



Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2024 gemäß SGB II und SGB XII

Bericht vom 22.11.2024



Auftraggeber

Stadt Remscheid

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

Gasstraße 10
22761 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 4850 098 - 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 - 98

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 39
99084 Erfurt

E-Mail team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft für die Stadt Remscheid.....	1
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	5
4.1	Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	5
4.2	Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards.....	6
5	Vergleichsraum	7
5.1	Vergleichsraum – Stadt Remscheid	7
5.2	Homogener Lebens- und Wohnbereich.....	8
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes	10
6.1	Grundgesamtheit.....	10
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten.....	11
6.2.1	Extremwertkappung	13
6.2.2	Neuvertragsmieten.....	15
6.2.3	Kalte Betriebskosten	15
6.3	Erhebung der Angebotsmieten	16
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen.....	18
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	18
7.2	Iteratives Verfahren.....	21
7.3	Angemessenheitsrichtwerte.....	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)	1
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen	5
Tab. 3	Ergebnisse der Extremwertkappung	14
Tab. 4	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten	14
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten (NV)	15
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte	15
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	16
Tab. 8	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet).....	19
Tab. 9	Perzentilgrenzen	23
Tab. 10	Netto-Kaltmieten in €/m ²	24
Tab. 11	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	25
Tab. 12	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	25
Tab. 13	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) in € und tatsächliches Angebot ¹	27
Tab. 14	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) in € und Neuvertragsmieten	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Verteilung Rücklauf Mietwerterhebung.....	13
Abb. 2	Definition des angemessenen Marktsegmentes	20
Abb. 3	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten.....	23
Abb. 4	Fragebogen – Seite 1	29
Abb. 5	Fragebogen – Seite 2	30
Abb. 6	Fragebogen – Seite 3	31

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für die Stadt Remscheid

Für die Stadt Remscheid wurden die Bedarfe für Unterkunft ermittelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.


Für Leistungsempfänger werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten für die Stadt Remscheid sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts werden die Mietpreise für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt. Anwendung findet dabei die vom Bundessozialgericht entwickelte Produkttheorie. Der Angemessenheitsrichtwert wird als Produkt einer maximalen abstrakt angemessenen Wohnfläche und der Summe aus Netto-Kaltmiete pro qm und den kalten Betriebskosten pro qm ausgewiesen. Er soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

Bei der Anwendung der Angemessenheitsrichtwerte ist nicht die Wohnfläche maßgeblich, sondern die Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Remscheid	400,50	496,60	593,60	739,10	884,40	120,60

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024



2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt: in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft (KdU) und Heizung. Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.¹

Für Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten²

Eine Definition dessen, was unter „angemessen“ zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen³ jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein „schlüssiges Konzept“ bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von Schlüssigen Konzepten wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:⁴

- *„Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),*
- *es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen werden betrachtet- Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,*
- *Angaben über den Beobachtungszeitraum,*
- *Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),*
- *Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,*
- *Validität der Datenerhebung,*
- *Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und*
- *Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).“*

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für das Gebiet der Stadt Remscheid.

¹ Mit den Änderungen des SGB II im Jahr 2011 wurde der ursprüngliche Begriff "Kosten der Unterkunft" in "Bedarfe für Unterkunft" geändert. Die alte Abkürzung "KdU" und der Begriff "KdU-Regelung" haben sich jedoch als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwandt.

² § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II, § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII

³ Domus Consult, ehemals Analyse & Konzepte, verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

⁴ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 10.9.2013 – B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

Hinsichtlich der Vorgehensweise hat das Bundessozialgericht ausgehend von der bisherigen Rechtsprechung und unter Einbeziehung der Rechtsentwicklung festgestellt, dass die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte in einem mehrstufigen Verfahren erfolgen soll: „(1) *Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße für die leistungsberechtigte(n) Person(en)*, (2) *Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards*, (3) *Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept*, (4) *Einbeziehung der angemessenen kalten Betriebskosten*.“⁵

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt.

Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel:

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt wird, unter Zuhilfenahme der Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die abstrakt angemessene Wohnungsgröße definiert (siehe Kapitel 4.1).

2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

Im zweiten Schritt erfolgt die methodische Herleitung des einfachen Wohnungsstandards (siehe Kapitel 4.2 sowie deren Anwendung im Kapitel 7).

3. Ermittlung der Nettokaltmiete im örtlichen Vergleichsraum

Die Ermittlung der Netto-Kaltmieten und die Festlegung des örtlichen Vergleichsraumes sind nach Rechtsprechung nicht voneinander zu trennen. Die Beschreibung des Vergleichsraumes erfolgt in Kapitel 5, die Ermittlung der Netto-Kaltmiete in Kapitel 7.

4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

Im vierten und letzten Schritt erfolgt die Auswertung der kalten Betriebskosten. Die Vorgehensweise ist in Kapitel 7 beschrieben.

