

# Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Bedarfe der Unterkunft für das Gebiet der Stadt Herne

## Gutachten zur Erstellung

vorgelegt von:

Neitzel Consultants GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Neitzel Consultants GmbH

Tel.: 0 23 02/8 89 45 04

E-Mail: [Neitzel@neitzel-consultants.de](mailto:Neitzel@neitzel-consultants.de)

Witten, den 15. Oktober 2025



## Inhalt

1. Einleitung.....	5
2. Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Herne 2025 als Ausgangspunkt für die Datengrundlage .....	11
3. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels.....	14
3.1 Beschreibung der Datenerhebung.....	14
3.1.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept.....	14
3.1.2 Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag .....	17
3.1.3 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote .....	19
3.2 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand .....	21
3.2.1 Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente .....	22
3.2.2 Betrachtung auf Wohnungsebene.....	22
3.2.3 Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen, sonstige Ausschlüsse .....	23
3.2.4 Ausreißerbereinigung .....	24
3.3 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff .....	25
3.3.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur .....	25
3.3.2 Garagen und Stellplätze .....	27
3.4 Gewichtung der Datensätze .....	27
3.5 Darstellung der Ergebnisstichprobe .....	28
4. Datengrundlage für das Schlüssige Konzept.....	31
5. Festlegung des maßgeblichen Vergleichsraumes .....	33
6. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse.....	36
6.1 Grundlagen zum methodischen Vorgehen.....	36
6.2 Abgrenzung des unteren Preissegments .....	36
6.3 Ermittlung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum .....	38
6.4 Angemessene Wohnraumgröße.....	40
6.5 Bestimmung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen für das untere Preissegment .....	40
6.6 Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit.....	42
6.7 Bestimmung angemessener kalter Betriebskosten .....	47
6.8 Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt.....	51
7. Anhang – Fragebogen .....	53

## Abbildungen

Abbildung 1: Verteilung der im Rücklauf erfassten Elemente über das Stadtgebiet.....	20
Abbildung 2: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe.....	29

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baualtersklassenstruktur der Grundgesamtheit (gesamt und nach Schichten).....	15
Tabelle 2: Baualtersklassenstruktur der Gebäuestichprobe (gesamt und nach Schichten) .....	16
Tabelle 3: Überblick über die Stichprobenzusammensetzung.....	17
Tabelle 4: Überblick über die Bruttostichprobe und stichprobenneutrale Ausfälle .....	19
Tabelle 5: Überblick über Nettostichprobe, Rückmeldequote und stichprobensystematische Ausfälle .....	19
Tabelle 6: Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente.....	22
Tabelle 7: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen .....	23
Tabelle 8: Bereinigung um fehlerhafte, unplausible oder nicht in ausreichender Fallzahl vorhandene Angaben .....	24
Tabelle 9: Überblick über erhobene durchschnittliche Betriebskosten für die Korrektur von Teilinklusivevmieten .....	26
Tabelle 10: Überblick über die Höhe der korrigierten Betriebskosten (in Euro/m <sup>2</sup> Afl.) .....	26
Tabelle 11: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Kfz-Stellflächen.....	27
Tabelle 12: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche .....	30
Tabelle 13: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen .....	30
Tabelle 14: Häufigkeiten und durchschnittliche Nettokaltmieten der verschiedenen Datensätze .....	31
Tabelle 15: Überblick über den Bedarf an bzw. die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.....	39
Tabelle 16: Angemessene Wohnraumgröße .....	40
Tabelle 17: Abstrakte Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Herne .....	42
Tabelle 18: Ergebnisse der Verfügbarkeitsprüfung vor schrittweiser Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen .....	44
Tabelle 19: Konkrete Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Herne nach Verfügbarkeitsprüfung (Nettokaltmiete) .....	47
Tabelle 20: Überblick über erhobene und angemessene kalte Betriebskosten.....	48
Tabelle 21: Überblick über angemessene kalte Betriebskosten nach Größe der Bedarfsgemeinschaft.....	49
Tabelle 22: Überblick über angemessene kalte Betriebskosten nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und nach Indexanpassung/Sicherheitszuschlag für Grundsteuer.....	51
Tabelle 23: Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m <sup>2</sup> Wohnfläche und gesamt.....	52

# 1. Einleitung

## Grundlagen zu und Anforderungen an schlüssige Konzepte

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende ist im Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) geregelt. Die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind in § 22 SGB II kodifiziert. Auslegung und Umsetzung des § 22 SGB II durch Träger der Grundsicherung waren Gegenstand einer Vielzahl sozialgerichtlicher Verfahren, deren Entscheidungen bei der Erstellung schlüssiger Konzepte zu beachten sind. Sie betreffen schwerpunktmäßig die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung<sup>1</sup>.

Weil die „Angemessenheit“ im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, der einer vollständigen gerichtlichen Kontrolle unterliegt, setzt die Beurteilung dieser „Angemessenheit“ eine genaue Prüfung der Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls voraus<sup>2</sup>. Analog zu § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II gelten die gleichen Anforderungen für die Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen auch für die Bedarfe der Unterkunft und Heizung, die gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII gewährt werden. Leistungsempfänger/-innen sind im Anwendungsbereich des SGB XII Personen, die nicht erwerbsfähig bzw. in besonderen sozialen Lebenslagen hilfebedürftig sind.

Unterschiedliche Maßstäbe auf Seiten von kommunalen Trägern und Gerichten für die Prüfung der Angemessenheit aufgrund fehlender gesetzgeberischer Vorgaben führten frühzeitig zu höchstrichterlichen Entscheidungen. Das Bundessozialgericht (BSG) verpflichtet die Grundsicherungsträger (in letzter Konsequenz auch die Gerichte), die konkreten Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Hinsichtlich eines geeigneten Maßstabs für die Gegebenheiten des regionalen Wohnungsmarktes verwies das BSG in seinem Urteil vom 07.11.2006 auf Mietspiegel und Mietdatenbanken im Sinne der §§ 558c ff. BGB<sup>3</sup>. Für den Fall, dass solche Datenquellen nicht zur Verfügung stehen, empfahl das BSG den betreffenden Grundsicherungsträgern, eigene grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen. Genaue definitorische Bestimmungen für oder konkrete Anforderungen an einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel nannte das BSG zunächst nicht.

In Anbetracht weiterer anhängiger sozialgerichtlicher Streitverfahren offenbarten sich Defizite in den von den Grundsicherungsträgern vorgelegten Listen, die die jeweilige Angemessenheit von im konkreten Einzelfall festgelegten Bedarfen der Unterkunft und Heizung belegen sollten. So betonte das BSG in seiner Entscheidung vom 18.06.2008<sup>4</sup>, dass als Erkenntnisquelle für den lokalen Mietwohnungsmarkt zwar nicht notwendigerweise ein qualifizierter oder einfacher Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d BGB dienen muss. Allerdings müsse die vom Grundsicherungsträger alternativ gewählte Datengrundlage auf einem schlüssigen Konzept beruhen. Ein solches schlüssiges Konzept müsse die Wiedergabe der aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes gewährleisten.

<sup>1</sup> Jaritz (2010): Grundsicherung für Arbeitsuchende: Kosten der Unterkunft – Sanktionen – Mitwirkung. Probleme und Lösungen aus instanzgerichtlicher Sicht. In: Konrad-Adenauer-Stiftung (Hrsg.). Aktuelle Fragen des Sozialrechts. St. Augustin/Berlin, 2010.

<sup>2</sup> BSG Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R; BSG Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.

<sup>3</sup> a.a.O.

<sup>4</sup> BSG Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06.

Eine Konkretisierung des Instrumentes eines Schlüssigen Konzeptes nahm das BSG mit seinem Urteil vom 22.09.2009 vor. Entscheidend ist, „dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, das im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein „angemessenes Maß“ hinreichend nachvollziehbar ist“<sup>5</sup>. Ein Konzept sei in diesem Zusammenhang ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen.

Folgende konkrete Voraussetzungen bestimmte das BSG in seinem Urteil vom 22.09.2009 für das Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes:

- 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 – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (wegen der Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße.
- Angaben über den Beobachtungszeitraum.
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel).
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten.
- Validität der Datenerhebung.
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung.
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannenoberwert oder Kapungsgrenze)<sup>6</sup>.

Der gesamte Problemkreis darf nicht unterschätzt werden, da die Konsequenzen der Preisfestsetzung für die Wohnungsmärkte und insbesondere für den Teilmarkt des unteren Preissegments von großer Bedeutung sind. Neben der reinen wohnungsmarktbezogenen Betrachtung spielen zusätzlich Fragen der sozialen Wohnraumversorgung, der baulichen, infrastrukturellen und sozialen Entwicklung von Stadtquartieren und nicht zuletzt die Entwicklung der kommunalen Haushalte eine wichtige Rolle.

Zuletzt muss durch die Wahl der eingesetzten Verfahren sichergestellt werden, dass die angemessenen Bedarfe in unterschiedlich verfassten Märkten – entspannte, ausgeglichene und angespannte Märkte – möglichst objektiv und unter Berücksichtigung der Marktmechanismen ermittelt werden und die Möglichkeit grundsätzlich ausgeschlossen oder weitgehend eingeschränkt wird, dass durch ein systematisches Vorgehen der Marktseiten die angemessenen Bedarfe der Unterkunft zielgerichtet beeinflusst werden können. Dies ist von besonderer Bedeutung, da unterschiedlich ausgeglichene Märkte auch innerhalb einer Stadt aneinander angrenzen können.

<sup>5</sup> BSG Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

<sup>6</sup> a.a.O.

## Formulierung von Bedarfs- und Anspruchsniveaus

Die Leistungsträger sind zunächst verpflichtet, die jeweils angemessenen Bedarfe für die Unterkunft zu übernehmen. Dies dient dem Zweck, die berufliche und gesellschaftliche Integrationsfähigkeit der Leistungsempfänger sicherzustellen. Dahinter steht die sinnvolle Betrachtung, dass jemand, der aufgrund seiner persönlichen Lebenssituation keine Leistungen der Arbeitslosenversicherung nach dem Versicherungsprinzip mehr erhält, sondern auf Transferleistungen der Solidargemeinschaft angewiesen ist, in einer angemessenen Weise mit Wohnraum versorgt wird.

Zugleich soll die Solidargemeinschaft aber nicht jeden Anspruch – insbesondere den hohen oder höheren – befriedigen, den jemand einst für sich entwickelt hat und jetzt nicht mehr eigenständig realisieren kann. Mit dem Begriff der Angemessenheit wird insofern ein normativ festgelegtes Bedarfsniveau beschrieben, das die Solidargemeinschaft zu tragen in der Lage bzw. gewillt ist, dauerhaft zu gewähren.

Diese Verpflichtung der Leistungsträger hat damit zwei wichtige Betrachtungsweisen:

- Die Leistungsträger müssen Bedarfe **genau bis zur** angemessenen Höhe tragen (Anspruchsniveau).
- Die Leistungsträger müssen Wohnkosten **nicht über** die angemessene Höhe **hinaus** tragen (Begrenzung des Anspruchsniveaus).

Diese zwei Betrachtungsweisen zeigen das Spannungsverhältnis, in dem sich eine Analyse zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen bewegt: Einerseits eine angemessene Wohnraumversorgung der anspruchsberechtigten Bedarfsgemeinschaften sicherzustellen, andererseits dafür Sorge zu tragen, dass keine höheren als die angemessenen Ansprüche befriedigt werden, um das Solidarprinzip nicht auszuhöhlen und der einzelnen Bedarfsgemeinschaft individuelle Vorteile zu gewähren, für die aufgrund der normativen Festlegung keine Grundlage besteht.

Die Begrenzung des Anspruchsniveaus ist für die Leistungsträger aber in zweifacher Hinsicht von Bedeutung: Zum einen soll damit sichergestellt werden, dass das festgelegte Bedarfsniveau eingehalten und insbesondere nicht überschritten wird. Zum anderen ist die Begrenzung des Anspruchsniveaus eine Möglichkeit, die insgesamt aufgewendeten Bedarfe der Unterkunft zu begrenzen und möglichst gering zu halten. So sehen sich viele Leistungsträger oft mit dem Vorwurf konfrontiert, bei der Bestimmung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft einseitig eine Senkung der Kosten zu verfolgen. Dabei geht es in erster Linie darum, das Anspruchsniveau für den jeweiligen Wohnungsmarkt mit einer hinreichenden Genauigkeit zu bestimmen. Die durch dieses Anspruchsniveau determinierten Kosten ergeben sich daraus zwangsläufig und sind als optimal anzusehen.

Die exakte und nachvollziehbare Ermittlung dieser Grenze ist daher sehr wichtig. Eine Analyse der angemessenen Bedarfe zielt vorrangig darauf, den Sachverhalt objektiv zu ermitteln. Sie kann dies leisten, in dem aus der Gesamtbetrachtung der Strukturen des Wohnungsmarktes das untere Preissegment als Teilsegment anhand nachvollziehbarer Merkmale abgegrenzt bzw. hervorgehoben wird. In einem zweiten Schritt können daraus die angemessenen Bedarfe der Unterkunft bestimmt werden.

## Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels als Grundlage

Für die Bestimmung des Preisniveaus fordert das Gesetz einen wissenschaftlich erbrachten Nachweis, bspw. in Form von qualifizierten Mietspiegeln oder

wissenschaftlich erstellten Datenbanken. Es reicht aber ein schlüssiges Konzept, wie die Daten aufbereitet werden. Unschädlich ist es nach derzeitigem Kenntnisstand, wenn die Methoden, die für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel angewendet werden, auch für die Erarbeitung eines schlüssigen Konzeptes herangezogen werden. Allerdings besteht noch Diskussionsbedarf darüber, inwieweit die in einem Mietspiegel als Größe dokumentierte ortsübliche Vergleichsmiete unmittelbar für die Bestimmung der Unterkunftskosten herangezogen werden darf.

Daher ist das Konstrukt des qualifizierten Mietspiegels auf seine Eignung für den Nachweis hin zu prüfen. Zunächst dürfen in die Erstellung eines Mietspiegels nicht sämtliche Mieten, die am Markt vereinbart worden sind, einfließen, sondern nur solche, die sich für nicht preisgebundenen Wohnraum gebildet haben. Auf weitere Ausschlussstatbestände soll hier nicht näher eingegangen werden.

So dürfen in Mietspiegeln keine Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete im Rahmen einer Förderzusage oder per Gesetz festgelegt und somit beschränkt worden ist. Die herkömmliche Vorgehensweise der Mietspiegelerstellung müsste in diesem Fall für die Zwecke eines schlüssigen Konzeptes um die zusätzliche Komponente der öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb des unteren Preissegmentes ergänzt werden. Das erfordert bei der Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels stets ein zweigeteiltes Vorgehen: Die Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels einerseits, der die öffentlich geförderten Wohnungen nicht enthalten darf, sowie die Erstellung einer Analyse angemessener Bedarfe andererseits, in der die geförderten Wohnungen mit einfließen müssen. Dieses Vorgehen wurde für die Stadt Herne gewählt.

Die zweite Kritik gegen die Eignung des Instruments eines qualifizierten Mietspiegels richtet sich gegen die Begriffsdefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete an sich. Dieser Begriff ist ebenfalls normativ abgeleitet und bezieht sich in zeitlicher Hinsicht auf Mieten, die in den letzten sechs Jahren durch den Abschluss eines Mietvertrages neu vereinbart oder in einem bestehenden Mietverhältnis angepasst, i.d.R. erhöht worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist daher keine Marktmiete, die sich nur auf die jeweilige aktuelle Marktsituation bezieht, sondern ein Vergleichswert, der sich aus einer längerfristigen Betrachtung der Marktverhältnisse ergibt. Damit sollte für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete vermieden werden, dass sich kurzfristige Schwankungen der Mieten, die sich aufgrund von Sonderkonjunkturen ergeben können, überproportional auswirken können und es zu spekulativen Übertreibungen kommen kann, die von der stärkeren Marktseite einseitig ausgenutzt werden können.

Die Kritiker vertreten demzufolge die Auffassung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund dieser Glättungsfunktion für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe nicht herangezogen werden kann. Zunächst wird dabei außer Acht gelassen, dass auch die Marktmiete methodisch einwandfrei kaum zu fassen ist. Darüber hinaus wird nicht berücksichtigt, dass die konkrete Prüfung auf Angemessenheit in mehreren Schritten erfolgt.

Es ist daher am besten, zuerst eine Analyse durchzuführen, um eine Preisgrenze abstrakt für das untere Preissegment festzulegen. Dabei sollte man sich an den grundlegenden Markt- und insbesondere auch Nachfragestrukturen orientieren. Basierend auf diesen Ergebnissen kann eine Obergrenze oder eine abstrakte Angemessenheitsgrenze für das untere Preissegment festgelegt werden.

Bei einer daran anschließenden Prüfung auf konkrete Verfügbarkeit sollte dann jedoch von dieser abstrakten Angemessenheitsgrenze – nach oben – abgewichen werden, falls erkennbar sein sollte, dass in einem bestimmten Segment keine ausreichende Anzahl von Wohnungen zu der ausgewiesenen Obergrenze am Wohnungsmarkt verfügbar ist. In diesem Fall müsste ein höheres Niveau angesetzt werden. Durch die Prüfung auf ausreichende Verfügbarkeit erhält die jeweilige Marktmiete innerhalb eines Wohnungsgrößensegments bzw. für jede Größe von Bedarfsgemeinschaften eine eigenständige Bedeutung. Dieser mehrstufige Ansatz gewährleistet ein sachgerechtes Vorgehen und valide Ergebnisse.

Für die Stadt Herne wurde ein schlüssiges Konzept erstellt, das sich in seiner Methodik an den Qualitätsmerkmalen orientiert, die für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln verwendet werden. Allgemein wird davon ausgegangen, dass qualifizierte Mietspiegel ein geeignetes Instrument für diesen Zweck darstellen.

Mehrere Gründe sprechen dafür, u.a.:

- Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel wurden spezielle Qualitätsmaßstäbe festgelegt, damit die beobachtete Miete, hier die ortsübliche Vergleichsmiete, für einen Wohnungsmarkt einheitlich und den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend ermittelt wird.
- Qualifizierte Mietspiegel erfordern eine repräsentative Datengrundlage, die einen umfassenden Überblick über die betrachteten Wohnungsmärkte geben kann; sie werden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, und der Prozess der Erstellung wird in einem Gutachten dokumentiert.
- Qualifizierte Mietspiegel verfügen damit über eine hohe Verlässlichkeit, die nicht nur ihre Bedeutung in einem Mieterhöhungsverlangen und als Orientierungshilfe für die Bestimmung von Mieten bei einer Neuvermietung unterstreicht, sondern sie eignen sich auch in besonderem Maße, um die Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft zu ermitteln. Aus diesem Grund wurde für die Erarbeitung dieses schlüssigen Konzeptes auf die allgemein anerkannten Regeln für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zurückgegriffen. Dies betrifft insbesondere die Vorgehensweise bei der Entwicklung des Erhebungsinstrumentariums, die Erhebung der Mieten in der Feldphase (insbesondere unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Repräsentativität) sowie die Auswertungen zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft unter Anwendung anerkannter statistischer Verfahren.

Systematische Unterschiede zwischen dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete als Legaldefinition nach § 558 Abs. 2 BGB und dem Begriff der angemessenen Bedarfe der Unterkunft erfordern jedoch eine Anpassung der Vorgehensweise und damit auch des Instrumentariums.

Im Folgenden wird zunächst dargelegt, wie bzw. insbesondere auf welcher Datengrundlage der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Herne 2025 erstellt wurde und inwiefern bei der Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft auf die Erhebungsdaten für den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Herne zurückgegriffen wurde. Dafür wird zunächst die Erstellung des Mietspiegels erläutert und das Erhebungsverfahren zum Mietspiegel dargestellt (Kapitel 2 und 3).

Im Anschluss daran werden die vom Mietspiegel abweichende Datengrundlage für das schlüssige Konzept (Kapitel 0), die Festlegung des maßgeblichen Vergleichsraumes (Kapitel 5) und die Ermittlung der Richtwerte für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft erläutert (Kapitel 6). Der Anhang enthält einen Abdruck des Fragebogens für die Befragung der Vermieter/-innen, mit dem die relevanten Angaben für die Erstellung des Mietspiegels und damit auch des schlüssigen Konzeptes erhoben wurden (Kapitel 7).

