

Stadt Remscheid

## **Qualifizierter Mietspiegel 2020**

Berichts vom 30.10.2020



**ANALYSE &  
KONZEPTE**  
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0  
fax +49 (0)40 4850 098 – 98  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Wohnwertmerkmale des Mietrechts</b> .....	<b>2</b>
2.1	Art des Mietobjekts .....	2
2.2	Größe .....	3
2.3	Ausstattung .....	3
2.4	Beschaffenheit .....	4
2.5	Lage der Mietwohnung .....	4
<b>3</b>	<b>Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung</b> .....	<b>6</b>
3.1	Vorgaben .....	6
3.2	Ablauf .....	6
<b>4</b>	<b>Methodische Vorgehensweise</b> .....	<b>7</b>
4.1	Grundgesamtheit .....	7
4.2	Stichprobe .....	9
4.3	Datenerhebung .....	9
4.4	Datenschutz .....	10
4.5	Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen .....	10
4.6	Datenauswertung .....	13
<b>5</b>	<b>Ortsübliche Vergleichsmiete</b> .....	<b>19</b>
5.1	Mietspiegeltabelle .....	19
5.2	Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale .....	20
5.3	Mietpreisspanne .....	21
<b>6</b>	<b>Mietspiegelbroschüre</b> .....	<b>24</b>

## 1 Einleitung

Für die Stadt Remscheid wurde 2020 erneut ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in Remscheid zum 1. April 2020 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Nach den gesetzlichen Vorschriften werden nur solche Mieten in den Mietspiegel einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden als "ortsübliche Vergleichsmiete" bezeichnet.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Remscheid erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand.

Über den gesamten Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, der vom Fachdienst Soziales und Wohnen der Stadt Remscheid geleitet wurde. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Haus & Grund Remscheid und Umgebung e. V.
- Mieterverein Remscheid, Wermelskirchen und Umgebung e. V.
- GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Remscheid
- GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid
- LEG Immobilien AG
- Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt
- Stadt Remscheid, Fachdienst Recht und Datenschutz
- Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster
- Stadt Remscheid, Dezernat für Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit und Sport
- Technische Betriebe Remscheid
- Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

## 2 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelsteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel der Stadt Remscheid wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt.

### 2.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel der Stadt Remscheid gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 25 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup>. Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen,
- für Wohnungen ohne Bad/WC und/oder ohne Heizung.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

Die Art der Wohnung in Hinblick auf den Gebäudetyp wird darüber hinaus im Regressionsmodell berücksichtigt.

## 2.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283 ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Mietspiegel der Stadt Remscheid im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

## 2.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattung (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben worden und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

## **2.4 Beschaffenheit**

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel der Stadt Remscheid wird die Beschaffenheit der Wohnung über 8 Baualtersklassen abgebildet:

- Vor 1949
- 1949-1959
- 1960-1969
- 1970-1984
- 1985-1994
- 1995-2005
- 2006-2015
- Ab 2016

Das Baualter bildet hierbei einerseits den Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile, die Art und Gestaltung der Umgebung sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad ab.

## **2.5 Lage der Mietwohnung**

Mit der Lage der Mietwohnung ist sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes im Stadtgebiet gemeint. Im Rahmen der Datenerhebung sind sowohl Merkmale zur Lage einer Wohnung im Gebäude als auch zur Lage im Stadtgebiet erfasst worden.

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse gibt die Lagequalitäten des Weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im Stadtgebiet Remscheid wieder. Die Lageeinteilung erfolgt dabei in den drei Kategorien einfache, normale und gute Wohnlage.

Die Zuordnung in einfache, normale und gute Wohnlage ist anhand der nachfolgenden Erläuterungen zu treffen:

- Einfache Wohnlage:
  - Hierunter fallen Wohnungen, bei denen die Lagenachteile gegenüber den normalen Wohnungen überwiegen.
- Normale Wohnlage:
  - Der Großteil der Wohnungen liegt in normaler Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile.

- Gute Wohnlage:
  - Hierunter fallen Wohnlagen, bei denen die Lagevorteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen

Die Lagevorteile bzw. Lagenachteile hängen von verschiedenen Kriterien ab, die hier beispielhaft aufgeführt sind:

- Art der Bebauung (aufgelockert, stark verdichtet, durchgrünt oder blockhaft)
- Erreichbarkeit
  - von Grün-, Erholungs-, Freizeit-, und Waldflächen
  - von kulturellen oder sozialen Einrichtungen sowie
- Einkaufsmöglichkeiten
  - mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Lage zu Industrie- oder störenden Gewerbegebieten
- Lärmbelästigung (ruhige Anliegerstraße, Verkehrslärm oder sonstige Ursachen)
  - Landschaftliche reizvolle Lage
  - Straßenbild (gepflegt oder unansehnlich)
  - Wohnform (aufwendig, Villencharakter, Grundstückszuschnitt)
  - Innenstadtlage

Zur Orientierung und hilfsweisen Bestimmung der Wohnlage hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Remscheid ein Wohnlagenverzeichnis für das Remscheider Stadtgebiet erstellt. Das Straßenverzeichnis finden Sie als Anlage 1.

Mit der Klassifizierung ist keine verbindliche Aussage über die Wohnlage und den Mietwohnwert der Einzelwohnung getroffen worden. Diese kann innerhalb einer Straße und innerhalb eines Hauses variieren und im Zweifel nur im Rahmen eines Mietwertgutachtens festgestellt werden. In der Regel ist aber die hier getroffene Einstufung für die Mehrzahl der Mietwohnungen in der jeweiligen Straße zutreffend. Die Bereiche, in denen unterschiedliche Wohnlagen zusammentreffen, sind besonders zu würdigen.

In den Mietspiegel Tabellen werden die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in normaler Wohnlage ausgewiesen.

Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/Wohnanlagen oder Wohnungen kommen. In begründeten Ausnahmefällen kann daher von dem vorgegebenen Zu- oder Abschlag im Rahmen der Spanneneinordnung abgewichen werden.

### **3 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung**

#### **3.1 Vorgaben**

Mit Schreiben vom 14.11.2019 wurde Analyse & Konzepte immo.consult GmbH von der Stadt Remscheid beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Remscheider Mietspiegel 2020 durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels 2020 wurden durch den "Arbeitskreis Mietspiegel" definiert.

Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erarbeitung einer Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessenvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Vermietern
- Komplettes Projektmanagement und Begleitung des Mietspiegel-Arbeitskreises
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts.

#### **3.2 Ablauf**

Im Januar 2020 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Remscheid begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte am 30.01.2020 im Rahmen der Auftaktveranstaltung des "Arbeitskreis Mietspiegel". Am 27.02.2020 wurde in einer weiteren Sitzung mit dem "Arbeitskreis Mietspiegel" der Fragebogen abgestimmt.

Die Erhebungsphase erfolgte im Zeitraum April 2020 bis Juli 2020. Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im Juli und August 2020. Für die Berechnungen wurde die Statistiksoftware RStudio verwendet. Am 24.08.2020 wurden die Ergebnisse dem "Arbeitskreis Mietspiegel" erstmalig vorgestellt.

Er wurde von den Remscheider Mieter- und Vermietervertretern anerkannt und durch den Oberbürgermeister der Stadt Remscheid, Herrn Burkhard Mast-Weisz zum 01. Dezember 2020 in Kraft gesetzt.

Dem Mietspiegel zugestimmt haben:

- Haus & Grund Remscheid und Umgebung e. V.
- Mieterverein Remscheid, Wermelskirchen und Umgebung e. V.
- GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Remscheid
- GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid
- LEG Immobilien AG



## 4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten.

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.

In Anwendung dieser gesetzlichen Regelungen erfolgte zum Stichtag 01.04.2020 eine vollständige Neuerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels.

### 4.1 Grundgesamtheit

Grundlage für die Neuerhebung ist die Erstellung einer den rechtlichen Vorgaben entsprechenden Grundgesamtheit der mietpreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Außerdem werden folgende Teilmarktsegmente grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels Remscheid ausgeschlossen:

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Gemäß der Abstimmung mit der Auftraggeberin ist die Grundgesamtheit für den Mietspiegel der Stadt Remscheid weiter eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden ebenfalls bei der Erstellung des Mietspiegels nicht berücksichtigt:

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen.
- Wohnungen, die mietfrei oder von einem nahen Verwandten preisgünstiger angemietet sind,
- für Wohnungen ohne Bad/WC und/oder ohne Heizung.

Die Stadt Remscheid verfügte 2011 über einen Bestand von rund 58.596 Wohnungen in 20.098 Wohngebäuden. Von diesen Wohnungen werden 34.931 zu Wohnzwecken vermietet.<sup>1</sup>

Die 34.931 zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen sind nicht alle mietspiegelrelevant, da sich in dieser Größe Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen und weitere Sonderkonditionen (z. B. vollständig möblierte Wohnungen) enthalten.

Ferner dürfen im Mietspiegel nur Mietdaten von Wohnungen verwendet werden, deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahresregel").<sup>2</sup> Für den Anteil der in den letzten 6 Jahren nicht angepassten Mietverträge liegen keine amtlichen Statistiken vor. In der Stichprobenerhebung ist eine Quote von 68,2 % bezogen auf die Ergebnisstichprobe ermittelt worden.

Zu ergänzen sind allerdings die seit dem Zensus neu errichteten Wohnungen. Im Zeitraum von 2012 bis 2018 sind in Remscheid 917 Wohnungen in Wohngebäuden fertig gestellt worden.<sup>3</sup> Wenngleich nicht alle Wohnungen vermietet sein dürften, kann diese Zahl als Näherung verwendet werden, um die tatsächliche Grundgesamtheit näher zu bestimmen.

Die für den Mietspiegel relevante Grundgesamtheit kann grob auf 24.448 Mietwohnungen eingegrenzt werden.<sup>4</sup> Berücksichtigt wurde dabei der Wohnungsneubau und die Quote für die 6-Jahresregel aus der Stichprobenerhebung. Weiterhin enthalten sind in dieser Größe allerdings Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen und weitere Sonderkonditionen (z. B. vollständig möblierte Wohnungen).

---

<sup>1</sup> Zensus 2011, Auszählungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung, Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung.

<sup>2</sup> Seite 12, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2014, Bonn.

<sup>3</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2020: Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden.

<sup>4</sup> Nebenrechnung:  $(34.931+917) * (1-0,318) = 24.448$ . Da 31,8 % der Wohnungen nicht angepasst worden sind, beträgt der Anteil der relevanten Wohnungen 68,2 %.

## **4.2 Stichprobe**

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung erfolgte anhand von Adressdaten der Technischen Betriebe der Stadt Remscheid.

Aus den Daten wurde für die Befragung eine Stichprobe von 8.000 Eigentümern mit dem Zufallsverfahren gezogen. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Remscheid repräsentative Stichprobe zu erstellen.