⁵ Zusammenfassend BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltnieten erfordert eine Primärerhebung von Mietdaten. Für die Datenerhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf freiwilliger Basis durchgeführt werden kann.

Im Falle der Stadt Remscheid erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern in Kombination mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Remscheid (im Detail siehe Kapitel 6.2).

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Die Wahrung schutzwürdiger Daten erfolgte während der Projektbearbeitung durch die Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Datenschutzkonzept,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die Stadt Remscheid,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) nach dem Versand der Erhebungsunterlagen,
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG.
- Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages.

Der für die Stadt Remscheid zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren.


4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen.⁶ Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume.⁷

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen.⁸

Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen	
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	> 25 bis ≤ 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 65 m ²
3 Personen	> 65 bis ≤ 80 m ²
4 Personen	> 80 bis ≤ 95 m ²
5 Personen	> 95 m ²
Jede weitere Person	+ 15 m ²

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024



Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.

⁶ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

⁷ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

⁸ Für das Bundesland Nordrhein-Westfalen sind diese in Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – IV.5-619-1665/09 v. 12.12.2009 geregelt.

4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

In einem zweiten Schritt ist die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards zu bestimmen.⁹ Diese muss auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 zwei Erhebungsansätze dargestellt:

„Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“¹⁰

In beiden Ansätzen werden nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermierterseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht manuell) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren in der Regel das unterste Marktsegment, welches nach Ansicht des Bundessozialgerichts für eine Anmietung nicht auf Dauer zumutbar ist.

Domus Consult, ehemals Analyse & Konzepte, wendet den ersten Erhebungsansatz an und betrachtet eine Stichprobe des Gesamtwohnungsbestands. Die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard werden dann über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter definiert. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Entsprechend bilden Wohnungen des einfachen Standards jene Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt.¹¹

⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁰ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

¹¹ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

5 Vergleichsraum

Dem Prüfschema des Bundessozialgerichtes weiter folgend gilt es in einem dritten Schritt die Netto-Kaltniete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln.¹² Mit der Ermittlung der Netto-Kaltniete im Vergleichsraum gilt es als Zwischenschritt jedoch zunächst eben diesen zu definieren.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.¹³

Dabei bildet nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum.¹⁴

Das Bundessozialgericht betont zudem, dass seine Rechtsprechung zu Großstädten als ein Vergleichsraum nicht bei kleineren Städten zu kleinräumigen Einheiten führen soll, sondern im Gegenteil ein möglichst großes Gebiet erfasst werden sollte.¹⁵

5.1 Vergleichsraum – Stadt Remscheid

Ausgangspunkt ist die Festlegung des Bundessozialgerichts, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festzulegen ist, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt wird.

Der Vergleichsraum ist die Stadt Remscheid.

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.¹⁶

¹² BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹³ vgl. insb. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R.

¹⁴ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁶ BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R. (Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden.)

Das Bundessozialgericht äußerte sich zur Vergleichsraumbildung zuletzt wie folgt: "Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzlichen Vorgabe in § 22 Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum [...]"¹⁷. Für die Stadt Remscheid bedeutet dies, dass das Stadtgebiet - analog zur Stadt Berlin als gerichtlich bestätigten Vergleichsraum¹⁸ - einen einzigen Vergleichsraum bildet.

5.2 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.¹⁹

Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten die Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung am Wohnort (im Sinne des BSG) einbezogen werden.²⁰

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes in der Regel gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert auch das Bundessozialgericht.²¹

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zumeist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum für eine Stadt oder einen Landkreis ein verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt
- und zum anderen sich dieser empirisch nicht berechnen lässt, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

¹⁷ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

¹⁸ BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R.

¹⁹ vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

²⁰ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R.

²¹ BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann im individuellen Fall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch den die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.²²
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Absatz 1 Satz 6 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts.²³
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen dieselbe Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.²⁴

²² BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

²³ BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

²⁴ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine eigenständige Datenerhebung, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.²⁵

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den „in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand“ beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren.²⁶

Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zum Mietspiegel - dahin gehend interpretiert werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte),
- miethpreisreduzierte Werks- und Dienstwohnungen,
- Substandardwohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag),
- möblierte Wohnungen.

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung für die Stadt Remscheid ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

²⁵ Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits „geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen“ sind und andererseits „sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen“.

²⁶ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.²⁷ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2022 sind rund 35.444 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2022 neu gebauten Wohnungen hinzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über die Größe der Wohnungen. In dieser Analyse werden Wohnungen zwischen 25 und 110 m² betrachtet.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. In 10 Fällen gibt es beispielsweise laut Zensus 2022 keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen. Hintergrund ist, dass das Bundessozialgericht festgelegt hat, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können.²⁸

Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale „Bad“ und „Sammelheizung“ verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt. Diese Merkmale wurden durch den Erhebungsfragebogen erfasst.

6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für die Stadt Remscheid basiert auf einer umfangreichen Mieter- und Vermieterbefragung. Die Befragung erfolgte dabei mit dem gemeinsamen Projekt zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Remscheid.