## 2. Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Herne 2025 als Ausgangspunkt für die Datengrundlage

### Erstellung des Herner Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Für die Stadt Herne existierte ein einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB mit einem Stand vom 1. Januar 2021. Die Stadt Herne hat sich entschieden, erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel gemäß den Anforderungen des § 558d BGB zu erstellen.

Auftraggeber für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels war die Stadt Herne. Die Mietspiegel-Erstellung wurde begleitet vom „Arbeitskreis Mietspiegel Herne“, dem Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen angehören:

- Mieterschutzbund e.V.,  
Kunibertstr. 34, 45657 Recklinghausen  
Büro Herne: Bahnhofplatz 15, 44629 Herne.
- Mieterverein Herne 2 e.V., Geschäftsstelle Wanne-Eickel  
Overhofstr. 11, 44649 Herne.
- Mieterschutzverein Stadtkreis Herne e.V.  
Eschstraße 35, 44629 Herne.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Herne e.V.,  
Overhofstr. 17, 44649 Herne (Wanne).
- Arbeitskreis der Herner Wohnungswirtschaft  
c/o Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW)  
Kirchhofstr. 5, 44623 Herne.
- Stadt Herne, Fachbereiche Vermessung und Kataster sowie Umwelt und  
Stadtplanung  
Langekampstr. 36, 44652 Herne.

Der Herner Mietspiegel 2025 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den oben genannten Interessenverbänden als solcher anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Der Herner Mietspiegel 2025 hat eine Laufzeit vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2026.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss folgende (Mindest-)Voraussetzungen erfüllen:

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt werden.
- Die Anwendung anerkannter Methoden muss dokumentiert werden und damit überprüfbar sein.

Daneben sind weitere Anforderungen einzuhalten, die in der Mietspiegelverordnung (MsV), den Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln und der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegel“ festgelegt sind. Auf die Einhaltung der Anforderungen wird in den jeweiligen Kapiteln dieser Dokumentation eingegangen.

Für die Erhebung der Daten wurde von der Neitzel Consultants GmbH, Witten, eine repräsentative Vermietendenbefragung zum Stand Januar 2024 durchgeführt.

Die relevanten Merkmale wurden mithilfe eines Fragebogens bei privaten Vermietenden bzw. mittels Datenträgeraustausch bei institutionellen Vermietenden erhoben. Das Vorgehen und die resultierende Datengrundlage werden in Kapitel 3 beschrieben. Das Erhebungsinstrument ist im Anhang abgedruckt (vergleiche Kapitel 7).

### **Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels**

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „[...] gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Das Bürgerliche Gesetzbuch verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- einen Mietspiegel und zwar sowohl einen einfachen als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein Sachverständigengutachten;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungsverpflichtung).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch beim Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt worden sind, darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (§ 556d Abs. 1 BGB). Ein qualifizierter Mietspiegel ist in diesen Gebieten generell ein wichtiges Instrument, um die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn einschätzen zu



können. Die Stadt Herne gehört jedoch nicht zu der Gebietskulisse, die in Nordrhein-Westfalen von der Landesregierung bestimmt worden ist<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Vergleiche Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW) vom 28. Januar 2025.

## 3. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

### 3.1 Beschreibung der Datenerhebung

#### 3.1.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die erforderlichen Daten für die Vorbereitung der Erhebung zum Herner Mietspiegel 2025 wurden von der Statistikstelle der Stadt Herne zur Verfügung gestellt. Die Aufbereitung der Daten zur Erstellung einer Grundgesamtheit und die Ziehung der Stichprobe wurden in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt.

Ausgangspunkt für die Aufbereitung war die von der Stadt Herne geführte Grundsteuerdatei, die insgesamt 40.167 Einträge aufwies. Ergänzend wurden Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 – 24.613 Gebäudeeinträge – sowie Einwohnermeldedaten (165.398 Einträge) und eine Haushaltsdatei mit 24.445 Einträgen ausgewertet. Darüber hinaus wurde eine Datei mit Wohnheimen (23 Wohnheime) und Gemeinschaftsunterkünften (98 Unterkunftsgebäude) herangezogen und die entsprechenden Wohnheime und Gemeinschaftsunterkünfte aus der Datengrundlage ausgesondert.

Als Basis für die Bildung der Grundgesamtheit wurde die Datei zur Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit Angaben zu Gebäudetypen verwendet. Es wurden die Einträge aus der Grundsteuerdatei ergänzt, die in der Datei der Gebäude- und Wohnungszählung nicht enthalten waren.

Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sollte im Rahmen der Mietspiegel-Erstellung 2025 ebenfalls berücksichtigt werden und war dementsprechend Teil der Grundgesamtheit.

Im Abgleich der verschiedenen Datengrundlagen wurde eine Typisierung vorgenommen, um welche Art von Objekt es sich handelte und ob der Eigentümer an der Gebäudeanschrift wohnt oder an einer abweichenden Adresse gemeldet ist. Handelt es sich um ein Einfamilienhaus oder um eine einzelne Eigentumswohnung und entspricht die Eigentümeranschrift der Objektanschrift, so handelt es sich voraussichtlich um ein selbstgenutztes Objekt. Wohnt bei einem Zweifamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus oder bei einer Eigentumswohnung der Eigentümer nicht an der Gebäudeanschrift, so sind die im Gebäude befindlichen Wohnungen vergleichsweise sicher vermietet. Wohnt der Eigentümer in den verbleibenden Fällen von Gebäuden mit zwei und mehr Wohnungen an der Gebäudeanschrift, so können sich in dem Gebäude potenziell auch oder sogar überwiegend Mietwohnungen befinden.

Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgt bei dem Herner Mietspiegel in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in dieser frühen Phase beim Aufbau der für die Stichprobenziehung verwendeten Grundgesamtheit geprüft und Gebäude mit nicht mietspiegelrelevanten Wohneinheiten – Wohnungen in Wohnheimen, Gemeinschaftsunterkünften und potenziell selbstgenutzte Einheiten – eliminiert. Zum anderen wird über Filterfragestellungen innerhalb des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, identifiziert und ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht.

Da die Daten für die Erstellung des Mietspiegels auch für die Erstellung des Schlüssigen Konzeptes verwendet wurden, fand für die Erhebung keine Aussonderung von Wohnungsbeständen statt, bei denen die Miete durch eine Förderzusage oder durch andere Vereinbarungen festgelegt worden ist (sogenannte öffentlich geförderte Wohnungen). Öffentlich geförderte Wohnungen wurden jedoch bei der Erstellung des Mietspiegels nicht berücksichtigt, allerdings bei der Erstellung des Schlüssigen Konzeptes mit ausgewertet.

Für die Ziehung einer Gebäuestichprobe wurden die Einträge auf Anschriftenebene und damit auf die einheitliche Betrachtung „Gebäude“ verdichtet. Danach enthielten 13.902 Gebäude in der Grundgesamtheit voraussichtlich vermietete Wohnungen.

Zusätzlich zu der beschriebenen Aufteilung der Grundgesamtheit in drei Kategorien von Gebäudetypen, in denen sich voraussichtlich bzw. mit hoher Sicherheit vermietete Wohnungen befinden, wurde eine Einteilung nach unterschiedlichen Baualtersklassen vorgenommen, um durch eine abweichende Gewichtung einzelner Baualtersklassen in der Stichprobe insgesamt zu einer guten Abdeckung nach dem Baualter zu gelangen. Darüber hinaus wurde nach Eigentübertyp in private Eigentümer, große institutionelle Vermieter (Wohnungsunternehmen) und sonstige, auch kleinere institutionelle Vermietende unterschieden.

In der folgenden Tabelle ist die Grundgesamtheit nach Schichten aufgeführt.

**Tabelle 1: Baualtersklassenstruktur der Grundgesamtheit (gesamt und nach Schichten)**

Baualtersklassen	Grundgesamtheit (gesamt)		davon: MFH - 1 Eigentümer		davon: MFH - >1 Eigentümer		davon: EFH/ZFH	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
bis 1900	374	2,7%	265	2,8%	14	0,9%	95	3,2%
1901 bis 1929	3.833	27,6%	2602	27,7%	225	14,4%	1.006	34,0%
1930 bis 1949	948	6,8%	653	7,0%	58	3,7%	237	8,0%
1950 bis 1959	2.903	20,9%	2.220	23,7%	244	15,6%	439	14,9%
1960 bis 1969	1.939	13,9%	1.452	15,5%	253	16,1%	234	7,9%
1970 bis 1979	1.125	8,1%	647	6,9%	235	15,0%	243	8,2%
1980 bis 1989	597	4,3%	230	2,5%	169	10,8%	198	6,7%
1990 bis 1999	604	4,3%	268	2,9%	162	10,3%	174	5,9%
2000 bis 2009	307	2,2%	95	1,0%	77	4,9%	135	4,6%
2010 bis 2011	38	0,3%	5	0,1%	2	0,1%	31	1,0%
Ab 2012	1.235	8,9%	944	10,1%	128	8,2%	163	5,5%
Gesamt	13.903	100,0%	9.381	100,0%	1.567	100,0%	2.955	100,0%

Quelle: Eigene Berechnungen.

Es wurde eine nach Gebäudetypen geschichtete Stichprobe von rd. 25 Prozent der Gebäude mit vermieteten Mietwohnungen gezogen.

Die Gebäude der Baujahre bis 1970 repräsentieren rund 70 Prozent des gesamten Gebäudebestandes. Die Verteilung der Baujahre nach den einzelnen Schichten zeigt eine analoge Konzentration. Um für die jüngeren Baujahre eine ausreichende Zahl von Wohnungen für die Ergebnisstichprobe und insofern auch für die Feldbesetzung des

Tabellenmietspiegels zu gewährleisten, wurden die Baualtersklassen ab 1976 übergewichtet und Baualtersjahre bis unter 1970 (bis auf wenige Ausnahmen) entsprechend untergewichtet.

Insgesamt wurde damit eine Stichprobe von 3.614 Gebäuden gezogen. Die Stichprobenzusammensetzung nach Schichten ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tabelle 2: Baualtersklassenstruktur der Gebäudestichprobe (gesamt und nach Schichten)**

Baualtersklassen	Stichprobe (gesamt)		davon: MFH - 1 Eigentümer		davon: MFH - >1 Eigentümer		davon: EFH/ZFH	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
bis 1900	160	4,4%	131	4,9%	8	2,2%	21	3,7%
1901 bis 1929	629	17,4%	485	18,1%	49	13,6%	95	16,7%
1930 bis 1949	324	9,0%	255	9,5%	25	6,9%	44	7,7%
1950 bis 1959	633	17,5%	538	20,1%	56	15,5%	39	6,8%
1960 bis 1969	473	13,1%	379	14,1%	46	12,7%	48	8,4%
1970 bis 1979	409	11,3%	308	11,5%	52	14,4%	49	8,6%
1980 bis 1989	207	5,7%	124	4,6%	37	10,2%	46	8,1%
1990 bis 1999	235	6,5%	146	5,4%	36	10,0%	53	9,3%
2000 bis 2009	155	4,3%	72	2,7%	16	4,4%	67	11,8%
2010 bis 2011	27	0,8%	5	0,2%	2	0,6%	20	3,5%
Ab 2012	362	10,0%	240	9,0%	32	8,9%	90	15,8%
<b>Gesamt</b>	<b>3.614</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.683</b>	<b>100,0%</b>	<b>359</b>	<b>100,0%</b>	<b>572</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

Darunter befanden sich 359 Gebäude mit Eigentumswohnungen, die sich überwiegend im Besitz privater Eigentümer befanden. In diesen Gebäuden waren insgesamt 1.078 unterschiedliche Eigentümer, die mindestens eine vermietete Eigentumswohnung besaßen. Teilweise besaßen Eigentümer/-innen mehrere Wohnungen. Die Anzahl der einbezogenen vermietenden Eigentumswohnungen lag bei 1.483 Wohnungen.

Insgesamt wurden Eigentümer/-innen von 572 Ein- und Zweifamilienhäusern, 2.683 Mehrfamilienhäusern mit einem Eigentümer und 359 Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen und in der Regel mehreren Eigentümern ausgewählt.

**Tabelle 3: Überblick über die Stichprobenzusammensetzung**

Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Darunter		Anzahl Erhebungselemente/Eigentümer/-innen
		privater oder kleiner institutioneller Vermieter	großer institutioneller Vermieter	
Gebäude mit ETW	359	336	23	1.078
Gebäude ohne ETW	3.255	1.834	1.421	3.255
Gesamt	3.614	2.170	1.444	4.333

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Insgesamt wurden 4.333 Erhebungselemente (Gebäude und Eigentümer/-innen von Eigentumwohnungen) in die Stichprobe einbezogen.

Um die Vermietenden mit größeren Wohnungsbeständen („institutionelle“ Vermieter) mittels Excel-Fragebogens zu befragen, wurde zwischen diesen und „privaten“ bzw. kleineren institutionellen Vermietenden differenziert. Davon entfielen 2.170 Erhebungselemente auf private Vermietende und 1.444 Erhebungselemente auf größere institutionelle Vermietende.

Auf der Grundlage der durchgeführten Schichtung nach drei Eigentübertypen (private Vermietende, institutionelle größere und sonstige institutionelle Vermietende), drei Gebäudetypen und elf Baujahresklassen waren von 99 rechnerisch möglichen Schichten insgesamt 84 Schichten mit mindestens einem Stichprobenelement besetzt.

### 3.1.2 Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten wurde in Herne in Form einer online-gestützten Vermietendenbefragung bei den privaten (Klein-)Vermietenden und kleineren institutionellen Vermietenden im Zeitraum vom 10. April bis 12. Juli 2024 durchgeführt.

Die Vermietenden haben ein Anschreiben des Bürgermeisters der Stadt Herne erhalten, das über den Hintergrund der Erhebung informiert hat. Darin war das Gebäude bzw. die Wohnung bezeichnet, für das bzw. für die die erforderlichen Angaben erhoben werden sollten, sowie ein Login-Code, um auf einer Online-Befragungsplattform Zugriff auf die Erhebungsmaske zu erhalten und die Daten erfassen zu können. Befragungsteilnehmende konnten bei Bedarf einen Papierfragebogen anfordern, den sie ausgefüllt mit einem Freiumschlag kostenlos zurücksenden konnten.

Während der Befragung hatten die Befragungsteilnehmenden die Möglichkeit, über eine Telefon- und eine E-Mail-Hotline Kontakt aufzunehmen und Fragen zu stellen bzw. Ausschlussgründe für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen mitzuteilen.

Der als Erhebungsinstrument gewählte Fragebogen (vgl. Kapitel 6 im Anhang) war zuvor mit den Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel Herne abgestimmt worden. Der gewählte (Online-)Fragebogen bot den Angesprochenen die Möglichkeit, Angaben für bis zu acht Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zu machen. Umfasste das betreffende Gebäude mehr als acht im Eigentum des jeweiligen Angesprochenen befindliche Wohneinheiten, konnte dieser erforderliche Ergänzungsbögen/-Zugangs-

Codes für jeweils weitere acht Wohneinheiten oder alternativ einen Excel-Fragebogen anfordern.

Die größeren institutionellen Vermietenden wurden ab dem 8. April 2024 direkt kontaktiert. Sie haben eine Excel-Übersicht über die in der Stichprobe zu ihrem Unternehmen enthaltenen Gebäude erhalten und eine Excel-Befragungsmaske, die mit dem abgestimmten Fragebogen für die Online-Befragung identisch war.

Die Befragten sind auf die Verpflichtung hingewiesen worden, an der Befragung teilzunehmen. Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewertet werden und
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Auftraggeber, d.h. der Stadt Herne – zugänglich gemacht werden.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Januar 2024 bzw. zum Stichtag 1. Januar 2024 vereinbart waren und gezahlt wurden. Anfang Juni wurde eine Erinnerung an alle diejenigen versendet, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

Da mittels eines Fragebogens, der an einen Vermieter gerichtet wird, oftmals Angaben zu mehr als einer Wohnung gewonnen werden können, ist die Vermieterbefragung der Mieterbefragung aus rein erhebungsökonomischen Gründen zu bevorzugen. Im Hinblick auf die Abfrage von Modernisierungsaktivitäten sowie Merkmalen zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, lassen sich im Rahmen von Vermieterbefragungen darüber hinaus regelmäßig deutlich detailliertere Informationen gewinnen, da Mieter oftmals nur geringe oder gar keine Kenntnisse über diese Fragen besitzen.

Methodisch handelt es sich bei diesem Verfahren der Vermieterbefragung um die Ziehung einer Klumpenstichprobe<sup>8</sup>. Generell ist bei Klumpenstichproben zu beachten, dass die Varianz der Merkmale in der Stichprobe bzw. die Elemente eines Klumpens unterschätzt werden können, weil die Wohnungen eines Gebäudes ähnlicher sein können als die Elemente verschiedener Klumpen (Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden). Dies wird in der Literatur auch als Klumpeneffekt bezeichnet. Für das Ausmaß des Klumpeneffekts sind die Struktur der Klumpen, d.h. die Größe der Klumpen und die Heterogenität der Klumpen, von großer Bedeutung. Der Klumpeneffekt ist umso geringer, je kleiner die Klumpen (Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden) sind, die betrachtet werden, und je ähnlicher sich die Klumpen und damit auch die Elemente in den Klumpen (die Wohnungen) sind. Angesichts der relativen Homogenität der Wohnungen einer Baualtersklasse in unterschiedlichen Gebäuden ist anzunehmen, dass der Klumpeneffekt angesichts der Struktur des Herner Wohnungsmarktes zu vernachlässigen sein dürfte. Für andere Wohnungsmarktstrukturen, wie bspw. in den östlichen Bundesländern mit einem hohen Anteil von industriell gefertigten Wohnungen, müsste der Sachverhalt anders beurteilt werden.

Um diese Annahme – über diese Plausibilitätsbetrachtung hinaus – statistisch zu untermauern, wurden aus der Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen, die sich in der Ergebnisstichprobe befanden, nach Abschluss der Auswertung des Mietspiegels mehrere Teilstichproben unterschiedlicher Größe betrachtet und das Regressionsmodell zur Vorbereitung des Tabellenmietspiegels darauf angewandt. Im

<sup>8</sup> Auch bei Interviewer-gestützten Befragungen können aufgrund des Stichprobenkonzeptes Klumpeneffekte auftreten, wie z.B. beim „random walk“-Verfahren.

Vergleich von unterschiedlichen 80-prozentigen einfachen Zufallsstichproben im Verhältnis zur Verwendung der gesamten Ergebnisstichprobe zeigte sich nur eine geringfügige Abweichung der durchschnittlichen, geschätzten Quadratmetermiete.

Nach den Überprüfungen hat sich die aufgestellte Annahme bestätigt, dass Klumpeneffekte zu vernachlässigen sind und die Güte des Mietspiegels, insbesondere die Repräsentativität, nicht beeinträchtigen.

### 3.1.3 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Über den Rücklauf wurde detailliert Buch geführt. Danach wurden zu den 4.333 Elementen in der Bruttostichprobe 245 stichprobenneutrale Ausfälle registriert. Als häufigster Ausfallgrund trat „falsche Adresse“ auf, beziehungsweise der Befragungsteilnehmende konnte nicht ermittelt werden. Zudem war das Gebäude häufig bereits verkauft (28 Fälle, 0,65%).