## **4.3 Datenerhebung**

Die Erhebung erfolgte vollständig über eine freiwillige schriftlich-postalische Vermieterbefragung im Zeitraum von April 2020 bis Juli 2020. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungsstichtag 01.04.2020 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit der projektbegleitenden Lenkungsgruppe "Arbeitskreis Mietspiegel" abgestimmt. Die Fragebögen sind, zusammen mit einem offiziellen Anschreiben der Stadt Remscheid, einem Informationsblatt zum Datenschutz und einem portofreien Rücksendeumschlag an die Befragungsteilnehmer versendet worden. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, konnten die Befragten den Fragebogen zudem über ein Internetformular oder eine Excel-Datei eingeben.

Mit der Excel-Datei ist insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen worden, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe ist zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert worden, um die Datenübertragung abzustimmen.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt Remscheid eine Presseerklärung erstellt, mit der die Remscheider Bürger über den Beginn der Erhebung und den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung der Erhebung gebeten wurden.

#### **4.4 Datenschutz**

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Stadt Remscheid einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit der Stadt Remscheid abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Anschreiben an die Vermieter wurde auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und auf die Freiwilligkeit zur Beantwortung aller Fragen hingewiesen.
- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen weder Namen noch Adressen hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummer konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogenen Daten den zurück übermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise ist für die nachträgliche Gewichtung sowie für die Ermittlung von Lagemerkmalen notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.


#### **4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen**

Bezogen auf Befragung von 8.000 Eigentümern von Objekten in der Stadt Remscheid konnten 9.741 Daten erhoben werden.

Von der Netto-Stichprobe (Rücklauf) sind in weiteren Schritten die unvollständigen Fragebögen und nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen ausgeschlossen worden, sodass eine Ergebnisstichprobe von 6.640 Mietwohnungen verbleibt. Von dieser Größe sind anschließend alle Wohnungen ausgeschlossen worden, bei denen der Mietvertrag älter als 6 Jahre alt ist oder deren Netto-Kaltmiete innerhalb der letzten 6 Jahre nicht angepasst wurde. Im Ergebnis standen 4.527 Datensätze nach allen Bereinigungen für die Auswertungen zur Verfügung.

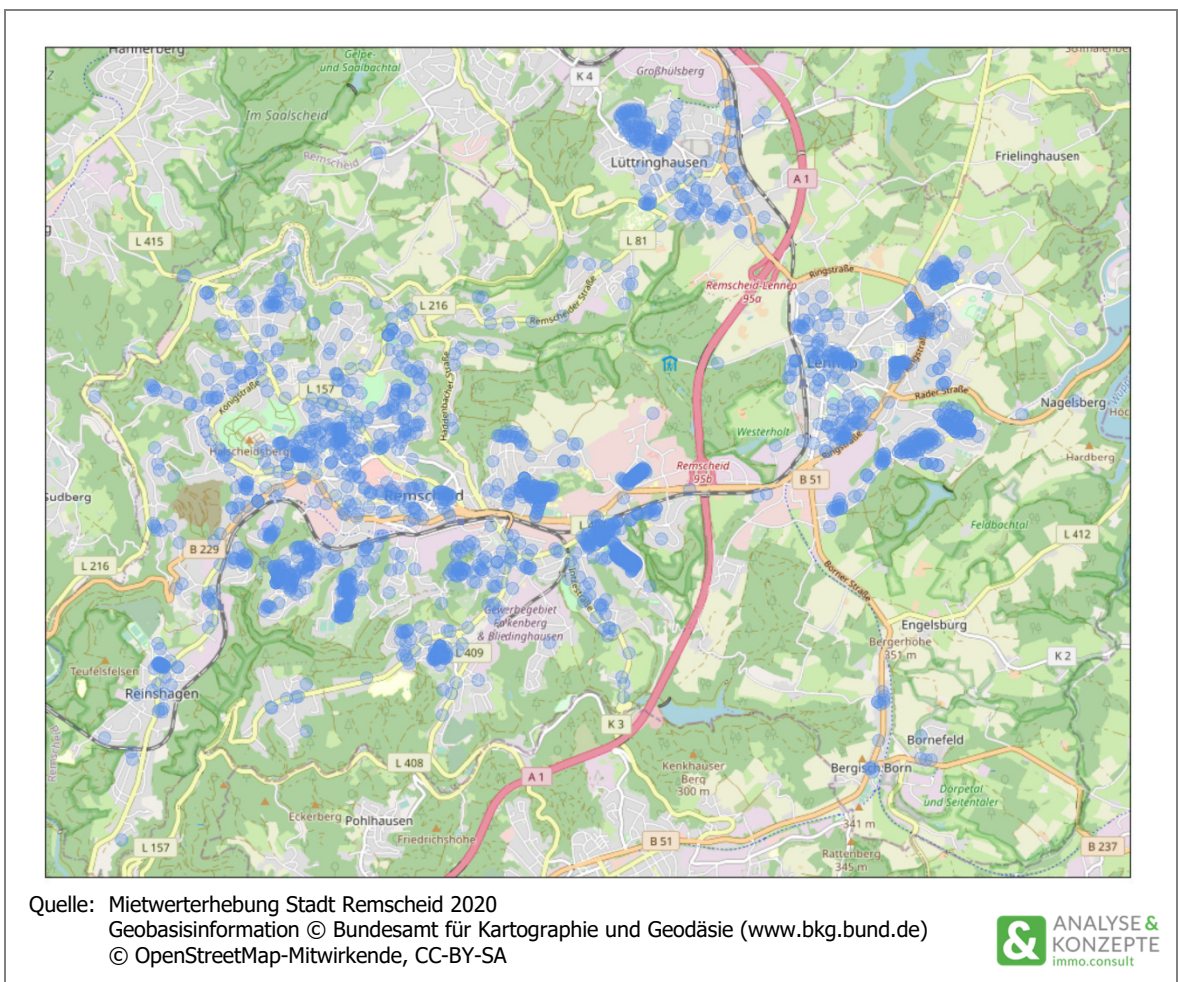
<b>Tab. 1 Rücklaufstatistik</b>		
<b>Eigener Bestand</b>	<b>Absolut</b>	<b>in Prozent</b>
<b>Netto-Stichprobe (Rücklauf)</b>	<b>9.741</b>	<b>100,0 %</b>
Nicht verwertbar/nicht plausibel	1.198	12,3 %
Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden	1.903	19,5 %
<b>Ergebnisstichprobe</b>	<b>6.640</b>	<b>100,0 %</b>
Überschreiten der 6-Jahresregel	2.113	31,8 %
<b>Ergebnisstichprobe relevant</b>	<b>4.527</b>	<b>68,2 %</b>

Quelle: Mietspiegel Stadt Remscheid 2020



Die Verteilung der erhobenen Mietdaten über das Gebiet der Stadt Remscheid ist in der Abbildung 1 dargestellt.

**Abb. 1 Netto-Stichprobe der Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2020**

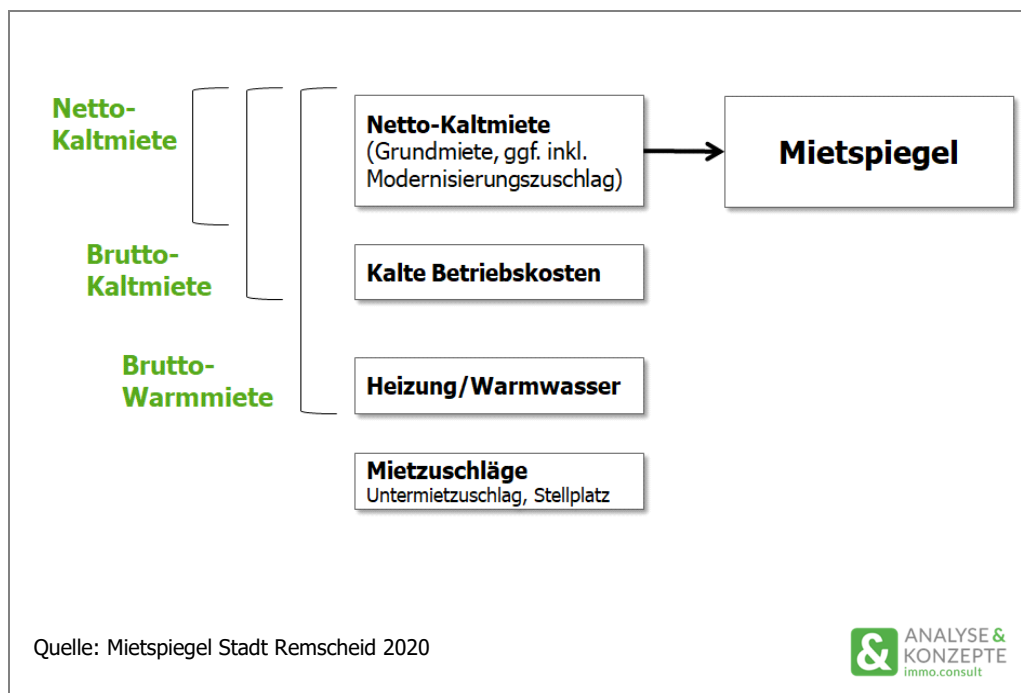


Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Eine Analyse der Eigentümerstruktur hat ergeben, dass der Anteil der Mietdaten von institutionellen Vermietern am Gesamtdatensatz mit 52,8 % deutlich über dem Anteil der institutionellen Vermieter an der Grundgesamtheit (30,1 %) liegt. Infolgedessen ist eine nachträgliche Gewichtung anhand der Grundgesamtheit vorgenommen worden.<sup>5</sup>

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abbildung 2).

**Abb. 2 Mietbegriff**



Konnte bei der Datenerhebung die Netto-Kaltmiete nicht eindeutig identifiziert werden, so wurden diese Datensätze im Rahmen der Plausibilitätskontrolle eliminiert. In diesem Arbeitsschritt wurden offensichtlich fehlerhafte und unvollständige Fragebögen ausgeschlossen. Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung noch 4.527 Datensätze zur Verfügung.

<sup>5</sup> Eine Gewichtung nach Eigentümerstruktur ist nur sinnvoll, wenn sich das Preisniveau in beiden Gruppen unterscheidet. Da dieses der Fall ist, siehe Abschnitt 4.6, wird ein gewichtetes Regressionsmodell verwendet.



## 4.6 Datenauswertung

Der Remscheider Mietspiegel 2020 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Anwendung findet das "Regensburger Modell". Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert.