Im Rahmen der Befragung wurde eine Zufallsstichprobe über alle Haushalte in der Stadt Remscheid gezogen. Bei der Ermittlung der Grundgesamtheit kann von 35.444 zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen ausgegangen werden.

Für die Stichprobenziehung wurden Einwohnermeldeamts- und Grundsteuerdaten von der Stadt Remscheid zur Verfügung gestellt.

Über alle Haushalte wurde eine Zufallsstichprobe von 16.768 Haushalten gezogen. Dies entspricht einem Anteil von 47 % aller Haushalte in Mietwohnungen in der Stadt Remscheid.

Zu den 16.768 Haushalten wurden die Eigentümer der Objekte ermittelt. Insgesamt wurden 4.000 Eigentümer angeschrieben und um eine Teilnahme an der Befragung gebeten. Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel hat der Gesetzgeber mit dem Mietspiegelreformgesetz²⁹ zur Verbesserung

²⁷ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022.

²⁸ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

²⁹ Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG). Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 53, ausgegeben zu Bonn am 17. August 2021

der Rücklaufquote eine Auskunftspflicht für alle Befragungsteilnehmer eingeführt. Personen, die auf das erste Schreiben nicht reagieren, wurden im Rahmen einer Erinnerungsaktion ein weiteres Mal angeschrieben.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 1).

Die befragten Personen hatten die Möglichkeit kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem Sie den Fragebogen mit dem beiliegenden und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschicken konnten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen oder den Fragebogen online ausfüllen.

Die von Domus Consult durchgeführte Erhebung in der Stadt Remscheid fand von Juli 2024 bis September 2024 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.06.2024 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Die erhobene Netto-Stichprobe umfasst 15.006 Mietwerte, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Ausgehend von den 15.006 Datensätzen erfolgt eine umfassende Datenbereinigung.

Von der Auswertung ausgeschlossen wurden zunächst unvollständige oder unplausible Datensätze, sowie Mietdaten von Substandardwohnungen ohne Bad und Heizung und Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m² und über 110 m². Ebenso wurden Mietverträge, die nach dem Erhebungsstichtag abgeschlossen wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Von den 15.006 Bestandsmieten der Netto-Stichprobe können 9.957 Mieten für die weiteren Berechnungen verwendet werden.

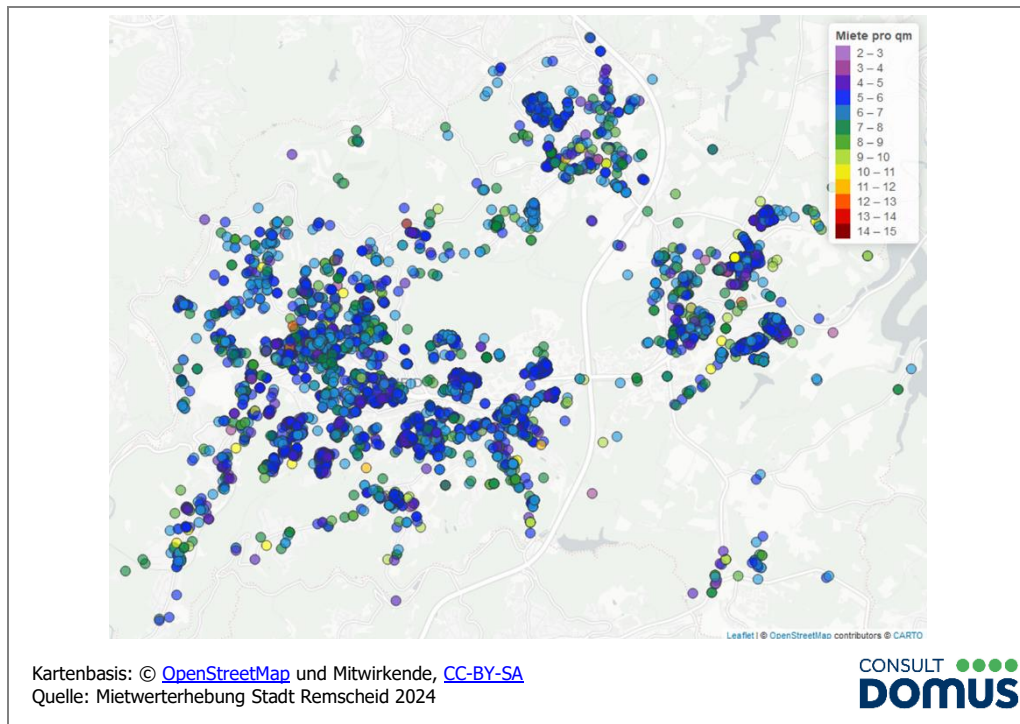
Dieser bereinigte Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden.