**Tabelle 4: Überblick über die Bruttostichprobe und stichprobenneutrale Ausfälle**

	Anzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>4.333</b>	<b>100,00%</b>
Stichprobenneutrale Ausfälle	245	5,65%
Objektbezogener Ausschlussgrund: unbebautes Grundstück (18)	8	0,18%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objektanschrift nicht zu ermitteln, Objektadresse falsch (19)	3	0,07%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objekt inzwischen verkauft/Eigentümerwechsel(20)	28	0,65%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objekt ist eine Garage/Stellplatz oder ähnlich(21)	3	0,07%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objekt ist vollständig gewerblich genutzt (22)	14	0,32%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Sonstiges (23)	5	0,12%
Hinweis: Befragungsteilnehmer nicht zu ermitteln, Adresse falsch (24)	172	3,97%
Hinweis: Ist nicht Eigentümer/Vermieter (25)	12	0,28%
<b>Bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>4.088</b>	<b>94,35%</b>

*Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Zifferangaben in den Klammern sind codierte Ausfall-/Rückmeldegründe.*

Die bereinigte Bruttostichprobe enthielt 4.088 Erhebungselemente. Im Laufe der Befragung wurden für die Rücklaufstatistik 1.247 stichprobensystematische Ausfälle registriert. Zu 1.213 Erhebungseinheiten (29,67 Prozent) lag von den Angeschriebenen keine Rückmeldung vor, zu 34 Fällen konnten zusätzliche Angaben registriert werden. Als häufigster Grund mit elf Nennungen wurde angegeben, dass der Empfänger verstorben war.

**Tabelle 5: Überblick über Nettostichprobe, Rückmeldequote und stichprobensystematische Ausfälle**

	Anzahl	Anteil
<b>Bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>4.088</b>	<b>100,00%</b>

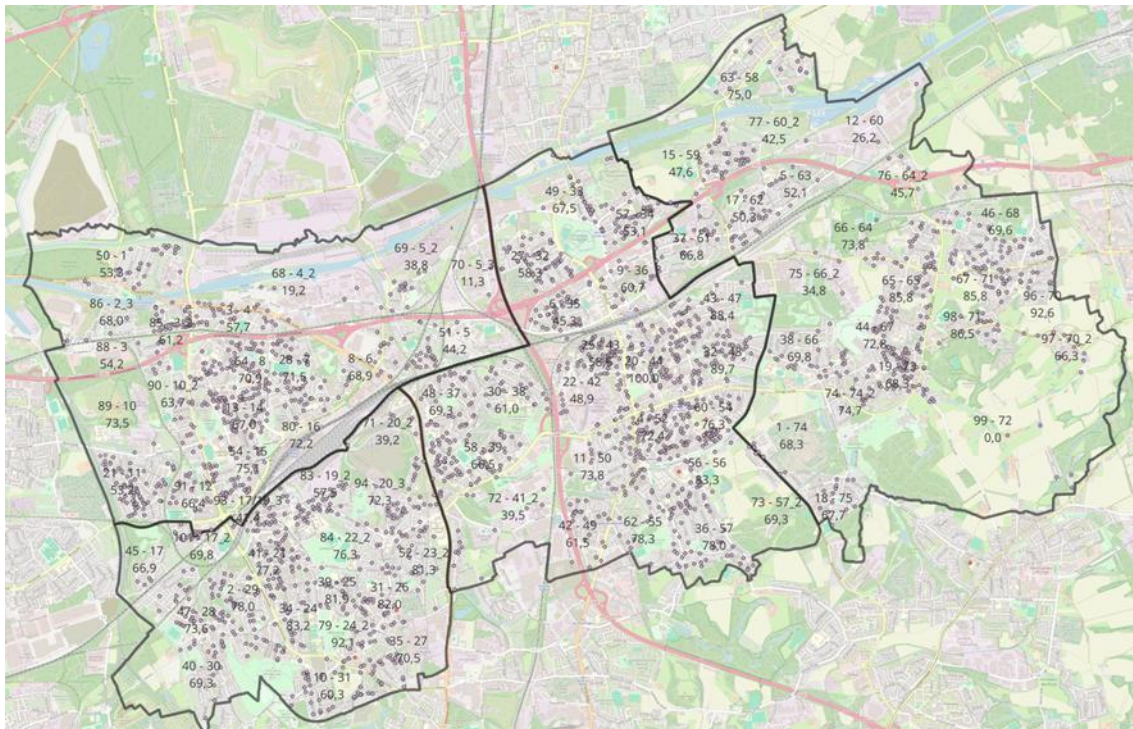
Stichprobensystematische Ausfälle, darunter	1.247	30,50%
Verweigerung: Urlaub bzw. verreist (28)	6	0,15%
Verweigerung: Krank, gesundheitlich eingeschränkt(29)	6	0,15%
Verweigerung: Zu alt (30)	6	0,15%
Verweigerung: Empfänger verstorben(31)	11	0,27%
Verweigerung: Nießbrauch (32)	5	0,12%
Keine Antwort (00)	1.213	29,67%
Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)	2.841	69,50%
Rückmeldequote (Reaktionen aus Bruttostichprobe)	2.875	70,33%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Zifferangaben in den Klammern sind codierte Ausfall-/Rückmeldegründe.

Die Nettostichprobe setzte sich aus 2.841 Erhebungseinheiten zusammen. Dies entspricht einer Ausschöpfungsquote von 69,5 Prozent. Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen, die über die E-Mail- und Telefon-Hotline registriert worden sind, ergibt sich eine Rückmeldequote von rd. 70 Prozent.

Die im Rücklauf erfassten Datensätze wurden georeferenziert und über das Stadtgebiet verteilt. Es zeigte sich, dass eine gute Abbildung im gesamten Stadtgebiet besteht.

Abbildung 1: Verteilung der im Rücklauf erfassten Elemente über das Stadtgebiet



Quelle: Eigene Darstellung. Angaben aus der Rücklaufstatistik. Kartengrundlage: © OpenStreetMap Contributors.

### 3.2 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Für die Erstellung eines Mietspiegels können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Solche Anforderungen ergeben sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder aufgrund besonderer, örtlicher Gegebenheiten, die die Berücksichtigung bestimmter Wohnungen nahelegen oder verneinen.

Für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Herne wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Herner Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. Januar 2018 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden (Gefälligkeitsmiete);
- die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurden;
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden (z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen) oder an einen gewerblichen Zwischenmieter vermietet wurden;
- für die mehr als ein Mietverhältnis vorlag, etwa bei einzelzimmerweiser Vermietung;
- die nicht abgeschlossen waren;
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mietenden oder Dienstverhältnissen mit Mietenden (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen) gehörten;
- die zum Stichtag 1. Januar 2024 nicht vermietet waren;
- die möbliert vermietet wurden, bspw. mit Bett, Schrank, Schreibtisch;
- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren).

Um über die bereits vor Stichprobenziehung vorgenommene Bereinigung hinaus sicherzustellen, dass nur solche Gebäude bzw. Wohnungen berücksichtigt werden, die für die Erstellung des Mietspiegels relevant sind, enthielt der Fragebogen Filterfragenstellungen.

### 3.2.1 Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente

Während der Erhebungsphase hatten die Teilnehmenden an der Befragung die Möglichkeit, über die Telefon- und E-Mail-Hotline häufig vorkommende Ausschlussgründe mündlich oder textlich mitzuteilen. Sie mussten dann nicht zusätzlich den Fragebogen online ausfüllen oder einen Papierfragebogen anfordern und zurücksenden.

Von den Angaben, die die Angeschriebenen zu 2.841 Stichprobenelementen, d.h. Gebäuden oder Eigentumswohnungen, gemacht haben, konnten aufgrund von Ausschlusskriterien zur Mietspiegelrelevanz 2.703 in den weiteren Auswertungen berücksichtigt werden. Hauptgrund für Ausschlüsse war in 98 Fällen Selbstnutzung oder die Überlassung des Objektes bzw. der Eigentumswohnung für Angehörige. Zu 17 Erhebungselementen (oder 0,6 Prozent der Nettostichprobe) wurde die Rückmeldung „gewerbliche Nutzung“ gegeben.

**Tabelle 6: Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente**

	Anzahl	Anteil
<b>Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)</b>	<b>2.841</b>	<b>100,00%</b>
Mietspiegelspezifische Ausfallgründe (Objektebene), darunter:	138	4,9%
Ausschluss: Selbstnutzender Eigentümer (1)	98	3,4%
Ausschluss: Vergünstigte Miete oder keine Miete (2)	5	0,2%
Ausschluss: Gewerbliche Nutzung der Wohnung (sowohl ganz als auch teilweise) (4)	17	0,6%
Ausschluss: Sonderkonditionen (7)	1	0,0%
Ausschluss: Heim oder Wohnheim (8)	2	0,1%
Ausschluss: Leerstand (10)	14	0,5%
Ausschluss: Möblierung (11)	1	0,0%
<b>Antworten im Datensatz</b>	<b>2.703</b>	<b>95,1%</b>

*Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Zifferangaben in den Klammern sind codierte Ausfall-/Rückmeldegründe.*

### 3.2.2 Betrachtung auf Wohnungsebene

Die 2.703 erfassten Fragebögen repräsentieren 12.634 Wohnungen, von denen 6.985 Wohnungen (rund 55,3 Prozent) aufgrund fehlender Relevanz für die Mietspiegel-Erstellung für die weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt werden konnten. Übrig blieben 5.649 mietspiegelrelevante Wohnungen oder 44,7 Prozent der erhobenen Wohnungen. Die folgende Tabelle stellt die unterschiedlichen Ausschlussgründe dar. Zum Teil lagen mehrere Ausschlussgründe bei einzelnen Wohnungen vor.

**Tabelle 7: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen**

Erhebungsphase Mietspiegel Herne	Anzahl	Anteil
Erfasste Datensätze	12.634	100,0%
Ausschlusskriterien: keine Mietspiegelrelevanz davon		
1. Selbstnutzung	74	0,6%
2. Gefälligkeitsmiete	56	0,4%
4. Zwischenvermietung	27	0,2%
5. Einzelzimmerweise Vermietung	1	0,0%
7. Sonderkonditionen (Hausmeister etc.)	4	0,0%
8. Heim oder Wohnheim	1	0,0%
9. Leerstand zum 1.1.2024	39	0,3%
10. Möblierung	27	0,2%
Art. Whg.: öffentlich geförderte Wohnung	346	3,0%
Ausschluss: Außerhalb des Betrachtungszeitraum	6.410	50,7%
Mietspiegelrelevante Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle)	5.649	44,5%

*Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen. Die Ausschlussgründe sind mit Kurztex-  
ten belegt. Maßgeblich ist die im Fragebogen enthaltene Fragestellung.  
Vergleiche hierzu den Fragebogen im Anhang, Kapitel 7.*

Die Kennzeichnung der Wohnungen mit den Ausschlusskriterien erfolgt sukzessive, d.h. es wurden in der Reihenfolge der Gründe Kennzeichen vergeben. Sollten mehrere Kennzeichen zutreffen, so wurde in der Übersicht lediglich das zuletzt zutreffende Ausschlusskriterium verzeichnet und bereits vorher vergebene Kriterien „überschrieben“.

Häufigster Ausschlussgrund waren danach Mietverhältnisse, deren Mietveränderung oder Mietvereinbarung im Zusammenhang mit einem neuen Vertragsverhältnis außerhalb des 6-jährigen Betrachtungszeitraumes, also vor dem 1. Januar 2018 lag (50,7 Prozent der Nennungen).

Als zweithäufigster Grund wurde die Selbstnutzung durch den/die Eigentümer/-in genannt (0,6 Prozent), gefolgt von 56 Fällen (0,4 Prozent), in denen eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde. Im Datensatz befanden sich zudem 346 Wohnungen (2,7 Prozent), bei denen die Miete durch eine Förderzusage festgesetzt worden ist (öffentlich geförderte Wohnung).

### 3.2.3 Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen, sonstige Ausschlüsse

Die für den Datensatz zur Verfügung stehenden 5.649 Wohnungen wurden im Anschluss einer weiteren Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung unterzogen. Es kam zu weiteren Ausschlüssen und zu einer Reduzierung des verwendbaren Datensatzes.

So fehlte in 66 Fällen die Baujahresangabe oder es waren Baujahre 2021 und jünger verzeichnet (19 Fälle), die nicht in den Mietspiegel einbezogen worden sind.

**Tabelle 8: Bereinigung um fehlerhafte, unplausible oder nicht in ausreichender Fallzahl vorhandene Angaben**

Erhebungsphase Mietspiegel Herne	Anzahl	Anteil
Variablen mit Fehlercodes		
1. Wohnfläche zu klein/ zu groß (unter 18,57 oder über 152 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	12	0,2%
2. Wohnflächenangabe fehlt	23	0,4%
3. Nettokaltmietangabe fehlt	56	1,0%
4. Nettokaltmiete zu hoch/zu niedrig (unter 2,73 oder über 14,44 Euro/m <sup>2</sup> )	9	0,2%
5. Baujahr/Fertigstellung nicht zu ermitteln	66	1,2%
6. Freistehende Einfamilienhäuser (zu geringe Fallzahl)	31	0,5%
7. Penthouse/Staffelgeschoss (zu geringe Fallzahl)	19	0,3%
8. Kein Bad/kein WC in der Wohnung	17	0,3%
9. Ausschluss der jüngsten Baujahre nach 2021	19	0,3%
10. Reihenmittelhaus mit Ausreißer-Miete von 5,96 Euro/qm	2	0,0%
Uneingeschränkt verwendbare Datensätze	5.395	95,5%
<b>Gesamt</b>	<b>5.649</b>	<b>100,0%</b>

*Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.*

56 Wohnungen wurden ausgefiltert, weil Mietangaben fehlten. Weitere Gründe waren fehlende Wohnfläche, freistehende Einfamilienhäuser, fehlendes Bad/WC in der Wohnung und Reihenmittelhäuser mit einer Ausreißermiete.

Nach diesem Prüfschritt konnten abschließend 5.395 Datensätze uneingeschränkt weiterverwendet werden.

### 3.2.4 Ausreißerbereinigung

Im Zusammenhang mit der Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung (vergleiche Kapitel 3.2.3) fand auch eine Prüfung auf Ausreißer und Schlichtwohnungen statt. Zielsetzung ist es, solche Wohnungen zu identifizieren, die unter Berücksichtigung der Ausstattung, Beschaffenheit und Lage keine repräsentativen und plausiblen Mieten darstellten bzw. nicht grundlegenden Anforderungen eines einfachen Preissegments entsprechen.

Die Ausreißerbereinigung ist im Zuge der Mietspiegel-Erstellung bzw. des Regressionsmodells ein iteratives Verfahren, da die Güte und damit Qualität des Modells fortlaufend kontrolliert und verbessert wird. Das bedeutet, dass fortlaufend die Identifizierung von Ausreißern neu bewertet wird.

Die Mieten werden dabei zunächst um die einzelnen wohnwertbestimmenden Einflussmerkmale bereinigt, um die ausstattungs-, beschaffenheits- und lageunabhängige Miete zu berechnen. Im Anschluss wird mittels eines statistischen Verfahrens anhand der normierten Mieten geprüft, ob es sich um Ausreißermieten handelt. Grundlage und grober Richtwert ist dabei die dreifache Standardabweichung vom (bereinigten) durchschnittlichen Mietpreis nach oben wie nach unten. Diese potentiellen Fälle wurden zudem einer Einzelfallprüfung unterzogen, um mit Blick auf die absolute Nettokaltmiete

und weiteren Faktoren eine abschließende Bewertung vornehmen zu können. Dabei ist auch entscheidend, wie die Verteilung der Mietwerte insgesamt verläuft.

Im Rahmen dieses Prüfschrittes konnten 9 Fälle identifiziert werden, deren Mietpreise als nicht repräsentativ und insgesamt als unplausibel hoch bzw. niedrig einzuschätzen waren.

Aufgrund der Prüfung und des Verteilungsverlaufes waren Mieten von mehr als 14,44 Euro/m<sup>2</sup> als Ausreißer zu klassifizieren und auszuschließen. Am unteren Rand der Verteilung war aufgrund des Verteilungsverlaufes eine Ausreißerkorrektur bei Mieten unter 2,73 Euro/m<sup>2</sup> erforderlich.

Aufgrund der besonders niedrigen Miete am unteren Rand der Verteilung kann vermutet werden, dass es sich bei solchen Wohnungen auch um Schlichtwohnungen handelt, die nicht zu dem Segment von Wohnungen einfachen Standards im unteren Preissegment zu zählen sind. Darüber hinaus sind weitere 17 Wohnungen als Schlichtwohnungen ausgeschlossen worden, bei denen kein Bad bzw. kein WC in der Wohnung vorhanden war. Häufig liegt zwar dennoch ein Bad bzw. ein WC vor, jedoch wurden diese Ausstattungsmerkmale nicht vom Vermietenden zur Verfügung gestellt, sondern vom Mietenden eingebaut. Auch ein Bad/WC außerhalb der Wohnung kann darunter gefasst werden.

Damit waren in dem Datensatz keine Schlicht- bzw. Substandardwohnungen enthalten.

### 3.3 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

#### 3.3.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinkluskaltmiete), so wurden die Mieten dieser Wohnungen auf den einheitlichen Mietbegriff „Nettokaltmiete“ umgerechnet. Diese Umrechnung wurde vorgenommen, um die Vergleichbarkeit der Mieten untereinander zu gewährleisten.

Um die nötigen Angaben über die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Mietstruktur zu erhalten, wurden die Eigentümer/-innen gebeten, die wesentlichen kalten Betriebskostenarten zu benennen, für die keine Betriebskostenvorauszahlungen erhoben werden und die in der vereinbarten Miete enthalten sind. Als wesentliche Betriebskosten, die häufiger in Teilinkluskaltemieten enthalten sind, wurden die Folgenden abgefragt:

- Kosten für Wasser inkl. Abwasser,
- Kosten für Strom (Allgemeinstrom),
- Kosten für Straßenreinigung,
- Kosten für Müllabfuhr,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Kosten für Grundsteuer

**Tabelle 9: Überblick über erhobene durchschnittliche Betriebskosten für die Korrektur von Teilinklusivmieten**

Betriebskostenart: Kosten für...	Betrag in €/m <sup>2</sup> pro Monat
Wasserversorgung/Entwässerung	0,40
Stromkosten (Allgemeinstrom)	0,05
Straßenreinigung	0,04
Müllbeseitigung	0,20
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,33
Grundsteuer	0,24

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen

In 103 Fällen bzw. Mietverhältnissen (rd. 2,0 Prozent des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes in der Ergebnistichprobe) wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete vertraglich vereinbart, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten mit Blick auf die genannten Betriebskostenarten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilinklusivmiete).

**Tabelle 10: Überblick über die Höhe der korrigierten Betriebskosten (in Euro/m<sup>2</sup> Afl.)**

Höhe der Betriebskostenkorrektur (Euro/m <sup>2</sup> Monat)	Häufigkeit (Anzahl Korrekturen)	Prozent
0,00	5.292	98,1
0,05	39	0,7
0,24	9	0,2
0,33	3	0,1
0,38	2	0,0
0,45	2	0,0
0,57	2	0,0
0,61	5	0,1
0,62	2	0,0
0,69	1	0,0
0,81	7	0,1
0,86	1	0,0
0,88	3	0,1
0,97	3	0,1
1,02	6	0,1
1,21	15	0,3
1,22	3	0,1

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

Zum Teil mussten mehrere Betriebskostenarten korrigiert werden. In der Tabelle sind sämtliche vorgenommenen Korrekturen enthalten. Die Korrektur (Minderung) der in den Mietverträgen vereinbarten Teilinkludivmieten belief sich auf eine Spanne von 0,05 bis 1,22 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Höchstbetrag von 1,22 Euro/m<sup>2</sup> wurde bei drei Wohnungen angewendet.

### 3.3.2 Garagen und Stellplätze

Über den gesamten Datensatz wurden in 964 Fällen den Antworten zufolge ein Kfz-Stellplatz zusammen mit der Wohnung vermietet. Unter diesen 964 Fällen befinden sich insgesamt 170 Vermietungen, bei denen kein gesondertes Entgelt zusätzlich zur Nettokaltmiete für die Wohnung erhoben wurde. Bei diesen Mietverhältnissen ist die Miete für den Kfz-Stellplatz in die Miete eingerechnet. Hierbei handelt es sich um 95 Stellplätze, 68 Garagen oder Carports sowie 7 Tiefgaragen- oder Parkhausplätze. In den Fällen, bei denen ein Kfz-Stellplatz in der Miete enthalten ist, wurde eine Korrektur der angegebenen Miete anhand der in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Durchschnittswerte vorgenommen.