Zugleich können wohnwertsteigende und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz. Mit der nachfolgenden Regressionsgleichung wird das Ziel, die Netto-Kaltmiete als Regressionsfunktion von Art, Größe, Ausstattungsmerkmalen, Beschaffenheit und Lage abzubilden, operationalisiert:

$$NKM = (a + f(WFL))(1 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_n x_n)$$

Die Netto-Kaltmiete (NKM) wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche (WFL) berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen ( $x_i$ ) und andere Wohnwertmerkmale ( $x_i$ ) berechnet werden.

In einer ersten Stufe wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Netto-Kaltmiete mit der gewichteten KQ-Methode anhand der nachfolgenden Regressionsfunktion geschätzt:<sup>6</sup>


$$NKM(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL_i + \beta_2 WFL_i^2 + \varepsilon_i$$

Im Ergebnis hat die Wohnfläche in Remscheid einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das adjustierte Bestimmtheitsmaß beträgt 68,7 %, das heißt, ohne Berücksichtigung weiterer Parameter kann die Wohnfläche bereits 68,7 % der Variation im Mietpreis erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Der F-Test auf gemeinsame Signifikanz der Regressionskoeffizienten ist mit einem p-value unter 0,001 statistisch nicht zu verwerfen.

<b>Tab. 2 Regressionsrechnung: Wohnfläche</b>				
<b>Koeffizient</b>	<b>Koeffizient</b>	<b>Standardfehler</b>	<b>t-Statistik</b>	<b>P-Wert</b>
<b>Achsenabschnitt</b>	57,054	9,673	5,898	< 0,001
<b>Wohnfläche</b>	4,087	0,262	15,570	< 0,001
<b>Wohnfläche<sup>2</sup></b>	0,011	0,002	6,529	< 0,001

Quelle: Mietspiegel Stadt Remscheid 2020

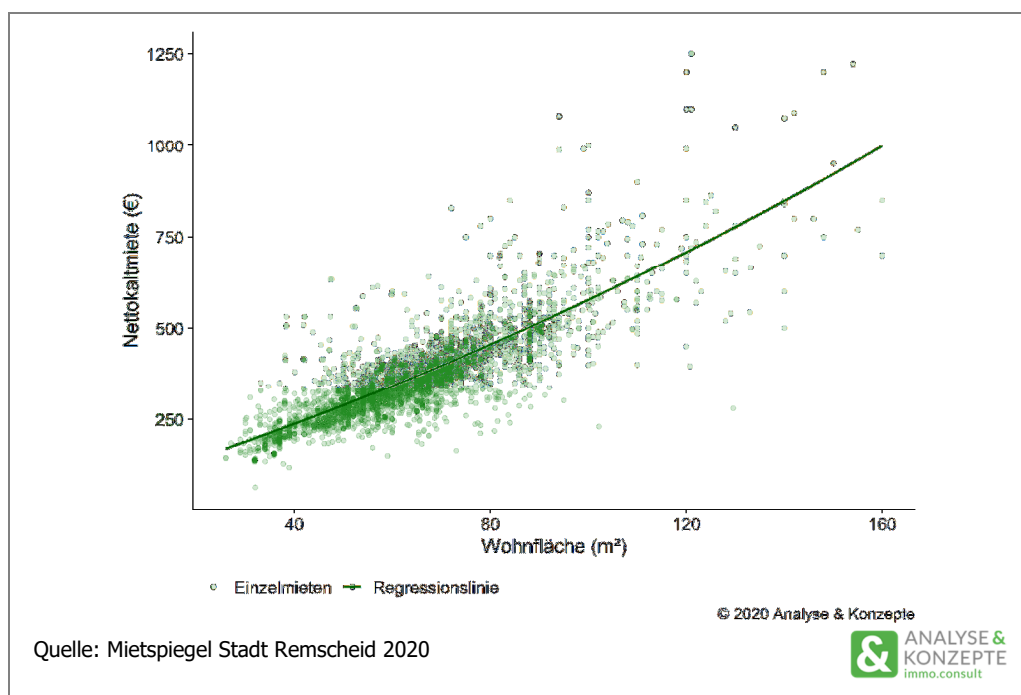


<sup>6</sup> Im Rahmen der Analyse sind vorab auch kubische Funktionen und höhere Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärungskraft bieten.

In der nachfolgenden Abbildung 3 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen.

Bereits in der ersten Stufe der Regressionsanalyse beträgt das adjustierte Bestimmtheitsmaß 0,6871. Das bedeutet, dass 68,71 % der Varianz der Netto-Kaltmieten durch den Effekt der Wohnfläche erklärt werden kann.

**Abb. 3 Wohnfläche und Netto-Kaltmiete**



In der Abbildung 4 ist zudem die Verteilung Netto-Kaltmiete je Quadratmeter in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen.

Im Rahmen der Auswertung ist überprüft worden, ob einzelne Werte die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können. Diese Werte können als Extremwerte bezeichnet werden und sind im Rahmen der Mietspiegelerstellung zu prüfen.<sup>7</sup>

Die Eliminierung von Extremwerten ist im Rahmen der für den Remscheider Mietspiegel nicht verwendeten Tabellenmethode von deutlich größerer Bedeutung, da tabellenbezogen Mittelwerte berechnet werden, welche sehr sensibel auf Extremwerte reagieren. Die Regressionsmethode ist in dieser Hinsicht hingegen deutlich robuster als die Tabellenmethode.

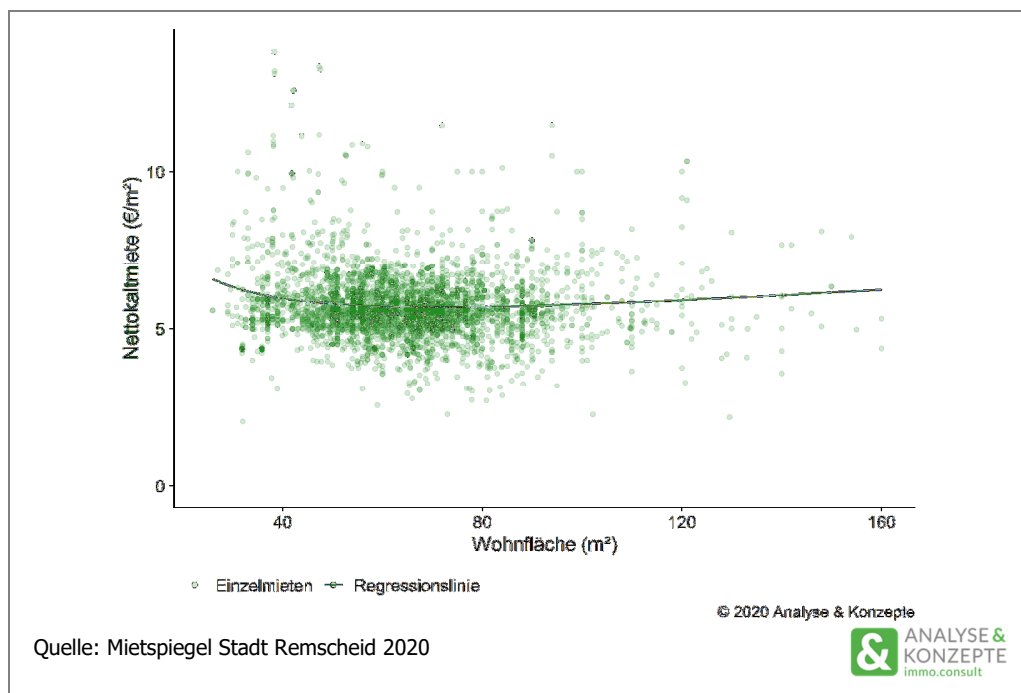
Bereinigt wurden Mietdaten mit Wohnflächen unter 25 m<sup>2</sup> und über 160 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind jeweils die höchsten und niedrigsten Mietdaten hinsichtlich der Merkmale Wohnfläche, Netto-

<sup>7</sup> Siehe Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.



Kaltmiete und Netto-Kalmmieten je Quadratmeter geprüft worden, ob diese hinsichtlich dieser Merkmale von den übrigen Werten abweichen. Im Rahmen des Datacleanings sind 17 Werte ausgeschlossen, bei denen die Netto-Kalmmiete unterhalb von 2 €/m<sup>2</sup> lag. Da die Miethöhen plausible Spannen aufweisen (siehe auch Abbildungen 3 und 4), sind keine weiteren Mietdaten als die oben beschriebenen, als Extremwerte ausgeschlossen worden.

**Abb. 4 Wohnfläche und Netto-Kalmmiete je Quadratmeter**



In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung zwischen der durch die Wohnfläche erklärte Netto-Kalmmiete ( $\overline{NKM}$ ) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kalmmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\overline{NKM}} - 1$$

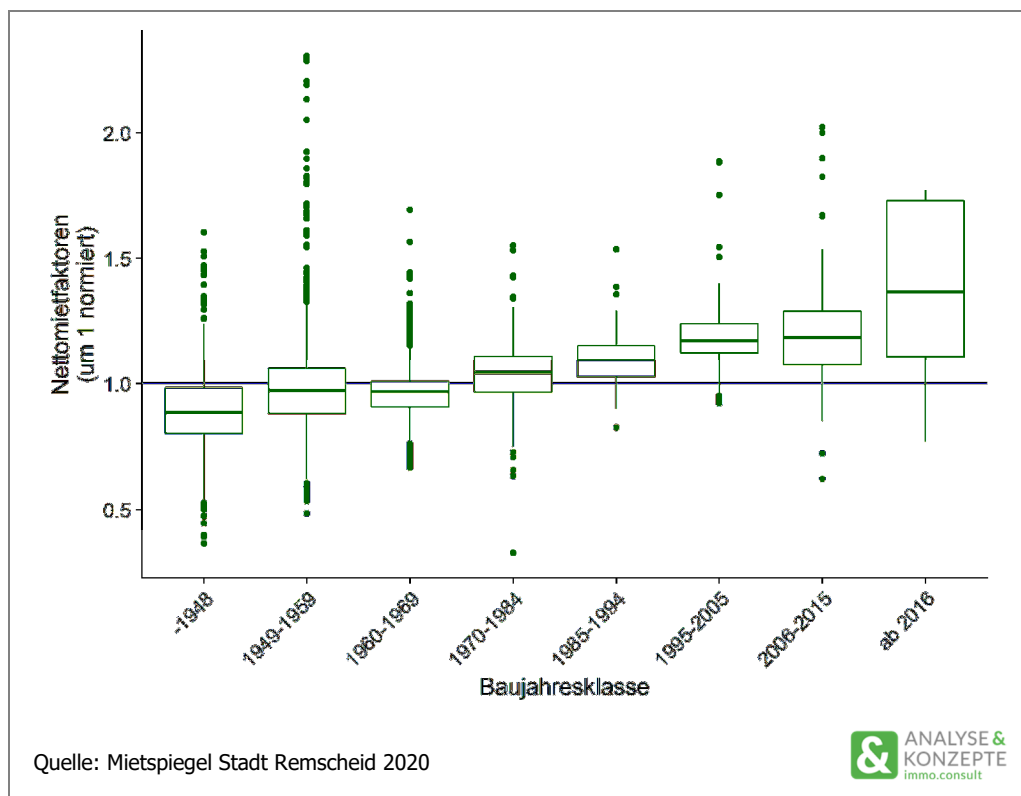
Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um null. Ist der Netto-Mietfaktor verschieden von null, spiegelt dies den Einfluss anderer Wohnwertmerkmale (z. B. Baualter, Lage, Ausstattung) wider.