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung kann auf den § 11 MsV verwiesen werden.³⁰ Der Stichprobenumfang bei Tabellenanalysen soll eine Besetzung von 30 Fällen je Tabellenfeld und bei Regressionsanalysen mindestens 1 % des Wohnungsbestandes oder mindestens 500 Datensätze bei kleineren Kommunen umfassen.

Beide Anforderungen werden für das vorliegende Konzept erfüllt. In jedem Tabellenfeld konnten mindestens 30 Bestandsmieten erhoben werden. Der Auswertungsdatensatz umfasst mit 9.957 relevanten Bestandsmieten eine Stichprobe von 28 % des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Stadt Remscheid. Die Verteilung der erhobenen Daten über das Stadtgebiet ist der nachfolgenden Karte dargestellt.

³⁰ § 11 - Mietspiegelverordnung (MsV)

Abb. 1 Verteilung Rücklauf Mietwerterhebung



6.2.1 Extremwertkappung

Sämtliche erhobene Daten wurden in einem Datensatz zusammengefasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte unter anderem:

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen („Ausreißer“). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerren können.

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Antwort beziehungsweise Definition. In den aktuellen Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. „Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“³¹

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Die Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als Ausreißer behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 9.551 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 3).

Tab. 3 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	15.006
./. Ausschluss	5.049
Vollgültige Mietwerte	9.957
./. Extremwertkappung	406
Mietwerte für weitere Auswertungen	9.551
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024	

Hinsichtlich der notwendigen Feldbesetzung können die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden. Demnach wird für qualifizierte Mietspiegel eine Mindestbesetzung von 30 Fällen je Mietspiegelfeld empfohlen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Faustformel für den notwendigen Mindestumfang. In der hier vorliegenden Auswertung weisen sämtliche Tabellenfelder mit 433 bis 3.360 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.³²

Tab. 4 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
Stadt Remscheid	1.544	3.360	2.922	1.292	433	9.551
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024						

³¹ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

³² Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.


6.2.2 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge der erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 4).

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.06.2023 bis zum 01.06.2024 neu abgeschlossen worden sind, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.³³

Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten (NV)						
Vergleichsraum Remscheid	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
NV 12 Monate	189	339	202	74	35	839

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024



Berücksichtigung finden die Neuvertragsmieten bei der Beurteilung des aktuellen Mietniveaus. Sie stellen dar, wie hoch der Anteil an Wohnungen ist, die tatsächlich zu den ermittelten Angemessenheitsrichtwerten angemietet werden können. Die Ausführungen dazu können Kapitel 7 entnommen werden.


6.2.3 Kalte Betriebskosten

Das Ziel bei der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist es, eine Brutto-Kaltmiete, bestehend aus der Netto-Kaltmiete und den kalten Betriebskosten, auszuweisen. Dafür wurden alle ausgefüllten Fragebögen, in denen vollständige Angaben zu den Betriebskosten vorhanden waren, ausgewertet.

Die Fallzahl unterscheidet sich von den erhobenen Bestandsmieten, da nicht in jedem Fragebogen auch eindeutige Angaben zu den kalten Betriebskosten vorhanden waren (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
Stadt Remscheid	1.286	2.871	2.503	1.091	345	8.096

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024



³³ Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

6.3 Erhebung der Angebotsmieten

Neben den Bestands- und Neuvertragsmieten werden Angebotsmieten erfasst, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum Juni 2023 bis Mai 2024 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilie1,
- Immobilienscout24,
- Immonet,
- Ivd24immobilien,
- Kleinanzeigen.


Sämtliche Daten wurden in einem Datensatz gespeichert. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörten unter anderem:

- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 4.048 Anzeigen zu 1.909 Wohnungsangeboten ermittelt werden. (siehe Tabelle 7).

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \leq 110 \text{ m}^2$	
Stadt Remscheid	443	634	439	203	95	1.814

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024



Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden und erfasst werden können. Dieses Phänomen soll an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In einem Jahr konnten 1.814 Angebote ermittelt werden.

- Für die Stadt Remscheid gibt es laut Zensus 2022 rund 35.444 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Bundesland Nordrhein-Westfalen liegt 9,2 % pro Jahr.³⁴
- Es werden also circa 3.261 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also ca. 56 %.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 13), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

³⁴ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de (Zugriff: 22.11.2024)

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die „Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum“ herzuleiten.³⁵

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen.

Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Domus Consult ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des „unteren Wohnungsmarktsegmentes“ vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff (angemessen) regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine räumliche Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

Dabei werden die Leistungsempfänger (SGB II und SGB XII) nicht als alleinige Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet. Es wurden auch konkurrierende Nachfragegruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt. Hierzu gehören insbesondere Wohngeldempfänger, Leistungsempfänger nach AsylbLG und Geringverdiener ohne Leistungsbezug.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdienern ohne Leistungsbezug, führen.

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Domus Consult so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der Nachfragegruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 8).

³⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Tab. 8 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)

Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	2.760	1.080	720	510	460	5.530
Wohngeldempfänger-Haushalte ²	830	220	110	180	220	1.560
Leistungsempfänger nach SGB XII ²	1.000	710	270	200	110	2.290
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ³	2.070	1.470	560	410	230	4.740
Haushalte nach AsylbLG ²	280	200	80	60	30	650
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	6.940	3.680	1.740	1.360	1.050	14.770
Haushalte insgesamt ⁴	23.870	16.890	6.450	4.770	2.690	54.670
Anteil Nachfragehaushalte	29 %	22 %	27 %	29 %	39 %	27 %

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 06.2024

² IT.NRW, 31.12.2023

³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2023), quotiert nach Haushaltsverteilung

⁴ Zensus 2022

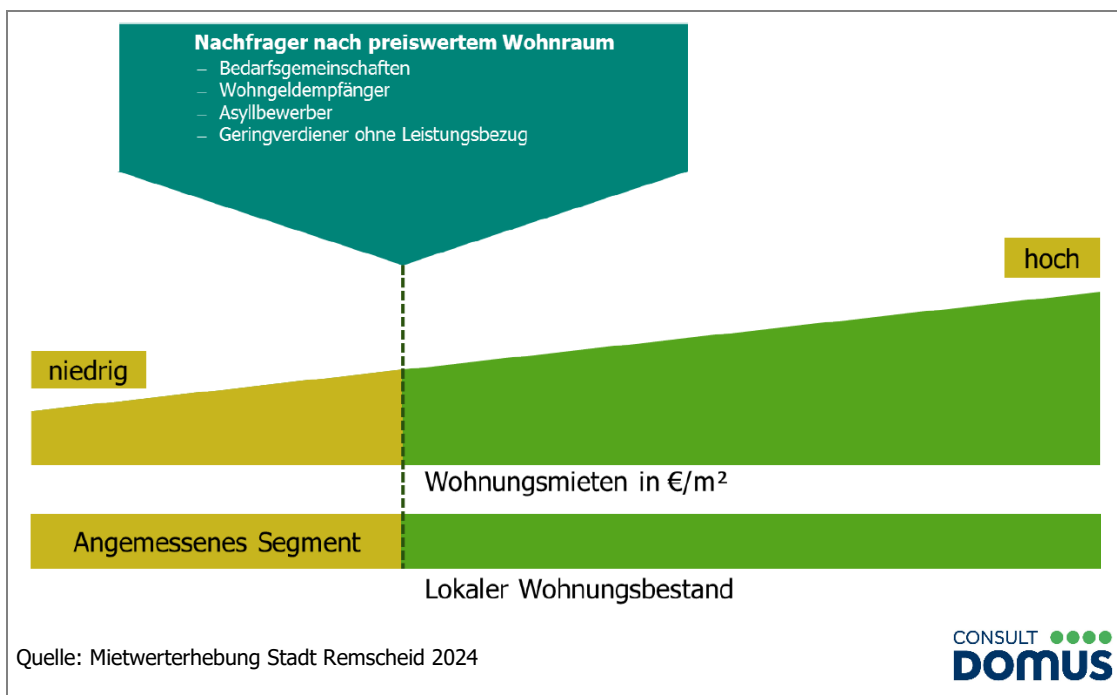
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch dieser Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 30 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 2).

Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragegruppen erfolgten für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist.

Abb. 2 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.³⁶

³⁶ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 8) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltniete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.³⁷

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse ein Anteil p (Perzentilwert) definiert.³⁸ Das Anfangsperzentil wird dabei durch die Nachfrageanalyse (Kapitel 7.1) bestimmt. Ausgehend hiervon erfolgt eine iterative Prüfung und gegebenenfalls Anpassung des Perzentiles, bis ein Angemessenheitswert festgelegt wird.

³⁷ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“, Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

³⁸ Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 30. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 30 % der Mieten pro Quadratmeter.

Berücksichtigung bei der Setzung des Perzentils finden

- die Nachfrageanalyse,
- die Angebotsmieten,
- die Neuvertragsmieten,
- die bisherigen Richtwerte sowie
- die allgemeine Marktstruktur insgesamt.