**Tabelle 11: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Kfz-Stellflächen**

Art der Kfz-Stellfläche	Miete in €/Monat Gesamtstadt Mittelwert	Korrekturanzahl
Stellplatz	24,41	85 (von 210)
Garage/Carport	48,47	60 (von 521)
Tiefgarage/Parkhaus	56,20	7 (von 63)

*Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.*

Die Höhe der angesetzten Korrekturwerte für Garagen und Tiefgaragen wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel Herne geprüft und als angemessen und üblich bestätigt.

## 3.4 Gewichtung der Datensätze

Durch die Ziehung einer nach Objekt- und Eigentümerkategorien und Baujahresklassen auf der Grundlage von 84 Schichten gezogenen Zufallsstichprobe wurde die ursprüngliche Verteilung in der Grundgesamtheit gezielt verändert (disproportional gezogene Stichprobe), um auch aus den eher gering besetzten Baujahren eine ausreichende Anzahl an Wohnungen im Rücklauf zu generieren und später für die Auswertung verwenden zu können. Um die Repräsentativität des Datensatzes zu gewährleisten, wurde die Ausgangsverteilung in der Grundgesamtheit unter Anwendung von Gewichtungsfaktoren in der Ergebnisstichprobe wieder hergestellt (Anwendung von sogenannten Design-Gewichten, um das verwendete Stichprobendesign zu korrigieren). Die Einzelgewichte der Schichten lagen in einer Spanne von 0,26 bis 2,99 mit einem (einfachen, ungewichteten) arithmetischen Mittelwert für das Designgewicht über alle Schichten hinweg von 1,027.

Sozialwissenschaftliche Erhebungen verwenden in der Regel Personen als Untersuchungseinheiten. Neben einer Reihe anderer Probleme bedingt dies, dass kaum alle zur Auswahl in der Stichprobe vorgesehenen Fälle tatsächlich in die Ergebnisstichprobe gelangen, da Personen z. B. eine Befragung verweigern. Das Problem dieser Ausfälle wird meist als „Nonresponse-Problem“ bezeichnet.

Neben der Korrektur des Stichprobendesigns weist die Analyse der Ergebnisstichprobe auf die Notwendigkeit einer zusätzlichen „Response-Gewichtung“ insbesondere in Abhängigkeit des Vermietertyps hin, da das Antwortverhalten der befragten Wohnungsunternehmen (EDV-gestützte Erfassungsart) systematisch von dem Antwortverhalten der Einzeleigentümer abweicht. Davon sind sämtliche Schichten betroffen.

Die Ermittlung der dafür erforderlichen Gewichte erfolgte ebenfalls für jede Schicht gesondert, in dem der Anteil der jeweiligen Schicht in der Stichprobe mit demjenigen in der Ergebnisstichprobe verglichen und daraus ein schichtspezifisches Gewicht ermittelt wurde. Die Response-Gewichtung kann damit auch unmittelbar aus den im Rahmen der Erhebung gewonnenen Daten rechnerisch ermittelt werden. Response-Gewichte wurden in einer Spanne von rd. 0,66 bis 4,63 und einem (einfachen, ungewichteten) arithmetischen Mittel von 1,028 ermittelt.

Beim sog. „Redressment“ sollen Verzerrungen der Stichprobe, die bspw. aufgrund von Verweigerungen und Ausfällen erzeugt wurden, wieder behoben werden. Weichen die Rückläufe in der Ergebnisstichprobe von sonst üblichen Verteilungsmustern ab, so werden die aufgrund von Ausfällen erzeugten Verzerrungen ausgeglichen. Zu selten in der Stichprobe vorhandene Fälle werden auf- und häufig vertretene Fälle heruntergewichtet. Hilfreich sind solche Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen. Für den Mietspiegel Herne wurde kein Redressment vorgenommen, weil sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben haben.

Bei der Gesamtgewichtung des Datensatzes werden daher die einzelnen Schichtungsmerkmale (Design-Gewicht) sowie das Antwortverhalten (Response-Gewicht) berücksichtigt. Ziel ist es, die Anteilsverhältnisse der Grundgesamtheit wiederherzustellen. Die individuellen Gewichtungsfaktoren wurden so gewählt, dass die Verteilung der Stichprobenelemente in der Ergebnisstichprobe derjenigen in der Grundgesamtheit entspricht. Durch die Gewichtungsfaktoren gehen die Stichprobenelemente in der Häufigkeit in die Datengrundlage ein, wie es deren Anteil an der Grundgesamtheit entspricht. Nach Gewichtung verringert sich die Fallzahl auf 4.472 gewichtete Fälle.

### 3.5 Darstellung der Ergebnisstichprobe

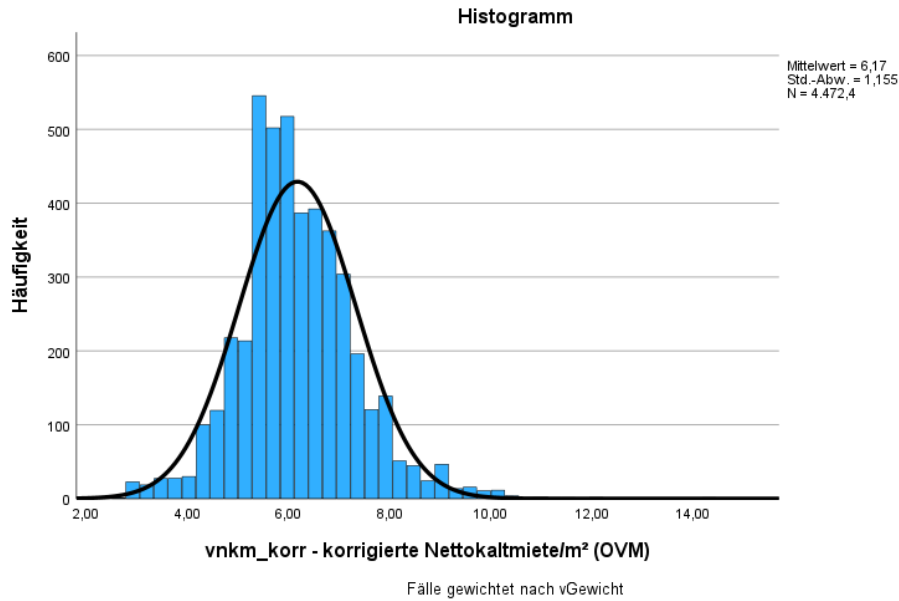
Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz, der Ausschlüsse bezüglich Vollständigkeit, Plausibilität und Ausreißern/Schlichtwohnungen, der Korrekturen für Teilinklusive (bezogen auf kalte Betriebskosten und Kfz-Stellplätze) sowie der Gewichtungsfaktoren und unter Berücksichtigung der Ausreißerbereinigung lässt sich für die Ergebnisstichprobe ein Median von 6,04 €/m<sup>2</sup> sowie ein arithmetisches Mittel 6,17 €/m<sup>2</sup> ermitteln.

Die Verteilung der Mieten entspricht weitestgehend einer Normalverteilung bzw. ist leicht linkssteil/rechtsschief. Das bedeutet für den gewichteten Datensatz: Der Median fällt mit 6,04 €/m<sup>2</sup> geringer aus als das arithmetische Mittel (6,17 €/m<sup>2</sup>); Werte unterhalb des arithmetischen Mittels sind häufiger zu beobachten als Werte oberhalb des arithmetischen Mittels.

Durch die Korrektur von Teilinklusive und Stellplatzkosten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete und die Anwendung der kombinierten Gewichtung aus Design- und Response-Gewicht verringerte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete aller relevanten Fälle von 6,29 auf 6,17 Euro/m<sup>2</sup> (gewogene Nettokaltmiete; rd. 2,5 ct/m<sup>2</sup> entfielen auf die Korrektur von Betriebskosten und Stellplätzen. Durch die erforderliche

Gewichtung wurde die durchschnittliche Miete von 6,266 Euro/m<sup>2</sup> auf 6,1745 Euro/m<sup>2</sup> verringert).

**Abbildung 2: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe**



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

**Tabelle 13: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe**

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl	4.472
Median	6,04 €/m <sup>2</sup>
Arithmetisches Mittel	6,17 €/m <sup>2</sup>
Minimum	2,58 €/m <sup>2</sup>
Maximum	14,44 €/m <sup>2</sup>
Standardfehler	0,01727 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	1,15475 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

Für die Repräsentativität des Datenmaterials der Ergebnisstichprobe spricht überdies die Verteilung nach Baujahren auf Wohnungsebene – sämtliche Baualtersbereiche sind in ausreichendem Umfang vertreten.

**Tabelle 12: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche**

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Baualters-bereiche	1 - vBaujahr < 1908	461	10,3%	349	6,5%
	2 - vBaujahr >= 1908 and vBaujahr < 1940	986	22,0%	937	17,4%
	3 - vBaujahr >= 1940 and vBaujahr < 1950	53	1,2%	126	2,3%
	4 - vBaujahr >= 1950 and vBaujahr < 1960	1.281	28,6%	1.514	28,1%
	5 - vBaujahr >= 1960 and vBaujahr < 1970	868	19,4%	1.048	19,4%
	6 - vBaujahr >= 1970 and vBaujahr < 1980	417	9,3%	829	15,4%
	7 - vBaujahr >= 1980 and vBaujahr < 1985	91	2,0%	123	2,3%
	8 - vBaujahr >= 1985 and vBaujahr < 2000	156	3,5%	225	4,2%
	9 - vBaujahr >= 2000 and vBaujahr < 2015	124	2,8%	200	3,7%
	10 - vBaujahr >= 2015	38	0,8%	44	0,8%
	<b>Gesamt</b>	<b>4.472</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.395</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

Auch die Betrachtung der Wohnflächen der in der Ergebnisstichprobe vertretenen Wohneinheiten zeigt, dass über die gesamte Bandbreite der Wohnflächen hinweg die Klassen ausreichend gut besetzt sind. Der Größenschwerpunkt der Wohnungen liegt zwischen 40 bis unter 115 qm.

**Tabelle 13: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen**

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wohnflächenklassen (Angaben in m <sup>2</sup> )	1 - vWfl < 30	26	0,6%	30	0,6%
	2 - vWfl >= 30 and vWfl < 35	61	1,4%	88	1,6%
	3 - vWfl >= 35 and vWfl < 40	119	2,7%	174	3,2%
	4 - vWfl >= 40 and vWfl < 55	1.042	23,3%	1.265	23,4%
	5 - vWfl >= 55 and vWfl < 60	447	10,0%	550	10,2%
	6 - vWfl >= 60 and vWfl < 115	2.655	59,4%	3.176	58,9%
	7 - vWfl >= 115 and vWfl < 130	81	1,8%	70	1,3%
	8 - vWfl >= 130	41	0,9%	42	0,8%
	<b>Gesamt</b>	<b>4.472</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.395</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

## 4. Datengrundlage für das Schlüssige Konzept

Wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt, waren Wohnungen, bei denen die Miete im Rahmen einer Förderzusage oder per Gesetz festgelegt und somit beschränkt worden ist, nicht Bestandteil der Ergebnisstichprobe, die den Auswertungen zum Mietspiegel Herne zugrunde lag. Tabelle 7 zufolge wurden zunächst 346 Wohneinheiten aus diesem Grunde für die Ergebnisstichprobe der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt.

Im Zuge des schlüssigen Konzeptes werden diese Wohnungen – anders als bei der Mietspiegel-Erstellung – wieder mit einbezogen. Allerdings werden diese Wohnungen nur berücksichtigt, sofern sie den weiteren Kriterien mietspiegelrelevanter Wohnungen entsprechen. Das bedeutet, dass keine Wohnungen Berücksichtigung finden, bei denen entweder das Mietverhältnis vor dem 1. Januar 2018 begann und seitdem keine Erhöhung der Nettokaltmiete mehr stattgefunden hat oder sowohl der Beginn des Mietverhältnisses als auch der Zeitpunkt der letzten Erhöhung der Nettokaltmiete auf die Zeit vor dem 1. Januar 2018 datiert waren. Außerdem waren leer stehende Wohnungen nicht einzubeziehen.

Nach Reduzierung dieser Fälle sind insgesamt 283 Wohnungen für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft wieder in die Ergebnisstichprobe integriert worden.

Der Gewichtungsfaktor wird, wie in Kapitel 3.4 beschrieben, für die Auswertungen zum schlüssigen Konzept übernommen, da die Veränderungen im jeweiligen Anteilsverhältnis der Eigentümergruppen innerhalb eines vertretbaren Rahmens ausfallen und für die Herstellung der Repräsentativität des Datensatzes erforderlich sind.

Die 283 zusätzlich berücksichtigten geförderten Wohneinheiten weisen hinsichtlich der beobachteten Nettokaltmiete pro Quadratmeter ein deutlich geringeres arithmetisches Mittel auf. Dadurch fällt das arithmetische Mittel der Wohnungsmieten in der Ergebnisstichprobe für das schlüssige Konzept insgesamt im Vergleich mit den Werten aus der Ergebnisstichprobe für die Mietspiegel-Auswertungen um rund 0,04 Euro/m<sup>2</sup> (gewichtet) geringer aus.

**Tabelle 14: Häufigkeiten und durchschnittliche Nettokaltmieten der verschiedenen Datensätze**

(Teil-)Datensatz (Bezeichnung)	Anzahl ungewichtet	Anzahl gewichtet	Nettokaltmiete (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup> ungewichtet	Nettokaltmiete (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup> gewichtet
Datensatz Herner Mietspiegel 2025	5.395	4.472	6,27	6,17
zusätzlich erhobene geförderte Mietwohnungen	283	178	5,04	4,93
KdU-Datensatz (Schlüssiges Konzept) 2025	5.678	4.651	6,20	6,13

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

Der Einfluss bzw. Anteil der hinzugefügten, geförderten Wohneinheiten beträgt bezogen auf den Gesamtdatensatz rund 3,8 Prozent. Gemäß dem Wohnungsmarktprofil der NRW.Bank 2023 belief sich die Zahl der geförderten Wohneinheiten in Herne für das Jahr 2022 auf 4.437 Wohnungen (darunter sowohl geförderte Miet- als auch selbst genutzte Wohnungen). Laut den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung

aus dem Jahr 2022 verfügte Herne zum 15. Mai 2022 über 57.220 vermietete Wohnungen. Daraus ergibt sich ein Anteil von rd. 7,8 Prozent in der Grundgesamtheit.

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen im Datensatz ist damit geringer ausgefallen als in der Grundgesamtheit. Allerdings sind im Mietspiegel nur Wohnungen – und damit auch öffentlich geförderte Wohnungen – berücksichtigt, die mietspiegelrelevant waren. Dadurch würde sich der Anteil von geförderten Wohnungen im erhobenen Datensatz womöglich weiter erhöhen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Marktrealität durch den verwendeten Datensatz gut abgebildet wird.

Aufgrund des vermutlich etwas geringeren Anteils öffentlich geförderte Wohnungen im verwendeten Datensatz als in der Grundgesamtheit kommt es zu einer etwas geringeren Verminderung der durchschnittlichen Nettokaltmiete als bei einem höheren Anteil. Die Verringerung der Durchschnittsmiete liegt bei dem beobachteten Anteilswert 0,04 Euro/m<sup>2</sup>. Wäre der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen doppelt so hoch, so wäre überschlägig von einer weiteren Verringerung um 0,04 Euro/m<sup>2</sup> auszugehen. Die Unsicherheit mit Blick auf den wahren Anteil öffentlich-geförderter Wohnungen beträgt daher maximal 0,04 Euro/m<sup>2</sup> und ist als vergleichsweise gering anzusehen.

Überdies werden damit die abstrakten Angemessenheitsgrenzen marginal überschätzt, sodass daraus für die Bedarfsgemeinschaften kein Nachteil entsteht.

## 5. Festlegung des maßgeblichen Vergleichsraumes

Das BSG hat in seinem Urteil vom 22.09.2009 (B 4 AS 18/09 R) entschieden, dass die Datenerhebung ausschließlich in einem genau eingegrenzten Vergleichsraum und über diesen Vergleichsraum insgesamt erfolgen muss. Damit sollen möglichst homogene Gebiete erfasst werden und es soll eine Ghettobildung vermieden werden.

Die Rechtsprechung zum Vergleichsraum hat sich über die Jahre entwickelt. In frühen Entscheidungen des BSG ist von einem Vergleichsmaßstab in einem räumlichen Bereich gesprochen worden (vergleiche BSG, Urteil vom 7.11.2006, B 7b AS 10/06 R, Rd.-Nr. 26, und Urteil vom 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rd.-Nr. 21), später wurde präzisiert, dass für einen räumlichen Vergleichsmaßstab ein „maßgeblicher räumlicher Vergleichsraum“ festgelegt werden müsse und dass das BSG im Grundsatz vom Wohnort des Hilfebedürftigen ausgehen würde. „Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere der verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden“ (vergleiche BSG, Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R, Rd.-Nr. 20/21).

Das BSG hat die zuvor in Entscheidungen geäußerte Auffassung zum Vergleichsraum zuletzt in seinem Urteil vom 30.1.2019, B 14 AS 24/18 R, bestätigt (Rd.-Nr. 22) und zugleich mit Bezug auf das Urteil vom 19.2.2009 präzisiert, dass für den Vergleichsraum (genau) ein einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln sei. Dabei wurde auch festgelegt, dass ein Konzept, das innerhalb eines Vergleichsraumes mehrere Wohnungsmarkttypen unterscheidet und unterschiedliche abstrakte Angemessenheitsgrenzen definiert, nicht die Voraussetzungen an ein schlüssiges Konzept erfüllt (Rd.-Nr. 34 ff.).

Im Gegensatz zu den differenzierten Kriterien, die für die Bildung von Vergleichsräumen durch das BSG festgelegt worden sind, wurde in der Arbeitshilfe des BMVBS als zentrales Unterscheidungskriterium für die Teil- oder Vergleichsräume das unterschiedliche durchschnittliche Mietenniveau angesehen (BMVBS 2013:31). Der Forschungsbericht des BMAS (2017: 156 ff.) destilliert aus der Rechtsprechung des BSG, der Arbeitshilfe des BMVBS und aufgrund der Anwendung in der Praxis verschiedene Funktionen und Kriterien für Vergleichsräume:

- Räumlicher Bereich, in dem die Wohnungssuche für eine Bedarfsgemeinschaft zumutbar ist (wegen einer Kostensenkungsaufforderung oder aus Gründen eines notwendigen Umzuges).
- Bei einem nicht notwendigen Umzug innerhalb des Vergleichsraumes gilt die bisherige tatsächliche Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung. Höhere Aufwendungen werden nur anerkannt, wenn der Umzug erforderlich war und der Leistungsträger dem Umzug zugestimmt hat.
- Innerhalb des Vergleichsraumes gilt die gleiche Angemessenheitsgrenze. Wobei der Forschungsbericht auch darauf eingeht, dass dies nicht immer der Fall sein muss, sondern ein Vergleichsraum auch in unterschiedliche Wohnungsmarkttypen unterteilt sein kann, was aber der Rechtsprechung des BSG widerspricht.
- Der Vergleichsraum ist der Bereich, in dem Daten ausgewertet werden müssen.

Grundsätzlich geht das BSG zunächst vom Wohnort des Leistungsempfängers als Vergleichsraum aus. Dagegen sieht der Forschungsbericht des BMAS Vorteile darin,

den Vergleichsraum kongruent zu vergleichsweise großen Mittelbereichen der Regionalplanung abzugrenzen – was in der Regel zu größeren Vergleichsräumen mit mehreren Gemeinden führt – und legt die Anwendung der Arbeitshilfe des BMVBS mit einer Abgrenzung anhand der Unterschiedlichkeit des Mietpreisniveaus nahe, sodass eher kleinere Vergleichsräume mit wenigen Gemeinden oder sogar Vergleichsräumen auf Ortsteilebene zu erwarten sind.

Für die Stadt Herne liefert der Hinweis der Arbeitshilfe, auf größere Mittelbereiche der Regionalplanung abzustellen, keine Hilfestellung. Es ist gerade nur für das Gebiet der Stadt Herne ein schlüssiges Konzept aufzustellen. Die Zusammenfassung zu größeren Bereichen der Regionalplanung ist für kreisangehörige Gemeinden zu erwägen. Dagegen könnte eine Aufteilung in kleinere Vergleichsräume infrage kommen, sodass dies zu prüfen ist.

