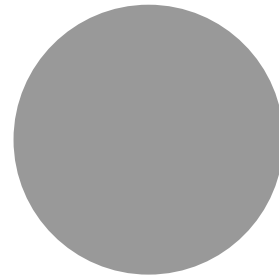
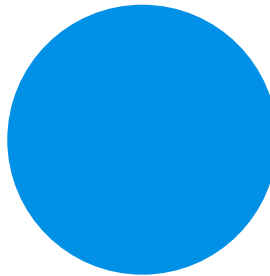
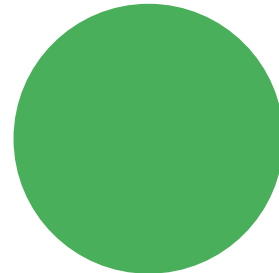
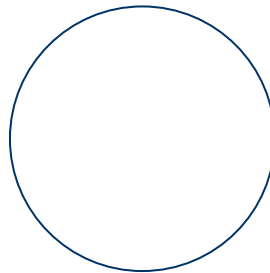


Stadt Remscheid

Qualifizierter Mietspiegel 2024

20.12.2024



Auftraggeber

Stadt Remscheid

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungs-
gesellschaft mbH

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

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

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 39
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	1
Tabellenverzeichnis	1
1 Einleitung	2
2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	4
2.1 Vorgaben.....	4
2.2 Ablauf.....	4
3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts	5
3.1 Art des Mietobjekts.....	5
3.2 Größe.....	6
3.3 Ausstattung	7
3.4 Beschaffenheit (Baujahresklassen)	7
3.5 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit.....	7
3.6 Lage.....	7
4 Methodische Vorgehensweise	9
4.1 Datenerhebung	9
4.2 Datenschutz	9
4.3 Grundgesamtheit	10
4.4 Stichprobe	10
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	11
4.6 Datenauswertung	13
4.6.1 Regression der 1. Stufe	14
4.6.2 Regression der 2. Stufe	16
4.6.3 Finalisierung des Modells	21
5 Ortsübliche Vergleichsmiete	24
5.1 Mietspiegeltabelle	24
5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale	25
5.3 Mietpreisspanne.....	27
6 Mietspiegelbroschüre	28
Anlage A Fragebogen	29
Anlage B Wohnlageverzeichnis	33

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe	13
Abb. 2	Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete	15
Abb. 3	Verteilung der standardisierten Residuen der ersten Regressionsstufe	15
Abb. 4	Netto-Mietfaktoren	16
Abb. 5	Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen	17
Abb. 6	Verteilung der standardisierten Residuen der zweiten Regressionsstufe.....	21
Abb. 7	Verteilung der Residuen nach Finalisierung des Modells	23
Abb. 8	Mietbegriff	24
Abb. 9	Fragebogen – Seite 1	30
Abb. 10	Fragebogen – Seite 2.....	31
Abb. 11	Fragebogen – Seite 3.....	32

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Rücklaufstatistik.....	13
Tab. 2	Regression: Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche	14
Tab. 3	Variablenbeschreibung der Prädiktoren der zweiten Regressionsstufe	18
Tab. 4	Regression: Netto-Mietfaktor	20
Tab. 5	Regression: Gesetzliche Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche	22
Tab. 6	Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche ¹	25
Tab. 7	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	26

1 Einleitung

Für die Stadt Remscheid wurde 2024 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Remscheid zum 01.06.2024 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

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

Mit der am 1. Juli 2022 eingetretenen Reform des Mietspiegelrechts gilt für alle Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von mehr als 50.000 gemäß § 558c BGB die Pflicht, einen Mietspiegel bereit zu stellen. Im Zuge der Reform fand ebenfalls die Antwortpflicht im Rahmen der Mietspiegelerstellung Einzug in das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB). Dieses schreibt mit Artikel 238 § 2 EGBGB sowohl Mietern als auch Vermietern vor, der nach Landesrecht zuständigen Behörde Auskunft über bestehende Mietverhältnisse als auch über Wohnwertmerkmale zu geben.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH im Auftrag der Stadt Remscheid erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung „*Mietspiegel Stadt Remscheid 2024*“ verwendet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag beim Fachdienst Soziales und Wohnen der Stadt Remscheid. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

Interessensvertreter der Mieter:

- Mieterverein Remscheid - Wermelskirchen e.V.

Interessensvertreter der Vermieter:

- Haus & Grund Haus Remscheid und Umgebung e.V.
- GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid
- GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG · Remscheid

Sonstige Mitglieder:

- Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt
- Stadt Remscheid, Fachdienst Recht und Datenschutz
- Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster
- Stadt Remscheid, Dezernat für Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit und Sport
- Jobcenter Remscheid
- Technische Betriebe Remscheid

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch

die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (im Folgenden DOMUS Consult) wurde von der Stadt Remscheid beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Vermietern
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts
- Erstellung eines Online-Mietspiegelrechners

2.2 Ablauf

Im Januar 2024 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption sowie die Erarbeitung eines Fragebogens erfolgte in Übereinkunft mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 31.01.2024.

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen sowie aus dem Melderegister der Stadt Remscheid genutzt. Nach Durchführung der Adressdatenarbeiten und der Stichprobenziehung im Juni 2024 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Juli 2024 bis September 2024.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch DOMUS Consult zwischen Oktober 2024 und November 2024. Die ersten Ergebnisse der Berechnung wurden den Interessensvertretern und der Verwaltung der Stadt Remscheid am 05.12.2024 präsentiert. Der gemeinsame Austausch führte zu weiteren Berechnungen und einem finalen Modell, welches am 16.12.2024 dem Arbeitskreis vorgestellt wurde.

Der Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01.02.2025 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

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

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§§ 535 ff.) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Eine Beschreibung dieser Wohnwertmerkmale findet sich ebenfalls in der Mietspiegelverordnung (§§ 17,18,19 MsV).

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

Im Mietspiegel für die Stadt Remscheid 2024 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser) mit Wohnflächen zwischen 25 m² und 160 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

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

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

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

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

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

3.2 Größe

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

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

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

3.3 Ausstattung

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

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

3.4 Beschaffenheit (Baujahresklassen)

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baujahr spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel werden die Baujahre der Wohnung über folgende Baujahresklassen abgebildet:

- vor 1949
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1976
- 1977 bis 1993
- 1994 bis 2006
- 2007 bis 2015
- 2016 bis 2020
- 2021 bis 2024

3.5 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch die Baujahresklasse (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden neben Modernisierungsmaßnahmen im Bad weitere Modernisierungsmaßnahmen für Gebäude mit einem Baujahr vor 1994 ausgewiesen. Zu beachten ist dabei der Zeitpunkt der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme (siehe Tab. 3).

3.6 Lage

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

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

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

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

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

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

Zur Orientierung und hilfsweisen Bestimmung der Wohnlage hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Remscheid ein Wohnlagenverzeichnis für das Remscheider Stadtgebiet erstellt, welches als Anlage B diesem Bericht beigelegt ist.

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

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.¹

In der Stadt Remscheid erfolgte zum Stichtag 01.06.2024 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2024.