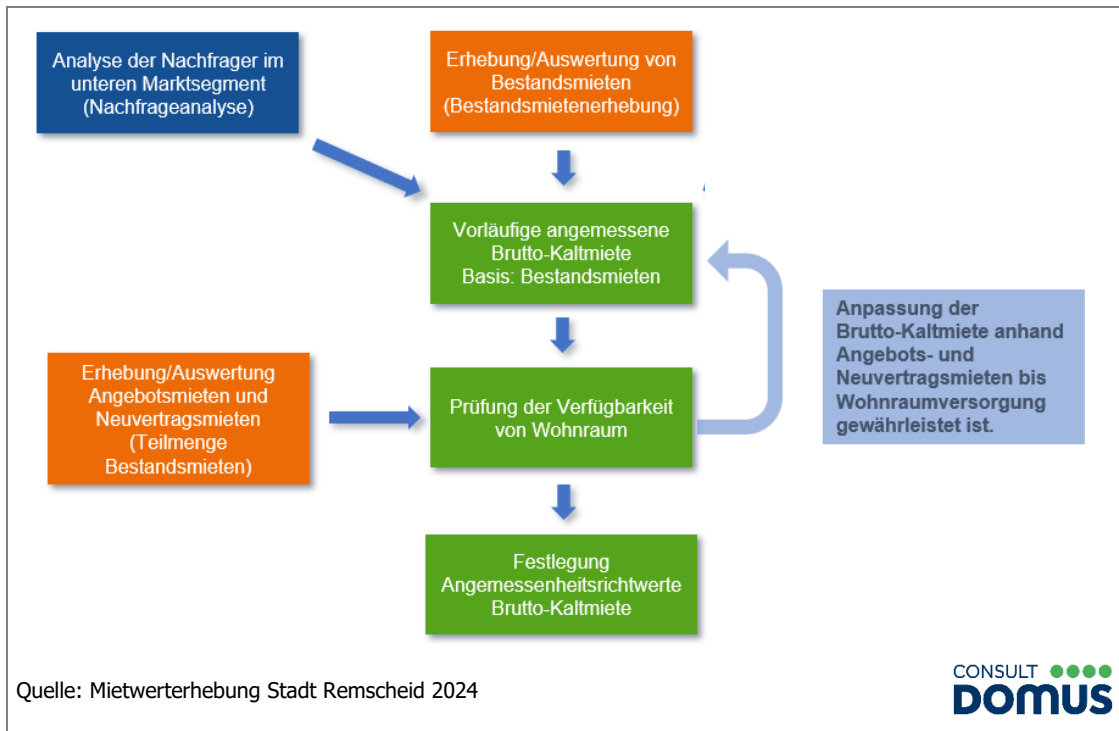
Die Nachfrageanalyse definiert dabei in der Regel die Untergrenze der möglichen Perzentile. Die Angebotsmieten werden insgesamt, in größeren Vergleichsräumen aber auch regional differenziert, betrachtet, um sicherzustellen, dass zu den Richtwerten nicht nur in einem kleinen Teilbereich des Vergleichsraums Anmietbarkeit besteht. Die Anmietbarkeit, sowohl bezogen auf die Angebotsmieten als auch auf die Neuvertragsmieten, wird bei der Perzentilsetzung im Produkt und je Quadratmeter betrachtet. Die bisherigen Richtwerte geben einen Hinweis, ob durch die aktuelle Richtwertsetzung Unangemessenheiten ausgelöst und damit zusätzliche Nachfrage induziert wird. Hinsichtlich der Marktstruktur ist zu berücksichtigen, wie sich die Richtwerte aufgrund ihrer Höhe zueinander verhalten. So sind große Abweichungen der Quadratmetermieten zwischen aufeinander folgenden Größenklassen innerhalb eines Vergleichsraumes marktseitig unüblich, gleichwohl zeigt sich häufig eine Struktur, bei der die kleinste Größenklasse am höchsten liegt, dann die Quadratmetermieten rückläufig sind und bei den großen Wohnungen wieder ansteigen. Sofern die vorherigen Richtwerte sachgerecht ermittelt wurden, gibt die Marktentwicklung auch einen Hinweis, ob eher steigende oder sinkende Richtwerte zu erwarten sind, wobei sich Richtwerte unter bestimmten Bedingungen auch gegen den Markttrend entwickeln können. Konkret wurden folgende Kriterien für das iterative Verfahren der Stadt Remscheid bestimmt:

- Der Nachfrageanteil der Größenklasse bildet die Untergrenze möglicher Perzentile.
- Die Anmietbarkeit der Angebote liegt im Produkt bei mindestens 30 % für die 1- bis 5-Personenhaushalte.
- Die Anmietbarkeit der Angebote liegt im Quadratmeter bei mindestens 10 %
- Innerhalb des Vergleichsraumes ist eine Anmietbarkeit in unterschiedlichen Bereichen sichergestellt.

Sollten also beispielsweise die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Nachfrage abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden so lange erhöhte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können (siehe Abbildung 3).

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden.

Abb. 3 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für die Stadt Remscheid folgende Perzentile bestimmt:

Tab. 9 Perzentilgrenzen

Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Remscheid	50 %	50 %	50 %	67 %	67 %


Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024

Die Ableitung der konkreten Richtwerte und der Nachweis eines ausreichenden Angebotes für diese Perzentile werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Laut Zensus 2022 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern in der Stadt Remscheid 67 %. Dieser Anteil ist als Gewichtungsfaktor zur Berechnung der Netto-Kaltmiete verwendet worden. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 10 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.³⁹

Tab. 10 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Remscheid					
Private Vermieter	6,33	5,91	5,72	6,20	6,77
Institutionelle Vermieter	5,56	5,57	5,49	5,71	5,72
Gewichtete Netto-Kaltmiete	6,08	5,80	5,64	6,04	6,42

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024 

Exkurs Gewichtungsverfahren:


Bei den Netto-Kaltmieten zeigt sich, dass sich die Grundmieten von privaten (Klein-)Vermietern und institutionellen (Groß-)Vermietern je nach Haushaltsgrößenklasse voneinander unterscheiden. Da der Anteil der privaten Vermieter in der Grundgesamtheit in Remscheid 67 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.