Grundsätzlich sind mit der Vergleichsraumbildung verschiedene Operationalisierungsprobleme verbunden. Man muss sich einen Vergleichsraum daher nicht als das Ergebnis eines mathematisch eindeutig anwendbaren Kalküls vorstellen, sondern eher als eine qualitativ zu begründende Einschätzung, dass es sich um einen zusammenhängenden Wohn- und Lebensraum handelt, der die sozialen Beziehungsmuster einer Bedarfsgemeinschaft abbildet und hinsichtlich seiner teils räumlichen Qualitäten vergleichbar oder als gleichwertig anzusehen ist.

Begreift man den Vergleichsraum als solchen zusammenhängenden Wohn- und Lebensraum als Sozialraum mit annähernd gleichwertigen Qualitäten, so wird damit stärker auf Gebiete oder Gebietsteile Bezug genommen, die aus dem Blickwinkel von Leistungsempfängern als (gerade noch) vergleichbar anzusehen sind und kommt dann zu Vergleichsräumen, die deutlich unter den im Forschungsbericht des BMAS hervorgehobenen Mittelbereichen liegen, aber nicht jeden Mieten- oder Qualitätsunterschied zum Anlass nehmen, einen neuen Vergleichsraum auszuweisen.

Daher ist zunächst davon auszugehen, dass – wie es der Auffassung des BSG entspricht – die Stadt Herne als Wohnort der Leistungsempfänger/-innen als ein einheitlicher Vergleichsraum aufzufassen ist. Die einzelnen Stadtquartiere weisen zwar bezogen auf die Siedlungsstruktur unterschiedliche Teilqualitäten und auch bspw. unterschiedliche soziale Strukturen auf. Doch insgesamt ist das Stadtgebiet als sehr kompakt und auch homogen anzusehen.

Dem BSG ging es darüber hinaus vor allem um die (relative) räumliche Nähe, die vorhandene Infrastruktur und die verkehrstechnische Verbundenheit. Hier ist aufgrund der geografischen Lage der Ortsteile zueinander, der jeweiligen Ausstattung und der verkehrlichen Erschließung in der Stadt Herne von vergleichbaren Qualitäten auszugehen. Dies wurde auch in den Vorarbeiten und Analysen für die Wohnlageneinteilung für den qualifizierten Mietspiegel deutlich (vergleiche hierzu das Gutachten zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Herne 2025). Die Beurteilung der Prüfkriterien des BSG bestätigt daher, die Stadt Herne als einen Vergleichsraum zu behandeln.

Auch die Größe der Stadt Herne, d.h. die räumliche Ausdehnung, Fläche oder Einwohnerzahl, spricht nicht dafür, das Stadtgebiet in weitere Vergleichsräume zu unterteilen, da das BSG die Einstufung der hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Fläche deutlich größeren Städte Berlin (BSG vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R) und München (BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R) als einheitlichen Vergleichsraum bestätigt hat.

Das BSG hat darauf hingewiesen, dass eine Unterteilung bspw. eines Stadtgebietes in weitere und ggf. sehr kleine Vergleichsräume und damit eine Beschränkung der Betrachtung auf bestimmte Ortsteile oder Bereiche, insbesondere solche mit besonders verdichteter Bebauung oder vorwiegend günstigem Wohnraum, das Risiko einer Ghettoisierung berge.

Daher wird das Gebiet der Stadt Herne für die weiteren Verfahrensschritte als einheitlicher Vergleichsraum aufgefasst. Die Erhebung hat sämtliche Stadtbezirke mit Mietwohnungsbestand einbezogen. Die räumliche Abdeckung des Stadtgebietes ist der kartografischen Darstellung der realisierten Fälle in der Mietspiegeldatenerhebung ersichtlich (vergleiche Kapitel 3.1.3).

Eine Differenzierung nach einzelnen Wohnungsteilmärkten, wie z. B. mit öffentlichen Mitteln geförderte im Verhältnis zu nicht geförderten Mietwohnungsbeständen, fand nicht statt. In den Auswertungen wurde – wie es üblich ist – nach angemessenen Wohnungsgrößen und Größen von Bedarfsgemeinschaften differenziert.

## 6. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse

### 6.1 Grundlagen zum methodischen Vorgehen

Zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft für die Stadt Herne als einheitlicher Vergleichsraum wurde ein zweistufiges Verfahren angewendet:

- Zunächst wurde für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft das untere Preissegment bestimmt. Dazu werden zunächst theoretische Überlegungen angestellt, um im Anschluss auf der Grundlage einer Analyse der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen zu ermitteln, in welchem prozentualen Umfang Haushalte mit Transfereinkommensbezug oder mit geringem Einkommen in verschiedenen Wohnungsgrößensegmenten Bedarf an günstigem Wohnraum haben bzw. solchen Wohnraum suchen. Auf Basis der Ergebnisse der Nachfrageanalyse wurden für unterschiedliche Haushaltsgößen bzw. Größen von Bedarfsgemeinschaften abstrakt angemessene Preisgrenzen bestimmt.
- Um zu den aus dem Datensatz gewonnenen abstrakten Angemessenheitsgrenzen zu prüfen, ob ausreichend Wohnungen am Markt verfügbar sind, wurden in einem zweiten Schritt konkrete Wohnungsangebote und deren Miethöhe betrachtet. Aufgrund der daraus gewonnenen Erkenntnisse kann es erforderlich sein, die abstrakt angemessenen Mieten anzupassen, um eine ausreichende Verfügbarkeit von Wohnungen zu den ausgewiesenen Richtwerten sicherzustellen. Dies war jedoch im Rahmen der Erstellung des Schlüssigen Konzeptes für die Stadt Herne nicht der Fall.

In einem weiteren Schritt wurden aus den erhobenen Betriebskostenangaben angemessene Obergrenzen für die kalten Betriebskosten ermittelt und für unterschiedliche Größen von Bedarfsgemeinschaften ausdifferenziert.

Die einzelnen Verfahrensschritte werden im Folgenden näher erläutert.

### 6.2 Abgrenzung des unteren Preissegments

Um sich der Abgrenzung des unteren Preissegments zu nähern, ist folgende Überlegung von Bedeutung:

Zur Abgrenzung des unteren Preissegments gibt es mehrere mögliche Herangehensweisen. Betrachtet man einen Markt schematisch im Hinblick auf seine Mietenstruktur, so werden häufig idealtypisch drei Marktsegmente genannt und voneinander abgegrenzt:

- das obere oder gehobene Preissegment,
- das mittlere Preissegment sowie
- das untere Preissegment.

In vielen Märkten ist darüber hinaus ein unterstes Preissegment identifizierbar, das sich aus besonders schlecht ausgestatteten Wohnungen, Wohnungen mit besonderen

Nachteilen oder in schlechtem baulichen Zustand befindlichen Wohnungen zusammensetzt (häufig sogenannte Schlichtwohnungen). Gemäß Urteil des BSG vom 19.10.2010<sup>9</sup> dürfen Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard nicht in die Berechnungen mit einfließen. Die angemessenen Bedarfe der Unterkunft sollen sich nicht auf dieses unterste Preissegment von Schlichtwohnungen beziehen, sodass eine Abgrenzung des unteren Preissegments sowohl nach oben als auch nach unten erforderlich ist.

Die Abgrenzung nach unten wurde über die Eliminierung besonders niedrigerer bzw. Ausreißermieten vorgenommen, die eine Miete von weniger als 2,73 Euro/m<sup>2</sup> aufwiesen sowie die kein Bad/WC in der Wohnung hatten. Diese Wohnungen wurden damit als sogenannte „Substandardwohnungen“ oder „Schlichtwohnungen“ eingestuft.

Wohnungen mit einer nur leicht oberhalb von 2,73 Euro/m<sup>2</sup> liegenden Miete befanden sich innerhalb der geschlossenen Verteilung von Datensätzen. Im Hinblick auf deren Ausstattungsmerkmale konnte diese nicht als Schlichtwohnungen klassifiziert werden. Sie wiesen lediglich eine verhältnismäßig niedrige Nettokaltmiete auf.

Betrachtet man die Verteilung der Wohnungen innerhalb eines Marktes und versucht, die drei Segmente zu ermitteln, so sollten diese durch bestimmte Muster der Häufigkeitsverteilung – hier eine drei- oder mehrgipfelige Verteilung – erkennbar sein. Im Idealfall würde jeder Gipfel der Häufigkeitsverteilung die Spitze bzw. annähernd den durchschnittlichen Preis eines der drei betrachteten Preissegmente markieren. Häufig überlagern sich die Preissegmente jedoch sehr stark, sodass dieses Muster nicht oder nur schwer erkennbar ist, wenn man die Verteilung sämtlicher Mieten zugrunde legt. Eine Abgrenzung von Preissegmenten anhand einer rein optischen Betrachtung der Verteilung ist daher als kritisch anzusehen bzw. nicht realisierbar.

Um dieses Dilemma zu lösen, wird häufig unterstellt, dass die drei Segmente den Markt jeweils dritteln. Das untere Preissegment von einfachen Wohnungen würde daher das Drittel von Wohnungen mit den niedrigsten Mieten umfassen. Diese Vorgehensweise ist jedoch sehr schematisch, da sich der Anteil der Nachfragenden nach günstigen Wohnungen in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten deutlich voneinander unterscheidet und eine Drittelung sowohl für unterschiedliche regionale Wohnungsmärkte als auch für einzelne Teilmärkte innerhalb einer Stadt nicht treffsicher genug erscheint.

Daher hat sich eine andere Herangehensweise als sinnvoll erwiesen. Darin wird die konkrete Nachfragesituation nach Wohnungsgrößenklassen und damit nach Wohnungsteilsegmenten dargestellt. Über die Zahl der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum lässt sich hilfsweise das untere Preissegment ableiten. Dabei wird als Mindestanforderung angenommen, dass das untere Segment alle Wohnungen umfasst, die notwendig sind, um den Bedarf dieser Gruppen zu decken. Diese Betrachtung berücksichtigt unabhängig von der Qualität der einzelnen Wohnungen – unter der Prämisse, dass Substandard-Wohnungen nicht als Angebot betrachtet werden sollen – implizit den Versorgungsauftrag für Leistungsbeziehende.

Angesichts des umfangreichen Datenbestandes und der Erhebung von Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen im Zusammenhang mit der Mietspiegelerstellung wäre es grundsätzlich möglich, ein unteres Preissegment über eine qualitative Beschreibung von einfach ausgestatteten oder in geringem Umfang modernisierten Wohnungen abzugrenzen. Bei einer solchen qualitativen Betrachtung zeigt sich jedoch,

<sup>9</sup> BSG - Urteil vom 19. Oktober 2010 · Az. B 14 AS 50/10 R

dass das Fehlen von bestimmten Ausstattungs- und/oder Beschaffenheitsmerkmalen nicht grundsätzlich zu einer korrekten Abgrenzung des Segments von Wohnungen mit einfachem Standard bzw. des unteren Preissegments führt.

Bspw. sind auch Wohnungen aus jüngeren Baujahren am Markt vertreten, die keine große Zahl von zusätzlichen Ausstattungsdetails aufweisen, aber bei denen die Miete aufgrund des Baualters bereits oberhalb des Marktdurchschnitts liegt. Oft werden Wohnungen trotz einer Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen und eines guten Modernisierungsstandards zu niedrigen Mieten angeboten. Wohl lassen sich in der Tendenz besser ausgestattete und modernisierte von weniger gut ausgestatteten und modernisierten Wohnungen abgrenzen. Unabhängig von diesen methodischen Problemen handelt es sich jedoch um eine rein angebotsseitige Abgrenzung, die den Umfang der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen nicht berücksichtigt.

Daher wird für die Zwecke dieses schlüssigen Konzeptes und der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen auf einen nachfrageorientierten Ansatz zurückgegriffen. Im folgenden Kapitel wird daher die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum detailliert betrachtet.

### 6.3 Ermittlung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Im Folgenden sind in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS (2013) (S. 42) die Anteile der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum in Bezug auf die Haushalte in der Stadt Herne insgesamt dargestellt, um auf dieser Basis gesicherte Aussagen zur Frage der notwendigen Verfügbarkeit von Wohnraum in den einzelnen Wohnungsgrößensegmenten treffen zu können. Für einzelne Analyseschritte werden Annahmen zugrunde gelegt, die in der bezeichneten Arbeitshilfe genannt werden.

Die Tabelle enthält eine Abgrenzung von Nachfragergruppen in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße bzw. der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Die Begriffe Haushalt und Bedarfsgemeinschaft sind nicht deckungsgleich. Für die Zwecke der Nachfrageermittlung werden diese beiden Begriffe gleichgesetzt, sodass Haushalt und Bedarfsgemeinschaft synonym verwendet werden.

**Tabelle 15: Überblick über den Bedarf an bzw. die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum**

Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum einfachen Standards (Datenstand: 31.12.2023)	Haushaltsgrößen					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	6.215	1.940	1.280	839	913	11.187
Leistungsempfänger-Haushalte nach SGB XII Grundsicherung im Alter und bei Erwerbslosigkeit (GSiAE)	1.427	566	241	93	80	2.407
Leistungsempfänger-Haushalte nach SGB XII Hilfen zum Lebensunterhalt	132	41	18	11	1	203
Bezieher von Wohngeld <sup>10</sup>	1.755	489	310	470	560	3.584
Leistungsempfänger-Haushalte nach Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)	45	29	19	21	27	141
Niedrig-Einkommensbezieher ohne Transferleistungen <sup>11</sup>	2.128	2.326	809	522	148	5.933
Sonstige Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum <sup>12</sup>	2.128	1.396	607	391	222	4.744
<b>Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum insgesamt</b>	<b>13.831</b>	<b>6.787</b>	<b>3.284</b>	<b>2.347</b>	<b>1.952</b>	<b>28.200</b>
Haushalte in Herne insgesamt	35.472	23.260	10.111	6.523	3.707	79.073
<b>Anteil der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum</b>	<b>38,99%</b>	<b>29,18%</b>	<b>32,47%</b>	<b>35,98%</b>	<b>52,65%</b>	<b>35,66%</b>

Quelle: Angaben der Stadt Herne, eigene Berechnungen.

Aus Tabelle 15 geht hervor, dass potenziell rd. 35,7 Prozent der Haushalte in der Stadt Herne einen Bedarf an Wohnraum im preisgünstigen Marktsegment haben bzw. dort nachfragen. Haushalte und Bedarfsgemeinschaften mit nur einer Person haben anteilmäßig einen leicht überdurchschnittlichen Bedarf an preisgünstigen Wohnraum (39,0 Prozent), bei Haushalten und Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen liegt der Anteil der Haushalte, die in diesem Segment Bedarf haben bzw. nachfragen, mit 29,2 Prozent am niedrigsten.

Der Anteil von Nachfragenden im günstigen Preissegment liegt bei Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaften etwas unter dem Durchschnitt und bei Vier-Personen-Haushalten ungefähr im Durchschnitt aller Haushalte.

<sup>10</sup> Die Auswertungen aus der Wohngeldstatistik von IT.NRW und der Statistikstelle der Stadt Herne unterschieden sich. IT.NRW wies 3.345 und die Statistikstelle der Stadt Herne 3.042 Wohngeldhaushalte aus. Die Angaben differierten auch nach Größe des Haushaltes. Es wurde in jeder Haushaltsgrößengruppe jeweils die höchste Nennung verwendet. Insgesamt wurde eine Anzahl von 3.584 Wohngeldhaushalten unterstellt.

<sup>11</sup> Amtliche Statistiken sind für die Bemessung dieser Nachfrager-Gruppe nicht verfügbar. Die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS (2013) (S. 42) geht von einem Referenzbereich von 5 bis 10 Prozent der jeweiligen Gesamtzahl von Haushalten in dieser Haushalts- bzw. Bedarfsgemeinschaften-Größe aus. Der Umfang dieser Gruppe wurde daher in diesem Referenzrahmen geschätzt. Hierbei ist zu beachten, dass der Anteil von Niedrig-Einkommensbeziehern ohne Bezug von Transferleistungen umso niedriger ist, je höher der Anteil von Haushalten im Leistungsbezug ist. Hierbei sind segmentspezifische Besonderheiten zu beachten. Bspw. ist der Anteil von Single-Haushalten mit niedrigem Einkommen bspw. aufgrund des höheren Anteils von Studierendenhaushalten und Haushalten in Berufsausbildung höher als bspw. bei Zwei- und Drei-Personen-Haushalten.

<sup>12</sup> Amtliche Statistiken sind für die Bemessung dieser Nachfrager-Gruppe nicht verfügbar. In Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS (2013) (S. 42) sollte diese Gruppe auf 5 bis 10 Prozent der jeweiligen Gesamtzahl von Haushalten in der jeweiligen Haushalts- bzw. Bedarfsgemeinschaften-Größe geschätzt werden. Für die Stadt Herne wird über alle Bedarfsgemeinschaftsgrößen hinweg von einem Anteil von 6 % ausgegangen.

Bei Bedarfsgemeinschaften mit fünf sowie sechs und mehr Personen steigt der Anteil von Haushalten, die im günstigen Wohnungsmarktsegment eine Wohnung suchen, deutlich an.

Bei Fünf- und mehr-Personen-Bedarfsgemeinschaften liegt der Anteil bei 52,7 Prozent. Das hängt mit der besonderen Situation dieser Haushalte zusammen. Sie befinden sich bereits weit überdurchschnittlich im Leistungsbezug oder haben generell nur ein geringes Einkommen. Die Situation wird angebotsseitig dadurch erschwert, dass diese Gruppe oft auf ein sehr begrenztes, für sie geeignetes bzw. zur Verfügung stehendes Wohnungsangebot trifft.

## 6.4 Angemessene Wohnraumgröße

Gemäß der Rechtsprechung des BSG<sup>13</sup> ist bei der Wohnungsgröße die für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße gemäß den landesrechtlichen Förder- und Durchführungsbestimmungen zu Grunde zu legen. Das BSG hat am 16.05.2012<sup>14</sup> entschieden, dass hier auf die jeweiligen Grenzen der länderspezifischen Wohnungsbindungsgesetze abzustellen ist.

Die die Stadt Herne gelten die folgenden Wohnungsgrößen als angemessen:

**Tabelle 16: Angemessene Wohnraumgröße**

Anzahl der Personen	Angemessene Grenze der Wohnung in m <sup>2</sup>
1	50
2	65
3	80
4	95
5	110
Jede weitere Person	15

Nach diesen Bestimmungen wird für Ein-Personen-Haushalte von einer Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegangen. Darüber hinaus hat jede weitere Person grundsätzlich einen Anspruch von 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Haushalte mit zwei Personen beträgt die angemessene Wohnraumgröße 65 m<sup>2</sup>, für Haushalte mit drei Personen 80 m<sup>2</sup> usw.

Bei der Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen wird im Folgenden auf diese Wohnungsgrößeneinteilung abgestellt.

## 6.5 Bestimmung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen für das untere Preissegment

Das untere Preissegment wird in diesem Schritt für jede Größe von Bedarfsgemeinschaften spezifisch festgelegt und richtet sich nach dem Anteil der Nachfrage nach

<sup>13</sup> Vgl. BSGE B 7b AS 18/06 R

<sup>14</sup> Vgl. BSGE B 4 AS 109/11 R

preiswertem Wohnraum. Das bedeutet, dass die Größe des unteren Preissegments in verschiedenen Wohnungsgrößenklassen variieren kann.

Das untere Preissegment ist daher kein angebotsseitig, etwa anhand von Qualitätsmerkmalen, festgelegter Teilmarkt. Sondern der jeweilige Anteil der Haushalte, die einen Bedarf an Wohnraum im preisgünstigen Segment haben (Nachfrage-Perzentil oder prozentualer Anteil der Haushalte, die preisgünstigen Wohnraum suchen) bestimmt das untere Preissegment für die Zwecke des schlüssigen Konzeptes und legt damit die Obergrenze der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten fest. Diese Grenzen entsprechen der Miete, die erforderlich ist, um die Versorgung aller Nachfrager mit Bedarf im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment zumindest idealtypisch sicherzustellen. Die konkrete Verfügbarkeit wird dann in einem separaten Schritt überprüft.