In der zweiten Regressionsstufe wurde die Signifikanz von Einzelmerkmalen und Merkmalskombinationen auf den Netto-Mietfaktor geschätzt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren.

Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes, Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, welche einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen.

Der Abbildung 5 kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmale einen hohen erklärenden Effekt hat. Dargestellt sind die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Je neuer ein Gebäude ist, desto häufiger befinden sich die erhobenen Mietdaten oberhalb der Regressionsgeraden aus der ersten Stufe. Neubauten weisen ein höheres Mietniveau auf als ältere Bestände.

**Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen**

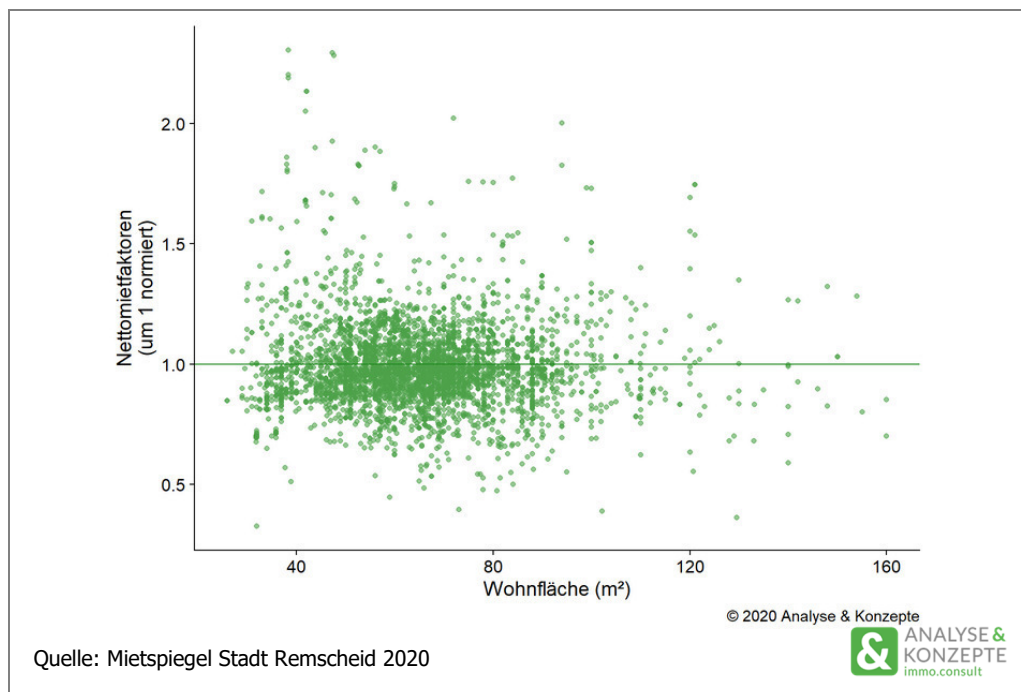


Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen, ist anhand der Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden. Dazu hat der Gutachterausschuss der Stadt Remscheid, wie auch beim vorherigen Mietspiegel 2016, ein Straßenverzeichnis mit einer Wohnlageneinstufung zur Verfügung gestellt. Unterteilt wird die Wohnlage in einfache, normale und gute Wohnlage. Die Wohnlageneinteilung wurde nicht im Arbeitskreis Mietspiegel erarbeitet.

Das Ergebnis der Regressionsanalyse zur Wohnlage ist, dass die vom Gutachterausschuss gebildeten Wohnlagen einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhen haben. Für die einfache Wohnlage wurde dabei ein Abschlag von  $-4,5\%$  auf die normale Wohnlage errechnet. Die Wirkungsrichtung ist negativ und entspricht damit plausibel den qualitativen Unterschieden zwischen einer normalen und einfachen Wohnlage. Für die gute Wohnlage konnte ein Zuschlag auf die normale Wohnlage ermittelt werden. Die Höhe beträgt  $+2,2\%$ .

Eine besondere Fallbetrachtung erforderte das Merkmal „keine Heizung“ und „kein Bad“. Diese sind zusammen für 11 Wohnungen angegeben worden, welche Mietwerte aufweisen, die zum Teil über den übrigen Netto-Kaltmieten liegen. In Abstimmung mit dem Arbeitskreis ist dieses Ergebnis als unplausibel bewertet worden. Die 11 unplausiblen Daten sind aus dem Datensatz ausgeschlossen worden. In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde der Geltungsbereich darauf angepasst. Der Remscheider Mietspiegel 2020 gilt daher nicht für Wohnungen ohne Bad/WC und/oder ohne Heizung.

**Abb. 6 Verteilung Netto-Mietfaktor**



Die im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Baualtersklassen sind unabhängig ihrer Signifikanz in den Mietspiegel als durchschnittliche Abweichungen eingegangen. Für die übrigen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt.


Mit einem p-value von unter 0,001 bestätigt der F-Test die gemeinsame Signifikanz der Regressionskoeffizienten im Modell der Netto-Mietfaktoren (2. Regressionsstufe). Das adjustierte Bestimmtheitsmaß für Modell der zweiten Stufe liegt bei 0,2508.

Bei der Bildung der Netto-Kaltmiete im Gesamtmodell ist der Koeffizient für den Achsenabschnitt des 2. Regressionsstufe (siehe Tabelle 3) als Faktor berücksichtigt worden.

<b>Tab. 3 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor</b>				
<b>Wohnwertmerkmal<sup>1</sup></b>	<b>Koeffizient</b>	<b>Standardfehler</b>	<b>t-Statistik</b>	<b>P-Wert</b>
<b>Achsenabschnitt</b>	88,2%	0,007	118,196	< 0,001
<b>baujahr_klasse_1949-1959</b>	11,6%	0,008	14,243	< 0,001
<b>baujahr_klasse_960-1969</b>	6,0%	0,008	7,776	< 0,001
<b>baujahr_klasse_1970-1984</b>	12,1%	0,011	11,151	< 0,001
<b>baujahr_klasse_1985-1994</b>	15,8%	0,025	6,233	< 0,001
<b>baujahr_klasse_1995-2005</b>	24,6%	0,014	17,808	< 0,001
<b>baujahr_klasse_2006-2015</b>	28,4%	0,025	11,146	< 0,001
<b>baujahr_klasse_ab 2016</b>	35,6%	0,029	12,413	< 0,001
<b>wohnlageeinfach</b>	-4,5%	0,009	-4,910	< 0,001
<b>wohnlagegut</b>	2,2%	0,010	2,221	0,026
<b>gebäude_typ_efh/rh</b>	5,6%	0,027	2,053	0,040
<b>gebäude_typ_zfh/dh<sup>2</sup></b>	0,4%	0,018	0,202	0,840
<b>zweites_bad</b>	4,2%	0,023	1,777	0,076
<b>bad_modernisiert</b>	2,7%	0,005	5,615	< 0,001
<b>hochwertiger_bodenbelag</b>	4,7%	0,012	3,812	< 0,001
<b>kein_bodenbelag</b>	-5,7%	0,018	-3,214	0,001
<b>einbauküche</b>	14,6%	0,015	9,910	< 0,001
<b>keine_isolierverglasung</b>	-6,7%	0,008	-8,621	< 0,001
<b>rollläden</b>	3,5%	0,008	4,301	< 0,001
<b>wohnung_barrierearm</b>	7,4%	0,012	6,007	< 0,001
<b>garten</b>	3,1%	0,011	2,758	0,006
<b>heizung_einzelofen_elektro</b>	-12,3%	0,030	-4,076	< 0,001

<sup>1</sup> Der Tabelle 6 kann die Beschreibung der verwendeten Abkürzungen entnommen werden.  
<sup>2</sup> Der Gebäudetyp Zweifamilienhaus/Doppelhaus weist keinen signifikanten Effekt auf und wird daher nicht weiter betrachtet.

Quelle: Mietspiegel Stadt Remscheid 2020



## **5 Ortsübliche Vergleichsmiete**

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.<sup>8</sup>

Der Spannenwert ergibt sich beim Remscheider Mietspiegel 2020 in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle im Kapitel 5.1 bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen im Kapitel 5.2 angewendet. Im letzten und dritten Schritt wird die Spannweite im Kapitel 5.3 bestimmt.

### **5.1 Mietspiegeltabelle**

Die, in diesem Mietspiegel ausgewiesenen, Mietpreise sind Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro. Betriebskosten sowie Strom- und Heizkosten sind damit nicht berücksichtigt.


Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter erstellt (siehe Tabelle 4).

---

<sup>8</sup> Seite 9, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2014, Bonn.

<b>Tab. 4 Basistabelle ortsüblicher Netto-Kaltmieten (in €/m<sup>2</sup>)</b>								
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr							
	vor 1949	1949- 1959	1960- 1969	1970- 1984	1985- 1994	1995- 2005	2006- 2015	Ab 2016
<b>25-28</b>	5,77	6,43	6,11	6,46	6,68	7,18	7,40	7,82
<b>29-32</b>	5,56	6,20	5,89	6,23	6,43	6,92	7,13	7,53
<b>33-36</b>	5,40	6,03	5,73	6,06	6,26	6,73	6,94	7,33
<b>37-40</b>	5,29	5,90	5,61	5,93	6,13	6,59	6,79	7,17
<b>41-44</b>	5,21	5,81	5,52	5,84	6,03	6,49	6,68	7,06
<b>45-48</b>	5,14	5,74	5,45	5,77	5,96	6,41	6,60	6,98
<b>49-52</b>	5,10	5,69	5,41	5,71	5,90	6,35	6,54	6,91
<b>53-56</b>	5,06	5,65	5,37	5,68	5,86	6,31	6,50	6,87
<b>57-60</b>	5,04	5,63	5,35	5,65	5,84	6,28	6,47	6,84
<b>61-65</b>	5,02	5,61	5,33	5,63	5,82	6,26	6,45	6,81
<b>66-70</b>	5,01	5,60	5,32	5,62	5,81	6,25	6,44	6,80
<b>71-75</b>	5,01	5,59	5,32	5,62	5,80	6,25	6,44	6,80
<b>76-80</b>	5,02	5,60	5,32	5,62	5,81	6,25	6,44	6,81
<b>81-85</b>	5,03	5,61	5,33	5,64	5,82	6,27	6,46	6,82
<b>86-90</b>	5,04	5,63	5,35	5,65	5,84	6,28	6,47	6,84
<b>91-95</b>	5,06	5,65	5,37	5,67	5,86	6,31	6,50	6,87
<b>96-100</b>	5,08	5,67	5,39	5,70	5,89	6,34	6,53	6,90
<b>101-105</b>	5,11	5,70	5,42	5,73	5,92	6,37	6,56	6,93
<b>106-110</b>	5,14	5,73	5,45	5,76	5,95	6,40	6,59	6,96
<b>111-120</b>	5,18	5,78	5,49	5,80	6,00	6,45	6,65	7,02
<b>121-130</b>	5,24	5,85	5,56	5,88	6,07	6,53	6,73	7,11
<b>131-140</b>	5,31	5,93	5,63	5,95	6,15	6,62	6,82	7,21
<b>141-150</b>	5,39	6,01	5,71	6,04	6,24	6,71	6,91	7,30
<b>151-160</b>	5,46	6,10	5,79	6,12	6,32	6,81	7,01	7,41

Quelle: Mietspiegel Stadt Remscheid 2020



## 5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen des vorherigen Mietspiegels gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Aufgrund der Überarbeitung des Fragebogens – so wurden einige Fragen im "Arbeitskreis Mietspiegel" umformuliert und gestrichen – und von Korrelationen und Interaktionen zwischen Wohnwertmerkmalen konnte nicht jedes Wohnwertmerkmal in den neuen Mietspiegel übernommen werden.