Beispiel für das 50 % Perzentil für 2-Personen-Haushalte in der Stadt Remscheid:


- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 5,57 €/m²
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 5,91 €/m²
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 67 %
- Gewichtete Netto-Kaltmiete = $(5,91 \text{ €/m}^2 \cdot 0,67) + (5,57 \text{ €/m}^2 \cdot (1 - 0,67)) = \mathbf{5,80 \text{ €/m}^2}$

³⁹ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Remscheid	1,93	1,84	1,78	1,74	1,62
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024					

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 12).

Tab. 12 Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Remscheid	8,01	7,64	7,42	7,78	8,04
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024					

Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.⁴⁰

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte sind in Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximale Produkt (angemessene Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

⁴⁰ Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R, und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein abstrakter Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für große Haushalte muss eine Prüfung des konkreten Einzelfalls erfolgen.

Der Orientierungswert für jede weitere Person über einen 5-Personen-Haushalt hinaus berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 12) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).

Die Tabellen 13 und 14 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltniete je Quadratmeter) angemietet werden kann.


Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als „Produkte“ betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltnieten der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Da nicht alle verfügbaren Wohnungen als Angebotsmieten vermarktet werden und sich die Vermarktung oftmals auf die hochpreisigen Wohnungen konzentriert, resultiert daraus eine deutlich bessere Anmietbarkeit von Wohnraum, als dies die Angebotsmieten suggerieren.⁴¹ Erkennbar ist dies am Vergleich der Tabellen 13 und 14. Schließlich liegen von den tatsächlich neu abgeschlossenen Mietverträgen zumeist deutlich mehr auf dem Niveau der ermittelten Angemessenheitsrichtwerte.

⁴¹ Das Landessozialgericht Thüringen hat es im Urteil vom 08.07.2015 – L 4 AS 718/14 als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können.


Tab. 13 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) in € und tatsächliches Angebot¹										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Stadt Remscheid	400,50	51%	496,60	40%	593,60	28%	739,10	36%	884,40	40%

¹Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024



Tab. 14 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) in € und Neuvertragsmieten										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
Remscheid										
Neuverträge 12 Monate	400,50	69%	496,60	66%	593,60	46%	739,10	53%	884,40	60%

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024



Anlage 1

Fragebogen der Mietwerterhebung

Abb. 4 Fragebogen – Seite 1

Mietspiegel Stadt Remscheid 2024



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen vermieteten Wohnung(en) in der Stadt Remscheid auszufüllen. **Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend.** Der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **23.07.2024** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse **www.analyse-konzepte.de/rs/** oder über den folgenden QR-Code aufrufen. Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.



Bei mehreren Wohnungen kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden Sie ihn unter **www.dl.analyse-konzepte.de/rs/** als Excel-Datei herunter. Bitte zurücksenden an: mieten@analyse-konzepte.de

Allgemeine Angaben

Wohnung 1

Wohnung 2

Fallnummer:
(im Merkblatt zu finden)
Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Straße, Hausnummer

Ist die Wohnung selbstgenutztes Wohneigentum?
(Wohnung wird nicht vermietet)

Ja Nein

Ja Nein

Ist die Wohnung eine Werks- oder Dienstwohnung?

Ja Nein

Ja Nein

Ist die Wohnung (teil-)möbliert?
(ausgenommen Einbauküche)

Ja Nein

Ja Nein

Ist die Wohnung Teil eines Heimes?
(z. B. Altenpflegeheim)

Ja Nein

Ja Nein

Wird die Wohnung mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen?

Ja Nein

Ja Nein

Wird die Wohnung ganz oder größtenteils gewerblich genutzt?

Ja Nein

Ja Nein

Ist die Wohnung befristet (unter 1 Jahr) vermietet?

Ja Nein

Ja Nein

Liegt ein Untermietverhältnis vor?

Ja Nein

Ja Nein

Wird die Wohnung von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen?

Ja Nein

Ja Nein

Wird die Wohnung ohne Vermieterseitig bereitgestelltes Bad (Wanne oder Dusche und WC) innerhalb der Wohnung vermietet?