In Fachkreisen wird diskutiert, dass bei der Bestimmung der Angemessenheit der Wohnkosten eine andere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden sollte. Die ortsübliche Vergleichsmiete basiert auf Mieten, die sowohl bei neuen Mietverträgen als auch bei Mieterhöhungen in den letzten sechs Jahren vereinbart wurden. Kritisiert wird sowohl der lange Zeitraum von sechs Jahren als auch die Einbeziehung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen.

Obwohl die Kritikpunkte nachvollziehbar sind, fehlt ein alternativer Lösungsansatz, der zu vergleichbar guten Ergebnissen führen kann. Die Verwendung lediglich einer Marktmiete anstelle der ortsüblichen Vergleichsmiete würde ebenfalls Kriterien erfordern, da es ohne Zeitraumbezug schwierig ist, etwa zu einem bestimmten Zeitpunkt – wie einen konkreten Wochentag – eine aktuelle Marktmiete zu ermitteln. Es müssten daher auch längere Betrachtungszeiträume festgelegt werden, um einen angemessenen Ausgleich zwischen Aktualität und ausreichend großer Anzahl von Datensätzen im Sinne einer Repräsentativität des Angebotes zu schaffen.

Es ist daher wichtig, die einzelnen Verfahrensschritte in der Abfolge und ihren Wirkungen zu betrachten: Zunächst wird auf der Grundlage der erhobenen Wohnungsmarktdaten festgelegt, wie das untere Preissegment abzugrenzen ist und dann abstrakt festzustellen, zu welcher Nettokaltmiete ausreichend Wohnraum für die Haushalte mit Bedarf im preisgünstigen Marktsegment bereitsteht.

Anschließend wird geprüft, ob in einer konkreten Marktsituation ausreichend Wohnraum zu der festgelegten abstrakten Preisgrenze tatsächlich verfügbar ist (Verfügbarkeitsprüfung). Wenn in einer bestimmten Marktsituation nicht genügend Wohnraum zu angemessenen Preisen verfügbar ist, muss die abstrakte Grenze für eine spezifische Gruppe von Bedarfsgemeinschaften angepasst werden. Dies führt jedoch im Fall der Stadt Herne nicht zu einer Veränderung des zunächst abstrakt bestimmten Maßstabs.

Die folgende Tabelle zeigt die abstrakten Angemessenheitsgrenzen für das untere Preissegment basierend auf den Nachfrageperzentilen für die jeweilige Größe der Bedarfsgemeinschaft.

**Tabelle 17: Abstrakte Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Herne**

Bedarfsgemeinschaft (nach Größe und Wohnraumsanspruch)	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nachfrage-Perzentil	Anzahl gewichtet	Anzahl ungewichtet	Nettokaltmiete des Perzentils/abstrakte angemessene Nettokaltmiete (in Euro/m <sup>2</sup> Monat)	Abstrakt angemessene Nettokaltmiete (in Euro/Monat)
1 - (1-Person BG) (<=50 m <sup>2</sup> )	50	38,99%	844	1.060	5,96	298,00
2 - (2-Personen-BG) (>50 m <sup>2</sup> und <=65 m <sup>2</sup> )	65	29,18%	1.620	1.935	5,59	363,35
3 - (3-Personen-BG) (>65 m <sup>2</sup> und <=80 m <sup>2</sup> )	80	32,47%	1.256	1.644	5,50	440,00
4 - (4-Personen-BG) (>80 m <sup>2</sup> und <=95 m <sup>2</sup> )	95	35,98%	528	617	5,54	526,30
5 - (5-Personen-BG und mehr) (>95 m <sup>2</sup> )	110	52,65%	246	273	6,10	671,00
jede weitere Person (15 m <sup>2</sup> )	15	52,65%	158	149	6,10	91,50

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

In Haushalten mit einer Person suchen rd. 39 Prozent der Haushalte im unteren Preissegment eine Wohnung. Um das 38,99 Prozent-Perzentil zu bestimmen, ordnet man alle Wohnungen bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach der Höhe der Nettokaltmiete und findet die Wohnung an Rangposition 844 (gewichtet), deren Nettokaltmiete 5,96 Euro/m<sup>2</sup> beträgt. Insgesamt stehen 844 gewichtete Wohnungen in diesem Größensegment zur Verfügung.

Alle Ein-Personen-Haushalte in der Stadt Herne könnten im unteren Preissegment theoretisch zu einer Nettokaltmiete von höchstens 5,96 Euro/m<sup>2</sup> oder weniger wohnen. Für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung wäre die angemessene monatliche Nettokaltmiete 298,00 Euro.

Die angemessene Miete variiert je nach Haushaltsgröße zwischen 5,50 und 6,10 Euro/m<sup>2</sup> und Monat für Haushalte mit zwei bis fünf Personen. Für Haushalte mit fünf oder mehr Personen wird die höchste angemessene Miete von 6,10 Euro/m<sup>2</sup> aufgrund der hohen Nachfrage und des relativ geringen Angebots ermittelt.

Ausgehend von diesen Ergebnissen ist es wichtig, die konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen zu den abstrakt angemessenen Mietgrenzen zu prüfen. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im nächsten Kapitel erläutert.

## 6.6 Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit

Im Gegensatz zur Bemessung des abstrakten Mietpreisniveaus anhand des unteren Preissegments aus dem erhobenen Wohnungsbestand ist jetzt zu berücksichtigen, ob im Rahmen von Fluktuationsbewegungen nicht nur theoretisch, sondern auch in der Praxis ausreichend Wohnungen in den dargestellten abstrakten Preisgrenzen zur Verfügung stehen. Auf diese Weise lässt sich ermitteln, inwieweit die Versorgungssicherheit der Leistungsbeziehenden gewährleistet ist.

Für die Bestimmung von Angebotsmieten arbeitet NC mit dem Anbieter IMV Marktdaten zusammen. In der zur Verfügung gestellten Datenbank befinden sich Angebote der

Anbieter Immobilienscout24, ImmoNet, ImmoWelt, Kalaydo sowie Kleinanzeigen (vormals ebay Kleinanzeigen). Durch diese Zusammenstellung von Datenbankanbietern wird das für Interessenten allgemein sichtbare und zugängliche Angebotsgeschehen sehr gut abgebildet. Inserate in Printmedien, wie Tages- oder Wochenzeitungen, haben praktisch keine Bedeutung mehr. Sämtliche genutzte Angebotsdatenbanken wurden hinsichtlich Plausibilität sowie Dubletten geprüft und bereinigt.

Das reale Angebot – insbesondere im Teilmarktsegment der „preisgünstigen“, attraktiven Wohnungen – ist nach eigener Einschätzung etwa um den Faktor 2 bis 3 größer. Dazu liegen jedoch empirisch belastbare Referenzwerte nicht vor. Diese Einschätzung hängt damit zusammen, dass viele Wohnungen im preisgünstigen Segment außerhalb des offiziellen Marktes bspw. über interne Wartelisten von Wohnungsunternehmen<sup>15</sup>, deren eigene Homepage oder durch private Vermieter/-innen unter der Hand vergeben werden und nicht offiziell inseriert werden.

Der Anteil der Wohnungen, die in Online- und in anderen Medien, bspw. in geringem Umfang in Tages- und Wochenzeitungen, angeboten werden, schwankt abhängig von der Marktphase. Bei stark angespannten Wohnungsmärkten steigt der Anteil der Wohnungen, die ohne ein in der Öffentlichkeit zugängliches Angebot vermietet werden, deutlich an. Wohnungsunternehmen berichten davon, dass sie bspw. nur zwischen fünf bis zehn Prozent ihrer Wohnungen über Portale inserieren, den viel größeren Teil jedoch über die eigene Homepage veröffentlichen oder über individuelle Suchanfragen von Haushalten vermieten. Über eine entsprechende Quote bei privaten Vermietenden liegen keine Erkenntnisse vor.

Die in den folgenden Tabellen nachgewiesenen Inserate in öffentlich zugänglichen Datenbanken stellen daher einen Ausschnitt des Angebotsgeschehens dar und sind als Untergrenze des tatsächlichen Angebotes zu verstehen, ohne dass ein Korrekturfaktor derzeit valide ermittelt werden könnte.

Die Anforderungen an die Verfügbarkeitsprüfung sind nicht detailliert gefasst. Es ist nicht erforderlich, dass für jeden Haushalt eine anmietbare Wohnung zu Verfügung steht. Es muss nur eine ausreichende Auswahl für erforderliche Suchprozesse bestehen. Sollte die Verfügbarkeitsprüfung ergeben, dass kein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht, so sind die abstrakten Angemessenheitsgrenzen sukzessive so weit anzuheben, bis ein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht.

Für die Stadt Herne standen für den Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 31. Oktober 2024 4.922 Angebote für die Auswertung zur Verfügung. Für die Auswertung nach Bedarfsgemeinschaftengrößenklassen wurden die angemessenen Wohnflächenbedarfe erweitert, sodass sogenannte Suchgrößenklassen bzw. Suchbereiche gebildet werden. Diese Bereiche überlappen sich jeweils um 5 m<sup>2</sup>. Diese Erweiterung auf Suchbereiche ist sinnvoll, um die Produkttheorie bei der Verfügbarkeitsprüfung abzubilden, nach der auch kleinere Wohnungen zu einem höheren Quadratmetermietpreis sowie größere Wohnungen zu einer relativ gesehen niedrigeren Miete pro Quadratmeter Wohnfläche angemietet werden können.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Verfügbarkeitsprüfung in Abhängigkeit von der Größe der Bedarfsgemeinschaft zu den zunächst abstrakt ausgewiesenen

<sup>15</sup> Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. S.44.

Angemessenheitsgrenzen gemäß Tabelle 17 zum jeweiligen Nachfrageperzentil dargestellt.

**Tabelle 18: Ergebnisse der Verfügbarkeitsprüfung vor schrittweiser Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen**

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Nachfrageperzentil	Anzahl Angebote insgesamt im Suchbereich	Anzahl Angebote innerhalb der Grenze des Nachfrageperzentils		Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment	Anteil Angebote an Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment (Fluktuationsbestand)
1-Person BG	<=50 m <sup>2</sup>	38,99%	2.253	391	17,4%	13.831	2,8%
2-Personen-BG	>50 m <sup>2</sup> und <=65 m <sup>2</sup>	29,18%	3.643	827	22,7%	6.787	12,2%
3-Personen-BG	>65 m <sup>2</sup> und <=80 m <sup>2</sup>	32,47%	2.637	631	23,9%	3.284	19,2%
4-Personen-BG	>80 m <sup>2</sup> und <=95 m <sup>2</sup>	35,98%	1.121	219	19,5%	2.347	9,3%
5- und mehr Personen-BG	>95 m <sup>2</sup> und darüber <sup>2</sup>	52,65%	754	162	21,5%	1.952	8,3%
Gesamt			10.408	2.230	21,4%	28.200	7,9%

Zu jedem Suchbereich, der mit den jeweiligen Obergrenzen der Wohnraumgrößen der Bedarfsgemeinschaften korrespondiert, konnten Wohnungsangebote in der Datenbank nachgewiesen werden. Für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person sind in dem Suchbereich rd. 2.250 Angebote verzeichnet. Innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenze von 5,96 Euro/m<sup>2</sup> lagen 391 Angebote oder 17,4 Prozent aller Angebote. Bezogen auf eine Nachfrage von 13.831 Haushalten, die im preisgünstigen Segment in dieser Größenklasse einen Bedarf haben oder nach Wohnraum suchen, beträgt der Anteil der Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen 2,8 Prozent.

Je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft liegen zwischen 17,4 und 23,9 Prozent oder im Durchschnitt 21,4 Prozent der Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen. Zwischen 2,8 und 19,2 Prozent oder 7,9 Prozent im Durchschnitt beträgt der Anteil abstrakt angemessener Angebote bezogen auf die Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment. Hierbei handelt es sich also um den Wohnungsbestand, der für eine Fluktuation in diesem Teilsegment zur Verfügung steht (Fluktuationsbestand).

Es ist nunmehr zu prüfen, ob die beobachtete Zahl von Angeboten, deren Miethöhe innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt, eine ausreichende Verfügbarkeit belegt. Tabelle 18 enthält dazu mehrere Prüfparameter, die unterschiedliche Aspekte für eine Prüfung beleuchten und Hinweise darauf geben, wie die Verfügbarkeit in den Wohnungsgrößensegmenten zu beurteilen ist.

So wurde zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen das Nachfrageperzentil herangezogen. Es wäre daher naheliegend, das jeweilige Nachfrageperzentil auch als Maßstab für die Verfügbarkeitsprüfung zu verwenden und die Miete der inserierten Wohnung zu ermitteln, die dem Nachfrageperzentil entspricht. Diese Betrachtung stellt einseitig auf eine bestimmte Struktur lediglich des Wohnungsangebotes ab und lässt die tatsächlich verfügbare Anzahl von Angeboten außer Acht.

Bei Bedarfsgemeinschaften von fünf und mehr Personen liegen bspw. 21,5 Prozent der angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenze, aber

weniger als das Nachfrageperzentil mit 52,65 Prozent für diese Gruppe. Es wurden jedoch absolut 162 Angebote registriert. Wird diese Zahl den Haushalten gegenübergestellt, die auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind, so handelt es sich um einen Anteil von 8,3 Prozent. Unterstellt man bspw. eine Fluktuationsrate von 8 Prozent, so wäre mit rd. 160 Umzügen pro Jahr zu rechnen. Bei 162 in Online-Portalen registrierten Angeboten würde für jeden Haushalt mit Umzugsabsicht rechnerisch ein Angebot tatsächlich zur Verfügung stehen. Diese Zahl ist als mehr als ausreichend anzusehen, zumal eine große Zahl von Wohnungen nicht in Online-Portalen inseriert wird.

Bewohnt dieser Haushalt in der Stadt Herne eine Wohnung, so wird diese nach dem Umzug frei, wobei zu berücksichtigen wäre, ob diese Wohnung bei einer Anschlussvermietung innerhalb oder oberhalb der Angemessenheitsgrenze angeboten wird und wie sich dadurch der Umfang des preisgünstigen Segmentes verändert oder gleich bleibt.

Bei der Verfügbarkeitsprüfung geht es auch darum, ob der Wohnungsmarkt ausreichend Angebote zur Verfügung stellt und insofern funktionsfähig ist. Zur Beurteilung der Funktionsfähigkeit von Wohnungsmärkten wird häufig auf einen marktaktiven Leerstand oder eine bestehende Fluktuationsreserve Bezug genommen. Beide Begriffe werden synonym verwendet. Der sogenannte marktaktive Leerstand steht dem Wohnungsmarkt tatsächlich in Form von Wohnungsangeboten zur Verfügung, während bspw. modernisierungsbedingter Leerstand dem Markt für eine Anmietung erst nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme zur Verfügung steht oder Leerstand aufgrund eines geplanten Abrisses dem Markt dauerhaft entzogen bleibt bzw. den künftigen Wohnungsbestand verringert.

Der marktaktive Leerstand von Wohnungen steht als Reserve für Umzüge von Haushalten zur Verfügung, d.h. für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes ist erforderlich, dass stets ein gewisser Anteil von Wohnungen zur Verfügung steht, damit Haushalte mit einer Umzugsabsicht sowie zuwandernde Haushalte eine gewisse Auswahlmöglichkeit am Wohnungsmarkt entsprechend ihres Bedarfs und ihrer Präferenzen besitzen.

Eine Fluktuationsreserve wird auch in Wohnungsbedarfsprognosen unterstellt, in denen die für Bedarfsträger erforderliche oder ausreichende Anzahl von Wohnungen für den aktuellen Rand berechnet und für die Zukunft prognostiziert wird. Die Angaben schwanken dabei sehr stark und sind in der Literatur unzureichend dokumentiert. Spehl (2011) äußert, dass die Fluktuationsreserve nach verschiedenen, als einschlägig anzusehenden Quellen zwischen 0,5 und 5 Prozent des Wohnungsbestandes ausmacht. Höbel (1994) sieht einen Wert von 1 Prozent als untere Grenze für realistische Annahmen einer normativ festgelegten Mobilitätsreserve an, der aus Angaben von Wohnungsunternehmen berechnet worden ist.<sup>16</sup>

Bei entspannten Wohnungsmärkten wird häufig ein Wert von 3 Prozent als Fluktuationsreserve angenommen, allerdings hängt dies auch damit zusammen, dass ein (deutlich) höherer Leerstand wiederum als Hinweis auf ein mögliches Marktversagen angesehen wird und es notwendig sein kann, dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungsbestände durch Abriss vom Markt zu nehmen, um die Funktionsfähigkeit des

<sup>16</sup> Vgl. Spehl, Harald (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland, E-Papier-Nr. 12 der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, S. 13, und Höbel, Regina (1994): Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Methodische Probleme und Hinweise zur Erstellung von Wohnungsbedarfsprognosen, Reihe In-WIS-Berichte, Nr. 5/1994, S. 24.

Wohnungsmarktes aus dem anderen Blickwinkel einer Angebotsverknappung zu gewährleisten. In angespannten Wohnungsmärkten werden hingegen niedrigere Quoten als ausreichend angesehen. Einerseits weil auch bei niedrigerem Leerstand Mieterwechsel weiterhin beobachtet werden, andererseits um überhöhten Wohnungsneubau zu vermeiden, der lediglich einer Fluktuationsreserve zugeführt wird.

Aus diesen Überlegungen sei daher festgehalten, dass eine Fluktuationsreserve von 2 bis 3 Prozent als ausreichend angesehen werden kann. Werte von unter 1 Prozent eher als (zu) niedrig und Werte von 3 und mehr Prozent eher als (zu) hoch anzusehen sind. Liegt also der Bestand, der für die Fluktuation zur Verfügung steht, oberhalb der Fluktuationsreserve, die mindestens erforderlich ist, damit der jeweilige Wohnungsteilmarkt funktionsfähig ist, so ist von einer ausreichenden Verfügbarkeit auszugehen. D.h. liegt der Fluktuationsbestand deutlich oberhalb von 1 bzw. 2 bis 3 Prozent, so ist eine ausreichende bzw. sogar hohe Verfügbarkeit gegeben.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der tatsächlich für den Wohnungsmarkt verfügbaren Angebote deutlich höher liegen wird, da die Tabelle nur die in Datenbanken beobachteten Inserate wiedergeben kann, während die Zahl tatsächlich angebotener Wohnungen in der Regel deutlich höher liegt.

Vor dem Hintergrund dieser Feststellungen kann zumeist eine ausreichende Anzahl von Angeboten und damit eine ausreichende Verfügbarkeit festgestellt werden, wenn

- der Anteil der Angebote unterhalb der Angemessenheitsgrenze das für eine Nachfragegruppe/Größe der Bedarfsgemeinschaft berechnete Nachfrageperzentil zu rd. einem Drittel bis zur Hälfte erreicht, aber zumindest eine Marke von 10 Prozent erreichen sollte.
- der Anteil der Angebote in Bezug auf die Anzahl der Haushalte, die auf eine Wohnung im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment angewiesen sind, mindestens zwischen 2 und 3 Prozent liegt.

Die Kriterien sind dabei im Zusammenhang zu betrachten. Es ist nicht erforderlich, dass jedes Kriterium eingehalten wird. Es spielt auch eine Rolle, ob für das ursprünglich berechnete Nachfrageperzentil eher niedrige oder eher hohe Werte berechnet worden sind.

Vor diesem Hintergrund sind die abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfsgemeinschaften als gut bis sogar sehr gut einzustufen. Es stehen jeweils ausreichend Angebote für die Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung, um eine ihren Anforderungen entsprechende und preisangemessene Wohnung anmieten zu können.

Aufgrund dieses Befundes wurden die abstrakten Angemessenheitsgrenzen nicht weiter verändert, sondern als konkrete Preisgrenze übernommen.

In der abschließenden Tabelle sind die konkreten Angemessenheitsgrenzen dargestellt, die den abstrakten Angemessenheitsgrenzen entsprechen. Ausgewiesen ist die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und die Gesamtmiete jeweils je Monat, jedoch noch ohne kalte Betriebskosten, deren Höhe im nächsten Kapitel bestimmt wird.