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale sind in der nachfolgenden Tabelle 5 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen. Diese Zu- und Abschläge müssen auf die in Tabelle 4 ausgewiesene Basismiete angewendet werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

<b>Tab. 5 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)</b>	
<b>Wohnwertmerkmal</b>	<b>Zu- /Abschlag</b>
<b>Wohnungsausstattung</b>	
Zweites Bad in der Wohnung	+ 4,2 %
Bad in den letzten 10 Jahren vollständig modernisiert (Elektro, Sanitärinstallationen und Fliesen)	+ 2,7 %
Hochwertiger Bodenbelag (Marmor, Parkett) in mindestens der Hälfte der Grundfläche der Wohnung <i>Wenn der Bodenbelag stark beschädigt oder stark abgenutzt ist, bitte in die Kategorie Normaler Bodenbelag einordnen.</i>	+ 4,7 %
Normaler Bodenbelag (z. B.: PVC, Linoleum, Laminat, Teppich) in mindestens der Hälfte der Grundfläche der Wohnung <i>Wenn der Bodenbelag stark beschädigt oder stark abgenutzt ist, bitte in die Kategorie Kein Bodenbelag einordnen.</i>	0 %
Kein Bodenbelag (Estrich)	- 5,7 %
Einbauküche (vom Vermieter gestellt mit mindestens 3 Gas- oder Elektrogeräten)	+ 14,6 %
Keine vollständige Isolierverglasung an allen Fenstern	- 6,7 %
Rollläden (an allen Wohn- und Schlafräumen)	+ 3,5 %
Wohnung ist barrierearm (Mindestens: bodengleiche Dusche, niedrige Schwellen (max. 2 cm Höhe), Badezimmer min. 180x220 cm)	+ 7,4 %
Garten vorhanden (alleinige Gartennutzung durch den Mieter)	+ 3,1 %
Heizung durch Einzelöfen oder Elektroheizung	- 12,3 %
<b>Gebäudetyp</b>	
Einfamilienhaus/Reihenhaus	+ 5,6 %
<b>Wohnlage</b>	
Einfache Wohnlage	- 4,5 %
Normale Wohnlage	0 %
Gute Wohnlage	+ 2,2 %
<sup>1</sup> Die Einteilung der Wohnlage kann dem Straßenverzeichnis aus der Anlage B entnommen werden. Quelle: Mietspiegel Stadt Remscheid 2020	

### 5.3 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den Remscheider Mietspiegel werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

Diese Spanne reicht in der Stadt Remscheid von +9,2 % bis – 10,5 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

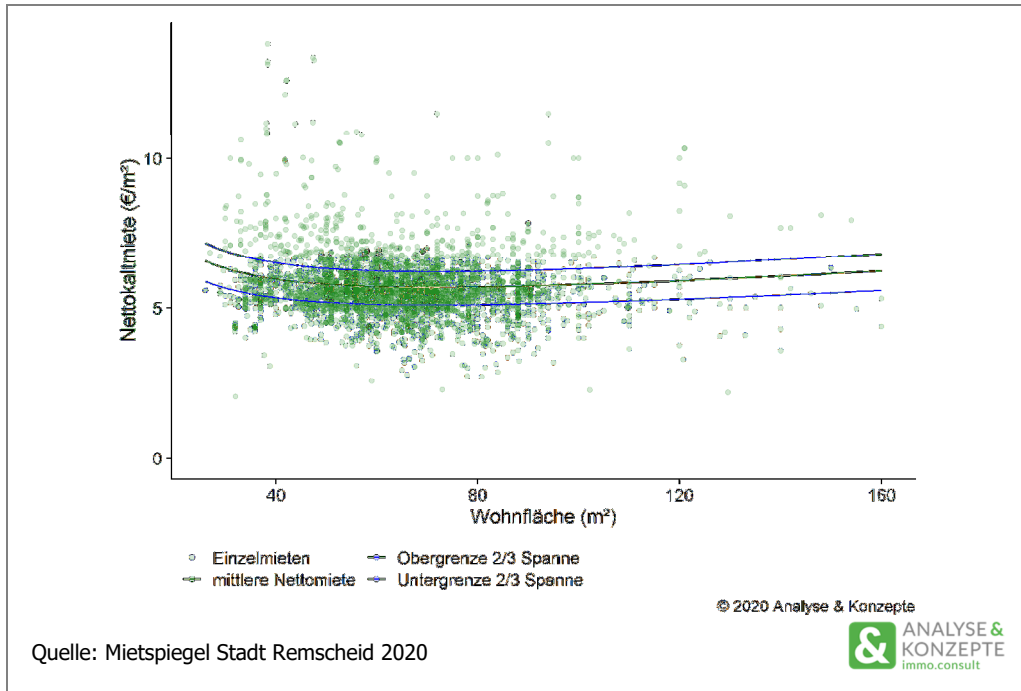
Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

In der Abbildung 7 wird die 2/3-Spanne grafisch dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen für Wohnwertmerkmale.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).



**Abb. 7 Mietpreisspanne**



## **6 Mietspiegelbroschüre**

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale,
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre des Remscheider Mietspiegels 2020 wurde durch Analyse & Konzepte neu erstellt. Hierbei wurden die neu erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt Remscheid abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt in Druckfassung vor.

Der Mietspiegel 2020 steht auch als Online-Rechner unter [www.remscheid.de](http://www.remscheid.de) zur Verfügung.

## **Anlage 1 Straßenverzeichnis**

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Abraham-Hering-Str.	gut	Am Johannisberg	einfach
Ackerstr.	normal	Am Kegelhäuschen	gut
Adam-Stegerwald-Str.	normal	Am Kleebach	gut
Adlerstr.	normal	Am Königstein	normal
Adolf-Clarenbach-Str.	gut	Am Kranen	normal
Adolfstr.	normal	Am Langen Siepen	normal
Adolf-Westen-Str.	normal	Am Lenneper Hof	normal
Agnes-Miegel-Weg	normal	Am Meisenhort	gut
Ahornstr.	normal	Am Müggenbach	normal
Albert-Einstein-Str.	normal	Am Ostbahnhof	-
Albert-Schmidt-Allee	gut	Am Rather Berg	normal
Albert-Schweitzer-Str.	normal	Am Schellenberg	normal
Albert-Strasmann-Weg	normal	Am Schützenplatz	normal
Albert-Tillmanns-Weg	normal	Am Sieper Park	gut
Albertstr.	einfach	Am Singerberg	normal
Albrecht-Thaer-Str.	gut	Am Stadion	normal
Alexanderstr.	einfach	Am Stadtwald	normal
Alleestr.	normal	Am Ueling	normal
Alma-Mühlhausen-Str.	normal	Am Wahlbusch	normal
Alte Bismarckstr.	normal	Am Wallenberg	normal
Alte Freiheitstr.	einfach	Am Weidenbroich	-
Alte Kölner Str.	einfach	Am Weyerhofsfield	gut
Alte Pulvermühle	-	Am Wiesenhang	normal
Alte Rathausstr.	normal	Amboßweg	normal
Alte Str.	normal	Ambr.-Vassbender-Platz	-
Altenhammer	-	An den Hülsen	normal
Alter Markt	normal	An der Hasenjagd	-
Am alten Flugplatz	normal	An der Tuchwiese	gut
Am Anger	normal	An der Windmühle	normal
Am Bahnhof	einfach	Annette-v.-Droste-Hülshoff-Weg	normal
Am Blaffertsberg	einfach	Anton-Küppers-Weg	normal
Am Breithammer	normal	Arnoldstr.	normal
Am Bruch	einfach	Arnold-Wilhelm-Str.	einfach
Am Brunnen	normal	Artur-Sommer-Str.	gut
Am Buchenwald	normal	Arturstr.	einfach
Am Drosselsang	gut	Asternweg	gut
Am Eichholz	-	Aue	normal
Am Finkenschlag	gut	Auf dem Knapp	-
Am Ginsterbusch	-	Auf dem Langefeld	einfach
Am Goldenbergshammer	normal	Auf der Hardt	normal
Am Grafenwald	gut	Auf'm Heidchen	normal
Am Hagen	normal	August-Brauer-Weg	normal
Am Hardtpark	gut	Augustenstr.	einfach
Am Hasenclev	normal	August-Erbschloe-Str.	normal
Am Hohen Wald	normal	Augustinusstr.	gut
Am Holscheidsberg	normal	Augustplatz	gut
Am Honsbergspark	normal	Auguststr.	gut