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine schriftlich-postalische Befragung von privaten und institutionellen Vermietern im Zeitraum von Juli 2024 bis September 2024. Die Stichprobe wurde von der DOMUS Consult mithilfe der Grundsteuerveranlagung sowie den Meldedaten der Stadt Remscheid festgelegt. Eine genaue Beschreibung der Stichprobenziehung folgt in Abschnitt 4.4. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungstichtag 01.06.2024 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Es wurden die Mietwerte von 16.768 Haushalten erfragt. In einem ersten Anschreiben wurden die Befragten um eine Teilnahme an der Befragung bis zum 23.07.2024 bzw. 08.08.2024 (institutionelle Vermieter mit großem Wohnungsbestand) gebeten. Anfang August 2024 wurden zusätzlich Erinnerungsschreiben an die Eigentümer versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht an der Befragung teilgenommen hatten. Die Rückmeldefrist wurde hier auf den 23.08.2024 gelegt.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von der DOMUS Consult erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Ein offizielles Anschreiben der Stadt Remscheid sowie ein Informationsblatt wurden zusammen mit dem Fragebogen in Papierform sowie einem Zugangsschlüssel zur online-Befragung an die Befragungsteilnehmer versendet. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, wurde den Befragten ebenfalls die Möglichkeit geboten, den Fragebogen über eine Excel-Datei zu beantworten.

Mit der Excel-Datei wurde insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen.

4.2 Datenschutz

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

¹ § 558d Absatz 2 BGB.

Die DOMUS Consult verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

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

- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag pseudonymisiert möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Es wurden zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Remscheid bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2022 verfügte die Stadt Remscheid über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 35.444 Wohneinheiten.

Die Grundgesamtheit ließe sich abschätzen, indem zu diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2024 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit unterhalb von 35.444 Wohneinheiten liegen.

4.4 Stichprobe

Für die Befragung wurde eine reine, nicht geschichtete Zufallsstichprobe von 16.768 Haushalten gezogen, denen 4.000 Anschreiben an Vermieter zugeordnet wurden. Jeder Haushalt steht dabei stellvertretend für eine Wohneinheit.

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Remscheid. Aus den Meldedaten wurden auf Grundlage der Nachnamen und der Einzugsdaten Haushalte generiert. Dabei wurden Personen, welche an der gleichen Adresse gemeldet waren und den gleichen Nachnamen trugen oder für die das gleiche Einzugsdatum hinterlegt war, zu einem Haushalt zusammengefasst. Leichte Unschärfen, die aus diesem Verfahren resultieren mögen, wurden im Sinne der Durchführbarkeit einer Haushaltsgenerierung auf Grundlage der vorhandenen Daten in Kauf genommen. Darüber hinaus wurden die Meldedaten mit den Grundsteuerdaten verknüpft, sodass überprüft werden konnte, ob ein Haushalt in Wohneigentum lebt. Diese sind aus der Grundgesamtheit ausgeschlossen worden. Ausgeschlossen wurden weiterhin Heimunterkünfte, insbesondere Seniorenwohnanlagen. Im Ergebnis wurde die Stichprobe aus eine Grundlagendatei der Mächtigkeit 29.219 gezogen.

Jede Wohneinheit hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gezogen zu werden. Von den 16.768 Haushalten der Stichprobe wurden 33 institutionelle Vermieter mit einem großen Wohnungsbestand sowie 3.967 private Vermieter bzw. Vermieter mit einem Wohnungsbestand, der nicht 30 Objekte in der Stichprobe übersteigt, angeschrieben. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Remscheid repräsentative Stichprobe zu erstellen.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Insgesamt konnten 15.006 Rückläufer zu 16.768 Haushalten verzeichnet werden. Hierbei ist zu beachten, dass der Rücklauf Duplikate und nicht angefragte Wohnobjekte beinhaltet. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Ein institutioneller Vermieter lieferte über die angefragten Mietwerte hinaus die Auskünfte über den gesamten Wohnungsbestand. Aus diesem erhaltenen Datensatz wurde eine Teilmenge der Mietwerte aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, so dass die verbliebenen Datensätze in ihrer Mächtigkeit der entsprechenden Stichprobe entsprach. So sollte vermieden werden, dass der betroffene Vermieter nicht überrepräsentiert in der relevanten Ergebnisstichprobe erscheint.

Weiterhin wurden Datensätze mit fehlenden gültigen Fallnummern, für deren Fallnummer bereits ein Datensatz vorlagen sowie solche, die bereits unter einer anderen Fallnummer erfasst waren, entfernt. Dabei wurden ebenfalls Wohnungen, für die eine andere Adresse als die der Fallnummer zugeordneten angegeben wurde und somit nicht Teilmenge der Stichprobe waren, von der Auswertung ausgeschlossen. Außerdem wurden Objekte, bei denen kein Vermietungsverhältnis vorliegt, in die Rücklaufstatistik aufgenommen. Anschließend wurden nicht mietspiegelrelevante Mietobjekte und damit auch Objekte, für die eine ermäßigte Miete entrichtet wird, sowie unvollständige Fragebögen ausgeschlossen. Bereinigt wurden Mietdaten um Daten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete oder dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung. Weiterhin von der Auswertung

ausgeschlossen wurden Daten mit offensichtlich nichtzutreffenden bzw. unplausiblen Angaben. Diese wurden anhand widersprüchlicher Angaben sowie anhand unplausibler Angaben in Bezug auf die Wohnfläche sowie in Bezug auf die Nettokaltmiete identifiziert. Wohnungen mit unplausiblen Angaben zu der Nettokaltmiete² sowie unplausiblen Angaben zu der Wohnfläche³ wurden als solche gekennzeichnet und nicht in der weiteren Auswertung berücksichtigt. Weiterhin wurden ausgeschlossen Wohnungen, die dem Substandard zugeordnet werden können, da sie nicht über eine Heizung oder über keine sanitären Einrichtungen verfügen. Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m² und über 160 m² wurden entfernt, da für kleinere bzw. größere Wohnungen die Fallzahlen gering waren. Es verblieb zunächst eine Datengrundlage von 7.322 Mietwohnungen. Von dieser Größe sind anschließend 2.001 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.⁴

Im Rahmen der ersten Regressionsstufe wurden die Mietwerte auf Werte mit außergewöhnlicher Einflussnahme auf Grundlage der Cook-Distanz D_i untersucht um sie gegebenenfalls als Extremwerte einzustufen.

Es wurde jedem Objekt i seine Cook-Distanz D_i zugewiesen. Anschließend wurden solche Mietwerte betrachtet, die der Anforderung $D_i \leq q_f(\alpha, df_1, df_2)$ nicht genügen. Hierbei gibt q_f die Quantilsfunktion der F-Statistik wieder, df_1 entspricht der Anzahl der Koeffizienten der ersten Regressionsstufe, df_2 entspricht der Differenz von df_1 und der Anzahl der Beobachtungen. Bei $\alpha = 0,05$ zeigte sich, dass kein Mietwert die genannte Ungleichung erfüllt.


Im Ergebnis standen für die Auswertung insgesamt 5.321 Datensätze zur Verfügung (siehe Tab. 1).

² Ausgeschlossen wurden Datensätze mit Angaben von unter 2 €/m² und über 20 €/m² zu der Nettokaltmiete. Zunächst wurden auch Wohnungen berücksichtigt, die eine Nettokaltmiete von 20 €/m² überstiegen. Dies betraf zwei Wohnobjekte. Verschiedene Modelle lieferten für diese Objekte jedoch stets Vorhersagen der Nettokaltmieten, die wenigsten doppelt so hoch waren wie die wahren Nettokaltmieten, so dass diese als unplausibel eingestuft wurden.