**Tabelle 19: Konkrete Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Herne nach Verfügbarkeitsprüfung (Nettokaltmiete)**

Bedarfsgemeinschaft (nach Größe und Wohnrauman-spruch)	Wohn-fläche in m <sup>2</sup>	Nachfrage-Perzentil	Nettokaltmiete des Perzentils/abs-trakte angemessene Nettokaltmiete (in Euro/m <sup>2</sup> Monat)	Konkret ange-messene Netto-kaltmiete (in Euro/Monat)
1 - (1-Person BG) (<=50 m <sup>2</sup> )	50	38,99%	5,96	298,00
2 - (2-Personen-BG) (>50 m <sup>2</sup> und <=65 m <sup>2</sup> )	65	29,18%	5,59	363,35
3 - (3-Personen-BG) (>65 m <sup>2</sup> und <=80 m <sup>2</sup> )	80	32,47%	5,50	440,00
4 - (4-Personen-BG) (>80 m <sup>2</sup> und <=95 m <sup>2</sup> )	95	35,98%	5,54	526,30
5 - (5-Personen-BG und mehr) (>95 m <sup>2</sup> )	110	52,65%	6,10	671,00
jede weitere Person (15 m <sup>2</sup> )	15	52,65%	6,10	91,50

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Die konkret angemessene Preisgrenze wird im Ergebnis für Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften mit 5,96 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 298,00 Euro pro Monat bestimmt. Für 5- und mehr Personen-Bedarfsgemeinschaften beträgt die konkrete Angemessenheitsgrenze 6,10 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 671,00 Euro/Monat insgesamt. Für jede weitere Person erhöht sich die konkrete Angemessenheitsgrenze um 91,50 Euro/Monat.

## 6.7 Bestimmung angemessener kalter Betriebskosten

Die Richtwerte für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft sollen angemessene kalte Betriebskosten im Sinne der erweiterten Produktheorie mit einschließen. Im Rahmen der Erhebung für den qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Herne wurden daher konkrete Angaben zu den kalten Betriebskosten erhoben. In der folgenden Tabelle sind Kennwerte zu den erhobenen Betriebskostenarten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) dargestellt.

Die Angaben stammen im Wesentlichen aus unterschiedlichen 12-Monats-Abrechnungsperioden innerhalb des Zeitraumes vom 1. Januar 2022 bis 31. Mai 2024. Die Streuung der durchschnittlich erhobenen Betriebskosten ist so groß, dass eine Anpassung der Abrechnungsperioden mittels Index auf einen einheitlichen Abrechnungszeitraum nicht sinnvoll erschien. Daher werden die Kostenkennwerte für die unterschiedlichen Abrechnungsperioden zusammengefasst ausgewiesen. Es findet im Nachgang eine indexgestützte Anpassung der kalten Betriebskosten statt.

Zu jeder Betriebskostenart sind als Mittelwerte das arithmetische Mittel und der Median angegeben, die zumeist sehr eng beieinander liegen. Die untere und obere Grenze markieren die sogenannte Zwei-Drittel-Spanne, die sich bei der Erstellung von Tabellenmietspiegeln für den Ausweis der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete als Standard herauskristallisiert hat. Dieses methodische Vorgehen kann auch für die Ermittlung von Betriebskosten und deren Spanne verwendet werden. Die Spannungsgrenzen wurden ermittelt, nachdem zuvor Ausreißer korrigiert wurden, die mehr als das Zweifache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel entfernt lagen.

**Tabelle 20: Überblick über erhobene und angemessene kalte Betriebskosten**

Betriebskostenart, Angaben in Euro/m <sup>2</sup> Abrechnungsfläche (Afl.)/Wohnfläche je Monat	Mittelwert	Median	Untere Grenze (Perzentil 16.67)	Oberer Grenze (Perzentil 83.33)	Standardabweichung	Gültige Anzahl (gewichtet)
Grundsteuer	0,24	0,23	0,13	0,36	0,11	2.161
Wasserversorgung/Entwässerung	0,40	0,41	0,24	0,56	0,15	2.017
Personen-/Lastenaufzug	0,19	0,12	0,06	0,26	0,23	241
Straßenreinigung	0,04	0,03	0,02	0,06	0,02	1.939
Müllbeseitigung	0,20	0,19	0,13	0,30	0,08	2.087
Gartenpflege	0,14	0,12	0,05	0,25	0,10	867
Stromkosten	0,05	0,05	0,03	0,08	0,03	2.083
Schornsteinreinigung	0,04	0,04	0,01	0,08	0,03	1.563
Sach-/Haftpflichtversicherungen	0,33	0,32	0,23	0,44	0,11	2.055
Hausmeister/Hauswart	0,17	0,15	0,04	0,25	0,12	456
Kabel/Antenne/Sat/Breitband <sup>17</sup>	0,17	0,18	0,08	0,25	0,09	569
Hausreinigung/Winterdienst und Ungezieferbekämpfung	0,23	0,23	0,05	0,38	0,15	938
Sonstige Beko	0,14	0,10	0,03	0,24	0,14	813
<b>Summe der kalten Betriebskosten</b>	<b>2,34</b>	<b>2,17</b>	<b>1,10</b>	<b>3,51</b>	<b>1,36</b>	
<b>Summe der tatsächlich insgesamt abgerechneten kalten Betriebskosten</b>	<b>1,46</b>	<b>1,43</b>	<b>1,10</b>	<b>1,89</b>	<b>0,39</b>	<b>2.166</b>

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Da nicht in jedem Gebäude alle Betriebskostenarten anfallen, schwanken die erhobenen Fallzahlen erheblich. Die Angaben wurden nur aus Fällen berechnet, bei denen von Null verschiedene Kosten mitgeteilt worden sind.

Die Summe aller gemittelten Betriebskostenarten beläuft sich auf 2,34 Euro/m<sup>2</sup> Abrechnungsfläche bzw. Wohnfläche.

In der letzten Zeile ist die Summe aller in einem Gebäude abgerechneten kalten Betriebskosten dargestellt. Diese Summe bezieht sich auf die in einem Gebäude jeweils tatsächlich angefallenen Betriebskosten. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass nicht alle Betriebskostenarten in jedem Gebäude anfallen und die Summe aller dargestellten Betriebskostenarten die tatsächlichen Kosten in einem bestimmten

<sup>17</sup> Aufgrund der Änderung im Telekommunikationsgesetz (TKG), die zum 1. Juli 2024 wirksam geworden ist, ist das sogenannte Nebenkostenprivileg der Nutzungsgebühren für Kabeldienstleistungen entfallen. Mieter können selbst entscheiden, ob sie einen eigenen Vertrag abschließen wollen oder etwa weiter bestehende Angebote aktiv nutzen und darüber eine separate Vereinbarung treffen wollen. Betriebskosten etwa für Strom und/oder Wartung für eine gebäudeseitige Satellitenanlage können jedoch weiterhin abgerechnet werden. Diese Position ist künftig zu hinterfragen. Sie wird in der Aufstellung der Betriebskosten als Orientierungshilfe und zur Gestaltung der Nichtprüfungsgrenze für die kalten Betriebskosten noch beibehalten, bis sich die geänderte Praxis vollständig in den Betriebskostenabrechnungen niedergeschlagen hat.

Mietverhältnis bei weitem überschätzt. Im Durchschnitt wurden in den betrachteten Gebäuden kalte Betriebskosten in Höhe von 1,46 Euro/m<sup>2</sup> und Monat abgerechnet.

Wir empfehlen, die Obergrenze der Zwei-Drittel-Spanne als Angemessenheitsgrenze festzulegen. Die angemessenen kalten Betriebskosten über den gesamten Datensatz liegen dann bei 1,89 Euro/m<sup>2</sup> und Monat. Dies bedeutet, dass sich rd. 83 Prozent der tatsächlich abgerechneten Betriebskosten unterhalb dieses Grenzwertes bewegen und nur rd. 17 Prozent bzw. ein Sechstel darüber liegen.

Da sich die Höhe der kalten Betriebskosten systematisch zwischen den unterschiedlichen Gruppen von Bedarfsgemeinschaften unterscheidet, ist es sinnvoll, die Höhe der angemessenen kalten Betriebskosten danach auszudifferenzieren.

In der folgenden Tabelle sind daher die Kennwerte für die angemessenen kalten Betriebskosten nach den Größengruppen der Bedarfsgemeinschaften getrennt ausgewiesen.

**Tabelle 21: Überblick über angemessene kalte Betriebskosten nach Größe der Bedarfsgemeinschaft**

Angaben in Euro/m <sup>2</sup> Abrechnungsfläche bzw. Wohnfläche	Mittelwert	Median	Untere Grenze (Perzentil 16.667)	Obere Grenze (Perzentil 83.33)	Standardabweichung	Anzahl (gewichtet)
1 - (1-Person BG) (<=50 m <sup>2</sup> )	1,47	1,44	1,10	2,01	0,41	389
2 - (2-Personen-BG) (>50 m <sup>2</sup> und <=60 m <sup>2</sup> )	1,50	1,46	1,11	1,92	0,38	684
3 - (3-Personen-BG) (>60 m <sup>2</sup> und <=75 m <sup>2</sup> )	1,47	1,41	1,13	1,90	0,37	526
4 - (4-Personen-BG) (>75 m <sup>2</sup> und <=85 m <sup>2</sup> )	1,45	1,42	1,04	1,80	0,40	301
5 - (5-Personen-BG) (>85 m <sup>2</sup> und <=95 m <sup>2</sup> )	1,38	1,33	0,99	1,79	0,41	267
Gesamt	1,46	1,43	1,10	1,89	0,39	2.166

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Hervorgehoben ist die obere Grenze der Zwei-Drittel-Spanne, die sich zwischen 1,79 und 2,01 Euro/m<sup>2</sup> bewegt.

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung der angemessenen Betriebskosten entspricht vollumfänglich der Rechtsprechung des BSG. In seinem Urteil vom 19.10.2010 erklärt das BSG zur Frage der Ermittlung von angemessenen Betriebskosten für ein schlüssiges Konzept zwar, dass auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückgegriffen werden kann, „im Ausgangspunkt allerdings auf örtliche Übersichten und insoweit auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte“ (AZ: B 14 AS 2/10 R, Rn. 28, siehe auch BSG-Urteil vom 22.08.2012 AZ: B 14 AS13/12 R, Rn. 27).

Nur wenn sich konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben – so das BSG a.a.O. weiter –, dass bspw. vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, könne auf diese zurückgegriffen werden. Allerdings ergänzt das BSG im unmittelbar folgenden Satz: „Solche Gründe, weshalb die Werte des Deutschen Mieterbundes ein realistischeres Bild des örtlichen Preisniveaus [von Berlin] abgeben sollten, sind bislang nicht ersichtlich“.

Das BSG hat in diesen Urteilen auch erklärt, dass es die Verwendung von Durchschnittswerten als zulässig ansehen würde. Demgegenüber liegt die Obergrenze der Zwei-Drittel-Spanne höher und gibt das Spektrum der kalten Betriebskosten besser wieder.

Für das Schlüssige Konzept der Stadt Herne wurde entschieden, als angemessene kalte Betriebskosten die Oberwerte der Zwei-Drittel-Spanne differenziert nach der Größe der Bedarfsgemeinschaft anzusetzen.

Aufgrund der erfassten unterschiedlichen Abrechnungszeiträume für die kalten Betriebskosten wurden die erhobenen Daten mithilfe der Veränderung des Subindex für Wasserversorgung und andere Dienstleistungen für die Wohnung innerhalb des Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst, in der neben den Kosten für die Wasserversorgung auch die öffentlichen Gebühren für Müllabfuhr, Abwasserentsorgung und Straßenreinigung sowie Grundsteuer und Kosten für den Schornsteinfeger enthalten sind (Code CC13-044 nach der Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums). Zwar werden damit nicht sämtliche kalten Nebenkosten erfasst. In der Praxis können die über diesen Index erfassten Nebenkostenarten jedoch einen Entwicklungstrend auch für die kalten Betriebskosten insgesamt nachzeichnen.

Aufgrund der vorliegenden Betriebskostenabrechnungen unterschiedlicher 12-Monats-Abrechnungsperioden innerhalb des Zeitraumes 1. Januar 2022 bis 31. Mai 2024 wurde einheitlich Januar 2023 als Ausgangspunkt für eine Anpassung angesetzt. Die in den oben abgedruckten Tabellen dargestellten Betriebskostenwerte beziehen sich somit fiktiv auf den Januar 2023, was grob der Verteilung der realisierten 12-Monats-Abrechnungen über den Zeitraum entspricht. Eine Anpassung wird auf den Indexstand Januar 2025 vorgenommen, um einen möglichst aktuellen Wert zu berücksichtigen.

Zwischen Januar 2023 und Januar 2025 hat sich der Subindex CC13-044 von 107,8 auf 117,1 Indexpunkten oder um 8,6 Prozent erhöht.

Zusätzlich wurde die Grundsteuer in den Kommunen in Nordrhein-Westfalen zum 1. Januar 2025 auf neue Berechnungsgrundlagen gestellt. Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich für das sogenannte Bundesmodell entschieden, das zu einer (Neu-)Bewertung der Grundstücke führt und in der Regel zu niedrigeren Grundsteuermessbeträgen führt, aus denen mithilfe des Hebesatzes die für ein konkretes Grundstück zutreffende Grundsteuer berechnet wird. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollte die Grundsteuerreform aufkommensneutral stattfinden. Die Stadt Herne hat sich dazu entschlossen, den von der Finanzverwaltung des Landes NRW übermittelten aufkommensneutralen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B in Höhe von 990 Prozent anzusetzen. Es ist daher davon auszugehen, dass im Durchschnitt aller Grundstücke keine höhere, aber auch keine niedrigere Grundsteuer als in der Vergangenheit anfallen wird.

Durch die Neubewertung der Grundstücke einschließlich der darauf befindlichen Gebäude und Wohnungen kann es jedoch in Einzelfällen sowohl zu höheren als auch zu niedrigeren Grundsteuermessbeträgen kommen, sodass nach der Umsetzung der Reform – in Einzelfällen – auch eine höhere Grundsteuer daraus resultieren kann. Um dieser Situation Rechnung zu tragen, wurde auf den in den angemessenen kalten Betriebskosten enthaltenen Grundsteueranteil, der einheitlich für alle Größenklassen der Bedarfsgemeinschaften auf rd. 19 Prozent berechnet wurde, ein Sicherheitszuschlag von 3 Prozent errechnet. Damit sollen in Einzelfällen eventuell höhere

Betriebskostenanteile für die Grundsteuer berücksichtigt werden. Dies führt zu einer weiteren Anpassung von rd. 0,01 Euro/m<sup>2</sup>.

**Tabelle 22: Überblick über angemessene kalte Betriebskosten nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und nach Indexanpassung/Sicherheitszuschlag für Grundsteuer**

Angaben in Euro/m <sup>2</sup> Abrechnungsfläche bzw. Wohnfläche	Ermittelte kalte Betriebskosten	Betrag der Indexanpassung	Zuschlag für Veränderungen der Grundsteuer	Konkret angemessene kalte Betriebskosten
1 - (1-Person BG) (<=50 m <sup>2</sup> )	2,01	0,17	0,0125	2,20
2 - (2-Personen-BG) (>50 m <sup>2</sup> und <=60 m <sup>2</sup> )	1,92	0,17	0,0119	2,10
3 - (3-Personen-BG) (>60 m <sup>2</sup> und <=75 m <sup>2</sup> )	1,90	0,16	0,0118	2,07
4 - (4-Personen-BG) (>75 m <sup>2</sup> und <=85 m <sup>2</sup> )	1,80	0,16	0,0112	1,97
5 - (5-Personen-BG) (>85 m <sup>2</sup> und <=95 m <sup>2</sup> )	1,79	0,15	0,0111	1,96

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

## 6.8 Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt

Um den Anforderungen der erweiterten Produkttheorie gerecht zu werden, folgt eine Darstellung der insgesamt ermittelten, angemessenen Gesamtmieten bruttokalt für das neue schlüssige Konzept der Stadt Herne.

Zwischenzeitlich haben beide für den Rechtskreis SGB II zuständigen Senate des Bundessozialgerichts (4. und 14. Senat) entschieden, dass der Träger die Angemessenheitsgrenze ausschließlich durch eine genau zu benennende Bruttokaltmiete definieren muss. Nach Auffassung des BSG können bei Richtwerten auf Bruttokaltmietenbasis die Möglichkeiten der Produkttheorie besser ausgeschöpft werden, d.h. Leistungsberechtigte haben die Möglichkeit, hohe Nebenkosten mit einer geringen Kaltmiete auszugleichen und umgekehrt.

Vor diesem Grund wird auf Basis der vorangegangenen Analysen die Verwendung der folgenden Werte als angemessene Obergrenzen empfohlen:

**Tabelle 23: Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und gesamt**

Größe der BG (Anzahl Personen)	Anspruch Wohnfläche bis zu	Angemessenheitsgrenze (Nettokaltmiete) in Euro/m <sup>2</sup>	Angemessenheitsgrenze (Nettokaltmiete) in Euro gesamt	Angemessene kalte Betriebskosten in Euro/m <sup>2</sup>	Richtwert (Bruttokaltmiete) in Euro/m <sup>2</sup> Monat	Richtwert (Bruttokaltmiete) in Euro / Monat
1	50 m <sup>2</sup>	5,96	298,00	2,20	8,16	408,00
2	65 m <sup>2</sup>	5,59	363,35	2,10	7,69	499,85
3	80 m <sup>2</sup>	5,50	440,00	2,07	7,57	605,60
4	95 m <sup>2</sup>	5,54	526,30	1,97	7,51	713,45
5	110 m <sup>2</sup>	6,10	671,00	1,96	8,06	886,60
jede weitere Person	zzgl. 15 m <sup>2</sup> je Person	zzgl. 6,10 € je Person	zzgl. 91,50 € je Person	zzgl. 1,96 € je Person	zzgl. 8,06 € je Person	zzgl. 120,90 € je Person

## 7. Anhang – Fragebogen

Im Folgenden ist der Fragebogen abgebildet, der für die Erhebung verwendet wurde. Für die online-gestützte Erhebung ist der Fragebogen in einer Erhebungsplattform umgesetzt worden.



Stadt Herne

NEITZELCONSULTANTS

Neitzel Consultants GmbH  
Hörder Str. 324, 58454 Witten  
Telefon: 0 23 02 / 8 89 45 00  
Fax: 0 23 02/8 89 45 29  
Internet: www.neitzel-consultants.de

**Hinweis:** Die Erhebung wird als Online-Befragung durchgeführt. Der vorliegende Fragebogen dient der Abstimmung und wird den Teilnehmenden an der Befragung nur auf Anfrage als Papierfragebogen versandt. Institutionelle (Groß-)Vermieter erhalten eine inhaltsgleiche Excel-Abfragedatei.

### Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Herne 2024

Fragebogennummer:

\_\_\_\_\_  
Anschritt des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

\_\_\_\_\_  
**Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. Januar 2024!**

Wir bedanken uns für Ihre Bereitschaft, den Fragebogen auszufüllen. Damit tragen Sie entscheidend dazu bei, eine repräsentative und fundierte Datengrundlage für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Herne zu erheben.

#### **Hinweis auf die verpflichtende Teilnahme:**

Bitte beachten Sie, dass Sie gesetzlich dazu verpflichtet sind, über die für die Fortschreibung des Mietspiegels und des schlüssigen Konzeptes erforderlichen Angaben Auskunft zu geben (Auskunftspflicht nach Artikel 238 § 1 Abs. 1, 2 und 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch EGBGB). Nehmen Sie nicht an der Befragung teil, so stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

#### **Allgemeine Hinweise:**

Der folgende Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und dem Mietpreis der Ihnen gehörenden Wohnungen im o.g. Gebäude. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z.B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenabrechnungen und Wohnflächenberechnungen zu dem oben angegebenen Gebäude hinzuziehen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen.

Die eingedruckte Fragebogennummer dient dem Zweck, um zu erkennen, für welches der angeschriebenen Objekte bereits geantwortet wurde.

#### **Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:**

- Bitte füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- Senden Sie bitte **bis zum 25. April 2024** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an Neitzel Consultants GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger.