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
<b>B</b>			
Bachstr.	normal	Blume	einfach
Bäckerstr.	normal	Blumenstr.	einfach
Bahnhof	normal	Blumentalstr.	normal
Bahnhofplatz	einfach	Bocksgasse	normal
Bahnhofstr.	normal	Boelckestr.	normal
Bahnstr.	normal	Bogenstr.	normal
Baisiepen	normal	Böhlefeld	normal
Baisieper Hang	normal	Bongartshof	normal
Baisieper Str.	normal	Bornbach	normal
Bandwirkerweg	normal	Bornbacher Str.	normal
Bankstr.	normal	Bornfelder Str.	normal
Bärenhammer	-	Borner Str.	einfach
Barlachweg	gut	Bornsiepen	normal
Barmer Str.	einfach	Bornstal	normal
Baumschulenweg	normal	Botengasse	normal
Baustr.	normal	Brandgasse	normal
Becherstr.	normal	Bredestr.	normal
Beeck	-	Brehmstr.	gut
Beethovenplatz	-	Breitenbruch	normal
Beethovenstr.	normal	Bremen	einfach
Bergfrieder Weg	gut	Breslauer Str.	normal
Berghausen	normal	Brucher Str.	normal
Berghauser Str.	normal	Brückenstr.	normal
Bergisch Born	einfach	Brüderstr.	gut
Bergstr.	normal	Brunnengasse	normal
Bergwerkstr.	normal	Büchel	normal
Berliner Str.	normal	Büchelstr.	normal
Bermesgasse	gut	Büchener Str.	einfach
Bernhardstr.	normal	Buchenstr.	gut
Beyenburger Str.	normal	Buchholzen	normal
Bilscheider Hof	-	Buchholzer Weg	normal
Birgden I	normal	Bungestr.	normal
Birgden II	einfach	Burger Str. 1-220	normal
Birgden III	normal	Burger Str. 221-Ende	gut
Birgdener Berg	normal	Buscher Hof	normal
Birgder Hammer	normal	Buschstr.	normal
Birgderkamper Brücke	-	<b>C</b>	
Birke	normal	Carl-Borchardt-Str.	normal
Birkenstr.	normal	Carl-Friederichs-Str.	normal
Birker Feld	normal	Carl-Grüber-Weg	gut
Birker Weg	normal	Carl-Hessenbruch-Weg	-
Bismarckstr.	einfach	Carl-Klein-Str.	normal
Blecherweg	gut	Christhauser Str.	normal
Bliedinghauser Kotten	-	Christian-Meyer-Str.	normal
Bliedinghauser Str.	normal	Christianstr.	normal
Blücherstr.	normal	Claudiusweg	normal
		Cleffstr.	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Clemenshammer	normal	Elbersstr.	gut
<b>D</b>		Elisabethplatz	normal
Dachsweg	normal	Elisabethstr.	normal
Dahlienweg	gut	Elsa-Brandström-Weg	-
Damaschkestr.	normal	Emilienstr.	gut
Dammstr.	normal	Emil-Nohl-Str.	normal
Daniel-Schürmann-Str.	normal	Emil-Rittershaus-Str.	normal
Danielshammer	-	Emil-von-Bernuth-Str.	gut
Danziger Str.	normal	Endringhausen	normal
David-Dominicus-Str.	normal	Endringhauser Str.	normal
Dicke Eiche	normal	Engelbertstr. 1-14	normal
Diederichsstr.	normal	Engelbertstr. 20-Ende	gut
Diepmannsbach	normal	Engelsberg	normal
Diepmannsbacher Str.	normal	Engelsburg	normal
Doddestr.	normal	Engelspassage	normal
Dorfmühler Str.	normal	Erdelenstr.	normal
Dorfmüllershammer	normal	Erholungsstr.	normal
Dorfstr.	gut	Erich-Thienes-Str.	gut
Dörpe	normal	Erlenstr.	gut
Dörperhöhe	normal	Ernststr.	normal
Dörpholz	normal	Erwin-Stursberg-Weg	normal
Dörpmühle	normal	Eschbachtal	-
Dörrenberg	normal	Eschenstr.	gut
Dowidatsiedlung	normal	Eugenstr.	normal
Dr.-Walter-Lorenz-Weg	normal	Eversbergweg	-
Dr.-Walther-Hartmann-Str.	normal	Ewaldstr.	normal
Dreherstr.	-	<b>F</b>	
Dreielangelstr.	normal	Fachschulstr.	normal
Dresdner Str.	normal	Falkenberg	normal
Düppelstr.	normal	Falkenberger Str.	normal
Durchsholz	normal	Färberweg	normal
Düringer Str.	normal	Farrenbracken	normal
Düstergasse	normal	Fasanenweg	gut
<b>E</b>		Fastenrathstr.	normal
Eberhardstr.	normal	Feilenhauerweg	normal
Edelhoffstr.	normal	Felder Hof	normal
Eduardstr.	normal	Felder Höhe	normal
Ehringhausen	normal	Feldstr.	gut
Eibenweg	normal	Ferdinand-Lassalle-Str.	normal
Eichendahler Hof	normal	Fichtenstr.	normal
Eichendorffweg	normal	Finkengasse	normal
Eichenhof	normal	Fischerstr.	normal
Eichenstr.	normal	Fliederweg	normal
Einigkeitstr.	normal	Flügel	-
Eisenstr.	einfach	Flurstr.1-62	normal
Eisensteinstr.	normal	Flurstr.63-Ende	gut
Elberfelder Str.	normal	Flurweg	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Föhrenstr.	gut	Goldenberger Kirchweg	normal
Fontanestr.	normal	Grenzwall	normal
Forsten	normal	Greuel	einfach
Franckestr.	gut	Greuelgasse	normal
Frantzenhäßchen	-	Greulingstr.	einfach
Franz-Heinrich-Str.	normal	Großberghausen	normal
Franzstr.	normal	Großhülsberg	einfach
Franz-Vogt-Str.	-	Grund	normal
Freiheitstr.	einfach	Grunder Schulweg	normal
Freiherr-vom-Stein-Str.	normal	Gründerhammer	normal
Friedensstr.	normal	Grüne	normal
Friedhofstr.	gut	Grünenplatz	-
Friedrich-Ebert-Platz	-	Grünenplatzstr.	einfach
Friedrich-Naumann-Weg	normal	Grünental	normal
Friedrichstr.	normal	Grunerstr.	normal
Fritz-Figge-Weg	normal	Grünstr.	normal
Fritz-Reuter-Str.	normal	Güldenwerth	normal
Fritz-Ruhrmann-Str.	normal	Güldenwerther Bahnhofstr.	normal
Fritz-Schulz-Str.	gut	Gustav-Hermann-Halbach-Str.	normal
Fuchsweg	normal	Gustav-Michel-Weg	-
Fürberg	normal	Gustavstr.	normal
Fürberger Land	normal	Gustav-Theill-Str.	normal
Fürberger Str.	normal	Güterstr.	normal
<b>G</b>		<b>H</b>	
Gabelsbergerstr.	gut	Hackenberg	normal
Gänsemarkt	normal	Hackenberger Str.	normal
Garnixhäuschen	einfach	Haddenbacher Str.	einfach
Garschager Heide	normal	Haddenbrocker Str.	normal
Garschager Str.	normal	Hagedornweg	normal
Gartenstr.	normal	Hägener Mühle	normal
Geibelstr.	normal	Hägener Str.	normal
Georg-Schirmer-Str.	normal	Hainstr.	normal
Gerberstr.	gut	Halbach	normal
Gerdastr.	einfach	Halle	normal
Gerhart-Hauptmann-Str.	normal	Halskestr.	normal
Gerstau	normal	Hammerstr.	normal
Gertenbachstr.	normal	Hammertal	normal
Geschwister-Scholl-Str.	normal	Hammertalweg	gut
Gesundheitsstr.	normal	Hammesberger Str.	einfach
Gewerbeschulstr.	normal	Handelsweg	normal
Glassiepen	normal	Hangberger Mühle	normal
Glockenstahlstr.	-	Hangweg	normal
Gneisenaustr.	gut	Hans-Bertram-Weg	normal
Gockelshütte	normal	Hans-Böckler-Str.	normal
Goethestr.	normal	Hans-Potyka-Str.	normal
Goetheweg	gut	Hardtstr.	normal
Goldenberg	normal	Haselnußweg	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Hasenberger Weg	normal	Honsberger Str.	einfach
Hasencleverstr.	gut	Horrenbeek	normal
Hastener Str.	einfach	Hügelstr.	einfach
Haster Aue	normal	Hugo-Paul-Str.	normal
Hatzelangk	normal	Hülsberger Str.	normal
Hebbelstr.	normal	Humboldtstr.	normal
Heidestr.	gut	Hüttenhammer	-
Heidmannstr.	normal	Hüttenstr.	normal
Heienbrucher Hammer	-	Hütz	normal
Heinrich-Geißler-Str.	normal	<b>I</b>	
Heinrich-Hertz-Str.2-36	gut	Ibacher Feld	normal
Heinrich-Hertz-Str.38-Ende	normal	Ibacher Mühle	normal
Heintjeshammer	normal	Ibacher Str.	normal
Henkelshof	normal	Ibrucher Str.	normal
Henkeshammer	-	Im Alten Berge	normal
Hentzenallee-nördl.Ringstr	normal	Im Haddenbruch	normal
Hentzenallee-südl.Ringstr	gut	Im Laspert	normal
Herbringhauser Str.	normal	Im Loborn	einfach
Herderstr.	gut	Im Loh	gut
Hermann-Löns-Str.	gut	Im Mittenfeld	normal
Hermannsmühle	normal	Im Rosenhof	normal
Hermannstr.	normal	Im Schmittenhof	normal
Heusiepen	normal	Im Ziegelfeld	normal
Heydt	normal	In der Fleute	-
Hildegardstr.	-	In der Kasch	normal
Hindemithstr.	gut	In der Lehmkuhle	einfach
Hindenburgstr.	normal	Industriehof Trecknase	-
Hinter dem Anger	normal	Industriestr.	-
Hittorfstr.	normal	Intzeplatz	normal
Hochstr.	normal	Intzestr.	normal
Hof Glassiepen	normal	<b>J</b>	
Hof Güldenwerth	normal	Jacobsmühle	normal
Hof Heidhof	normal	Jagenbergshammer	-
Hof Vieringhausen	normal	Jänergasse	normal
Hofffeldstr.	gut	Jägerwald	einfach
Hoffmeisterstr.	normal	Jahnstr.	-
Hofstr.	normal	Jammertal	normal
Hohenbirke	normal	Jan-Wellem-Str.	normal
Hohenbirker Str.	normal	Joachimstr.	normal
Hohenhagen	normal	Johann-Daniel-Fuhrmann-Str.	gut
Hohenhagener Str.	normal	Johanneshammer	-
Höhenweg	normal	Johannesstr.	normal
Hölkenstr.	normal	Johanniterstr.	normal
Holunderweg	normal	Johann-Peter-Arns-Weg	-
Holz	normal	Johann-Peter-Frohn-Str.	gut
Holzer Str.	normal	Johann-Scheibler-Str.	gut
Honsberg Sonnenbad	normal	Johann-Sebastian-Bach-Str.	normal



<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Johann-Vaillant-Platz	-	Klostergasse	normal
Josefstr.	normal	Knusthöhe	normal
Jöstingstr.	normal	Kochstr.	normal
Julius-Cäsar-Str.	gut	Kölner Str.	einfach
Julius-Koch-Weg	-	Kölner Str.(Altstadt)	normal
Julius-Landsberg-Straße	gut	Kolpingstr.	normal
Julius-Leber-Str.	normal	Königsberger Str.	normal
Julius-Lindenberg-Str.	normal	Königstr.	normal
Julius-Plücker-Str.	normal	Konrad-Adenauer-Str.	normal
Julius-Spriestersbach-Str.	normal	Konsumterrasse	-
Justus-von-Liebig-Str.	normal	Kottenweg	einfach
<b>K</b>		Kotthausgäßchen	-
Kaiser-Wilhelm-Str.	normal	Kranenholl	normal
Kaltenborn	normal	Kranenholler Hammer	-
Kantstr.	normal	Kraner Hof	normal
Karl-Arnold-Str.	normal	Kraner Weg	normal
Karl-Dowidat-Str.	normal	Kranerhöhe	normal
Karl-Evang-Str.	normal	Kraspütt	normal
Karl-Heinz-Bona-Str.	gut	Kratzberger Str.	normal
Karl-Jarres-Platz	-	Kräwinklerbrücke	normal
Karl-Kahlhöfer-Str.	-	Kremenholl	normal
Karl-Lips-Str.	gut	Kremenholler Str.1-25	einfach
Karl-Michel-Str.	normal	Kremenholler Str.26-Ende	normal
Karlsruhe	normal	Kreuzbergstr.	einfach
Karlstr.	einfach	Krimstr.	normal
Kastanienstr.	gut	Kronenstr.	normal
Keiperstr.	normal	Kronprinzenstr.	einfach
Kellershammer	normal	Küchengasse	normal
Kimmenau	-	Küppelstein	normal
Kimmenauer Weg	normal	Küppelsteiner Str.1-23,6-44	normal
Kippdorfstr.	normal	Küppelsteiner Str.35-Ende	gut
Kipperstr.	einfach	Kurze Str.	normal
Kippshütte	einfach	<b>L</b>	
Kirchberg	normal	Ladestr.	-
Kirchgasse	normal	Lange Str.	normal
Kirchhofstr.	normal	Langenbusch	normal
Kirchplatz	normal	Langenhaus	gut
Kirmesplatz	-	Lärchenstr.	normal
Klausen	normal	Leipziger Str.	normal
Klausener Str.	normal	Lempstr.	-
Klauser Delle	normal	Lenhartzhammer	normal
Klauser Feld	normal	Lenneper Str.	einfach
Klauser Kirchweg	normal	Lerchenweg	gut
Kleebach	normal	Lessingstr.	normal
Klein-Becker-Str.	normal	Leverkusen	normal
Kleine Flurstr.	normal	Leverkuser Str.	normal
Kleine Güterstr.	normal	Leyermühle	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Liegnitzer Str.	normal	Mixsieper Str.	normal
Lieserstr.	gut	Mollplatz	normal
Linde	einfach	Moltkestr.	normal
Lindenallee	normal	Montanusweg	normal
Lindenhofstr.	normal	Moritzstr.	normal
Linkläuer Str.	einfach	Morsbach	normal
Lobach	einfach	Morsbacher Str.	normal
Lobachstr.	normal	Morsbachtalstr.	normal
Lobirke	normal	Mozartstr.	normal
Loborner Str.	einfach	Mühlenstr.	normal
Lockfinker Str.	normal	Mühlenteich	normal
Lohengrinstr.	normal	Müllersberg	normal
Losenbücheler Str.	normal	Munsterplatz	normal
Luchsweg	gut	<b>N</b>	
Luckhausen	normal	Nagelsberg	normal
Luckhauser Str.	einfach	Nelkenweg	gut
Lüdorf	normal	Neuenhammer	-
Ludwig-Lemmer-Str.	normal	Neuenhof	normal
Ludwig-Steil-Platz	normal	Neuenkamper Brücke	-
Ludwigstr.	einfach	Neuenkamper Str.	einfach
Luisenstr.	normal	Neunteich	normal
Lüttringhauser Schützenplatz	-	Neuenweg	normal
Lüttringhauser Str.	normal	Neugasse	normal
<b>M</b>		Neuland	normal
Magdeburger Str.	normal	Neumeyerstr.	normal
Mandtstr.	normal	Neuplatz	normal
Marathonstr.	normal	Neuplatzer Weg	normal
Marienstr.	gut	Neustr.	normal
Markt	normal	Niederfeldbach	normal
Marktgasse	normal	Niederlangenbach	normal
Martin-Luther-Str.	gut	Nordstr.	einfach
Martinsgasse	normal	Nüdelshalbach	normal
Martinstr.	normal	<b>O</b>	
Masurenstr.	normal	Oberfeldbach	normal
Mattheystr.	normal	Obergarschagen	normal
Mauerstr.	normal	Oberhölterfelder Str.	normal
Max-Eyth-Str.	normal	Oberhützer Str.	normal
Max-Planck-Str.	gut	Oberlangenbach	normal
Maxstr.	normal	Oberreinshagen	normal
Max-von-Laue-Str.	normal	Oberstr.	normal
Mebusmühle	normal	Obertalstr.	normal
Meistersingerstr.	normal	Oelingrath	gut
Memeler Str.	normal	Ölmühle	normal
Menninghauser Str.	einfach	Olper Höhe	normal
Metzer Str.	normal	Osterbusch	einfach
Minoritengasse	normal	Oststr.	normal
Mittelgarschagen	normal	Oswald-Greb-Str.	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Otto-Hahn-Str.	normal	Rather Ring	normal
Otto-Lilienthal-Weg	normal	Rather Str.	normal
Otto-Pfeiffer-Weg	normal	Reinhard-Mannesmann-Str.	-
Ottostr.	gut	Reinshagener Hammer	-
<b>P</b>		Reinshagener Str.	normal
Palmstr.	normal	Reinwardtstr.	normal
Papenberg	einfach	Remscheider Str.	normal
Papenberger Str.1-22	normal	Repslöh	normal
Papenberger Str.23-Ende	einfach	Rheingoldstr.	normal
Parallelstr.	normal	Rheinstr.	normal
Parkstr.	normal	Richard-Heinrich-Platz	-
Parzivalstr.	normal	Richard-Koenigs-Str.	normal
Pastoratstr.	normal	Richard-Lindenberg-Platz	-
Paul-Figge-Str.	normal	Richard-Pick-Str.	gut
Paul-Kottsieper-Str.	normal	Richardstr.	normal
Paul-Krause-Str.	gut	Richard-Wagner-Platz	-
Paulsgasse	normal	Richthofenstr.	normal
Paulstr.	normal	Richtweg	normal
Paul-Windgassen-Str.	normal	Ringelstr.	gut
Pestalozzistr.	gut	Ringstr.	einfach
Petersgasse	normal	Ritterstr.	normal
Peterstr.	normal	Robbelshan	gut
Philipp-Melanchthon-Str.	gut	Robert-Koch-Str.	gut
Pickertstr.	normal	Robert-Schumacher-Straße	-
Piepersberg	normal	Röhrenstr.	normal
Pilgergasse	normal	Ronsdorfer Str.	einfach
Pirnaplatz	-	Röntgenstr.	normal
Platanenallee	normal	Roonstr.	normal
Platz	normal	Rosenhügeler Str.	einfach
Poststr.	normal	Rosenstr.	normal
Postweg	normal	Rosentalstr.	einfach
Prangerkotten	normal	Rospattstr.	normal
Prešover Straße	-	Roswitha-v.-Gandersheim-W.	normal
Professor-Hermann-Platz	-	Rotdornallee	gut
Pulverstr.	normal	Rotzkotten	einfach
<b>Q</b>		Rudloffstr.	normal
Querstr.	normal	Rudolf-Diesel-Platz	normal
Quimperplatz	-	Rudolf-Stosberg-Str.	gut
<b>R</b>		Rudolfstr.	normal
Rademachershof	normal	<b>S</b>	
Rader Str.	einfach	Saarbrücker Str.	normal
Raiffeisenstr.	einfach	Saarlandstr.	-
Raspelweg	normal	Sackgasse	normal
Rath	normal	Salemstr.	normal
Rathausstr.	normal	Sandkuhlstr.	normal
Rather Höhe	gut	Sauerbronnstr.	gut
Rather Kopf	normal	Saverneweg	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Schallerstr.	normal	Stachelhauser Str.33-Ende	einfach
Scharffstr.	normal	Stahlstr.	normal
Scharnhorststr.	normal	Stakelhusen	einfach
Scheiderstr.	normal	Stauffenbergstr.	normal
Schillerstr.	gut	Steeggasse	normal
Schimmelbuschweg	normal	Steinackerstr.	gut
Schlachthofstr.	normal	Steinberg	normal
Schlepenpohl	normal	Steinberger Str.	normal
Schlieperfeld	gut	Steinstr.	normal
Schliittschuhweg	normal	Steinweg	normal
Schlosserstr.	-	Stephanstr.	normal
Schmalkalder Str.	-	Sternstr.	normal
Schmiedestr.	-	Stettiner Str.	normal
Schmittenbuscher Str.	gut	Stockden	normal
Schneppendahl	normal	Stockder Str.	normal
Schneppendahler Weg	normal	Stöcken	normal
Schreverheide	normal	Stöckenberger Str.	normal
Schrödershöhe	gut	Stollen	normal
Schulbusch	normal	Stolper Str.	normal
Schulgasse	normal	Stoppelfeld	normal
Schulstr.	normal	Stormstr.	normal
Schüttendelle	einfach	Stresemannstr.	normal
Schützenplatz	-	Struck	normal
Schützenstr.	normal	Strucker Hang	normal
Schwarzer Weg	normal	Strucker Str.	normal
Schwelmer Str.	normal	Stursberg I	normal
Schwesternstr.	normal	Stursberg II	normal
Sedanstr.	normal	Stursberger Str.	normal
Semmelweisstr.	gut	Stuttgarter Str.	normal
Sensburger Str.	normal	Südstr.	einfach
Sichelstr.	normal	<b>T</b>	
Siemensstr.	normal	Tackermühle	normal
Sieper Kirchsteig	-	Talsperre	normal
Sieper Str.	normal	Talsperrenweg 1-43	normal
Singerberger Hammer	normal	Talsperrenweg 44-Ende	gut
Sirachskotten	normal	Talstr.	einfach
Solinger Str.	einfach	Tannenbergstr.	normal
Sonnenhof	normal	Tannenstr.	normal
Sonnenschein	normal	Tannhäuserstr.	normal
Sonnenstr.	normal	Taubenstr.	einfach
Spelsberg	normal	Tefental	normal
Spelsberger Hammer	einfach	Tefentaler Str.	normal
Sperberstr.	normal	Teichstr.	gut
Spichernstr.	normal	Tente	normal
Spielberggasse	normal	Tenter Weg	normal
Splittergasse	normal	Tersteegenstr.	normal
Stachelhauser Str.1-32	normal	Theatergasse	-

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Theodor-Heuss-Platz	-	Wansbeckstr.	-
Theodor-Körner-Str.	normal	Weberstr.	-
Theodorstr.	normal	Weidengasse	normal
Thomasstr.	normal	Weißenburgstr.	normal
Thüringsberg	normal	Wellershausen	normal
Timmersfeld	normal	Wermelskirchener Str.	normal
Trecknase	einfach	Werner-Heisenberg-Str.	normal
Treppenstr.	einfach	Wernerstr.	gut
Tuchmachergasse	normal	Werner-von-Siemens-Str.	normal
Tulpenweg	gut	Werthstr.	normal
Tyrol	normal	Westen	normal
Tyroler Str.	normal	Westenhammer	-
<b>U</b>		Westerholt	normal
Ueberfeld	normal	Westhausen	normal
Ueberfelder Str.	normal	Westhauser Str.	normal
Uhlandstr.	normal	Westring	normal
Ulmenstr.	normal	Weststr.	einfach
Untergarschagen	normal	Wetterauer Str.	normal
Unterhölterfelder Str.	normal	Wiechertweg	gut
Unterhützer Str.	normal	Wiedenhof	normal
Unterreinshagen	normal	Wiedenhofstr.	normal
Untertalstr.	normal	Wiehagener Str.	normal
Unterwesthausen	normal	Wiesenstr.	gut
<b>V</b>		Wilhelm-Aschenberg-Str.	gut
Vereinsstr.	normal	Wilhelm-Engels-Str.	gut
Vieringhausen	einfach	Wilhelm-Rees-Str.	gut
Viktoriastr.	gut	Wilhelm-Schuy-Str.	normal
Virchowstr.	gut	Wilhelmstr.	Normal
Volkeshaus	normal	Willy-Brandt-Platz	-
Von-Bodelschwingh-Siedl.	normal	Winkelstr.	normal
Von-Bottlenberg-Str.	normal	Winterstr.	normal
Vor dem Anger	normal	Wohlfahrtstr.	einfach
Vorm Berg	normal	Wolfertshammer	-
Voßholter Str.	gut	Wolfstr.	normal
Voßnackstr.	gut	Wörthstr.	normal
Vulkanstr.	normal	Wülfingstr.	einfach
<b>W</b>		Wupperstr.	normal
Waldhofstr.	normal	Wüste	normal
Waldstr.	normal	Wüstenhagener Str.	normal
Walkürenstr.	normal	Wüster Hammer	normal
Wallburgstr.	gut	Wüster Kotten	normal
Wallstr.	normal	<b>Y</b>	
Walter-Freitag-Str.	-	Yorckstr.	gut
Walter-Lenz-Str.	normal	<b>Z</b>	
Walter-Schlieper-Weg	-	Zentralpunkt	-
Walterstr.	normal	Zeppelinstr.	normal
Walther-Rathenau-Str.	normal	Ziegelstr.	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Zillertal	normal
Zum Brodtberg	normal
Zum Danielshammer	normal
Zum Schützenfeld	gut
Zum Stadtgarten	normal
Zum Walkhäuschen	normal
Zur Böckerswiese	normal
Zur Bökerhöhe	normal
Zur Eiche	normal

## **Anlage 2**

### **Fragebögen der Mietwerterhebung**

## Abb. 8 Merkblatt - Mietspiegel Remscheid 2020

### Qualifizierter Mietspiegel Remscheid 2020 Bitte zurücksenden bis zum 31.05.2020



#### Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde von der Stadt Remscheid beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten im Stadtgebiet durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreinsniveau feststellen zu können. Auf Basis dieser Daten soll ebenfalls ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Remscheid erstellt werden.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen. Die sich in Ihrem Eigentum bzw. Ihrer Verwaltung befindlichen Gebäude wurden für die Erhebung in einem reinen Zufallsverfahren ermittelt.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in den jeweiligen Objekten befindlichen, vermieteten Wohnungen die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Bitte beantworten Sie alle Fragen. Nur so können wir prüfen, ob die Wohnung erhebungsrelevant ist. Bei Bedarf können Sie eine Erhebungstabelle als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen. Die Excel-Datei finden Sie unter <https://dl.analyse-konzepte.de/rs>

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung der Stadt Remscheid erhoben und ausgewertet. Sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

**Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!**

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 4850 098 - 88**

#### Und so verläuft die Erhebung:

Sie sind Eigentümer\*in/ Verwalter\*in eines oder mehrerer Objekte mit vermieteten Wohneinheiten. Bitte tragen Sie in den Erhebungsbogen für jede vermietete Wohnung die entsprechenden Informationen und Daten ein. Tun Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.04.2020** die Höhe der Netto-Kaltniete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Senden Sie dann bitte den Erhebungsbogen auf einem der folgenden Wege an uns zurück:

Online: [www.analyse-konzepte.de/rs/](http://www.analyse-konzepte.de/rs/) Fallnummer: xxxxxx  
Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98  
Per E-Mail: [mieten@analyse-konzepte.de](mailto:mieten@analyse-konzepte.de)  
Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)  
Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

Bei Bedarf können Sie den Erhebungsbogen auch gern als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen: <https://dl.analyse-konzepte.de/rs>


Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen  
und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

Sollten Sie mehr als 4 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter <https://dl.analyse-konzepte.de/rs> herunter. Danke!



**Abb. 9 Fragebogen Seite 1 - Mietspiegel Remscheid 2020**


**Qualifizierter Mietspiegel Remscheid 2020**  
Bitte zurücksenden bis zum 31.05.2020



Fallnummer: XXXXXX	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4
<b>Allgemeine Angaben</b>				
<b>Straße, Hausnummer</b>				
<b>Ist die Wohnung selbstgenutztes Wohneigentum?</b> <small>(Wohnung wird nicht vermietet)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Ist die Wohnung eine Werks- oder Dienstwohnung?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Ist die Wohnung (teil-)möbliert?</b> <small>(ausgenommen Einbauküche)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Ist die Wohnung Teil eines Heimes?</b> <small>(z. B. Altenpflegeheim)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Wird die Wohnung mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Wird die Wohnung ganz oder größtenteils gewerblich genutzt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Ist die Wohnung befristet</b> <small>(unter 1 Jahr) vermietet?</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Liegt ein Untermietverhältnis vor?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Hinweis</b>	Sollten Sie eine der obigen Fragen mit "Ja" beantwortet haben, kann diese Wohnung NICHT berücksichtigt werden. Bitte senden Sie diesen Fragebogen nur dann zurück, wenn für mindestens eine Wohnung alle Fragen mit "Nein" beantwortet werden können. Vielen Dank für Ihre Mithilfe!			
<b>Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes/ der Wohnung</b> <small>(Baujahr, wenn nicht genau bekannt)</small>	_____	_____	_____	_____
<b>Datum des Mietvertragsbeginn</b> <small>(Format: tt.mm.jj)</small>	__-__-____	__-__-____	__-__-____	__-__-____
<b>Datum der letzten Erhöhung der Netto-Kaltmiete</b> <small>(Format: tt.mm.jj)</small>	__-__-____	__-__-____	__-__-____	__-__-____
<b>Handelt es sich um eine aktuell preisgebundene Wohnung?</b> <small>(Wohnungsberechtigungsschein - WBS)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?</b> <small>Einfamilienhaus(EFH)/Reihenhaus (RH) Zweifamilienhaus(ZFH)/Doppelhaus (DH) Mehrfamilienhaus (MFH)</small>	<input type="checkbox"/> EFH/RH <input type="checkbox"/> ZFH/DH <input type="checkbox"/> MFH	<input type="checkbox"/> EFH/RH <input type="checkbox"/> ZFH/DH <input type="checkbox"/> MFH	<input type="checkbox"/> EFH/RH <input type="checkbox"/> ZFH/DH <input type="checkbox"/> MFH	<input type="checkbox"/> EFH/RH <input type="checkbox"/> ZFH/DH <input type="checkbox"/> MFH


Sollten Sie mehr als 4 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter <https://dl.analyse-konzepte.de/rs> herunter. Danke!

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2020



**Abb. 10 Fragebogen Seite 2 - Mietspiegel Remscheid 2020**


**Qualifizierter Mietspiegel Remscheid 2020**  
Bitte zurücksenden bis zum 31.05.2020



Fragen zur Miethöhe				
Wie viel € <b>Netto-Kaltmiete</b> sind zum <b>01.04.2020 zu zahlen?</b> (ggf. inklusive Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge)	_____ €	_____ €	_____ €	_____ €
<b>Ist die oben eingetragene Nettokaltmiete ein ermäßigter Betrag?</b> (z. B. aufgrund Mietminderung, Hausmeister- oder Gartenpflegetätigkeiten, Freundschaftsmiete, Verwandtschaftsverhältnis, Bauleistungen, etc.)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Wie hoch sind die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten am 01.04.2020?</b>	_____ €	_____ €	_____ €	_____ €
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Wie hoch sind die Vorauszahlungen für die Heizkosten am 01.04.2020?</b>	_____ €	_____ €	_____ €	_____ €
Enthalten die Heizkosten die Kosten für Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Sind in der oben angegebenen Nettokaltmiete Kosten für eine <b>Garage</b> , einen <b>Stellplatz</b> oder ein <b>Carpport</b> enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>falls ja...</b> Wie hoch sind die monatlichen Kosten?	_____ €	_____ €	_____ €	_____ €
Fragen zur Wohnungsgröße und Ausstattung				
Wie hoch ist die <b>Wohnfläche</b> (in m <sup>2</sup> ) der gesamten Wohnung?	_____ m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>
Ist ein Bad (Wanne oder Dusche und WC) <b>innerhalb</b> der Wohnung vorhanden, das durch den Vermieter bereitgestellt wurde?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Besondere Sanitärausstattung</b> (Mehrfachangaben sind möglich) (1) Zweites Badezimmer vorhanden (2) Zweites WC vorhanden (3) Badewanne und zusätzliche Dusche im Bad (4) Bodengleiche Dusche (5) Keine Fliesen oder vergleichbare Versiegelung im Nassbereich	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
<b>Bad Modernisierung</b> Wurde das Bad in den letzten 10 Jahren vollständig modernisiert? (Elektro, Sanitärinstallationen und Fliesen)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Sollten Sie mehr als 4 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter <https://dl.analyse-konzepte.de/rs> herunter. Danke!

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2020



**Abb. 11 Fragebogen Seite 3 - Mietspiegel Remscheid 2020**

**Qualifizierter Mietspiegel Remscheid 2020**  
Bitte zurücksenden bis zum 31.05.2020

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

Sollten Sie mehr als 4 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter <https://dl.analyse-konzepte.de/rs> herunter. Danke!

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Remscheid 2020