³ Als unplausibel wurden Datensätze mit Angaben von unter 5 m² bei Mehrfamilienhäusern und unter 40 m² bei Reihen-, Doppel-, Zweifamilien- und freistehenden Einfamilienhäusern sowie Datensätze mit Angaben von über 1000 m² zu der Wohnfläche eingestuft.

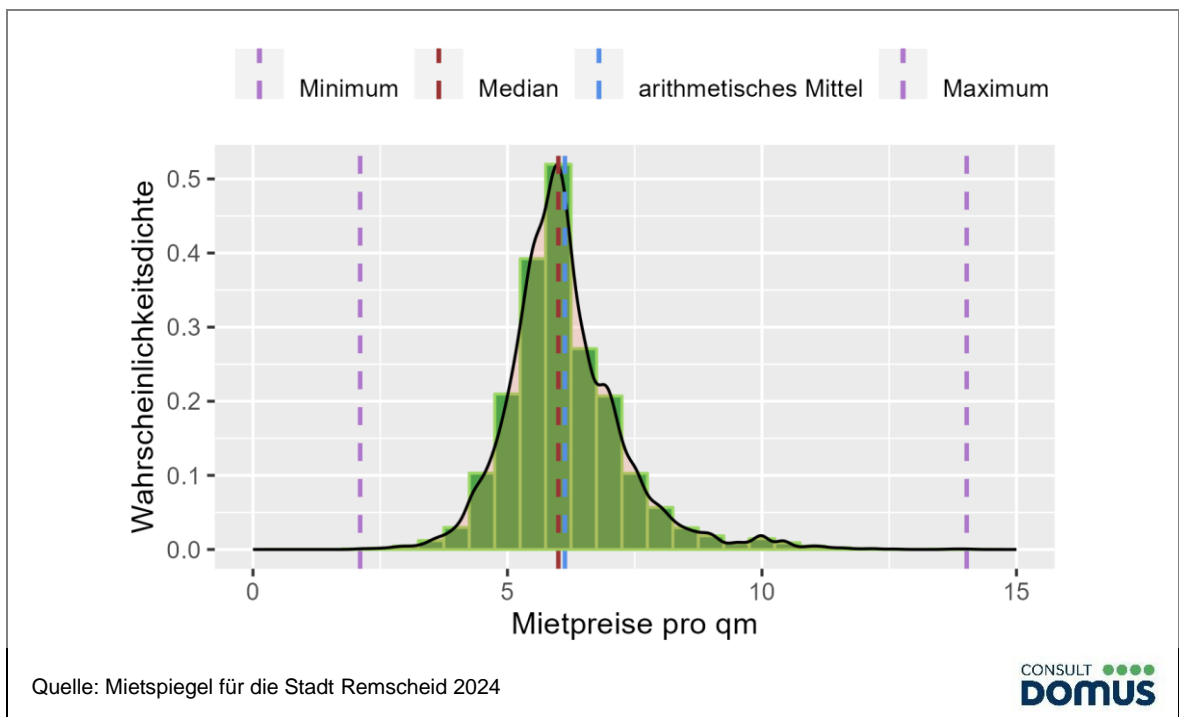
⁴ Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024, S. 46.

Tab. 1 Rücklaufstatistik	
	Fallzahlen
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	16.768
Stichprobenausfälle	1.762
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	15.006
Wohnung nicht in Stichprobe / fehlender Token / Duplikat	3.713
Kein Vermietungsverhältnis	939
Ausschlussgrund oder ermäßigte Miete	2.180
unvollständig	706
unplausibel oder Substandard	103
zu groß o. zu klein	43
nicht im 6-Jahres-Zeitraum	2.001
Ergebnisstichprobe relevant	5.321

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Remscheid 2024 

Die Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe ist in der folgenden Abb. 1 abgebildet.

Abb. 1 Mietwertverteilung der relevanten Ergebnisstichprobe



4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Remscheid 2024 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Grundlage für die Modellbildung bildete das „Regensburger Modell“. Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, werden diese in der Regressionsrechnung der zweiten Stufe

berücksichtigt, fließen aber schlussendlich in Form einer Konstanten in das Modell ein. Im Ergebnis wird das Modell mithilfe einer Tabelle der Basismieten in Abhängigkeit der Wohnfläche sowie prozentualer Zu- und Abschläge für wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Merkmale wiedergegeben.

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

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

4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche WFL und der Netto-Kaltmiete NKM wird durch eine quadratische Regressionsgleichung dargestellt.⁵ Um möglicher Heteroskedastizität entgegenzuwirken wurden die Variablen logarithmiert. Schlussendlich wird die logarithmierte Nettokaltmiete über die Gleichung


$$f(WFL) = 5,4787 - 0,7426 \cdot \log(WFL) + 0,2051 \cdot \log^2(WFL)$$

geschätzt.

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,716. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 71,6 % der Varianz des Mietpreises erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 2 Regression: Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche				
	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
Achsenabschnitt	5,478695	0,343456	15,951687	<0,000001
log(Wohnfläche)	-0,742559	0,163891	-4,530812	0,000006
log²(Wohnfläche)	0,205146	0,019511	10,514496	<0,000001

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Remscheid 2024 

⁵ Im Rahmen der Analyse sind vorab auch Wurzelfunktionen, lineare sowie Funktionen höherer Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft bieten.

In der nachfolgenden Abb. 2 ist die entsprechende Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen. Abb. 3 zeigt die Verteilung der standardisierten Residuen.

Abb. 2 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete

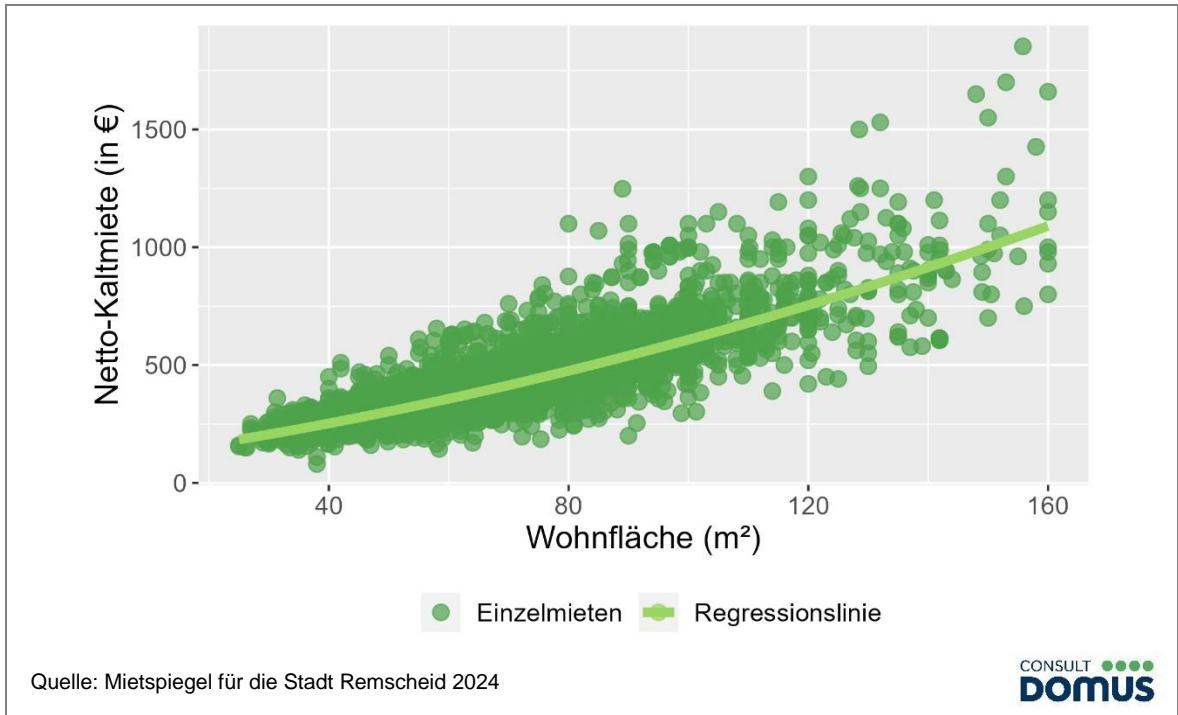
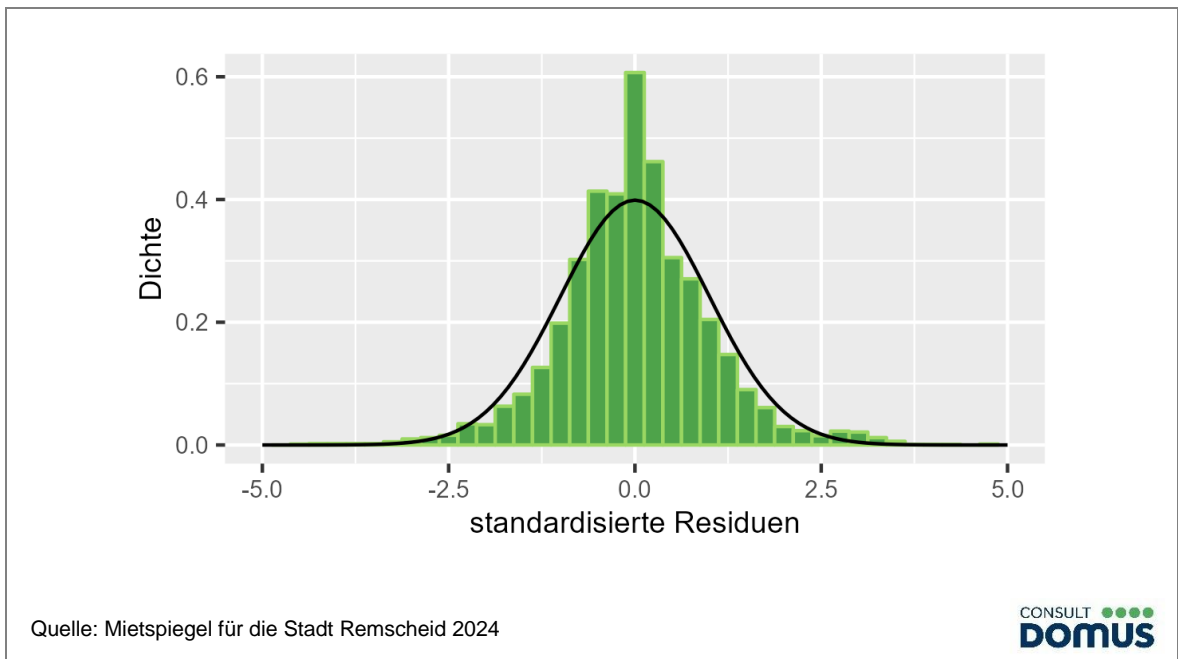


Abb. 3 Verteilung der standardisierten Residuen der ersten Regressionsstufe



4.6.2 Regression der 2. Stufe

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

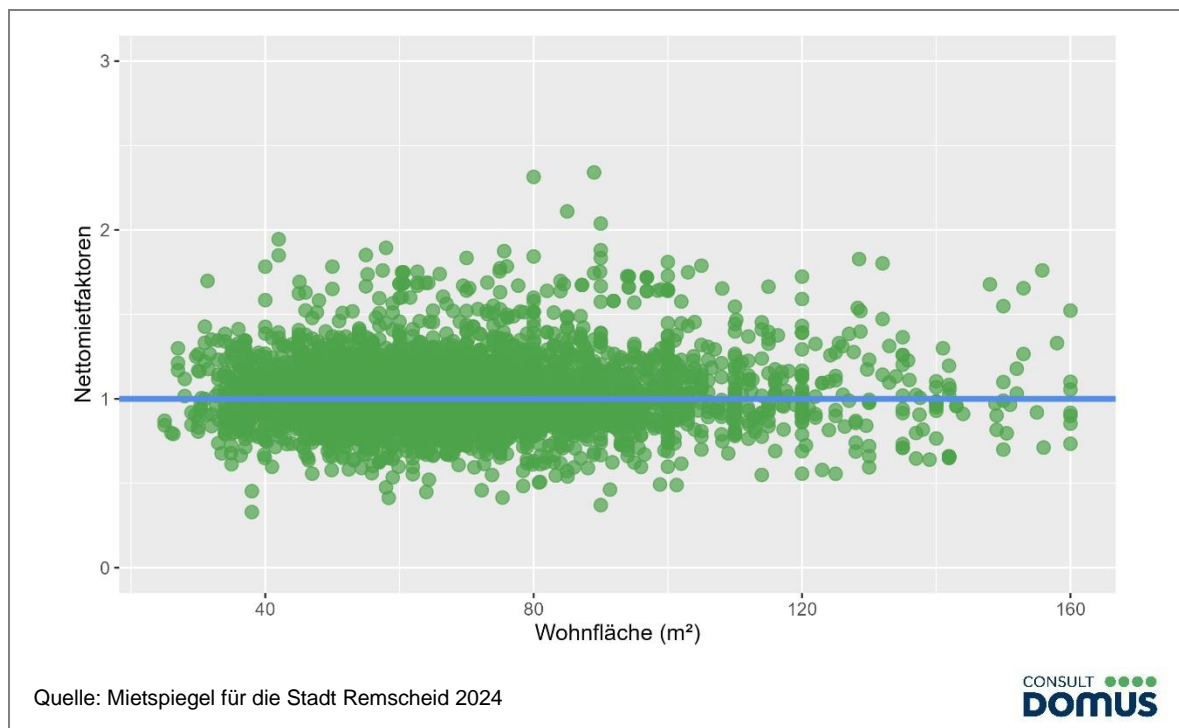
$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1 (siehe

Abb. 4).

Die Regression der zweiten Stufe schätzt die Nettomietfaktoren in Abhängigkeit von Wohnwertmerkmalen, welche im Zuge der Befragung erhoben wurden. Neben den gesetzlichen Merkmalsausprägungen werden auch die außergesetzlichen Merkmale in die Regressionsrechnung einbezogen, um die entsprechenden Effekte zu separieren. Als außergesetzliche Merkmale fließen die Mietvertragslänge sowie der Vermietertyp in das Modell ein. Diese außergesetzlichen Merkmale werden schlussendlich als Konstante in den Mietspiegel eingehen.

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren



Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z.$$

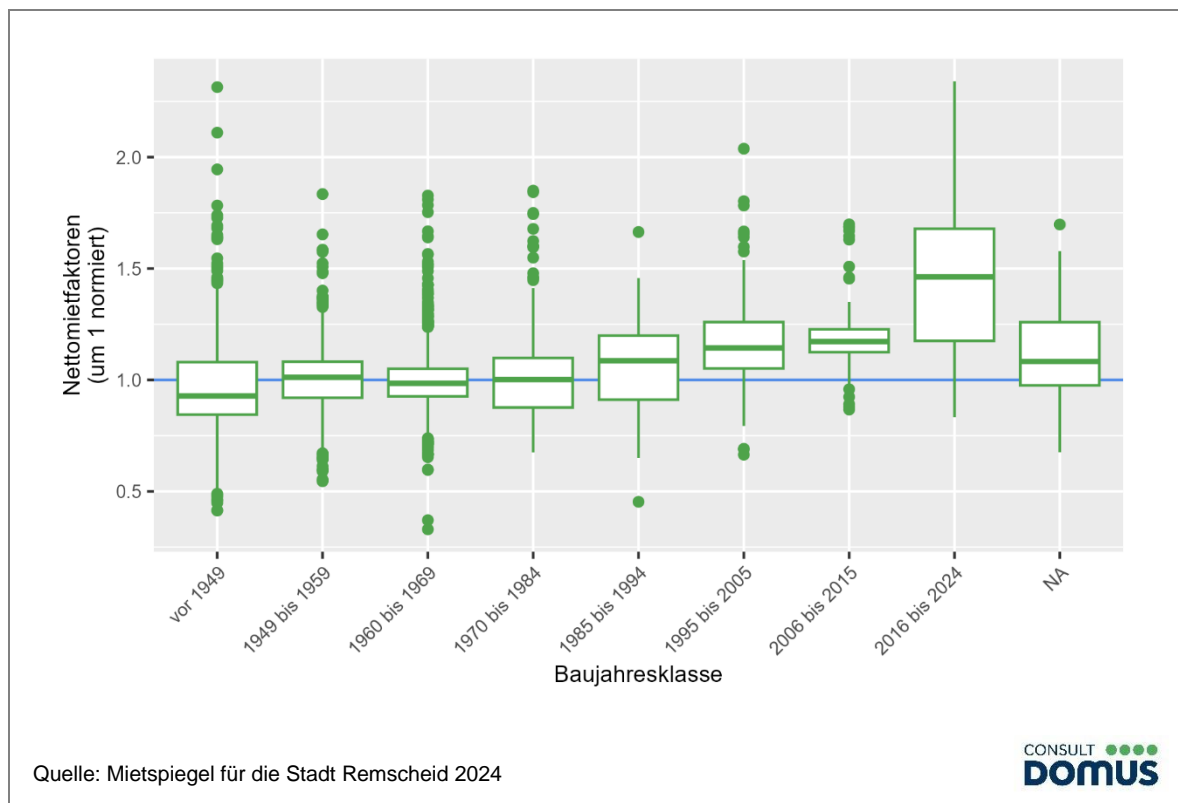
Dabei entspricht g dem Vektor der gesetzlichen Merkmalsausprägungen ohne die Wohnfläche, z dem Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen. Die Vektoren a und b sind die entsprechenden Koeffizienten, a_0 der Achsenabschnitt der Regression der zweiten Stufe.

Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen. Dabei wurde berücksichtigt, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen (siehe Tab. 4).

Die Baualtersklassen wurden im Zuge der Auswertung wie in Tab. 3 dargestellt zusammengefasst. Dies geschah auf Grundlage deren Einflussnahme auf die Nettomietfaktoren, welche sich bei nicht zusammengefassten Baujahresklassen teils als nicht signifikant erwiesen.

Die Abb. 5 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Diesen kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngsten Baualtersklassen weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen anderer Baualtersklassen.

Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen




Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden.

So konnte die Überprüfung der Einflussnahme der Wohnlageneinteilung durchgeführt werden.

Der Festlegung des Modells der 2. Regressionsstufe gingen umfangreiche Berechnungen voraus, die unterschiedliche Merkmalskombinationen berücksichtigten. Für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt. Diese Merkmale werden in der folgenden Tabelle beschrieben:

Tab. 3 Variablenbeschreibung der Prädiktoren der zweiten Regressionsstufe		
Variable (Merkmal)	Ausprägungen	Beschreibung
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vor 1949 ▪ 1949 - 1960 ▪ 1961 - 1976 ▪ 1977 - 1993 ▪ 1994 - 2006 ▪ 2007 - 2015 ▪ 2016 - 2020 ▪ 2021 - 2024 	Das Baujahr entspricht dem Jahr der Errichtung des Gebäudes. Kommen im Gebäude neue Wohnungen hinzu, zum Beispiel durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung oder durch Anbau, ist das Jahr der Bezugfertigkeit dieser Wohnungen maßgebend.
Wohnlage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfach ▪ Normal ▪ Gut 	Das Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid ist dem Anhang B zu entnehmen.
Modernisierung_Bad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine Badmodernisierung innerhalb der letzten 10 Jahre erfolgte.
Modernisiert_BJvor1994	{0,1,2,3,4,5,6,7}	Die Punktzahl gibt an, wie viele der folgenden Modernisierungsmaßnahmen bei einem Objekt mit Baujahr vor 1994 in den letzten 15 Jahren erfolgte: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Außenwanddämmung aller Außenwände ▪ Dachdämmung ▪ Dämmung oberster Geschossdecke ▪ Kellerdeckendämmung ▪ Austausch aller Fenster ▪ Austausch des Wärmeerzeugers ▪ Austausch der Haus- und Wohnungstüren
Stellplatz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass ein Stellplatz, ein Carport oder eine Garage zum Mietobjekt gehört, für welche keine zusätzlichen Kosten anfallen.
Garten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass dem Mieter ein Garten zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht.
Aufzug	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass ein Aufzug im Gebäude zur Verfügung steht.
Freisitz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass ein Freisitz (Balkon, Dachterrasse, Terrasse) vorhanden ist.
Einzelofen_Elektroofen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung über einen Einzelofen oder einen Elektroofen beheizt wird.
Waermepumpe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung über eine Wärmepumpe beheizt wird.
Photovoltaik	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung an eine Photovoltaikanlage angeschlossen ist.
Barrierearm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung über eine barrierearme Ausstattung (Mindestens: bodengleiche Dusche, niedrige Schwellen (max. 2 cm Höhe), Badezimmer min. 180x220 cm) verfügt.
Rolllaeden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass die Wohnung mit Rollläden ausgestattet ist.

Tab. 3 Variablenbeschreibung der Prädiktoren der zweiten Regressionsstufe		
Variable (Merkmal)	Ausprägungen	Beschreibung
Fussbodenbelag	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hochwertig ▪ normal_erneuert ▪ normal_ nicht erneuert ▪ nicht vorhanden 	Die Variable spiegelt die Qualität des Fußbodenbelags der Wohnung (mind. 50%) in den Kategorien „hochwertig“ (Marmor, Parkett), „normal_erneuert“ (Standardausstattung, innerhalb der letzten 15 Jahre erneuert), „normal_ nicht erneuert“ (Standardausstattung, innerhalb der letzten 15 Jahre nicht erneuert) und „nicht vorhanden“ (kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag, Estrich) wider.
EBK	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine vom Vermieter gestellte Einbauküche mit mind. 3 Gas- oder Elektrogeräten vorhanden ist.
Gegensprechanlage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein 	Die Ausprägung „Ja“ gibt an, dass eine Gegensprechanlage vorhanden ist.
MVLaenge	\mathbb{N}_0	Die Anzahl der Monate, die zwischen Mietvertragsbeginn und dem Stichtag 01.06.2024 liegt, wird als außergesetzliches Merkmal nicht im Mietspiegel als Zu- oder Abschlag ausgewiesen.
Vermietertyp	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Genossenschaft ▪ Privates Wohnungsunternehmen ▪ Sonstige Vermieter 	Der Vermietertyp wird als außergesetzliches Merkmal nicht im Mietspiegel als Zu- oder Abschlag ausgewiesen.
Quelle: Mietspiegel Stadt Remscheid 2024		

Das adjustierte Bestimmtheitsmaß der Regression der zweiten Stufe beträgt 0,391. Die Ergebnisse der Regression sind in der folgenden Tab. 4 aufgelistet. Die Verteilung der standardisierten Residuen ist in Abb. 6 dargestellt.

Tab. 4 Regression: Netto-Mietfaktor					
Wohnwertmerkmal	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert	VIF
Achsenabschnitt	0,982850	0,007922	124,058391	0,000000	
Baujahr 1949 - 1960	0,050209	0,006161	8,149656	0,000000	1,910342
Baujahr 1961 - 1976	0,038612	0,006322	6,107728	0,000000	2,313490
Baujahr 1977 - 1993	0,071375	0,011447	6,235291	0,000000	1,234443
Baujahr 1994 - 2006	0,156712	0,012567	12,470090	0,000000	1,267164
Baujahr 2007 - 2015	0,180651	0,018614	9,705195	0,000000	1,177095
Baujahr 2016 - 2020	0,289166	0,020633	14,014804	0,000000	1,172175
Baujahr 2021 - 2024	0,442484	0,021598	20,487074	0,000000	1,133593
Wohnlage Einfach	-0,054270	0,006451	-8,411953	0,000000	1,090005
Wohnlage Gut	0,020177	0,008964	2,250960	0,024431	1,044423
Modernisierung_Bad	0,011330	0,004882	2,320727	0,020341	1,264793
Modernisiert_BJvor1994	0,006284	0,001655	3,797659	0,000148	1,458799
Stellplatz	0,040260	0,011123	3,619527	0,000298	1,144072
Garten	0,020619	0,007733	2,666330	0,007693	1,195840
Aufzug	0,035095	0,006610	5,309349	0,000000	1,210279
Freisitz	0,019755	0,004834	4,086491	0,000044	1,265211
Einzelofen_Elektroofen	-0,078644	0,012764	-6,161651	0,000000	1,228129
Waermepumpe	0,081469	0,015954	5,106563	0,000000	1,131947
Photovoltaik	0,063964	0,010033	6,375181	0,000000	1,138714
Barrierearm	0,042491	0,010071	4,219277	0,000025	1,233144
Rolllaeden	0,018899	0,005452	3,466596	0,000531	1,367618
Fussbodenbelag hochwertig	0,051208	0,009125	5,611856	0,000000	1,356075
Fussbodenbelag normal_ nicht erneuert	-0,015843	0,005990	-2,644736	0,008201	1,972236
Fussbodenbelag nicht vorhanden	-0,046491	0,014003	-3,320097	0,000906	1,111280
EBK	0,089804	0,010067	8,920381	0,000000	1,103202
Gegensprechanlage	0,025575	0,004749	5,384896	0,000000	1,327742
MVLaenge	-0,000293	0,000015	-19,122553	0,000000	1,132708
Vermietertyp Genossenschaft	-0,094368	0,007193	-13,119273	0,000000	1,463588
Vermietertyp Privates Wohnungsunternehmen	-0,031958	0,006395	-4,997168	0,000001	2,315747

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Remscheid 2024


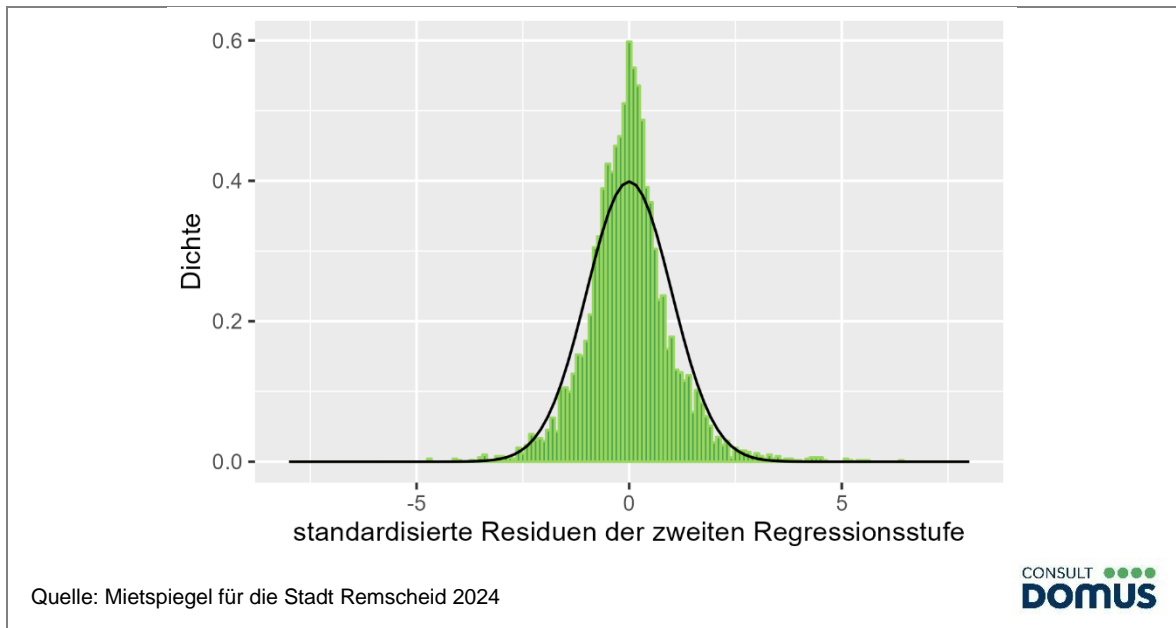


Abb. 6 Verteilung der standardisierten Residuen der zweiten Regressionsstufe



4.6.3 Finalisierung des Modells

Um die Merkmale der zweiten Regressionsstufe, welche nicht als Zu- oder Abschläge ausgewiesen werden sollen, in die Basismieten einfließen zu lassen, werden die Ergebnisse der ersten beiden Stufen zusammengeführt. Das Verfahren wird im Folgenden erläutert.

Einsetzen der Definition der Nettomietfaktoren sowie der Gleichung der ersten Regressionsstufe in die Schätzfunktion der zweiten Regressionsstufe liefert

$$\begin{aligned} \widehat{NMF} &= a_0 + a^T g + b^T z \\ \Leftrightarrow \frac{\widehat{NKM}}{NKM} &= a_0 + a^T g + b^T z \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= NKM \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= f(WFL) \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \end{aligned}$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser in die Basismieten, welche sich aus der ersten Regressionsstufe ableiten lassen, einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragslänge“ und „Vermieterotyp“ in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht.

Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx [c + \widehat{NKM}] \cdot (a_0 + a^T g) \Leftrightarrow NKM \approx a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] \cdot \left(1 + \frac{a^T g}{a_0}\right)$$

Der Term $a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}]$ bildet die Basismieten, der Vektor $\left(\frac{1}{a_0} \cdot a\right)$ spiegelt die auszuweisenden Zu- bzw. Abschläge wider.

Um die Basismieten zu ermitteln, wird gleichgesetzt:

$$a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] \cdot \left(1 + \frac{a^T g}{a_0}\right) = \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z)$$


$$\Rightarrow \text{Basismiete} = a_0 \cdot [c + \widehat{NKM}] = \frac{\widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z)}{\left(1 + \frac{a^T g}{a_0}\right)}$$

Die rechte Seite dieser Gleichung kann durch folgende Zuordnungen ermittelt werden:

- Die geschätzte Nettokaltmiete \widehat{NKM} wird durch die erste Regressionsstufe definiert.
- Der Einfluss der außergesetzlichen Merkmale $b^T z$ wird berechnet, indem das arithmetische Mittel über die Summe der außergesetzlichen Zu-/Abschläge der vorliegenden Mietwerte berechnet wird.
- Da zwischen $a^T g$ und der Wohnfläche der vorliegenden Mietwerte eine Abhängigkeit besteht, wird mittels einer Regression eine Funktion ermittelt, welche die Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche darstellt. (siehe Tab. 5)

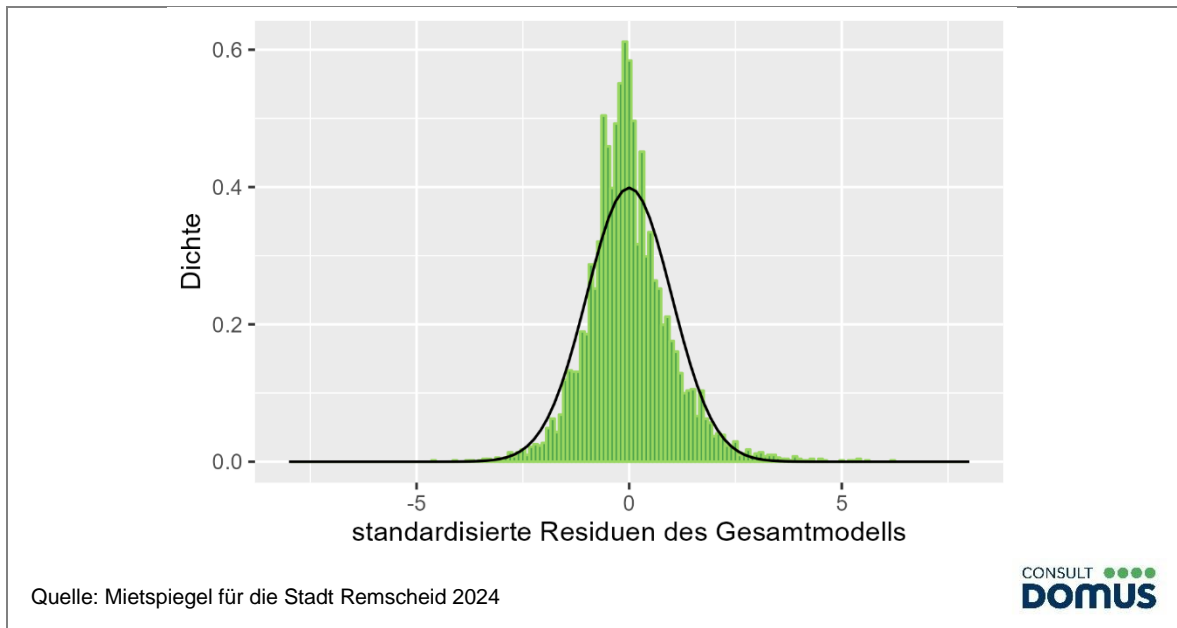
Tab. 5 Regression: Gesetzliche Zuschläge in Abhängigkeit der Wohnfläche				
	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
Achsenabschnitt	-0,334484	0,159806	-2,093056	0,036393
Wohnfläche	0,029305	0,010927	2,681970	0,007343
Wohnfläche²	-0,000790	0,000283	-2,790418	0,005284
Wohnfläche³	0,000010	0,000003	2,879278	0,004002
Wohnfläche⁴	0,000000	0,000000	-2,901739	0,003727
Wohnfläche⁵	0,000000	0,000000	2,892386	0,003839

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Remscheid 2024



Im Ergebnis zeigt sich, dass die durch das Modell vorhergesagten Nettokaltmieten bei einem Pearson-Korrelationskoeffizienten von 0,89 in einem starken Zusammenhang zu den tatsächlichen Nettokaltmieten stehen. Abbildung Abb. 7 zeigt die standardisierten Residuen, welche die Abweichung zwischen den tatsächlichen und den vorhergesagten Nettokaltmieten im Quadratmeter widerspiegeln.

Abb. 7 Verteilung der Residuen nach Finalisierung des Modells



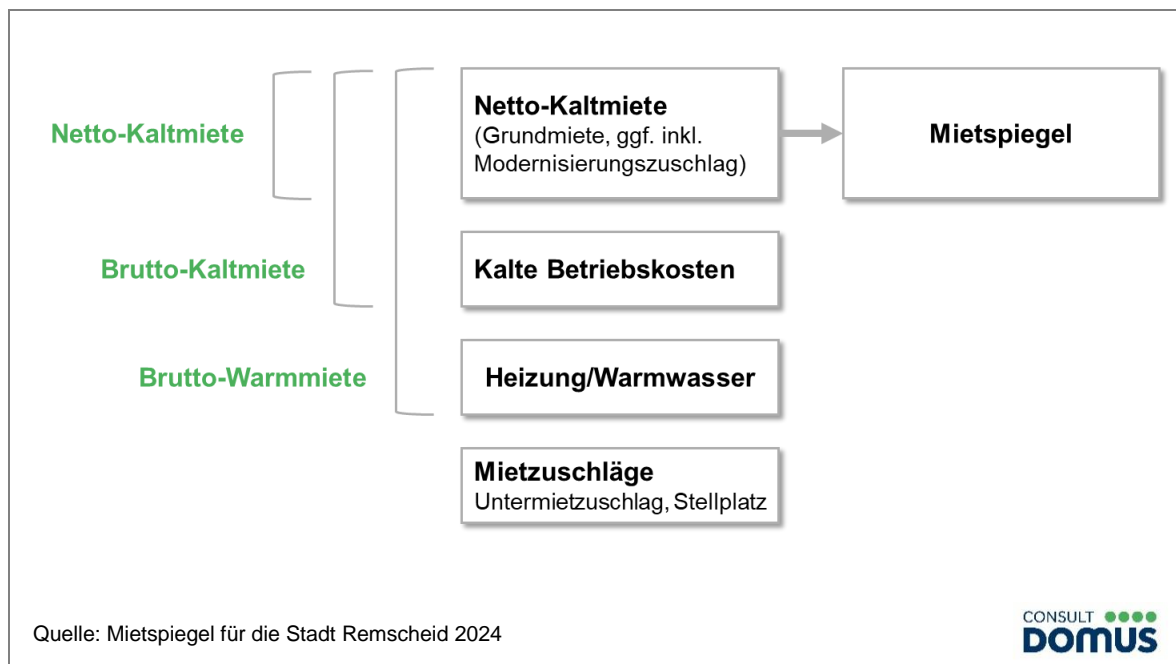
5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.⁶ Der Spannenwert ergibt sich beim „Mietspiegel für die Stadt Remscheid 2024“ in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 (Tab. 6) bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den in Kapitel 5.2 in Tab. 7 dargestellten Zu- und Abschlägen angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird die in Kapitel 5.3 beschriebene Spannbreite bestimmt.

5.1 Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abb. 8).

Abb. 8 Mietbegriff



Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

⁶ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2024, Seite 65.

Tab. 6 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹

Wohnfläche m ²	Netto-Kaltmiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Netto-Kaltmiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Netto-Kaltmiete Euro/m ²
25 - 27	6,71	70 - 72	5,50	115 - 117	5,82
28 - 30	6,44	73 - 75	5,51	118 - 120	5,85
31 - 33	6,23	76 - 78	5,52	121 - 123	5,88
34 - 36	6,07	79 - 81	5,53	124 - 126	5,92
37 - 39	5,94	82 - 84	5,54	127 - 129	5,95
40 - 42	5,83	85 - 87	5,56	130 - 132	5,99
43 - 45	5,75	88 - 90	5,58	133 - 135	6,02
46 - 48	5,68	91 - 93	5,60	136 - 138	6,06
49 - 51	5,63	94 - 96	5,62	139 - 141	6,10
52 - 54	5,59	97 - 99	5,65	142 - 144	6,14
55 - 57	5,56	100 - 102	5,67	145 - 147	6,18
58 - 60	5,54	103 - 105	5,70	148 - 150	6,22
61 - 63	5,52	106 - 108	5,73	151 - 153	6,26
64 - 66	5,51	109 - 111	5,76	154 - 156	6,31
67 - 69	5,50	112 - 114	5,79	157 - 160	6,36


¹ Wohnungen von 25,00 m² bis 27,99 m² sind in das Feld 25 - 27 m² einzuordnen

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Remscheid 2024

5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tab. 7 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

Tab. 7 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit (Baujahr)	
Baujahre vor 1949	± 0 %
Baujahre 1949 bis 1960	+ 5,1 %
Baujahre 1961 bis 1976	+ 3,9 %
Baujahre 1977 bis 1993	+ 7,3 %
Baujahre 1994 bis 2006	+ 15,9 %
Baujahre 2007 bis 2015	+ 18,4 %
Baujahre 2016 bis 2020	+ 29,4 %
Baujahre 2021 bis 2024	+ 45,0 %
Wohnlage	
Einfache Wohnlage	- 5,5 %
Normale Wohnlage	± 0 %
Gute Wohnlage	+ 2,1 %
Modernisierung (Badezimmer)	
Das Bad wurde innerhalb der letzten 10 Jahre vollständig modernisiert.	+ 1,2 %
Modernisierung für Baujahre vor 1994 und Maßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre	
Außenwanddämmung aller Außenwände	+ 0,6 %
Dachdämmung	+ 0,6 %
Dämmung oberster Geschossdecke	+ 0,6 %
Kellerdeckendämmung	+ 0,6 %
Austausch aller Fenster	+ 0,6 %
Austausch des Wärmeerzeugers	+ 0,6 %
Austausch der Haus- und Wohnungstüren	+ 0,6 %
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Zur Wohnung gehört mindestens ein Stellplatz, ein Carport oder eine Garage, für welche(n) keine zusätzlichen Kosten anfallen.	+ 4,1 %
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten.	+ 2,1 %
Das Wohngebäude verfügt über einen Aufzug.	+ 3,6 %
Die Wohnung verfügt über mindestens einen Freisitz (Balkon, Terrasse, Loggia).	+ 2,0 %
Die Wohnung wird über Einzelöfen oder Elektroheizungen beheizt.	- 8,0 %
Die Wohnung wird über eine Wärmepumpe beheizt (auch Hybrid).	+ 8,3 %
Die Wohnung verfügt über eine Photovoltaikanlage.	+ 6,5 %
Die Wohnung ist barrierearm. (Mindestens vorhanden: bodengleiche Dusche, niedrige Schwellen (max. 2 cm Höhe), Badezimmer min. 180x220 cm)	+ 4,3 %
Die Wohnung verfügt über Rollläden (an allen Wohn- und Schlafräumen).	+ 1,9 %
Die Wohnung ist mit hochwertigem Bodenbelag (Marmor, Parkett) in mindestens der Hälfte der Grundfläche der Wohnung ausgestattet. (Zuschlag entfällt, wenn der Boden stark abgenutzt oder stark beschädigt ist)	+ 5,2 %
Die Wohnung ist ausgestattet mit Bodenbelag, der dem Standard entspricht und nicht in den letzten 15 Jahren vollständig erneuert wurde.	- 1,6 %
Die Wohnung verfügt über keinen vom Vermieter gestellter Bodenbelag (Estrich).	- 4,7 %
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit mindestens 3 Gas- oder Elektrogeräten.	+ 9,1 %
Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.	+ 2,6 %
Quelle: Mietspiegel für die Stadt Remscheid 2024	

5.3 Mietpreisspanne

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

Für den „Mietspiegel für die Stadt Remscheid 2024“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

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

Diese Spanne reicht von – 12,7 % bis + 13,0 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

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

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

6 Mietspiegelbroschüre

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

Hierzu zählen u. a.

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

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch die DOMUS Consult erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt als Herausgeberin abgestimmt.

Der Mietspiegel 2024 steht auch als Online-Rechner zur Verfügung.

Anlage A Fragebogen

Abb. 9 Fragebogen – Seite 1


Mietspiegel Stadt Remscheid 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,


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

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

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



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



Allgemeine Angaben	Wohnung 1	Wohnung 2
Fallnummer: (im Merkblatt zu finden) <small>Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.</small>	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>
Straße, Hausnummer	<input style="width: 100%; height: 40px;" type="text"/>	<input style="width: 100%; height: 40px;" type="text"/>
Ist die Wohnung selbstgenutztes Wohneigentum? <small>(Wohnung wird nicht vermietet)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist die Wohnung eine Werks- oder Dienstwohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist die Wohnung (teil-)möbliert? <small>(ausgenommen Einbauküche)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist die Wohnung Teil eines Heimes? <small>(z. B. Altenpflegeheim)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Wird die Wohnung mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Wird die Wohnung ganz oder größtenteils gewerblich genutzt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist die Wohnung befristet (unter 1 Jahr) vermietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Liegt ein Untermietverhältnis vor?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Wird die Wohnung von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Wird die Wohnung ohne vermieterseitig bereitgestelltes Bad (Wanne oder Dusche und WC) innerhalb der Wohnung vermietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Die Wohnung wurde bereits im Fragebogen mit folgender Fallnummer angefragt:	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text"/>

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


9609240145
Seite 1
© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Abb. 11 Fragebogen – Seite 3

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

3195240149
Seite 3
© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel für die Stadt Remscheid 2024

CONSULT 
DOMUS

Anlage B

Wohnlageverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Straßenname	Wohnlage
Zillertal	normal
Zum Brodtberg	normal
Zum Danielshammer	normal
Zum Schützenfeld	gut
Zum Stadtgarten	normal
Zum Walkhäuschen	normal
Zur Böckerswiese	normal
Zur Bökerhöhe	normal
Zur Eiche	normal