**Bitte beantworten Sie diesen Fragebogen nach Möglichkeit online! Sie finden ihn im Internet unter:**

[www.neitzel-consultants.de/mietspiegel/herne](http://www.neitzel-consultants.de/mietspiegel/herne)

Dort finden Sie Hinweise zum Umgang mit dem Online-Fragebogen. Um diesen nutzen zu können, geben Sie bitte auf der angegebenen Seite den folgenden persönlichen Zugangscode ein: [Code]

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zu dem Fragebogen oder der Befragung an sich wünschen, können Sie sich telefonisch oder per E-Mail an Neitzel Consultants GmbH wenden:

**Telefon-Hotline zur Befragung: 08 00/5 540 540**

(für Anrufer kostenlos, erreichbar von Montag bis Freitag, 8.00 bis 18.00 Uhr)

oder:

**E-Mail: [mietspiegel.herne@neitzel-consultants.de](mailto:mietspiegel.herne@neitzel-consultants.de)**

(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

oder **Kontaktadresse:**

Neitzel Consultants GmbH • Hölder Str. 324 • 58454 Witten

#### Weitere Hinweise zur Befragung

Die Stadt Herne und Neitzel Consultants GmbH bitten Vermieter von rund 2.900 zufällig ausgewählten Gebäuden innerhalb der Stadt Herne um ihre Teilnahme an der Befragung.

Mietspiegel sind ein objektives Instrument für die Beurteilung von Mietpreisen, indem sie eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im Wohnungsbau bieten. Wie der Name schon sagt, „spiegeln“ sie die in einer Gemeinde üblicherweise gezahlten Mieten.

- Nicht alle Fragen sind für Sie relevant. Sie erhalten im Fragebogen Hinweise zu den jeweiligen Fragestellungen.
- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) eigene(n) Wohnung(en) aus – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen. Gehört Ihnen bspw. innerhalb eines Gebäudes nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte die Angaben für nur diese eine Wohnung in der Spalte „1. Whg.“ ein; bei zwei Wohnungen „1. Whg.“ und „2. Whg.“ usw.
- **Verfügt Ihr Gebäude über mehr als die im Fragebogen aufgeführten 8 Wohneinheiten**, bitten wir Sie, sich mit Neitzel Consultants GmbH in Verbindung zu setzen (Kontakt siehe Deckblatt) – Sie erhalten dann per Post einen Ergänzungsfragebogen oder einen weiteren Zugangscodex für den Online-Fragebogen. Alternativ können Sie den Fragebogen auch selbstständig kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (9. Whg. usw.) eintragen.
- **Sind Sie nicht oder nicht mehr Eigentümer des genannten Gebäudes bzw. einer Eigentumswohnung unter der genannten Adresse**, bitten wir Sie um eine kurze Mitteilung (telefonisch, per E-Mail unter Angabe der Fragebogennummer oder mit einem entsprechenden Vermerk auf dem Fragebogen).
- **Sind Sie Verwalter des angegebenen Gebäudes**, bitten wir Sie, den Fragebogen entweder in Abstimmung mit dem Eigentümer auszufüllen oder diese Unterlagen an den Eigentümer weiterzuleiten.

#### Datenschutzrechtlicher Hinweis

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig pseudonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für den Hermer Mietspiegel 2024, dessen Fortschreibung nach zwei Jahren und für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft von der Neitzel Consultants GmbH im Auftrag der Stadt Herne ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

© Neitzel Consultants GmbH März 2024

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude									
Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen <u>von Ihnen vermieteten</u> Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss usw.) eintragen.									
1. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
2. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
3. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
4. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
5. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
6. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
7. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
8. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<input type="checkbox"/> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss					
<b>HINWEIS:</b>	Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 8 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.								
<b>1.1 Ausschlusskriterien</b>									
<b>Zutreffendes bitte ankreuzen!</b>	<b>Alle Whg.</b>	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		<b>1. Whg.</b>	<b>2. Whg.</b>	<b>3. Whg.</b>	<b>4. Whg.</b>	<b>5. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>	<b>7. Whg.</b>	<b>8. Whg.</b>
1. Werden in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen <b>ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst</b> oder dessen Familienangehörigen <b>genutzt</b> ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Werden Wohnungen mit <b>verbilligter Miete</b> oder <b>ohne Miete</b> überlassen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Werden Wohnungen zeitlich und inhaltlich <b>für einen vorübergehenden Gebrauch vermietet</b> (z.B. Ferienwohnungen, Messewohnungen, Monteurswohnungen). Das Mietverhältnis hat nur eine kurze Dauer, aber zumeist von nicht mehr als 6 Monaten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Werden Wohnungen <b>ganz oder teilweise gewerblich</b> genutzt oder an <b>gewerbliche Zwischenmieter</b> vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Wurden für die Wohnungen jeweils <b>mehrere Mietverträge für einzelne Zimmer einer Wohnung</b> geschlossen (einzelzimmerweise Vermietung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Sind die Wohnungen <b>nicht abgeschlossen</b> , d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Gibt es <b>Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen</b> , z.B. miet-mindernde Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeister Tätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Gehören die Wohnungen zu einem <b>Heim oder Wohnheim</b> (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.) oder dienen sie der Flüchtlingsunterkunft (bspw. über eine Zwischenvermietung an die Stadt Herne)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Gibt es in dem Gebäude in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen, die am Stichtag <b>01.01.2024</b> nicht vermietet waren, d.h. leer standen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Werden Wohnungen <b>möbliert vermietet</b> , d.h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Spüle, Herd, Kühlschrank) oder einer Einbauküche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1.2 Mietspiegelrelevante Wohnungen								
Welche Wohnungen kommen in dem Gebäude für den Mietspiegel in Betracht? Tragen Sie hier nur die Wohnungen ein, für die Sie <b>keine</b> der unter 1.1. genannten Fragen angekreuzt haben.								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Relevante Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Keine mietspiegelrelevante Wohnung, falls keine Wohnung relevant sein sollte.								
<b>HINWEIS:</b>	Für die Erstellung des Mietspiegels werden nur diejenigen Wohnungen verwendet, die Sie als „mietspiegelrelevant“ bezeichnet haben. Sollten keine Wohnungen für den Mietspiegel relevant sein, so ist diese Befragung für Sie beendet. Wir bitten Sie in diesem Fall, den Fragebogen dennoch im beigelegten Rückumschlag an uns zurückzusenden. Sofern sich eine oder mehrere Wohnungen als „mietspiegelrelevant“ herausgestellt haben, so setzen Sie bitte die Befragung fort.							

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude	
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? <small>(Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus.)</small>	Baujahr _____
2.2 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Ein- oder Zweifamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein (weiter mit 2.5)
2.3 Um welche Art von Ein- oder Zweifamilienhaus handelt es sich?	
<input type="checkbox"/> freistehendes Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> freistehendes Zweifamilienhaus
<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus	<input type="checkbox"/> Reihemittelhaus
2.4 Falls es sich um ein Einfamilienhaus handelt: Ist eine Einliegerwohnung vorhanden? <small>(Eine Einliegerwohnung ist eine zweite Wohnung in einem Einfamilienhaus, die von untergeordneter Bedeutung ist.)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2.5 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude (einschließlich Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss)?	Anzahl _____
2.6 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude? <small>(Bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaushaus tragen Sie „1“ ein, bei einem Zweifamilienhaus eine „2“)</small>	Anzahl _____
3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen	
3.1 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr (Abnahmeschein der Stadt) ein.	
	Alle Whg.    1. Whg.    2. Whg.    3. Whg.    4. Whg.    5. Whg.    6. Whg.    7. Whg.    8. Whg.
Jahr der Fertigstellung	_____
3.2 Wie viele <b>Wohnräume</b> haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? <small>Hinweis: „Halbe“ Zimmer werden abgerundet. Bspw. wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.</small>	
	1. Whg.    2. Whg.    3. Whg.    4. Whg.    5. Whg.    6. Whg.    7. Whg.    8. Whg.
Anzahl der Räume	_____

<b>3.3 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskosten-abrechnung angegeben; ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen)?</b> <b>Hinweis:</b> Ohne Angaben zu dieser Frage können Wohnungen nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Angabe in qm									
<b>3.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten?</b>									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. <b>Appartement</b> (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. <b>Maisonette- oder Galerie-Wohnung</b> (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. <b>Penthouse/Staffelgeschoss</b> (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3.5 Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen - sog. "Sozialwohnungen" - oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?</b>									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
öffentlich geförderte Wohnung/ Wohnung mit Mietpreisbindung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>HINWEIS:</b> Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte <b>Einbauten, eine gesamte Finanzierung oder Leasing</b> einer Maßnahme <b>durch den Mieter nicht berücksichtigen</b> .									
<b>4. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume</b>									
<b>Wie ist das Badezimmer der Wohnungen ausgestattet?</b>									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Es gibt <b>kein Badezimmer</b> in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Es gibt <b>kein WC</b> in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Es gibt zusätzlich ein zweites WC ( <b>Gäste-WC</b> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Duschwanne/-tasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Tageslichtbad (mit Fenster zur Belüftung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. <b>Zweites Badezimmer</b> mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche									
Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Kochnische (kein eigener Raum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Küche als separater Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. <b>Wohnküche</b> (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität) oder <b>offene Küche</b> (Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit <b>fällt nicht</b> unter das Merkmal einer offenen Küche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Angaben zur Qualität und Ausstattung der Fenster und der Türen der Wohnungen									
6.1 Welche Verglasung liegt bei den Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) der Wohnungen überwiegend vor? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Doppelkastenfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Isolierverglasung (Einbau nur bis ca. 1994)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau ca. 1995) und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Verfügen die Wohnungen an den Fenstern und verglasten Außentüren in allen Räumen über Rollläden/Fensterläden (ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. im Badezimmer)									
Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. Anzahl eintragen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
6.2.1. manuell betriebene Roll-/Fensterläden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2.2. elektrisch betriebene Roll-/Fensterläden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anzahl der Fenster, die <b>keine</b> Rollläden/Fensterläden aufweisen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Welchen Sicherheitsstandard bzw. welches Maß an Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchversuche besitzen die Wohnungsabschlusstüren der Wohnungen? Wohnungsabschlusstüren werden im Hinblick auf Einbruchschutz in unterschiedliche Klassen eingeteilt. Die Widerstandsklasse bzw. Resistance Class (RC) beschreibt das Maß der Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchversuche. Bei der Resistance Class 2 (RC 2) verhindert das Bauteil – wie eine Tür bzw. ein Fenster – das Aufbrechen mit einfachen Hebelwerkzeugen wie Schraubendreher, Zange oder Keilen über eine Dauer von mindestens drei Minuten (entspricht der früheren Bezeichnung WK).									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Wohnungsabschlusstüren entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Angaben zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnungen und zu Mieterstrommodellen									
7.1 Wie werden die Wohnungen <u>überwiegend</u> (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) beheizt?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Etagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. <b>Fernwärme</b> (Lieferung durch externen Dienstleister) oder <b>Blockheizkraftwerk</b> (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Nachstromspeicher/Elektroheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Wohnung nur teilweise beheizt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2 Wurde mit einem gewerblichen Wärmelieferanten ein Wärmeliefervertrag geschlossen (Contracting)?									
Bei einem Wärmeliefervertrag wird zwischen Gebäudeeigentümer und einem speziellen Dienstleistungsunternehmen ein Vertrag geschlossen, in dem die Einzelheiten der Wärmelieferung festgelegt werden. In der überwiegenden Zahl der Fälle installiert oder modernisiert das Dienstleistungsunternehmen eine neue bzw. die bestehende Heizungsanlage, sorgt für die Finanzierung und betreibt die Heizungsanlage in eigener Regie. Berechnet wird ein Preis für die Abnahme von Wärme und nicht mehr für die Kosten der verbrauchten Brennstoffe wie Öl oder Gas.									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Gewerblicher Wärmeliefervertrag/Contracting vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3 Verfügen die Wohnungen über eine Fußbodenheizung (in allen Aufenthaltsräumen wie Wohn- und Schlafräumen)?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Fußbodenheizung vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für die Küche?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Über die Heizung/Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Über <b>Boiler</b> (Strom) <small>Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme.</small> oder <b>Untertischgerät</b> (Strom) <small>Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird.</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)									
Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, nutzbare Außenflächen auf?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. <b>Kein Balkon/Loggia</b> oder nur Austritt <i>Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. <b>Balkon/Loggia</b> (nicht nur Austritt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. ebenerdige <b>Terrasse oder Dachterrasse</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Garten zur <b>alleinigen Nutzung</b> durch die Mietpartei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Garten zur Nutzung durch <b>mehrere Mietparteien</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ist die Wohnung über einen Aufzug erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Sind die Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude <b>mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar</b> ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wurden die Wohnungen <b>barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst</b> ? (Es sind mehrere Maßnahmen erfolgt zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren: z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Haltungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wurden die Wohnungen <b>barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2</b> erstellt oder modernisiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge									
Welcher gebrauchsfertige Bodenbelag wurde von Seiten des Vermieters in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen verwendet? (Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.)									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ohne Bodenbelag vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Standardbodenbelag (z.B. Laminat, Teppich, Fliesen, Dielen, Klick-Vinyl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden <u>nach</u> Errichtung des Gebäudes vorgenommen?									
Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die <u>nach 2000</u> durchgeführt wurden. <u>Geben Sie bitte das Jahr an</u> , in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.									
Zutreffendes mit Jahreszahl eintragen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungsanlage/-kessel und sämtliche Heizkörper)									
2. Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers ( <b>ohne</b> Heizkörper)									
3. <b>Baderneuerung/-modernisierung</b> (zeitgleiches Neuverfliesen/Verputzen und Streichen der Wände und Erneuern aller Sanitärteile)									
4. Erneuerung aller Fenster									
5. Erneuerung der Wohnungsabschlusstür									
6. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV-Stufe)									
6.1 Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke									
6.2 Dämmung der Kellerdecke									
6.3 Dämmung aller Außenwände									
7. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen									
8. Neugestaltung der Grundrisse, Herstellung zeitgemäßer Grundrisse/Wohnungszusammenlegung									
12. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten									
<b>HINWEIS:</b> Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnungen (Frage 12.1), zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 12.6) bzw. zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 12.7) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!									
12.1 Wie hoch war die Miete <u>ohne Betriebskosten</u> am 01.01.2024 (Nettokaltmiete)?									
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Angabe in EUR pro Monat									
12.2 Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Garage/ Carport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tiefgarage/ Parkhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein – bitte weiter mit Frage 12.4		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12.3 Wurde ein <b>zusätzlicher</b> , monatlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag für einen PKW-Stellplatz oder Garagenplatz vereinbart? Wenn „Ja“ – wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete für den Platz am 01.01.2024?										
Angaben in EUR pro Monat		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	Stellplatz									
	Garage/ Carport									
	Tiefgarage/ Parkhaus									
Nein		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.4 Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung oder Pauschale zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete erhoben?							<input type="checkbox"/> Ja (weiter mit Frage 12.6)		<input type="checkbox"/> Nein	
12.5 Für welche Betriebskosten werden <b>keine</b> Vorauszahlungen oder Pauschalen erhoben und sind im Sinne einer (Teil-) Inklusivmiete in der monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete enthalten (siehe 12.1)?										
Zutreffendes bitte ankreuzen!		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Stromkosten (Allgemeinstrom)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Straßenreinigung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Müllabfuhr		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Sach-/Haftpflichtversicherung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Grundsteuer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.6 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?										
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/2023		/	/	/	/	/	/	/	/	/
12.7 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete <b>zuletzt</b> neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)?										
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Monat und Jahr der Neufestlegung z.B. 01/2023		/	/	/	/	/	/	/	/	/
13. Angaben zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes										
13.1 Welcher Energieeffizienzklasse ist das Gebäude laut Energieausweis zugeordnet worden? Bitte geben Sie die Energieeffizienzklasse an, die gemäß <u>Endenergiebedarf</u> oder <u>Endenergieverbrauch</u> ermittelt worden ist (Einteilung gemäß Anlage 10 zu § 86 Gebäudeenergiegesetz - GEG). (Zutreffendes bitte ankreuzen!)										
A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
13.2 Um welche Art von Energieausweis handelt es sich? (Zutreffendes bitte ankreuzen!)										
Energiebedarfsausweis (auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt)									<input type="checkbox"/>	
Energieverbrauchsausweis (auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt)									<input type="checkbox"/>	

14. Allgemeine Angaben zu Betriebs- und Heizkosten	
(Gesamt-)Wohnfläche des Gebäudes (bei Eigentumswohnungen: der Wohnung), auf die sich die Gesamtkosten jeweils beziehen. Falls sich die Gesamtkosten auf eine Wirtschaftseinheit bezieht, die aus mehreren Gebäuden besteht, so tragen Sie die korrespondierende Fläche der Wirtschaftseinheit ein.	m <sup>2</sup>
<b>Bitte tragen Sie die Gesamtkosten für das Gebäude (oder die Eigentumswohnung bzw. die Wirtschaftseinheit) ein.</b> <i>Alternativ zu den Eintragungen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!</i>	
Kalte Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr
zu <u>kalten</u> Betriebskosten beziehen:	_____ .20 bis _____ .20
Grundsteuer	€
Wasserversorgung/Entwässerung	€
Personen- oder Lastenaufzug	€
Straßenreinigung	€
Müllbeseitigung	€
Gartenpflege	€
Stromkosten (Allgemeinstrom)	€
Schornsteinreinigung	€
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)	€
Hausmeister/Hauswart	€
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	€
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	€
Sonstige Betriebskosten	€
Warme Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu <u>warmen</u> Betriebskosten beziehen:	_____ .20 bis _____ .20
Warmwasser (gesamt)	€
Grundkosten	€
Verbrauchskosten	€
Heizung (gesamt)	€
Grundkosten	€
Verbrauchskosten	€
<b>Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe!</b> Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag an Neitzel Consultants GmbH bis zum <b>25. April 2024</b> zurück.	

## Erläuterung von Begriffen

Im Folgenden werden einige der im Fragebogen verwendeten Begriffe erläutert. Damit erhalten Sie eine Entscheidungshilfe, um beurteilen zu können, ob Ihr Gebäude bestimmte, im Fragebogen genannte Merkmale aufweist.

### Frage 3.4: Wohnungsart

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Appartement als abgeschlossene maximal 50 m<sup>2</sup> große Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische verstanden.

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Penthouse als eine exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses verstanden. Das Penthouse tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht. Die Dachterrasse ist vom Penthouse aus zugänglich und Bestandteil der zugehörigen Wohnung. Das Penthouse besitzt, ebenso wie das darunterliegende Gebäude, meistens ein Flachdach. Es kann auch als eine Sonderform des Staffelgeschosses eingeordnet werden, da es ein Obergeschoss mit geringerer Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse ist.

### Frage 6: Verglasung von Fenstern und Außentüren

Fenster und verglaste Außentüren sind in vielen Gebäuden die Bauteile, die den geringsten Wärmeschutz bieten. Das Maß zur Beurteilung der wärmeschutztechnischen Qualität eines Bauteiles - wie z.B. eines Fensters - ist der so genannte "U-Wert", auch Wärmedurchgangskoeffizient genannt. Mit dem U-Wert kann die Wärmemenge berechnet werden, die bspw. durch ein Fenster verloren geht. Je kleiner der U-Wert ist, desto besser ist der Wärmeschutz und desto weniger Wärme geht verloren.

Die Einstufung der Fenster und Außentüren des Gebäudes in die vorgegebenen Antwort-Kategorien wird Ihnen erleichtert, falls Ihnen der U-Wert (jeweils einschl. Rahmen) vorliegt. Bei Neubauten oder nachträglichen Einbauten in den letzten Jahren können Sie diesen Wert i.d.R. der Handwerker-Rechnung entnehmen. Die herkömmliche (Zweischeiben-)Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum (U-Wert von 1,9 bis 3,0) wird überwiegend seit den 70er Jahren eingebaut.

Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9) wird von der Wärmeschutzverordnung 1995 vorgeschrieben und hat daher erst danach eine größere Bedeutung erlangt. Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) bestehen aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-)gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum, häufig kombiniert mit einer reflektierenden Wärmeschutzschicht.