Ja Nein

Ja Nein

Die Wohnung wurde bereits im Fragebogen mit folgender Fallnummer angefragt:

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen. Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

Abb. 5 Fragebogen – Seite 2

Gebäude und Wohnung

Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes/ der Wohnung
(Baujahr, wenn nicht genau bekannt)

Datum des Mietvertragsbeginn
(Format: tt.mm.jj)

Datum der letzten Erhöhung der Netto-Kaltmiete
(Format: tt.mm.jj)

Handelt es sich um eine aktuell preisgebundene Wohnung?
(Wohnungsberechtigungsschein - WBS)

In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?
Einfamilienhaus(EFH) Zweifamilienhaus (ZFH)
Doppelhaus (DH) Reihenhaus (RH)
Mehrfamilienhaus (MFH)

Fragen zur Miethöhe

Wie viel € Netto-Kaltmiete sind zum 01.06.2024 zu zahlen?
(ggf. inklusive Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge)

Ist die oben eingetragene Netto-Kaltmiete ein ermäßigter Betrag?
(z. B. aufgrund Mietminderung, Hausmeister- oder Gartenpflgetätigkeiten, Freundschaftsmiete, Verwandtschaftsverhältnis, Bauleistungen, etc.)

Wie hoch sind die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten am 01.06.2024?
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?

Wie hoch sind die Vorauszahlungen für die Heizkosten am 01.06.2024?
Enthalten die Heizkosten die Kosten für Warmwasser?

Sind in der oben angegebenen Netto-Kaltmiete Kosten für eine **Garage**, einen **Stellplatz** oder ein **Carport** enthalten?

falls ja... Wie hoch sind die monatlichen Kosten?

Fragen zur Wohnungsgröße und Ausstattung

Wie hoch ist die **Wohnfläche** (in m²) der gesamten Wohnung?

Besondere Sanitärausstattung
(Mehrfachangaben sind möglich)
(1) Zweites Badezimmer vorhanden
(2) Zweites WC vorhanden
(3) Badewanne und zusätzliche Dusche im Bad
(4) Bodengleiche Dusche
(5) Keine Fliesen oder vergleichbare Versiegelung im Nassbereich

Ja Nein

Ja Nein

EFH ZFH

EFH ZFH

DH RH

DH RH

MFH

MFH

Ja Nein

Ja Nein

Ja Nein

Ja Nein

Ja Nein

Ja Nein

1

1

2

2

3

3

4

4

5

5

1871240148

Seite 2

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2024


CONSULT 
DOMUS

Abb. 6 Fragebogen – Seite 3

Bad Modernisierung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Wurde das Bad in den letzten 10 Jahren vollständig modernisiert? (Elektro, Sanitärinstallationen und Fliesen)		
Hochwertiger Bodenbelag	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
(Marmor, Parkett) Mindestens die Hälfte der Grundfläche der Wohnung und vom Vermieter zur Verfügung gestellt		
Sind die Fußbodenbeläge in den letzten 15 Jahren vollständig erneuert worden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Kein Bodenbelag	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
(Estrich)		
Sind folgende Ausstattungsmerkmale vorhanden?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
(Mehrfachangaben sind möglich)	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
(1) Kabel- oder Satellitenanlage	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
(2) Isolierverglasung (komplett)	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
(3) Rollläden (an allen Wohn- und Schlafräumen)	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
(4) Aufzug	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
(5) Gegensprechanlage	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
(6) Freisitz (Balkon, Terrasse, Loggia)	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
(7) Vom Vermieter gestellte Einbauküche (mit mindestens 3 Gas- oder Elektrogeräten)	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
8) Photovoltaikanlage	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10
9) Beheizung über Wärmepumpe	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11
Ist die Wohnung barrierearm?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Mindestens: bodengleiche Dusche, niedrige Schwellen (max. 2 cm Höhe), Badezimmer min. 180x220 cm		
Ist ein Garten vorhanden, den nur der Mieter nutzt? (alleinige Gartennutzung, Vorgarten wird nicht berücksichtigt)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Fragen zum energetischen Zustand		
Liegt für das Objekt ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis vor?	<input type="checkbox"/> Verbrauch <input type="checkbox"/> Bedarf <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Verbrauch <input type="checkbox"/> Bedarf <input type="checkbox"/> Nein
Energieverbrauchs- /Energiebedarfskennwert laut Energieausweis (in kWh/m²a)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>
Welche Heizungsart liegt in der Wohnung vor? (Vollständig vom Vermieter gestellt)	<input type="checkbox"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> Etagenheizung <input type="checkbox"/> Elektroheizung <input type="checkbox"/> Einzelöfen <input type="checkbox"/> Keine Heizung	<input type="checkbox"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> Etagenheizung <input type="checkbox"/> Elektroheizung <input type="checkbox"/> Einzelöfen <input type="checkbox"/> Keine Heizung
Sind in den letzten 15 Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
(Mehrfachangaben sind möglich)	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
(1) Außenwanddämmung aller Außenwände	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
(2) Dachdämmung	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
(3) Dämmung der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
(4) Kellerdeckendämmung	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
(5) Austausch aller Fenster (Reparaturen ausgenommen)	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
(6) Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
(7) Austausch der Haus- und Wohnungstüren	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9

3195240149
Seite 3
© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH