

# Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII für das Gebiet des Kreises Düren

## Gutachten zur Erstellung

vorgelegt von:

Neitzel Consultants GmbH

in Kooperation mit  
InWIS Forschung & Beratung GmbH



Ihr Ansprechpartner:  
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel  
Neitzel Consultants GmbH  
Tel.: 023 02/8 89 45 04  
E-Mail: [Neitzel@neitzel-consultants.de](mailto:Neitzel@neitzel-consultants.de)

Witten, den 4. Dezember 2024



## Inhalt

1. Einleitung.....	5
2. Datenerhebung zum Schlüssigen Konzept.....	10
2.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept.....	10
2.1 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote.....	12
2.2 Für die Erstellung des Schlüssigen Konzeptes zugrunde gelegter Wohnungsbestand.....	12
2.2.1 Anwendung von Ausschlusskriterien.....	13
2.2.2 Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen, sonstige Ausschlüsse.....	14
2.3 Darstellung der Ergebnisstichprobe.....	15
2.4 Verwendeter Mietbegriff.....	16
2.5 Gewichtung der Datensätze.....	17
3. Vergleichsraum.....	20
4. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse.....	22
4.1 Grundlagen zum methodischen Vorgehen.....	22
4.2 Abgrenzung des unteren Preissegments.....	22
4.3 Ermittlung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.....	24
4.4 Bestimmung der Preisgrenzen für das untere Preissegment.....	26
4.5 Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit.....	27
4.6 Bestimmung angemessener Betriebskosten.....	30
4.7 Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt.....	32
5. Anhang – Fragebogen.....	34

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Gebäudeart für Stichprobenstruktur.....	10
Tab. 2:	Stichprobenziehung nach Schichtungskriterium Gebäudeart.....	11
Tab. 3:	Rücklaufstatistik, Antworten-/Ausschöpfungsquote und Rückmeldequote.....	12
Tab. 4:	Räumliche Verteilung der erhobenen Wohnungen.....	13
Tab. 5:	Anwendung von Ausschlusskriterien für Mietspiegel.....	14
Tab. 6:	Kennzeichnung und Ausschluss fehlerhafter Datensätze und Schlichtwohnungen.....	14
Tab. 7:	Verteilung der Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen.....	15
Tab. 8:	Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen.....	16
Tab. 9:	Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete.....	17
Tab. 10:	Veränderung der Nettokaltmiete im Datensatz durch die Anwendung der Gewichtung.....	19
Tab. 11:	Anteil Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen an Haushalten im Kreis Düren.....	25
Tab. 12:	(abstrakte) Preisgrenzen für das untere Preissegment im Kreis Düren.....	27
Tab. 13:	Ergebnisse der Prüfung auf ausreichende Verfügbarkeit von Angeboten auf der Grundlage der abstrakten Angemessenheitsgrenzen.....	28
Tab. 14:	Ergebnisse der Prüfung auf ausreichende Verfügbarkeit von Angeboten nach Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen.....	29
Tab. 15:	Abstrakte und nach Verfügbarkeitsprüfung angepasste konkrete Preisgrenzen für das untere Preissegment im Kreis Düren.....	30
Tab. 16:	Ermittelte durchschnittliche Betriebskosten.....	30
Tab. 17:	Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m <sup>2</sup> Wohnfläche und gesamt (ohne Aufzug).....	32
Tab. 18:	Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m <sup>2</sup> Wohnfläche und gesamt (mit Aufzug).....	33

# 1. Einleitung

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 sind Gegenstand einer Vielzahl sozialgerichtlicher Streitverfahren; sie betreffen schwerpunktmäßig die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung<sup>1</sup>.

Auftretende Konflikte während des Gesetzgebungsverfahrens führten zu mehrfachen Änderungen der Vorschrift bereits vor ihrem Inkrafttreten. 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>.

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 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 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.

Eine Konkretisierung dieses 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 Unterkunfts-kosten auf ein „angemessenes Maß“ hinreichend nachvollziehbar ist“<sup>5</sup>.

<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. a.a.O.

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

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

Ein Konzept sei in diesem Zusammenhang ein planmäßiges Vorgehen des Grundversicherungsträgers 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 <Vergleichbarkeit>, Differenzierung nach Wohnungsgröße.
- Angaben über den Beobachtungszeitraum.
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel).
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten.
- Validität der Datenerhebung.
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung.
- 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 ganzer Stadtquartiere 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.

#### *Formulierung von Bedarfs- und Anspruchsniveaus*

Die Leistungsträger sind zunächst verpflichtet, die angemessenen Bedarfe der 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

---

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

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 qualitativer Merkmale abgegrenzt bzw. hervorgehoben wird. In einem zweiten Schritt können daraus die angemessenen Bedarfe der Unterkunft bestimmt werden.

Für die Bestimmung des Preisniveaus fordert das Gesetz einen wissenschaftlich erbrachten Nachweis 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.

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 Marktsituation bezieht, sondern ein Vergleichswert, der sich aus einer längerfristigen Betrachtung der Marktverhältnisse ergibt. Damit sollte 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 die Marktmiete methodisch einwandfrei kaum zu fassen ist. Darüber hinaus wird nicht berücksichtigt, dass die konkrete Prüfung auf Angemessenheit in mehreren Schritten erfolgt.

So ist es am sinnvollsten, zunächst eine an den grundlegenden Strukturen des Marktes orientierende Analyse durchzuführen und anhand dieser Ergebnisse eine Preisgrenze festzulegen (Obergrenze für das untere Preissegment bzw. abstrakte Angemessenheitsgrenze), aber zugleich im Rahmen der Prüfung eines Einzelfalles dann davon abzuweichen, wenn bekannt ist, dass in einem bestimmten Segment eine Wohnung zu der Obergrenze nicht verfügbar ist und daher vorübergehend ein höheres Preisniveau angesetzt werden muss. Dieser mehrstufige Ansatz führt schließlich zu einem sachgerechten Vorgehen und validen Ergebnissen.

Für den Kreis Düren 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 die Vorgehensweise bei einem qualifizierten 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 Wohnungsmarktgutachtens 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 der Regressionsmethode.

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 daher mit Blick auf die Erhebung und Teile der Auswertung auf Qualitätsmaßstäbe zurückgegriffen, wie sie bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel zum Einsatz kommen. Im Folgenden wird zunächst die Vorgehensweise bei der Erhebung dargestellt. Im Anschluss daran werden die verschiedenen Auswertungsschritte für das Schlüssige Konzept und die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen dargestellt.

## 2. Datenerhebung zum Schlüssigen Konzept

### 2.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Für die Datenerhebung wurde auf ein Eigentümerverzeichnis zurückgegriffen, das aus dem Liegenschaftskataster abgeleitet wurde. Darin waren die Namen von Eigentümern im Kreis Düren und deren Anschriften sowie die Anschriften der Gebäude bzw. im Wohnungseigentum befindliche Wohnungen enthalten. Zu 33.733 Gebäuden lagen nicht alle Informationen vor. Nach einer Bereinigung um doppelt vertretene Eigentümer zu einer Gebäudeanschrift wurden zunächst 106.143 Eigentümer identifiziert.

Die Eigentümerangaben wurden auf eine Gebäudestruktur nach einem einheitlichen Schema verdichtet.

Tab. 1: Gebäudeart für Stichprobenstruktur

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1 - MFH vermietet institutionell - vor. MFH, jedenfalls in Besitz institutioneller Anbieter	1305	2,3	2,3	2,3
	2 - MFH mit ETW vermietet	21534	38,2	38,2	40,5
	4 - Gebäudetyp unbekannt, vermietet wegen Anschriftenungleichheit	17864	31,7	31,7	72,2
	5 - Gebäudetyp unbekannt, Anschriftengleichheit, Vermietung unbekannt	15684	27,8	27,8	100,0
	Gesamt	56387	100,0	100,0	

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Es wurden anhand der Eigentümerbezeichnungen 1.305 Gebäude im Kreisgebiet identifiziert, die sich im Besitz institutioneller Anbieter befanden. Darüber hinaus 21.534 Mehrfamilienhäuser mit voraussichtlich vermieteten Eigentumswohnungen. Zu 17.864 Gebäuden konnte der Gebäudetyp nicht ermittelt werden, allerdings bestand eine Anschriftenungleichheit, sodass überwiegend von vermieteten Beständen auszugehen war. Zu 15.684 Gebäuden konnte der Gebäudetyp ebenfalls nicht ermittelt werden. Aufgrund der Anschriftengleichheit ist jedoch davon auszugehen, dass es sich nicht um vermietete Gebäude handelt. Eine stichprobenartige Überprüfung hat gezeigt, dass es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser handelte, bei denen von einer Selbstnutzung auszugehen ist.

Die Schichtungskriterien wurden für jede kreisangehörige Gemeinde angewendet. Für jede Gemeinde wurde eine Stichprobengröße gewählt, sodass in jeder Kategorie mit einem ausreichenden Rücklauf gerechnet werden kann. Im Anschluss daran wurde eine geschichtete Stichprobe von 3.676 Gebäuden gezogen, die gemäß der folgenden Tabelle auf die einzelnen Hauptschichten verteilt waren:

**Tab. 2: Stichprobenziehung nach Schichtungskriterium Gebäudeart**

		vStF - Fall in Stichprobe enthalten	
		,00 Anzahl	1,00 Anzahl
vGebArt - Gebäudeart für Stichprobenstruktur	1 - MFH vermietet institutionell - vor. MFH, jedenfalls in Besitz institutioneller Anbieter	349	956
	2 - MFH mit ETW vermietet	21177	357
	3 - MFH mit ETW nur selbstgenutzt/nicht vermietet	0	0
	4 - Gebäudetyt unbekannt, vermietet wegen Anschriftenungleichheit	16385	1479
	5 - Gebäudetyt unbekannt, Anschriftengleichheit, Vermietung unbekannt	14800	884
	<b>Gesamt</b>	<b>52711</b>	<b>3676</b>

Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung.

Nach einer Bereinigung um doppelte Eigentümer auf der gleichen Adresse blieben 3.319 Gebäude übrig.

### Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten wurde in Form einer online-gestützten Vermietendenbefragung bei den Eigentümern und Eigentümerinnen im Kreis Düren von Ende Mai 2024 bis Anfang Oktober 2024 durchgeführt. Die privaten und gewerblichen (Klein-)Vermieter sind von Neitzel Consultants angeschrieben worden. Die Befragten wurden auf die freiwillige Teilnahme und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für das Schlüssige Konzept ausgewertet werden.
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Auftraggeber, – zugänglich gemacht werden.

Auf Anfrage konnten Vermieter einen Papierfragebogen anfordern, den sie mit einem vorbereiteten Freiumschlag zurücksenden konnten.

Die institutionellen Vermietenden haben eine Excel-Abfragemaske erhalten, damit die erforderlichen Daten EDV-gestützt aus den ERP-Systemen übergeleitet werden konnten, soweit dies möglich war.

Maßgeblich für die Erhebung waren die Mieten, die im Stichmonat Mai 2024 bzw. zum Stichtag 1. Mai 2024 gezahlt wurden. Nach Ablauf von rund 8 Wochen wurde einmalig an die Abgabe erinnert.

## 2.1 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Während der Befragung wurde eine Rücklaufstatistik geführt, die nach Abschluss der Feldphase aktualisiert wurde. Danach wurden zu den 3.319 Stichprobenelementen in der Bruttostichprobe 378 stichprobenneutrale Ausfälle registriert (11,39 Prozent):

**Tab. 3: Rücklaufstatistik, Antworten-/Ausschöpfungsquote und Rückmeldequote**

Beschreibung	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe (Gebäude)	3.319	
unsystematische Ausfälle	378	11,39%
Bereinigte Bruttostichprobe	2.941	100,00%
Antworten zu Gebäude	552	18,77%
Rückmeldungen (sonstige)	54	1,84%
Antworten insgesamt	606	20,61%

Wesentlicher Grund für die unsystematischen Ausfälle war der Grund „falsche Adresse“ bzw. „Eigentümer unter der angegebenen Adresse nicht zu ermitteln“.

Nach Bereinigung um stichprobenneutrale Ausfälle belief sich die bereinigte Bruttostichprobe auf 2.941 Fälle.

Die Nettostichprobe belief sich auf 552 Fälle oder 18,8 Prozent (Ausschöpfungsquote). Darüber hinaus sind 54 weitere Rückmeldungen zu Ausschlussgründen per Telefon- bzw. E-Mail-Hotline mitgeteilt worden. Die Antwort- bzw. Rückmeldequote liegt bei 20,6 Prozent.

Die Ergebnisse sind für eine schriftliche bzw. online-gestützte Befragung als befriedigend anzusehen. In der Kombination unterschiedlicher Methoden einschl. der Verfügbarkeitsprüfung können damit verlässliche Angemessenheitsgrenzen ermittelt werden.

## 2.2 Für die Erstellung des Schlüssigen Konzeptes zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Die 552 Antworten zu Gebäuden wurden ausgewertet. Darunter befanden sich 1.961 Wohnungen. Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung über die kreisangehörigen Städte und Gemeinden:

**Tab. 4: Räumliche Verteilung der erhobenen Wohnungen**

		<b>Ort</b>			
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
<b>Gültig</b>	Aldenhoven	241	12,3	12,3	12,3
	Düren	1266	64,6	64,6	76,8
	Heimbach	10	,5	,5	77,4
	Hürtgenwald	4	,2	,2	77,6
	Inden	41	2,1	2,1	79,7
	Jülich	266	13,6	13,6	93,2
	Kreuzau	10	,5	,5	93,7
	Langerwehe	16	,8	,8	94,5
	Linnich	9	,5	,5	95,0
	Merzenich	58	3,0	3,0	98,0
	Nideggen	9	,5	,5	98,4
	Niederzier	25	1,3	1,3	99,7
	Nörvenich	3	,2	,2	99,8
	Titz	3	,2	,2	100,0
	<b>Gesamt</b>	<b>1961</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

Wie auch im Rahmen der letzten Erhebung gibt es Gemeinden, in denen weniger als 30 bis weniger als 10 Fälle berichtet werden. Ab 30 Fällen ist von einer ausreichenden Datengrundlage auszugehen, um Mietenunterschiede verlässlich bestimmen zu können. Bei 10 bis unter 30 Fällen trifft dies eingeschränkt nur dann zu, wenn eine Normalverteilung unterstellt werden kann. Dies ist jedoch bei Mietenuntersuchungen in der Regel nicht der Fall.

Da der Kreis Düren jedoch, wie bisher, als ein Vergleichsraum aufgefasst werden kann (vergleiche Kapitel 3), ist die geringe Besetzung in einzelnen Gemeinden nicht problematisch. Zumal in diesen Gemeinden die Wohneigentumsquote besonders hoch sein wird und in geringerem Umfang Wohnungen vermietet werden.

### 2.2.1 Anwendung von Ausschlusskriterien

Darüber hinaus konnten weitere Wohnungen nicht verwendet werden, die in der folgenden Tabelle dargestellt sind:

**Tab. 5: Anwendung von Ausschlusskriterien für Mietspiegel**

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	0. mietspiegelrelevante Wohnung	1785	91,0	91,0	91,0
	1. Selbstnutzung	20	1,0	1,0	92,0
	2. Gefälligkeitsmiete	19	1,0	1,0	93,0
	4. Zwischenvermietung	1	,1	,1	93,1
	6. Nicht abgeschlossene Wohnung	1	,1	,1	93,1
	8. Heim oder Wohnheim	2	,1	,1	93,2
	9. Leerstand	120	6,1	6,1	99,3
	10. Möblierung	13	,7	,7	100,0
	Gesamt	1961	100,0	100,0	

Danach wurden 159 Wohnungen ausgeschlossen, weil sie leer standen, oder selbst genutzt wurden oder dafür eine Gefälligkeitsmiete vereinbart war. 13 Wohnungen waren möbliert. Darüber hinaus wurden vier weitere Wohnungen ausgeschlossen.

Preisgebundene Wohnungen und Wohnungen, bei denen eine Mietanpassung oder erstmalige Mietvereinbarung außerhalb des sechsjährigen Betrachtungszeitraumes lag, wurden im Datensatz belassen. Das hing damit zusammen, dass es sich lediglich um 499 Wohnungen handelte und der Mietunterschied lediglich 0,16 Euro/m<sup>2</sup> betrug. Damit konnte eine breite Marktabdeckung gewährleistet werden. Durch die konkrete Ausgestaltung der Verfügbarkeitsprüfung (vergleiche Kapitel 4.5) ist ohnehin sichergestellt, dass zu der ausgewiesenen Angemessenheitsgrenze ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht.

Nach Anwendung von Ausschlusskriterien standen 1.785 Wohnungen für die weiteren Auswertungen zur Verfügung.

## 2.2.2 Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen, sonstige Ausschlüsse

Im Rahmen der Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung wurden weitere 28 Datensätze ausgeschlossen. Bei 23 Datensätzen fehlte die Angabe der Miete, sodass keine Auswertungen durchgeführt werden konnten.

**Tab. 6: Kennzeichnung und Ausschluss fehlerhafter Datensätze und Schlichtwohnungen**

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	0 - Verwendbare Fälle	1757	98,4	98,4	98,4
	2 - keine Mietangabe vorhanden (vnkm = 0 or missing(vnkm))	23	1,3	1,3	99,7
	3 - Ausreißermiete (vnkm >10.96) (1 Fall)	1	,1	,1	99,8
	4 - Schlichtwohnungen (Einfachverglasung, niedrige Miete) (f41sq001 = 1 or (vnkm >0 and vnkm <= 2.56))(4 Fälle)	4	,2	,2	100,0
	Gesamt	1785	100,0	100,0	

Bei einem Fall handelte es sich um eine Ausreißermiete, die auf der Grundlage des Verteilungsverlaufs bestimmt und ausgesondert wurde.

Bei vier Fällen handelt es sich um Schlichtwohnungen: Zwei Fälle hatten nur eine Einfachverglasung, bei zwei weiteren Fällen lag die Miete außerhalb des Verteilungsverlaufs niedriger als 2,56 Euro/m<sup>2</sup>. Diese Wohnungen sind ausgeschlossen worden.

Wohnungen mit einer Miete von 2,56 bis 10,96 Euro/m<sup>2</sup> bildeten einen geschlossenen Verteilungsverlauf.

In der Ergebnisstichprobe waren für die Auswertungen 1.757 Wohnungen enthalten.

## 2.3 Darstellung der Ergebnisstichprobe

Die Darstellung der Ergebnisstichprobe nach Wohnungsgrößen- und Baualtersklassen liefert Aufschlüsse darauf, wie gut der Wohnungsbestand abgedeckt wird.

In der folgenden Tabelle ist die Verteilung der Wohnungen in der bereinigten Ergebnisstichprobe nach Wohnungsgrößenklassen in 10-m<sup>2</sup>-Abschnitten dargestellt.

**Tab. 7: Verteilung der Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen**

vWfl10erV - Wohnflächen 10er - Einteilung					
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	2 - vWfl >= 20 and vWfl < 30	1	,1	,1	,1
	3 - vWfl >= 30 and vWfl < 40	44	2,5	2,5	2,6
	4 - vWfl >= 40 and vWfl < 50	377	21,5	21,5	24,0
	5 - vWfl >= 50 and vWfl < 60	462	26,3	26,3	50,3
	6 - vWfl >= 60 and vWfl < 70	369	21,0	21,0	71,3
	7 - vWfl >= 70 and vWfl < 80	263	15,0	15,0	86,3
	8 - vWfl >= 80 and vWfl < 90	124	7,1	7,1	93,3
	9 - vWfl >= 90 and vWfl < 100	76	4,3	4,3	97,7
	10 - vWfl >= 100 and vWfl < 110	20	1,1	1,1	98,8
	11 - vWfl >= 110 and vWfl < 120	7	,4	,4	99,2
	12 - vWfl >= 120 and vWfl < 130	4	,2	,2	99,4
	13 - vWfl >= 130 and vWfl < 140	7	,4	,4	99,8
	14 - vWfl >= 140 and vWfl < 150	1	,1	,1	99,9
	15 - vWfl >= 150	2	,1	,1	100,0
	Gesamt	1757	100,0	100,0	

Es wird deutlich, dass von 30 bis unter 100 m<sup>2</sup> eine sehr gute Abdeckung besteht. Es gibt nur einen Fall unter 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche, dafür 41 Fälle oberhalb von 100 m<sup>2</sup>. Aufgrund der überwiegend aufgelockerten Struktur im Kreisgebiet ist diese Verteilung und auch der gewisse, wenn auch nicht bedeutende, Anteil großer Wohnungen als typisch einzuschätzen.

In der folgenden Tabelle sind die Baujahre nach Baujahresklassen in Zehn-Jahres-Gruppen dargestellt:

**Tab. 8: Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen**

**vbj10erV - Baujahre 10er - Einteilung**

Gültig		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
,00		9	,5	,5	,5
2 - vBaujahr >= 1900 and vBaujahr < 1920		2	,1	,1	,6
3 - vBaujahr >= 1920 and vBaujahr < 1930		41	2,3	2,3	3,0
4 - vBaujahr >= 1930 and vBaujahr < 1940		16	,9	,9	3,9
5 - vBaujahr >= 1940 and vBaujahr < 1950		2	,1	,1	4,0
6 - vBaujahr >= 1950 and vBaujahr < 1960		628	35,7	35,7	39,7
7 - vBaujahr >= 1960 and vBaujahr < 1970		164	9,3	9,3	49,1
8 - vBaujahr >= 1970 and vBaujahr < 1980		133	7,6	7,6	56,6
9 - vBaujahr >= 1980 and vBaujahr < 1990		185	10,5	10,5	67,2
10 - vBaujahr >= 1990 and vBaujahr < 2000		304	17,3	17,3	84,5
11 - vBaujahr >= 2000 and vBaujahr < 2010		89	5,1	5,1	89,5
12 - vBaujahr >= 2010 and vBaujahr < 2020		144	8,2	8,2	97,7
13 - vBaujahr >= 2020		40	2,3	2,3	100,0
Gesamt		1757	100,0	100,0	

Vorkriegsgebäude sind in geringerem Umfang im Datensatz. Das Gros des Bestandes befindet sich in den 1950 und 1960er Jahren. Die Besetzung mit Wohnungen in jüngeren Baualtersklassen ist als positiv zu bewerten.

Angesichts der hohen Bautätigkeit in den letzten Jahren sind auch Wohnungen aus den Jahren 2010 und später im Datensatz enthalten.

Sowohl im Hinblick auf die Wohnungsgrößen als auch die Baujahre werden alle Segmente des Wohnungsmarktes mit Hilfe des Datensatzes gut abgedeckt.

## 2.4 Verwendeter Mietbegriff

Analog zum Mietspiegel wird auf eine Nettokaltmiete als eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete) abgestellt. Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

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 gebeten, die wesentlichen kalten Betriebskostenarten zu benennen, für die keine Betriebskostenvorauszahlungen erhoben werden und die in der vereinbarten Miete enthalten sind. Als wesentliche Betriebskosten wurden abgefragt:

- Kosten für Wasser inkl. Abwasser,
- Kosten für Strom (Allgemeinstrom),
- Kosten für Straßenreinigung,



- Kosten für Müllabfuhr,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Kosten für Grundsteuer.

In 85 Fällen bzw. Mietverhältnissen (rund 4,8 Prozent der erhobenen Wohnungen) wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete angegeben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilklausivmiete).

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete auf den einheitlichen Mietenbegriff Nettokaltmiete wurden im Rahmen der Erhebung durchschnittliche (kalte) Betriebskosten ermittelt. Anhand dieser Durchschnittswerte wurde bei den betroffenen Fällen eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen.

**Tab. 9: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete**

Betriebskostenart: Kosten für...	Betrag in €/m <sup>2</sup> pro Monat
Wasser inkl. Abwasser	0,36
Straßenreinigung	0,02
Strom (Allgemeinstrom)	0,05
Müllabfuhr	0,20
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,30
Grundsteuer	0,24

Durch die Korrektur von Teilklausivmieten sank die durchschnittliche Nettokaltmiete im Datensatz von 6,07 Euro/m<sup>2</sup> auf 6,02 Euro/m<sup>2</sup> oder um 0,05 Euro/m<sup>2</sup>.

In einem konkreten Erhöhungserlangen nach § 558 BGB sind lt. Rechtsprechung des BGH nicht die in den Tabellen ausgewiesenen durchschnittlichen Betriebskostangaben, sondern die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen (vgl. BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05).

## 2.5 Gewichtung der Datensätze

Durch die Ziehung der Stichprobe nach Objekt- bzw. Gebäudekategorien handelt es sich um eine geschichtete Zufallsstichprobe. Damit wurde die ursprüngliche Verteilung in der Grundgesamtheit gezielt verändert (disproportional gezogene Stichprobe). 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 0,16 bis 4,07.

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<sup>7</sup>.

Neben der Korrektur des Stichprobendesigns weist die Analyse der Ergebnisstichprobe auf eine zusätzliche „Response-Gewichtung“ in Abhängigkeit des Vermietertyps hin, da das Antwortverhalten der befragten Wohnungsunternehmen (EDV-gestützte Erfassungsart) systematisch von dem Antwortverhalten der Einzeleigentümer abweicht. Die Ermittlung der dafür erforderlichen Gewichte erfolgte ebenfalls für jede Schicht gesondert, in dem der Anteil der jeweiligen Eigentümergruppe in der Stichprobe mit demjenigen in der Ergebnisstichprobe verglichen und daraus ein eigentümerspezifisches Gewicht ermittelt wurde. Die Response-Gewichtung kann damit auch unmittelbar aus den im Rahmen der Erhebung gewonnenen Daten rechnerisch ermittelt werden. Response-Gewichte wurden für die Erhebungsgruppen private Vermietende und institutionelle Vermietende mit 0,32 und 2,31 errechnet.

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.<sup>8</sup> Für das Schlüssige Konzept wurde kein Redressment vorgenommen, weil sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben haben.

Bei der Gesamtgewichtung eines Datensatzes werden 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 ändert sich die Fallzahl auf 728 gewichtete Fälle.

Da die privaten Vermietenden eine im Durchschnitt höhere Miete aufweisen als die institutionellen Vermietenden erhöht sich die durchschnittliche Nettokaltmiete im Datensatz von 6,02 Euro/m<sup>2</sup> auf 6,30 Euro/m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> Vgl. Schnell et al. (2011): Methoden der empirischen Sozialforschung. 9. Aufl. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, S. 300.

<sup>8</sup> Vgl. Häder (2010): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 2. Aufl. Wiesbaden. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 184.

**Tab. 10: Veränderung der Nettokaltmiete im Datensatz durch die Anwendung der Gewichtung**

Vor Gewichtung

**Statistiken**

vnkm1 - Nettokaltmiete €/m<sup>2</sup> - korrigi

N	Gültig	1757
	Fehlend	0
Mittelwert		6,0244
Median		5,7581
Std.-Abweichung		1,28353
Spannweite		8,26
Minimum		2,70
Maximum		10,96
Perzentile	25	5,1075
	50	5,7581
	75	6,8776

Nach Gewichtung

**Statistiken**

vnkm1 - Nettokaltmiete €/m<sup>2</sup> - korrigi

N	Gültig	728
	Fehlend	0
Mittelwert		6,3011
Median		6,1267
Std.-Abweichung		1,46106
Spannweite		8,26
Minimum		2,70
Maximum		10,96
Perzentile	25	5,1950
	50	6,1267
	75	7,0417

### 3. Vergleichsraum

Das schlüssige Konzept für den Kreis Düren betrachtet das gesamte Kreisgebiet als einen Vergleichsraum. Nach der Definition des BSG muss es sich bei dem Vergleichsraum um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (B 14 AS 2/10 R, Urteil vom 19.10.2010; B 14 AS 24/18 R sowie B 14 AS 41/18 R, Urteile vom 30.01.2019). Die Grenzen dieses Vergleichsraumes werden durch die Kreisgrenze bestimmt, die gleichzeitig die Grenze der Verwaltungstätigkeit der Dürener Job-com als Grundsicherungsträger beschreibt.

Obwohl der Kreis Düren mit einer Gebietsfläche von 941 km<sup>2</sup> ein ländlich geprägter Flächenkreis ist, bildet er aufgrund seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich. Die einen Vergleichsraum prägenden Merkmale liegen vor: Der öffentliche Nahverkehr ist auf die Erreichbarkeit der Kreisstadt Düren von allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden ausgerichtet. Lediglich von einzelnen kleinen Ortschaften aus ergeben sich in die Kreisstadt Düren längere Fahrtzeiten. Den Extremfall bildet hierbei die Distanz zwischen der Gemeinde Titz im Norden des Kreisgebietes und der Stadt Heimbach im Süden: Die einfache Pendelzeit zwischen diesen beiden Kommunen beträgt mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln rund 2 Stunden. Die Fahrtzeit von der Stadt Heimbach bis in die Kreisstadt Düren dagegen beträgt rund 35 Minuten, die von der Gemeinde Titz nach Düren etwas mehr als eine halbe Stunde. Vergleichbare Pendelzeiten werden aber auch erwerbstätigen Pendlern im Sinne von § 140 Abs. 4 Satz 2 SGB III zugemutet.

Zudem verfügt der Kreis Düren über ein Sozialticket, das es Transferleistungsberechtigten abhängig von ihrem Wohnort im Kreisgebiet ermöglicht, für 28,80 Euro monatlich alle öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, Bahn) in der 2. Klasse rund um die Uhr zu nutzen. Dieses Sozialticket gilt uneingeschränkt innerhalb der Grenzen des Kreises Düren.

Auch im Hinblick auf das Straßennetz ist der Kreis Düren gut erschlossen: Die Bundesautobahn 4 zwischen Aachen und Köln durchzieht das Kreisgebiet von Ost nach West – innerhalb des Kreisgebietes liegen allein vier Anschlussstellen (Weisweiler, Langerwehe, Düren, Merzenich). Überdies durchquert die A 44 von Aachen nach Mönchengladbach und Düsseldorf den Nordkreis bei Jülich. Außerdem liegt auch noch das Autobahndreieck Jackerath (inklusive der Abfahrt) an der A 61 innerhalb des Kreisgebietes. Zudem führen folgende Bundesstraßen durch das Kreisgebiet: B 55, B 56, B 57, B 264, B 265, B 399, B 477.

Einen verkehrstechnischen Knotenpunkt bildet die Kreisstadt Düren, an der nicht nur die A4 unmittelbar vorbeiführt, sondern auf die auch die drei Bundesstraßen 56, 264 und 399 sternförmig zuführen. Die Stadt Jülich sowie die angrenzende Gemeinde Aldenhoven können einen unmittelbaren Anschluss an die A 44 sowie die Bundesstraßen 55 und 56 aufweisen. Letztlich ist auch im Falle der weiteren kreisangehörigen Kommunen zu konstatieren, dass ein direkter oder zumindest sehr nahe gelegener Anschluss an das Bundesfernstraßennetz gegeben ist. Einzig im Falle der Städte Nideggen und Heimbach im Süden des Kreises muss ein etwas weiterer Fahrweg bis zum Anschluss an die nächsten Fernstraßen in Kauf genommen werden. In beiden Fällen steht die Frage der verkehrstechnischen Anbindung in unmittelbarem Zusammenhang mit der geografischen Lage am Nordrand der Eifel. Nichtsdestotrotz sind auch von den Städten Heimbach und Nideggen – wie auch allen weiteren

kreisangehörigen Kommunen – die nächstgelegenen Oberzentren Köln oder Aachen mit dem Auto in weniger als einer Stunde zu erreichen. Das nächstgelegene Oberzentrum für die Kommunen im nördlichen Bereich des Kreisgebietes kann auch Mönchengladbach sein.

Eine Erreichbarkeit des gesamten Kreisgebietes in einem zumutbaren zeitlichen Rahmen ist damit in der Gesamtbetrachtung von öffentlichem Personennahverkehr und Straßennetz gegeben. Zudem hat das BSG in diesem Zusammenhang bereits in seinem Urteil vom 19. Februar 2009 (B 4 – AS 30/08, Rn. 23, juris) darauf hingewiesen, dass das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes nicht bedeutet, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen; vielmehr auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen sind, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.

Auch die Versorgung mit Bildungseinrichtungen wie Schulen oder Kindergärten sowie die Abdeckung durch niedergelassene Ärzte lässt keine unmittelbaren Anhaltspunkte erkennen, die gegen die Behandlung des Kreises als einheitlichem Vergleichsraum sprechen.

Da kleine kreisangehörige Kommunen wie z.B. die Stadt Heimbach oder die Gemeinde Titz über keinen eigenständigen Wohnungsmarkt verfügen, der aus statistischer Sicht eine repräsentative Abbildung eigener Wohnungsmarktstrukturen im Sinne eines schlüssigen Konzeptes ermöglicht, wird gerade die Bildung des Kreisgebiets Düren als einheitlichem Vergleichsraum den Vorgaben des Bundessozialgerichts gerecht. Darüber hinaus trägt die Wahl des gesamten Kreisgebiets als räumlichem Vergleichsmaßstab mit einer einheitlichen Referenzmiete insbesondere den Bemühungen Rechnung, dass die Verschärfung der räumlichen Konzentration von Leistungsberechtigten in bestimmten Gebieten vermieden werden soll.

## 4. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse

### 4.1 Grundlagen zum methodischen Vorgehen

Zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft für den Kreis Düren 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 Haushaltsgrößen 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 gewonnen Erkenntnisse war es erforderlich, die abstrakt angemessenen Mieten anzupassen, um eine ausreichende Verfügbarkeit von Wohnungen zu den ausgewiesenen Richtwerten sicherzustellen.

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.

### 4.2 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 baulichem 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 2,56 Euro/m<sup>2</sup> aufwiesen bzw. von Wohnungen, die als Merkmal „Einfachverglasung“ aufwiesen. Diese Wohnungen wurden damit als sogenannte „Substandardwohnungen“ oder „Schlichtwohnungen“ eingestuft. Die Datenbasis wurde im Rahmen der Plausibilisierung um vier Fälle reduziert. Wohnungen mit einer darüber 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 niedrigere 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, dass das Fehlen von bestimmten Ausstattungs- und/oder Beschaffenheitsmerkmalen

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

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.

### 4.3 Ermittlung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Im Folgenden sollen 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 Kommune insgesamt dargestellt werden, um auf dieser Basis gesichertere Aussagen zur Frage der notwendigen Verfügbarkeit von Wohnraum in den einzelnen Wohnungsgrößensegmenten treffen zu können. In Ermangelung verfügbarer amtlicher Statistiken liegen diesem Analyseschritt einige Annahmen zugrunde. Die folgende Darstellung zeigt die geschätzte Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Kreis Düren.



**Tab. 11: Anteil Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen an Haushalten im Kreis Düren**

Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ein-fachen Standards	Haushaltsgrößen					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften SGB II (zum 30.06.2024)	5.865	1.986	1.306	875	929	10.961
Bedarfsgemeinschaften SGB XII (zum 30.06.2024) <sup>10</sup>	2.376	859	311	138	112	3.796
<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II und XII gesamt</b>	<b>8.241</b>	<b>2.845</b>	<b>1.617</b>	<b>1.013</b>	<b>1.041</b>	<b>14.757</b>
Leistungsempfänger-Haushalte nach Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) (30.06.2024) <sup>11</sup>	493	110	101	102	93	899
Bezieher von Wohngeld (zum 31.12.2023) <sup>12</sup>	1.725	500	280	435	560	3.500
Niedrig-Einkommensbezieher ohne Transferleistungen <sup>13</sup>	3.661	4.092	1.574	1.122	511	10.960
sonstige Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum <sup>14</sup>	2.347	2.131	856	617	341	6.291
<b>Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum insgesamt</b>	<b>17.030</b>	<b>8.996</b>	<b>4.222</b>	<b>3.030</b>	<b>2.376</b>	<b>35.653</b>
Haushalte im Kreis Düren insgesamt <sup>15</sup>	46.933	42.621	17.110	12.332	6.814	125.813
<b>Anteil der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum</b>	<b>35,1%</b>	<b>22,7%</b>	<b>25,9%</b>	<b>26,7%</b>	<b>37,4%</b>	<b>28,9%</b>

Aus Tab. 11 geht hervor, dass rund 28,9 Prozent der Haushalte und Bedarfsgemeinschaften im Kreis Düren preisgünstigen Wohnraum potenziell nachfragen. Haushalte und Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen fragen anteilmäßig überdurchschnittlich preisgünstigen Wohnraum nach (rd. 37,4 Prozent), bei Haushalten und Bedarfsgemeinschaften mit zwei bzw. drei Personen liegt der Anteil der Haushalte, die in diesem Segment nachfragen, mit rd. 22,7 bzw. 25,9 Prozent am niedrigsten. Dem ermittelten Anteil von Nachfrager-Haushalten bzw. Bedarfsgemeinschaften im Segment preisgünstiger Wohnungen steht das relevante Wohnungsangebot gegenüber, das im Folgenden im Hinblick auf die Verfügbarkeit zu den zuvor ermittelten abstrakten Preisgrenzen unter Berücksichtigung der Nachfrage geprüft wird.

<sup>10</sup> Ableitung der Verteilung auf der Grundlage der Haushaltsstruktur der SGB XII-Empfänger des Schlüssigen Konzeptes aus dem Jahr 2019.

<sup>11</sup> Eine Aufteilung der Empfänger-Haushalte nach Haushaltsgröße lag nicht vor. Es wurde näherungsweise die Haushaltsgrößenstruktur der Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsbezug nach SGB II unterstellt.

<sup>12</sup> Es wurde die aktuelle Datengrundlage per 31. Dezember 2023 verwendet, die Haushaltsgrößenstruktur jedoch aus dem Schlüssigen Konzept des Jahre 2019 abgeleitet.

<sup>13</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) wird diese Gruppe auf 5 bis 10 Prozent der jeweiligen Gesamtzahl von Haushalten in dieser Haushalts- bzw. Bedarfsgemeinschaften-Größe geschätzt. Der Anteil ist umso niedriger, je höher der Anteil der Transfereinkommensbezieher ist. Je nach Haushaltsgröße wurde ein Anteil zwischen 5 und 8 Prozent der Haushalte unterstellt.

<sup>14</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) wird diese Gruppe auf 5 bis 10 Prozent der jeweiligen Gesamtzahl von Haushalten in dieser Haushalts- bzw. Bedarfsgemeinschaften-Größe geschätzt. Für den Kreis Düren wird über alle Bedarfsgemeinschaftsgrößen ein Anteil von 5 % angenommen.

<sup>15</sup> Für den Kreis Düren lag eine Gliederung der Zahl der Haushalte nach vier Haushaltsgrößenklassen vor, sodass die Aufteilung nach 4- und 5-Personen-Haushalten analog zur Struktur des vorherigen Gutachtens berechnet wurde.

## 4.4 Bestimmung der Preisgrenzen 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 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. Für die Berechnung der abstrakt angemessenen Obergrenzen wurden für eine breite Marktabdeckung sämtliche Mieten verwendet. Damit fällt ein größerer Teil von länger nicht angepassten Bestandsmieten in die Betrachtung hinein.

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, um 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 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.

**Tab. 12: (abstrakte) Preisgrenzen für das untere Preissegment im Kreis Düren**

Wohnflächen (Größe der Bedarfsgemeinschaft)	Nachfrageperzentil	Häufigkeiten		Nettokaltmieten in €/m <sup>2</sup> des jeweiligen Perzentils
		Anzahl	Ungewichtete Anzahl	
<= 50 m <sup>2</sup> (1-Person-BG)	35,08 %	209	668	5,66 €
>50 m <sup>2</sup> bis <=65 m <sup>2</sup> (2-Personen-BG)	22,71 %	297	1.054	5,08 €
>65 m <sup>2</sup> bis <=80 m <sup>2</sup> (3-Personen-BG)	25,88 %	345	928	5,49 €
>80 m <sup>2</sup> bis <=95 m <sup>2</sup> (4-Personen-BG)	26,67 %	260	459	5,54 €
>95 m <sup>2</sup> bis <=110 m <sup>2</sup> (5-Personen-BG)	37,36 %	206	237	5,50 €
jede weitere Person (15 m <sup>2</sup> )				5,50 €

Danach ergibt sich für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person eine abstrakte Angemessenheitsgrenze aufgrund des Nachfrageperzentils von 35,08 Prozent von 5,65 Euro/m<sup>2</sup>

## 4.5 Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit

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

Für die Bestimmung der Angebotsmieten auf den regionalen Mietwohnungsmärkten wurden Daten des Anbieters IMV Immodaten verwendet. Darin werden Angebotsdatenbank-Inserate der Anbieter Immobilienscout24, ImmoWelt, ImmoNet, Kalaydo sowie Kleinanzeigen (vormals ebay Kleinanzeigen) ausgewertet. Die Angebotsdaten wurden hinsichtlich Plausibilität sowie Dubletten geprüft und bereinigt. Das reale Angebot – insbesondere im Teilmarktsegment der „preisgünstigen“, attraktiven Wohnungen werden viele Wohnungen außerhalb des offiziellen Marktes bspw. über interne Wartelisten von Wohnungsunternehmen<sup>16</sup> oder durch private Vermieter unter der Hand vergeben – ist nach InWIS-Einschätzung etwa um den Faktor 2 bis 3 größer. Der Anteil der Wohnungen, die in Online-Medien 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.

Es wurde jeweils geprüft, ob eine ausreichende Anzahl von Angeboten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen zur Verfügung stand. Dabei wurde auf das jeweilige Nachfrageperzentil abgestellt und auch die Fluktuationsrate berücksichtigt. Die folgende Tabelle weist die Angebote aus, die für die jeweilige Größe der Bedarfsgemeinschaft zur Verfügung steht. Darüber hinaus werden verschiedene Prüfparameter hinzugezogen.

<sup>16</sup> Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. S.44.

**Tab. 13: Ergebnisse der Prüfung auf ausreichende Verfügbarkeit von Angeboten auf der Grundlage der abstrakten Angemessenheitsgrenzen**

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen um ... Prozent	Nachfrageperzentil	Anzahl Angebote insgesamt im Suchbereich	Anzahl Angebote innerhalb der Grenze des Nachfrageperzentils		Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment	Anteil Angebote an Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment (Fluktuationsreserve)
1-Person BG	<=50 m <sup>2</sup>	0,00%	35,08%	1.366	127	9,3%	16.466	0,8%
2-Personen-BG	>50 m <sup>2</sup> und <=65 m <sup>2</sup>	0,00%	22,71%	2.089	133	6,4%	9.678	1,4%
3-Personen-BG	>65 m <sup>2</sup> und <=80 m <sup>2</sup>	0,00%	25,88%	2.838	305	10,7%	4.428	6,9%
4-Personen-BG	>80 m <sup>2</sup> und <=95 m <sup>2</sup>	0,00%	26,67%	2.498	368	14,7%	3.289	11,2%
5-Personen-BG	>95 m <sup>2</sup> und <=110 m <sup>2</sup>	0,00%	37,36%	2.747	320	11,6%	2.546	12,6%

Insgesamt konnten für die Verfügbarkeitsprüfung im Zeitraum vom 3. Quartal 2023 bis zum 3. Quartal 2024 6.315 Angebote berücksichtigt werden. Davon befanden sich 1.253 Angebote innerhalb der Angemessenheitsgrenzen. Der Anteil der Angebote innerhalb der Angemessenheitsgrenzen beläuft sich auf 19,8 Prozent.

Jedoch ist je Bedarfsgemeinschaft zu prüfen, ob ein ausreichendes Angebot zu Verfügung steht. Hierfür werden verschiedene Prüfparameter herangezogen. Danach kann erfahrungsgemäß eine Anzahl von Angeboten als ausreichend angesehen werden, sofern folgende Referenzbereiche grob eingehalten werden:

- Mindestens rd. 10 Prozent der Angebote in einem Suchbereich fallen unter die Angemessenheitsgrenze.
- Der Anteil der Angebote unterhalb der Angemessenheitsgrenze erreicht das ursprünglich für die Nachfragegruppe berechnete Nachfrageperzentil zu rund einem Drittel bis zur Hälfte.
- Gemessen an der Gesamtnachfrage sollten zwischen 2 und 3 Prozent an Angeboten im preisgünstigen Segment zur Verfügung stehen. Diese Richtwerte sind aus der allgemeinen Wohnungstheorie abgeleitet. Bei der Berechnung des Wohnraumbedarfs wurde vielfach früher davon ausgegangen, dass rd. 3 Prozent des Wohnungsangebotes als Fluktuationsreserve zur Verfügung stehen sollten, damit ausreichend Angebote bestehen, um eine Auswahl für einen Umzug zur Verfügung zu haben und die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes gewährleistet ist. Angesichts der hohen Anspannungstendenz in einzelnen Wohnungsmärkten in Deutschland wurden diese Richtwerte auf Untergrenzen von rd. 1,5 bis 2,0 Prozent gesenkt, die heutzutage ebenfalls als noch ausreichend anzusehen sind. Stehen mehr als 3 Prozent und bis zu 5 Prozent der Wohnungen und darüber hinaus für Such- und Wechselprozesse zur Verfügung, so ist das Angebot bereits als gut und sehr gut zu klassifizieren.

Die genannten drei Prüfkriterien müssen nicht zwingend und alle eingehalten werden. Es ist als ausreichend anzusehen, dass die drei Prüfkriterien in der Gesamtschau von Angebot und Nachfrage zu einer ausreichenden Zahl von Angeboten führt.

Nach diesen Prüfkriterien sind die Prüfparameter für Bedarfsgemeinschaften mit einer, zwei und fünf sowie mehr Personen nicht innerhalb der Referenz-/Mindestwerte, so dass eine Anpassung sinnvoll ist. In einem iterativen Verfahren wird die Angemessenheitsgrenze so lange in 0,5- bis 1,0-Prozent-Schritten angehoben, bis die Prüfparameter eingehalten werden und eine ausreichende Anzahl von Angeboten zur Verfügung steht.

Um ein ausreichendes Angebot sicherzustellen, wurden die abstrakten Angemessenheitsgrenzen im Rahmen der Verfügbarkeitsprüfung für Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften um 6,7 Prozent, für Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften um 6,0 Prozent und bei Fünf- und mehr-Personen-Bedarfsgemeinschaften um 4,3 Prozent angehoben.

Die Prüfergebnisse sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tab. 14: Ergebnisse der Prüfung auf ausreichende Verfügbarkeit von Angeboten nach Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen**

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen um ... Prozent	Nachfrageperzentil	Anzahl Angebote insgesamt im Suchbereich	Anzahl Angebote innerhalb der Grenze des Nachfrageperzentils		Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment	Anteil Angebote an Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment (Fluktuationsreserve)
1-Person BG	<=50 m <sup>2</sup>	6,7%	35%	1.366	190	13,9%	16.466	1,2%
2-Personen-BG	>50 m <sup>2</sup> und <=65 m <sup>2</sup>	6,0%	23%	2.089	186	8,9%	9.678	1,9%
3-Personen-BG	>65 m <sup>2</sup> und <=80 m <sup>2</sup>	0,0%	26%	2.838	305	10,7%	4.428	6,9%
4-Personen-BG	>80 m <sup>2</sup> und <=95 m <sup>2</sup>	0,0%	27%	2.498	368	14,7%	3.289	11,2%
5-Personen-BG	>95 m <sup>2</sup> und <=110 m <sup>2</sup>	4,30%	37%	2.747	368	13,4%	2.546	4,6%

Damit wird bei Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein Mindestwert für die Fluktuationsreserve von 1,2 Prozent erreicht. Es stehen 190 Angebote zur Verfügung, die 13,9 Prozent aller Angebote ausmachen und damit etwas mehr als ein Drittel des Nachfrageperzentils erreicht wird.

Auch für die beiden anderen Gruppen von Bedarfsgemeinschaften ergeben sich jetzt gute Prüfergebnisse.

Wobei zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass die tatsächliche Zahl der angebotenen Wohnungen um den Faktor zwei bis drei höher liegen wird, da nicht alle Wohnungen in Datenbanken verzeichnet werden.

In der folgenden Tabelle sind die Ursprungswerte und die aufgrund der Erfordernisse der Verfügbarkeitsprüfung angepassten Werte dargestellt:

**Tab. 15: Abstrakte und nach Verfügbarkeitsprüfung angepasste konkrete Preisgrenzen für das untere Preissegment im Kreis Düren**

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Abstrakte Angemessenheitsgrenze (Ursprung) (Nettokaltmiete)		Angepasste Angemessenheitsgrenze (Nettokaltmiete) nach Verfügbarkeitsprüfung	
		in Euro/m <sup>2</sup> Monat	in Euro / Monat	in Euro/m <sup>2</sup> Monat	in Euro / Monat
1-Person BG	<=50 m <sup>2</sup>	5,66 €	283,00 €	6,04 €	302,00 €
2-Personen-BG	>50 m <sup>2</sup> und <=65 m <sup>2</sup>	5,08 €	330,20 €	5,38 €	349,70 €
3-Personen-BG	>65 m <sup>2</sup> und <=80 m <sup>2</sup>	5,49 €	439,20 €	5,49 €	439,20 €
4-Personen-BG	>80 m <sup>2</sup> und <=95 m <sup>2</sup>	5,54 €	526,30 €	5,54 €	526,30 €
5-Personen-BG	>95 m <sup>2</sup> und <=110 m <sup>2</sup>	5,50 €	605,00 €	5,74 €	631,40 €

## 4.6 Bestimmung angemessener Betriebskosten

Im Rahmen der Erhebungen zum Schlüssigen Konzept für den Kreis Düren sind auch Betriebskostenzahlungen getrennt nach einzelnen Betriebskostenarten abgefragt worden.

Folgende Durchschnittswerte konnten dabei ermittelt werden:

**Tab. 16: Ermittelte durchschnittliche Betriebskosten**

Betriebskostenart	Erhebung 2024 (Abrechnungsjahr 2023)		
	Arithm. Mittel in €/m <sup>2</sup>	Obergrenze 2/3-Spanne	Anzahl erhobener Daten
Grundsteuer	0,24	0,31	1.532
Wasser/Entwässerung	0,36	0,61	1.336
Personen- oder Lastenaufzug	0,14	0,22	240
Straßenreinigung	0,02	0,04	1.330
Müllabfuhr	0,20	0,30	1.377
Gartenpflege	0,13	0,21	1.251
Allgemeinstrom	0,05	0,09	1.337
Schornsteinreinigung	0,04	0,08	574
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,30	0,40	1.584
Hausmeister/Hauswart	0,03	0,07	1.123
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	0,14	0,16	867
Winterdienst	0,06	0,07	1.307
Gebäudereinigung	0,17	0,26	411
Sonstige Betriebskosten	0,29	0,50	537
<b>Summe der kalten Betriebskosten (mit Aufzug)</b>	<b>1,44</b>	<b>2,02</b>	<b>1.651</b>
<b>Summe kalte Betriebskosten (ohne Aufzug)</b>	<b>1,42</b>	<b>1,86</b>	<b>1.651</b>

Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich auf den erhobenen Wohnungsbestand einschließlich der öffentlich-geförderten bzw. preisgebundenen Wohnungen.

Die Summe der kalten Betriebskosten beläuft sich auf 1,44 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Einzelfall können die tatsächlichen Betriebskosten aufgrund von gebäudespezifischen Faktoren, der für ein Gebäude abgeschlossenen Dienstleistungsverträge und durch das Verbrauchsverhalten der Bewohner zum Teil erheblich darüber oder darunter liegen.

Regelmäßig wird empfohlen, als Obergrenze für die kalten Betriebskosten nicht auf die Summe der durchschnittlichen Betriebskosten, sondern auf die Obergrenze der Zwei-Drittel-Spanne abzustellen. Sie beläuft sich auf 2,02 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (mit Aufzug). Sollte kein Aufzug in einem Gebäude enthalten sein, würde sich die Zwei-Drittel-Spanne auf 1,86 Euro/m<sup>2</sup> verringern.

Würde man die im Rahmen dieser Erhebung ermittelten Betriebskosten ansetzen, so würde sich die Nichtprüfungsgrenze gegenüber den aktuell geltenden fortgeschriebenen Werten verringern.

Es ist nicht ungewöhnlich, dass Haushalte sparsam agieren und bspw. während stark steigender Preise für Nebenkosten versuchen, den Verbrauch zu minimieren. So sind die Kosten für Wasserversorgung/Entwässerung von 0,49 Euro/m<sup>2</sup> auf 0,36 Euro/m<sup>2</sup> zurückgegangen. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass verschiedene Leistungen in den letzten Jahren zurückgefahren wurden, wie bspw. die Kosten für Hausmeister, die von 0,18 Euro/m<sup>2</sup> auf 0,03 Euro/m<sup>2</sup> zurückgegangen sind. Daraus resultiert ein insgesamt etwas niedrigeres Niveau der abgerechneten Betriebskosten.

Im gleichen Zeitraum weist die Preisstatistik von IT.NRW aus, dass zwischen Juli 2024 und Juli 2022 die Kosten für Wasserversorgung, Müllabfuhr und andere Dienstleistungen um 8,3 Prozent (4,1 Prozent p.a.) gestiegen sind.

Es ist fraglich, ob die Betriebskosten, die für alle Haushalte ermittelt worden sind, für Bedarfsgemeinschaften 1:1 übertragen werden können. Bedarfsgemeinschaften halten sich – anders als berufstätige Haushalte – überdurchschnittlich oft zuhause auf und haben damit in geringem Umfang die Möglichkeit, Betriebskosten einzusparen.

Daher empfehlen wir, die Nichtprüfungsgrenze für kalte Betriebskosten nicht auf 1,86 Euro/m<sup>2</sup> (ohne Aufzug) bzw. 0,22 Euro/m<sup>2</sup> (für den Aufzug) zu reduzieren, sondern bei den bisherigen Werten von 2,02 Euro/m<sup>2</sup> (ohne Aufzug) und 0,25 Euro/m<sup>2</sup> (für den Aufzug) zu belassen.

Aufgrund der Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zum 1. Dezember 2021 wurde das sogenannte Nebenkostenprivileg für Kabelgebühren gestrichen. Sie dürfen nur noch bis zum 30. Juni 2024 im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden. Ab dem 1. Juli 2024 können lediglich die Kosten von privaten Hausverteilungsanlagen berechnet werden, wobei es sicher hierbei hauptsächlich um Betriebsstrom für die Anlagen handeln sollte, die sich in der Regel auf einen sehr niedrigen Euro-Cent-Betrag belaufen werden und in den meisten Fällen nicht separat ermittelt wird, sondern sich in den Kosten für die Hausbeleuchtung befinden. Die für die Nichtprüfungsgrenze herangezogenen Betriebskosten könnten daher reduziert werden. Dieses Vorgehen möchten wir aus den vorgenannten Gründen jedoch nicht empfehlen.

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung der angemessenen Betriebskosten entspricht vollumfänglich der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes. In seinem Urteil vom 19. Oktober 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 konkret Anhaltspunkte dafür ergeben – so das BSG a.a.O. weiter – dass 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“.

Für das schlüssige Konzept für das Gebiet des Kreis Düren hat also eine örtlich erhobene, die lokalen Gegebenheiten des Kreis Düren widerspiegelnde Datengrundlage zur Ermittlung der angemessenen Betriebskosten vorgelegen. Anhaltspunkte dafür, dass sich die kalten Betriebskosten des unteren Preissegmentes systematisch von denen anderer Marktsegmente unterscheiden, lagen nicht vor.

## 4.7 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 Konzepte des Kreis Düren. 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 Bundessozialgerichts 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 – differenziert nach Grenzen ohne und mit Aufzug – als angemessene Obergrenzen empfohlen: #

Tab. 17: Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und gesamt (ohne Aufzug)

Größe der BG (Anzahl Personen)	Anspruch Wohnfläche bis zu	neue KdU-Obergrenze - nettokalt/m <sup>2</sup>	neue KdU-Obergrenze - nettokalt/gesamt	neue KdU-Obergrenze - kalte Betriebskosten/m <sup>2</sup> (ohne Aufzug)	neue KdU-Obergrenze - bruttokalt/m <sup>2</sup> (ohne Aufzug)	neue KdU-Obergrenze - bruttokalt/gesamt (ohne Aufzug)
1	50 m <sup>2</sup>	6,04 €	302,00 €	2,02 €	8,06 €	403,00 €
2	65 m <sup>2</sup>	5,38 €	349,70 €	2,02 €	7,40 €	481,00 €
3	80 m <sup>2</sup>	5,49 €	439,40 €	2,02 €	7,51 €	600,80 €
4	95 m <sup>2</sup>	5,54 €	526,30 €	2,02 €	7,56 €	718,20 €
5	110 m <sup>2</sup>	5,74 €	631,40 €	2,02 €	7,76 €	853,60 €
jede weitere Person	zzgl. 15 m <sup>2</sup> je Person	zzgl. 5,74 € je Person	zzgl. 86,01 € je Person	zzgl. 2,02 € je Person	zzgl. 7,76 € je Person	zzgl. 116,40 € je Person



Die angemessenen Obergrenzen für Wohngebäude/Wohnungen, in denen ein Aufzug vorhanden ist, sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tab. 18: Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und gesamt (mit Aufzug)**

Größe der BG (Anzahl Personen)	Anspruch Wohnfläche bis zu	neue KdU-Obergrenze - nettokalt/m <sup>2</sup>	neue KdU-Obergrenze - nettokalt/gesamt	neue KdU-Obergrenze - kalte Betriebskosten/m <sup>2</sup> (mit Aufzug)	neue KdU-Obergrenze - bruttokalt/m <sup>2</sup> (mit Aufzug)	neue KdU-Obergrenze - bruttokalt/gesamt (mit Aufzug)
1	50 m <sup>2</sup>	6,04 €	302,00 €	2,27 €	8,31 €	415,50 €
2	65 m <sup>2</sup>	5,38 €	349,70 €	2,27 €	7,65 €	497,25 €
3	80 m <sup>2</sup>	5,49 €	439,40 €	2,27 €	7,76 €	620,80 €
4	95 m <sup>2</sup>	5,54 €	526,30 €	2,27 €	7,81 €	741,95 €
5	110 m <sup>2</sup>	5,74 €	631,40 €	2,27 €	8,01 €	881,10 €
jede weitere Person	zzgl. 15 m <sup>2</sup> je Person	zzgl. 5,74 € je Person	zzgl. 86,01 € je Person	zzgl. 2,27 € je Person	zzgl. 8,01 € je Person	zzgl. 120,15€ je Person

## 5. Anhang – Fragebogen



### Fragebogen für Vermietende zur Erstellung einer regionalen Mietpreisübersicht für den Kreis Düren

Gebäude, auf das sich die Befragung bezieht:

[Straße und Hausnummer, PLZ und Ort aus der Grundgesamtheit]

**Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. Mai 2024!**

0. Ermittlung der relevanten Wohnungen - Ausschlusskriterien							
0.1. Nicht alle Wohnungen sind für die Mietwerterhebung relevant. Bitte kreuzen Sie an, welche Ausschlusskriterien bei der Wohnung vorliegen. (Zutreffendes bitte ankreuzen!)							
	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
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"/>
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"/>
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"/>
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"/>
5. Wurden für die Wohnungen jeweils <b>mehrere Mietverträge für einzelne Zimmer einer</b>	<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"/>
7. Gibt es <b>Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen</b> , z.B. miet-mindernde Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeistertätigkeiten, 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"/>

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)	<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>01.05.2024</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"/>
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"/>
<b>0.2. Falls Sie eines oder mehrere der 10 Ausschlusskriterien angekreuzt haben sollte, so kommt die Wohnung für die Mietwerterhebung nicht in Betracht. Bitte bestätigen Sie dies abschließend! Die Befragung ist dann für Sie beendet.</b>							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg..	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Die Wohnungen sind für die Mietwerterhebung nicht relevant.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1. Allgemeine Angaben zum Gebäude</b>							
1.1 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein vermietetes Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhaus)?				<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein	
<b>1.2 Lage der Wohnungen im Gebäude</b>							
Bitte geben Sie an, wo genau die Wohnungen im Gebäude liegt, indem Sie das Geschoss (z.B. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss usw.) eintragen. Für vermietete Einfamilienhäuser brauchen Sie kein Geschoss anzugeben!							
1. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<u>    </u> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss			
2. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<u>    </u> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss			
3. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<u>    </u> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss			
4. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<u>    </u> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss			
5. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<u>    </u> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss			
6. Wohnung	<input type="checkbox"/> Untergeschoss	<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	<u>    </u> Obergeschoss	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss			
1.3 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? (tatsächliches Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus)				Baujahr	<u>    </u>		
1.4 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude (einschl. Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss)?				Anzahl	<u>    </u>		
1.5 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude (postalische Adresse)?				Anzahl	<u>    </u>		
<b>2. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen / zum Einfamilienhaus</b>							
2.1 Wie viele Wohn- und Schlafräume hat die Wohnung (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer), die laut Mietvertrag Bestandteil der Wohnung sind? <i>Hinweis: „Halbe“ Zimmer werden abgerundet!</i>							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Zahl der Räume	<u>    </u>	<u>    </u>	<u>    </u>	<u>    </u>	<u>    </u>	<u>    </u>	

<b>2.2</b> Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat die Wohnung (Angabe in qm)? Bitte tragen Sie die Wohnfläche ein, die im Mietvertrag vereinbart worden ist. <i>Hinweis: Ohne Angaben zu dieser Frage kann Ihre Wohnung nicht für die Auswertung berücksichtigt werden!</i>						
	<b>1. Whg.</b>	<b>2. Whg.</b>	<b>3. Whg.</b>	<b>4. Whg.</b>	<b>5. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>
Angabe in qm	_____	_____	_____	_____	_____	_____
<i>Wenn ja, bitte ankreuzen!</i>	<b>Alle Whg.</b>		Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...			
			<b>1. Whg.</b>	<b>2. Whg.</b>	<b>3. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>
<b>2.3</b> Handelt es sich bei der Wohnung um ein Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Wenn ja, bitte ankreuzen!</i>	<b>Alle Whg.</b>		Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...			
			<b>1. Whg.</b>	<b>2. Whg.</b>	<b>3. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>
<b>2.4</b> Handelt es sich um eine Wohnung, bei der die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte Wohnungen - sog. " <b>Sozialwohnung</b> " - oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?	<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 Einbauten bzw. die gesamte Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme durch den Mieter <b>nicht</b> berücksichtigen.						
<b>3. Angaben zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnungen</b>						
<b>3.1</b> Wie werden die Wohnungen überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) geheizt? Zutreffendes bitte ankreuzen!						
	<b>Alle Whg.</b>		Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...			
			<b>1. Whg.</b>	<b>2. Whg.</b>	<b>3. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Blockheizkraftwerk (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"/>
Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Etagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachtstromspeicher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnung nur teilweise beheizbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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"/>
<b>3.2</b> In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für die Küche und das Bad?						
<i>Küche Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>	<b>Alle Whg.</b>		Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...			
			<b>1. Whg.</b>	<b>2. Whg.</b>	<b>3. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>
Über die Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Über Durchlauferhitzer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Über Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bad Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>	<b>Alle Whg.</b>		Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...			
			<b>1. Whg.</b>	<b>2. Whg.</b>	<b>3. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>
Über die Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Über Durchlauferhitzer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Über Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen</b>							
Mit welcher Verglasung sind die überwiegende Anzahl der Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) der Wohnungen versehen? Zutreffendes bitte ankreuzen! <b>Siehe Ausfüllhinweise [sind im Online-Fragebogen enthalten].</b>							
	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Doppelkassenfenster (aus zwei Einfachfenstern)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolierverglasung (Einbau nur bis 1994 zulässig)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit 1995)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert 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"/>
Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Badezimmer</b>							
Wie sind die Badezimmer in den Wohnungen ausgestattet? Zutreffendes bitte ankreuzen!							
	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Es gibt <b>kein</b> WC und/oder Badezimmer in der Wohnung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung verfügt über ein Gäste-WC.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Im Badezimmer bzw. der gesamten Wohnung ist nur eine Badewanne <b>oder</b> eine Dusche vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Im Badezimmer bzw. der gesamten Wohnung sind eine Badewanne <b>und</b> eine separate Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge</b>							
Welcher Bodenbelag wurde von Seiten des Vermieters in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung 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.
<b>Ohne Bodenbelag</b> vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Einfacher Bodenbelag</b> (z.B. Laminat oder PVC einfachen Standards)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Mittlerer Bodenbelag</b> (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat oder Dielen mittleren Standards)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Hochwertiger Bodenbelag</b> (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>7. Weitere Merkmale der Wohnung (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)</b> Zutreffendes bitte ankreuzen!							
	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbauküche gehobener Qualität (inkl. Elektrogeräte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

„Gefangene“ (Durchgangs-)Räume, die nicht von der Diele oder dem Korridor aus zu begehen sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon, Terrasse oder Dachterrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keller oder Mansardenraum, der zur Wohnung gehört	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garten zur alleinigen Nutzung durch eine Mietpartei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>8. Merkmale zur Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnung</b> Zutreffendes bitte ankreuzen!							
	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Die Wohnung ist über einen Aufzug zu erreichen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung ist <b>barrierefrei</b> , d.h. ohne Stufen und Schwellen <b>erreichbar</b> .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung wurde <b>barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst</b> ? Siehe <b>Ausfüllhinweise</b> .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9. Vom Vermieter durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude bzw. in den Wohnungen</b> Falls zutreffend, bitte Jahreszahl eintragen!							
Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden nachträglich vorgenommen? Geben Sie bitte das Jahr an, 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. Durchgeführte Wärmedämmmaßnahmen gelten nur, wenn sie entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung bzw. EnEV-Stufe vorgenommen wurden.							
	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)							
Erneuerung/Austausch des Heizungskessels ( <b>ohne</b> Rohrleitung und Heizkörper)							
<b>Baderneuerung/-modernisierung</b> (Neuverfließen und Erneuerung aller Sanitärteile)							
Erneuerung aller Fenster							
Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke							
Dämmung der Außenwände							
Dämmung der Kellerdecke							
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)							
<b>10. Allgemeine Angaben zum Mietpreis und zu den Mietnebenkosten</b>							
<b>Hinweis:</b> Für eine verlässliche Ermittlung des regionalen Mietpreisniveaus ist es wichtig, die nachfolgenden Angaben zur monatlichen Miete Ihrer Wohnung und zum Zeitpunkt des Mietbeginns sowie der letzten Mieterhöhung zu beantworten. <b><u>Ohne diese Angaben ist die Ermittlung des Mietenniveaus nicht möglich.</u></b>							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
<b>10.1</b> Wie hoch war die Miete <u>ohne Betriebskosten am 01.05.2024 (Nettokaltmiete)</u> ? Angabe in EUR pro Monat							

<b>10.2</b> Wie hoch war die monatliche Miete für die Wohnung – <u>einschließlich der Betriebskosten</u> (gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung), <u>aber ohne Heizkosten und Warmwasser und bspw. ohne Garagen- oder Stellplatzmiete – am 01.05.2024 (Bruttokaltmiete)</u> ? Angabe in EUR pro Monat							
<b>10.3</b> Wie hoch waren die Betriebskosten/Nebenkosten insgesamt <b>am 01.05.2024</b> ? Angabe in EUR pro Monat							
<b>10.4</b> Für welche Betriebskosten werden <b>keine</b> Vorauszahlungen erhoben und sind in der Nettokaltmiete inkludiert? Zutreffendes bitte ankreuzen!							
<i>Zutreffendes bitte Ankreuzen!</i>	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Wasserversorgung inkl. Abwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Müllabfuhr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sach-/Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Grundsteuer</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
<b>10.5</b> Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen? Monat und Jahr des Abschlusses, z.B. 01/16 (MM/JJ)							
<b>10.6</b> In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert (die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung)? Monat und Jahr des Abschlusses, z.B. 01/16 (MM/JJ) Wenn keine Neufestlegung der Miethöhe seit Abschluss des Mietvertrags erfolgt ist, fahren Sie bitte mit Frage 11 fort!							
<b>11. Allgemeine Angaben zu Betriebs- und Heizkosten</b>							
Bitte tragen Sie i.d.R. die <b>Gesamtkosten für das Gebäude (oder die Eigentumswohnung) ein</b> . Bitte geben Sie auch an, auf welche (Gesamt-)Wohnfläche sich die Abrechnungsdaten beziehen. Bitte geben Sie diese Abrechnungsfläche auch an, wenn anhand anderer Schlüssel abgerechnet wird. <b>Alternativ zu den Eintragungen können Sie gemeinsam mit dem ausgefüllten Fragebogen auch eine Kopie der</b>							
<b>Kalte Betriebskosten</b>	<b>Gesamtkosten pro Jahr</b>						
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden	_____ €						
Grundsteuer	_____ €						
Wasserversorgung/Entwässerung	_____ €						
Personen- oder Lastenaufzug	_____ €						
Straßenreinigung	_____ €						
Müllbeseitigung	_____ €						



Gartenpflege	€
Stromkosten (Allgemeinstrom)	€
Schornsteinreinigung	€
Sach- und Haftpflichtversicherungen des Gebäudes	€
Hausmeister/Hauswart	€
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	€
Winterdienst	€
Gebäudereinigung	€
Sonstige Betriebskosten	€
Warmwasser (gesamt)	€
Grundkosten	€
Verbrauchskosten	€
Heizung (gesamt)	€
Grundkosten	€
Verbrauchskosten	€



