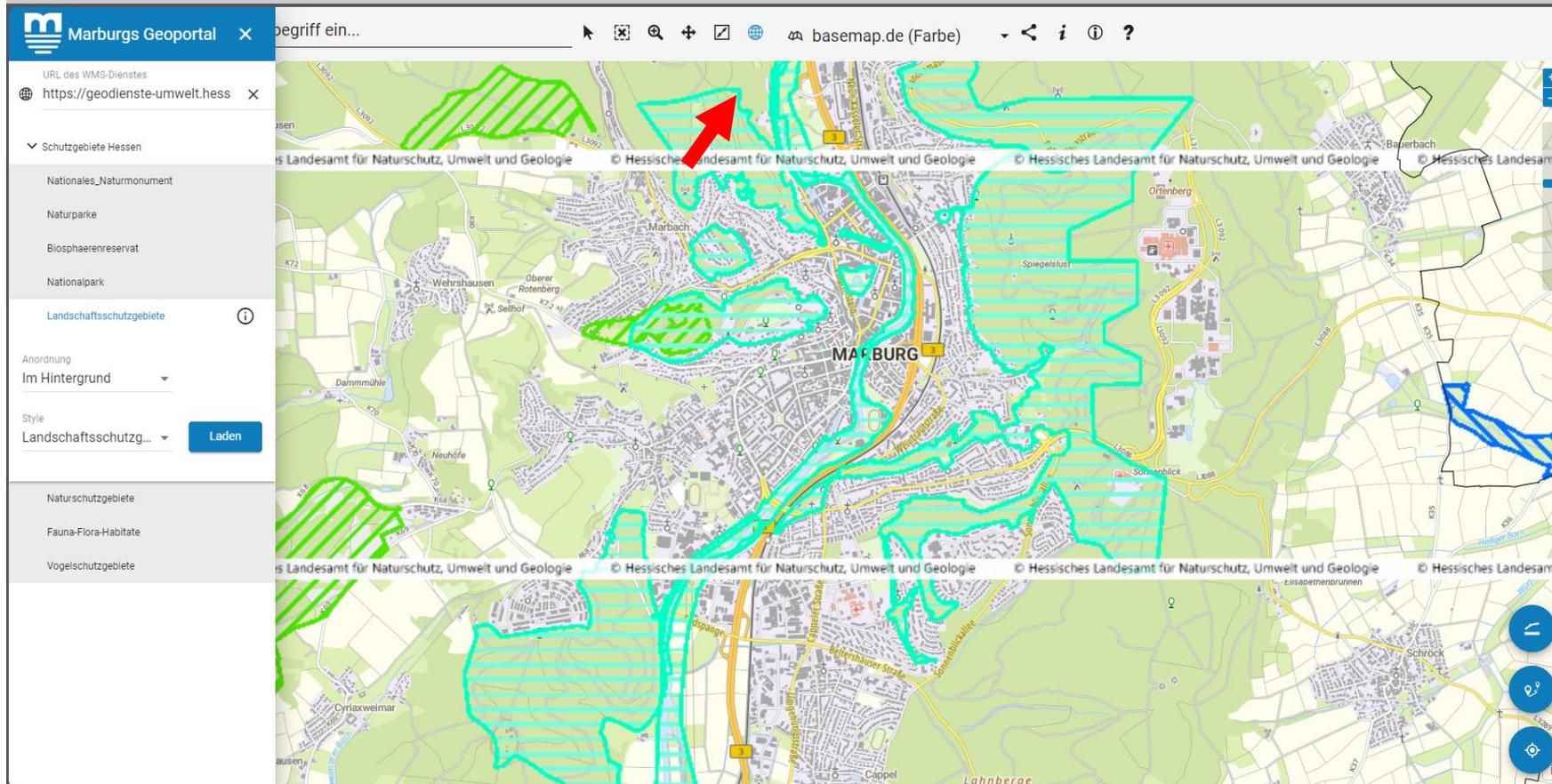
Rechtswert, Hochwert  
50.80979, 8.76661

[Route hierher](#)



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

# Externe Datenquellen



Über Dienste können auch externe Datenquellen in der Karte dargestellt werden.  
Beispielsweise die Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete der Landesverwaltung.



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

## ANSPRECHPARTNER/-IN

**Marius Thielemann**

Fachdienstleitung

**Magistrat  
der Universitätsstadt Marburg**

Fachdienst 60 - Bauverwaltung und Vermessung

Barfüßerstraße 11

D-35037 Marburg

Tel.: 06421 201-1661

vermessung@marburg-stadt.de

**Stefanie Wunsch**

**Magistrat  
der Universitätsstadt Marburg**

Fachdienst 60 - Bauverwaltung und Vermessung

Barfüßerstraße 11

D-35037 Marburg

Tel.: 06421 201-1690

vermessung@marburg-stadt.de



**MARBURG**

Die Universitätsstadt

# TOP 4 - Austausch und Ausblick



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Unterlagen und Protokolle des Runden Tisches  
<https://www.marburg.de/wohnen>

Geschäftsstelle des Runden Tisches  
Monique Meier, 06421-201 1933

Aufnahme in den E-Mail-Verteiler:  
[monique.meier@marburg-stadt.de](mailto:monique.meier@marburg-stadt.de)



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt