



# AMTSBLATT

FÜR DIE STADT MÜLHEIM AN DER RUHR

<b>Nr: 31/Jahrgang 2020</b>	Herausgegeben im Eigenverlag der Stadt -Referat I.4 - Presse und Medien- Verantwortlich für den Inhalt: Der Oberbürgermeister	<b>15.09.2020</b>
Bestellungen (einzeln oder im Abonnement) an: Stadtverwaltung, Referat I.4 - Presse und Medien, Am Rathaus 1 45466 Mülheim an der Ruhr. Der Jahresbezugspreis von 41,- € ist im Voraus fällig. Auch quartalsweiser Bezug möglich. Quartalspreis: 10,25 € .Kündigung des Abonnements spätestens 1 Monat vor Ablauf der Bestellzeit.		

## Inhaltsverzeichnis auf der letzten Seite

### Öffentliche Zustellung eines Bußgeldbescheides

Der gegen Nenad Somorov, Kikindanski Put 40, SRB-23314 Rusko Selo, unter dem Aktenzeichen 32-3.006320705/35 am 16.06.2020 erlassene Bußgeldbescheid konnte nicht zugestellt werden, da eine Zustellung im Ausland nicht möglich ist oder keinen Erfolg verspricht.

Der Bußgeldbescheid vom 16.06.2020 wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LZG NRW) öffentlich zugestellt.

Der Bußgeldbescheid gilt als zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung beziehungsweise seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Abs. 2 letzter Satz LZG NRW). Nach Zustellung kann innerhalb von zwei Wochen Einspruch erhoben werden. Es werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können.

Der Bußgeldbescheid kann von dem Betroffenen beim Oberbürgermeister der Stadt Mülheim an der Ruhr, Ordnungsamt (Bußgeldstelle), Am Rathaus 1, Zimmer C.206, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 02.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

R i n g e l e r

### Öffentliche Zustellung eines Bußgeldbescheides

Der gegen Ercan Cetin, Im Schloßpark 20, 45699 Herten, unter dem Aktenzeichen 32-3.006322568/35 am 02.09.2020 erlassene Bußgeldbescheid konnte nicht zugestellt werden, da der derzeitige Aufenthaltsort des Empfängers nicht zu ermitteln und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist.

Der Bußgeldbescheid vom 02.09.2020 wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LZG NRW) öffentlich zugestellt.

Der Bußgeldbescheid gilt als zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung beziehungsweise seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Abs. 2 letzter Satz LZG NRW). Nach Zustellung kann innerhalb von zwei Wochen Einspruch erhoben werden. Es werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können.

Der Bußgeldbescheid kann von dem Betroffenen beim Oberbürgermeister der Stadt Mülheim an der Ruhr, Ordnungsamt (Bußgeldstelle), Am Rathaus 1, Zimmer C.206, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 03.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

R i n g e l e r

### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Eugeniusz Michal Zajac, Hansastr. 9, 45478 Mülheim an der Ruhr, unter Aktenzeichen 33-1.02 / MH-AZ743 am 22.06.2020 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene von Amts wegen abgemeldet ist.

Der Gebührenbescheid wird hiermit gemäß § 1 Landeszustellungsgesetz (LZG NRW) in Verbindung mit § 10 LZG NRW öffentlich zugestellt. Es werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können. Der Gebührenbescheid gilt als zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung bzw. seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Abs. 2 letzter Satz LZG NRW).

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstr. 22 – 26, Zimmer 210, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 01.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

E d e r

### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Feng Li, Luxemburger Allee 27, 45481 Mülheim an der Ruhr, unter Aktenzeichen 33-1.02 / MH-FL238 am 17.08.2020 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene ins Ausland verzogen und eine Zustellung gem. § 9 LZG NRW nicht möglich ist.

Der Gebührenbescheid wird hiermit gemäß § 1 Landeszustellungsgesetz (LZG NRW) in Verbindung mit § 10 LZG NRW öffentlich zugestellt. Es werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können. Der Gebührenbescheid gilt als zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung bzw. seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Abs. 2 letzter Satz LZG NRW).

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem

Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstr. 22 – 26, Zimmer 210, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 31.08.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

E d e r

### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Knut Espen Borries, Adresse unbekannt, unter Aktenzeichen 33-1.02 / MH-VB1970 am 02.09.2020 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene nach unbekannt verzogen ist.

Der Gebührenbescheid wird hiermit gemäß § 1 Landeszustellungsgesetz (LZG NRW) in Verbindung mit § 10 LZG NRW öffentlich zugestellt. Es werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können. Der Gebührenbescheid gilt als zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung bzw. seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Abs. 2 letzter Satz LZG NRW).

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstr. 22 – 26, Zimmer 210, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 07.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

E d e r

### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Marcela Petruta Colopant, Duisburger Str. 451, 45478 Mülheim an der Ruhr, unter Aktenzeichen 33-1.02 / MH-AW259 am 31.08.2020 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil die Betroffene nach unbekannt verzogen ist.

Der Gebührenbescheid wird hiermit gemäß § 1 Landeszustellungsgesetz (LZG NRW) in Verbindung mit § 10 LZG NRW öffentlich zugestellt. Es

werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können. Der Gebührenbescheid gilt als zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung bzw. seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Abs. 2 letzter Satz LZG NRW).

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstr. 22 – 26, Zimmer 210, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 03.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

E d e r

#### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Alisa Dimcheva Rangelova, Adresse unbekannt, unter Aktenzeichen 33-1.02 / MH-CE194 am 01.09.2020 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil die Betroffene nach unbekannt verzogen ist.

Der Gebührenbescheid wird hiermit gemäß § 1 Landeszustellungsgesetz (LZG NRW) in Verbindung mit § 10 LZG NRW öffentlich zugestellt. Es werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können. Der Gebührenbescheid gilt als zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung bzw. seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Abs. 2 letzter Satz LZG NRW).

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstr. 22 – 26, Zimmer 210, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 10.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

E d e r

#### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Stefani Mihaylova, Rosenkamp 7, 45476 Mülheim an der Ruhr, unter Aktenzeichen 33-1.02 / MH-CD961 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil die Betroffene nach unbekannt verzogen ist.

Der Gebührenbescheid wird hiermit gemäß § 1 Landeszustellungsgesetz (LZG NRW) in Verbindung mit § 10 LZG NRW öffentlich zugestellt. Es werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können. Der Gebührenbescheid gilt als zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung bzw. seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Abs. 2 letzter Satz LZG NRW).

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstr. 22 – 26, Zimmer 210, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 09.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

E d e r

#### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Stanislaw Murzyn, Essener Str. 6 B, 45470 Mülheim an der Ruhr, unter Aktenzeichen 33-1.02 / MH-CD352 am 02.09.2020 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene von Amts wegen abgemeldet ist.

Der Gebührenbescheid wird hiermit gemäß § 1 Landeszustellungsgesetz (LZG NRW) in Verbindung mit § 10 LZG NRW öffentlich zugestellt. Es werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können. Der Gebührenbescheid gilt als zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung bzw. seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Abs. 2 letzter Satz LZG NRW).

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der

Ruhr, Löhstr. 22 – 26, Zimmer 210, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 09.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

E d e r

#### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Andreas Wilhelm Panz, Mühlenfeld 82, 45472 Mülheim an der Ruhr, unter Aktenzeichen 33-1.02 / MH-Az466 am 02.09.2020 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene von Amts wegen abgemeldet ist.

Der Gebührenbescheid wird hiermit gemäß § 1 Landeszustellungsgesetz (LZG NRW) in Verbindung mit § 10 LZG NRW öffentlich zugestellt. Es werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können. Der Gebührenbescheid gilt als zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung bzw. seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Abs. 2 letzter Satz LZG NRW).

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstr. 22 – 26, Zimmer 210, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 09.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

E d e r

#### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Florian-Vasile Perea, Oberhausener Str. 121, 45476 Mülheim an der Ruhr, unter Aktenzeichen 33-1.02 / MH-AZ152 am 02.09.2020 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene nach unbekannt verzogen ist.

Der Gebührenbescheid wird hiermit gemäß § 1 Landeszustellungsgesetz (LZG NRW) in Verbindung mit § 10 LZG NRW öffentlich zugestellt. Es

werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können. Der Gebührenbescheid gilt als zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung bzw. seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Abs. 2 letzter Satz LZG NRW).

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstr. 22 – 26, Zimmer 210, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 09.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

E d e r

#### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der an Reinhold Mösken, ohne festen Wohnsitz in 45468 Mülheim an der Ruhr, zuzustellende Gebührenbescheid vom 26.08.2020 (Aktenzeichen 37-52.01/57915/20) konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Der Gebührenbescheid gem. der Satzung über die Erhebung von Gebühren für den Rettungsdienst – Rettungsdienstgebührensatzung – der Stadt Mülheim an der Ruhr werden hiermit nach § 1 in Verbindung mit § 10 des Landeszustellungsgesetzes zugestellt.

Er kann beim Amt für Brandschutz, Rettungsdienst, Zivil- und Katastrophenschutz Mülheim an der Ruhr, Zur Alten Dreherei 11 in 45479 Mülheim an der Ruhr, Frau Kunst (Zi. A 1.22), eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 27.08.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

R o h p e t e r

### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der an Reinhold Mösken, ohne festen Wohnsitz in 45468 Mülheim an der Ruhr, zuzustellende Gebührenbescheid vom 25.08.2020 (Aktenzeichen 37-52.01/55522/20) konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Der Gebührenbescheid gem. der Satzung über die Erhebung von Gebühren für den Rettungsdienst – Rettungsdienstgebührensatzung – der Stadt Mülheim an der Ruhr werden hiermit nach § 1 in Verbindung mit § 10 des Landeszustellungsgesetzes zugestellt.

Er kann beim Amt für Brandschutz, Rettungsdienst, Zivil- und Katastrophenschutz Mülheim an der Ruhr, Zur Alten Dreherei 11 in 45479 Mülheim an der Ruhr, Frau Kunst (Zi. A 1.22), eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 27.08.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

R o h p e t e r

### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der an Christian Steneberg, Nordstr. 41 in 45475 Mülheim an der Ruhr, zuzustellende Gebührenbescheid vom 25.08.2020 (Aktenzeichen 37-52.01/57446/20) konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Der Gebührenbescheid gem. der Satzung über die Erhebung von Gebühren für den Rettungsdienst – Rettungsdienstgebührensatzung – der Stadt Mülheim an der Ruhr werden hiermit nach § 1 in Verbindung mit § 10 des Landeszustellungsgesetzes zugestellt.

Er kann beim Amt für Brandschutz, Rettungsdienst, Zivil- und Katastrophenschutz Mülheim an der Ruhr, Zur Alten Dreherei 11 in 45479 Mülheim an der Ruhr, Frau Kunst (Zi. A 1.22), eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 27.08.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

R o h p e t e r

### Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der an Christian Steneberg, Nordstr. 41 in 45475 Mülheim an der Ruhr, zuzustellende Gebührenbescheid vom 26.08.2020 (Aktenzeichen 37-52.01/57943/20) konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Der Gebührenbescheid gem. der Satzung über die Erhebung von Gebühren für den Rettungsdienst – Rettungsdienstgebührensatzung – der Stadt Mülheim an der Ruhr werden hiermit nach § 1 in Verbindung mit § 10 des Landeszustellungsgesetzes zugestellt.

Er kann beim Amt für Brandschutz, Rettungsdienst, Zivil- und Katastrophenschutz Mülheim an der Ruhr, Zur Alten Dreherei 11 in 45479 Mülheim an der Ruhr, Frau Kunst (Zi. A 1.22), eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 27.08.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

R o h p e t e r

### Öffentliche Zustellung eines Gewerbsteuerbescheides

Der Gewerbebesteuerbescheid für das Veranlagungsjahr 2018 vom 07.08.2020 mit dem Aktenzeichen 24-5.1/2485080000008 für Herrn Toshimichi Yamazaki kann nicht zugestellt werden, weil der jetzige Aufenthalt des Steuerpflichtigen nicht zu ermitteln ist.

Der Bescheid wird deshalb hierdurch gemäß § 1 des Landeszustellungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Landeszustellungsgesetzes öffentlich zugestellt. Er kann von dem Betroffenen beim Fachbereich Finanzen, Team Gemeindesteuern, Am Rathaus 1, 45468 Mülheim an der Ruhr, Zimmer B. 212, eingesehen werden

Mülheim an der Ruhr, den 31.08.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

F r e y e r

Öffentliche Zustellung eines  
Gewerbsteuerbescheides

Der Gewerbsteuerbescheid für 2018 vom 07.08.2020 mit dem Aktenzeichen 24-5.1/2485080000008 für Toshimichi Yamazaki kann nicht zugestellt werden, weil der jetzige Aufenthalt des Steuerpflichtigen nicht zu ermitteln ist.

Der Bescheid wird deshalb hierdurch gemäß § 1 des Landeszustellungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Landeszustellungsgesetzes öffentlich zugestellt. Er kann von der Betroffenen beim Fachbereich Finanzen, Team Gemeindesteuern, Am Rathaus 1, 45468 Mülheim an der Ruhr, Zimmer B.212, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 31.08.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

F r e y e r

Öffentliche Zustellung eines  
Gewerbsteuerbescheides

Der Gewerbsteuerbescheid für die Veranlagungsjahre 2018 und 2020 vom 10.07.2020 mit dem Aktenzeichen 24-5.1/2112222000008 für die GCHT GmbH kann nicht zugestellt werden, weil der jetzige Aufenthalt des Steuerpflichtigen nicht zu ermitteln ist.

Der Bescheid wird deshalb hierdurch gemäß § 1 des Landeszustellungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Landeszustellungsgesetzes öffentlich zugestellt. Er kann von dem Betroffenen beim Fachbereich Finanzen, Team Gemeindesteuern, Am Rathaus 1, 45468 Mülheim an der Ruhr, Zimmer B. 212, eingesehen werden."

Mülheim an der Ruhr, den 04.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

F r e y e r

Öffentliche Zustellung eines  
Gewerbsteuerbescheides

Der Gewerbsteuerbescheid für 2018 vom 23.08.2019 mit dem Aktenzeichen 24-5.1/2206632000004 für Tarek Bayoumi kann nicht zugestellt werden, weil der Vorgenannte unter seiner Meldeanschrift unbekannt ist.

Der Bescheid wird deshalb hierdurch gemäß § 1 des Landeszustellungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Landeszustellungsgesetzes öffentlich zugestellt. Er kann von der Betroffenen beim Fachbereich Finanzen, Team Gemeindesteuern, Am Rathaus 1, 45468 Mülheim an der Ruhr, Zimmer B.211, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 03.09.2019

Der Oberbürgermeister  
I. A.

F r e y e r

Öffentliche Zustellung eines  
Gewerbsteuerbescheides

Die Gewerbsteuerbescheide für 2018 und 2020 vom 10.07.2020 mit dem Aktenzeichen 24-5.1/2112222000008 für die GCHT GmbH kann weder an die Steuerpflichtige noch an den Geschäftsführer zugestellt werden, weil keine aktuellen Anschriften bekannt sind.

Die Bescheide werden deshalb hierdurch gemäß § 1 des Landeszustellungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Landeszustellungsgesetzes öffentlich zugestellt. Sie können von der Betroffenen beim Fachbereich Finanzen, Team Gemeindesteuern, Am Rathaus 1, 45468 Mülheim an der Ruhr, Zimmer B.212, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 04.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

F r e y e r

Öffentliche Zustellung  
eines Rückforderungsbescheides

Der an Marius Bocan, zuletzt wohnhaft gewesen Dickswall 98 bzw. Kanalstr. 9 (Notunterkunft) in Mülheim an der Ruhr, zuzustellende Rückforderungsbescheid vom 28.08.2020 (Aktenzeichen: 50-711/117837/06) konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Der Rückforderungsbescheid gem. § 50 Sozialgesetzbuch Zehntes Buch (SGB X) wird hiermit nach § 15 Abs. 2 des Verwaltungszustellungsgesetzes zugestellt.

Er kann bei der Sozialagentur Mülheim an der Ruhr, Löhberg 72 in 45468 Mülheim an der Ruhr, Frau Immand, Zi. 202, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 28.08.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

I m m a n d

Öffentliche Zustellung einer  
Inverzugsetzungsanzeige

Die an Ali Shemeri, zuletzt wohnhaft Magdalenenstr. 11 in 45475 Mülheim an der Ruhr, gerichtete Inverzugsetzungsanzeige vom 12.08.2020 kann nicht zugestellt werden, da der tatsächliche Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Die Überleitungsanzeige gemäß § 132 Abs. 2 BGB i. V. m. 204 ff ZPO wird hiermit nach § 15 Abs. 2 des Verwaltungszustellungsgesetzes zugestellt.

Sie kann bei der Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, Sozialamt, Unterhaltsvorschuss, Friedrichstr. 12, 45468 Mülheim an der Ruhr, Zimmer 416, Az. 51-UVK / S 1780 / 98, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 26.08.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

B r i n k m a n n

Öffentliche Zustellung  
eines Rücknahme-/Rückforderungsbescheides

Der an Selver Yaman, zuletzt wohnhaft gewesen Löhstr. 12 in 45468 Mülheim an der Ruhr, zuzustellende Rücknahme-/Rückforderungsbescheid vom 04.09.2020 (Aktenzeichen: 50-711/110944/04) konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt der Empfängerin unbekannt ist.

Der Rücknahme-/Rückforderungsbescheid gem. §§ 48, 50 Sozialgesetzbuch Zehntes Buch (SGB X) wird hiermit nach § 15 Abs. 2 des Verwaltungszustellungsgesetzes zugestellt.

Er kann beim Jobcenter Mülheim an der Ruhr, Löhberg 72 in 45468 Mülheim an der Ruhr, Herr Gülbeyaz, Zi. 200, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 04.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I.A.

G ü l b e y a z

Öffentliche Zustellung eines  
Festsetzungsbescheides

Der an Kazim Akcan, zuletzt wohnhaft gewesen in 45476 Mülheim an der Ruhr, Limburgstr. 2, zuzustellender endgültiger Festsetzungsbescheid (AZ 76033601171459) kann nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Der endgültige Festsetzungsbescheid wird hiermit nach § 15 Abs. 2 des Verwaltungszustellungsgesetzes zugestellt.

Er kann beim Jobcenter Mülheim an der Ruhr, Gebäude Sozialagentur Styrum, Kaiser-Wilhelm-Str. 27, Zimmer 9, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 26.08.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

L ö f f l e r

Öffentliche Zustellung einer  
Zahlungsaufforderung

Die an Jens Broszeit, zuletzt wohnhaft Hundsbuschstr. 30, 45478 Mülheim an der Ruhr, gerichtete Zahlungsaufforderung vom 01.09.2020 kann nicht zugestellt werden, da der tatsächliche Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Die Zahlungsaufforderung gemäß § 7 Abs. 2 UVG wird hiermit nach § 15 Abs. 2 des Verwaltungszustellungsgesetzes zugestellt.

Dieser kann bei der Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, Sozialamt, Unterhaltsvorschusskasse, Friedrichstr. 12, 45468 Mülheim an der Ruhr, Zimmer 471, Az. 51-UVK/ B 1378/91, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 01.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

A k

Öffentliche Zustellung einer  
Zahlungsaufforderung

Die an Brenda Ka Yan Lam, zuletzt wohnhaft Hongkong, gerichtete Rechtswahrungsanzeige kann nicht zugestellt werden, da der tatsächliche Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Die Zahlungsaufforderung gemäß § 132 Abs. 2 BGB i. V. m. 204 ff ZPO wird hiermit nach § 15 Abs. 2 des Verwaltungszustellungsgesetzes zugestellt.

Dieser kann bei der Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, Sozialamt, Unterhaltsvorschusskasse, Friedrichstr. 12, 45468 Mülheim an der Ruhr, Zimmer 471, Az. 51-UVK/ L 284 / 96, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 01.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

H a l l m a n n

Öffentliche Zustellung einer Überleitungsanzeige

Die an John Agyapong, geb. am 16.06.1978, gerichtete Überleitungsanzeige vom 07.09.2020 kann nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Die Überleitungsanzeige gemäß § 132 Abs. 2 BGB i. V. m. 204 ff ZPO wird hiermit nach § 15 Abs. 2 des Verwaltungszustellungsgesetzes zugestellt.

Sie kann bei der Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, Sozialamt, Bereich Jugend, Unterhaltsvorschuss, Friedrichstr. 12, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 07.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

S o m m e r

Ungültigkeitserklärung eines Dienstausweises

Der Dienstausweis von Janina Engels, ausgestellt am 11.07.2019, gültig bis zum 11.07.2024, wird hiermit für ungültig erklärt.

Der unbefugte Gebrauch des Dienstausweises wird strafrechtlich verfolgt.

Sollte der Ausweis gefunden werden, bitte ich darum, ihn dem Sozialamt der Stadt Mülheim an der Ruhr, 45466 Mülheim an der Ruhr, zukommen zu lassen.

Mülheim an der Ruhr, den 07.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

T r o v a t o

Beteiligungsbericht 2019 der  
Stadt Mülheim an der Ruhr

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 den Beteiligungsbericht 2019 der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Kenntnis genommen. Im Nachgang zur Ratssitzung wurden Exemplare des Beteiligungsberichtes in der Verwaltungsbibliothek (Medienhaus) ausgelegt, um den Einwohnerinnen und Einwohnern eine Kenntnisnahme zu ermöglichen, worauf hiermit öffentlich hingewiesen wird. Zudem steht der Beteiligungsbericht 2019 im städtischen Intranet zum Download zur Verfügung.

Mülheim an der Ruhr, den 04.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I.V.

F r a n k M e n d a c k  
(Stadtkämmerer)

**Neuwahl des Jugendhilfeausschusses**

Gemäß § 4 Absatz 2 der Satzung für das Jugendamt der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 07.05.2015 werden die stimmberechtigten Mitglieder des Jugendhilfeausschusses und ihre Vertreter für die Dauer einer Wahlperiode des Rates von diesem gewählt.

Die Wahlperiode des Rates der Stadt endet am 31.10.2020. Danach ist eine Neuwahl des Jugendhilfeausschusses erforderlich.

Gemäß § 4 Absatz 2 der Satzung für das Jugendamt gebe ich die erforderliche Neuwahl öffentlich bekannt.

Mülheim an der Ruhr, den 10.09.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

S c h a l l w i g

**Ankündigung der beabsichtigten Einziehung Auf der Wegscheid,  
Gemarkung Heißen, Flur 3, Teilfläche aus Flurstück 1406**

Die Verkehrsbedeutung der Fläche ist entfallen, das Grundstück Auf der Wegscheid, Gemarkung Heißen, Flur 3, Teilfläche aus Flurstück 1406 ist in der im zugehörigen Katasterplan schraffiert gekennzeichneten Erstreckung gem. § 7 Abs. 2 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) dem öffentlichen Verkehr zu entziehen.

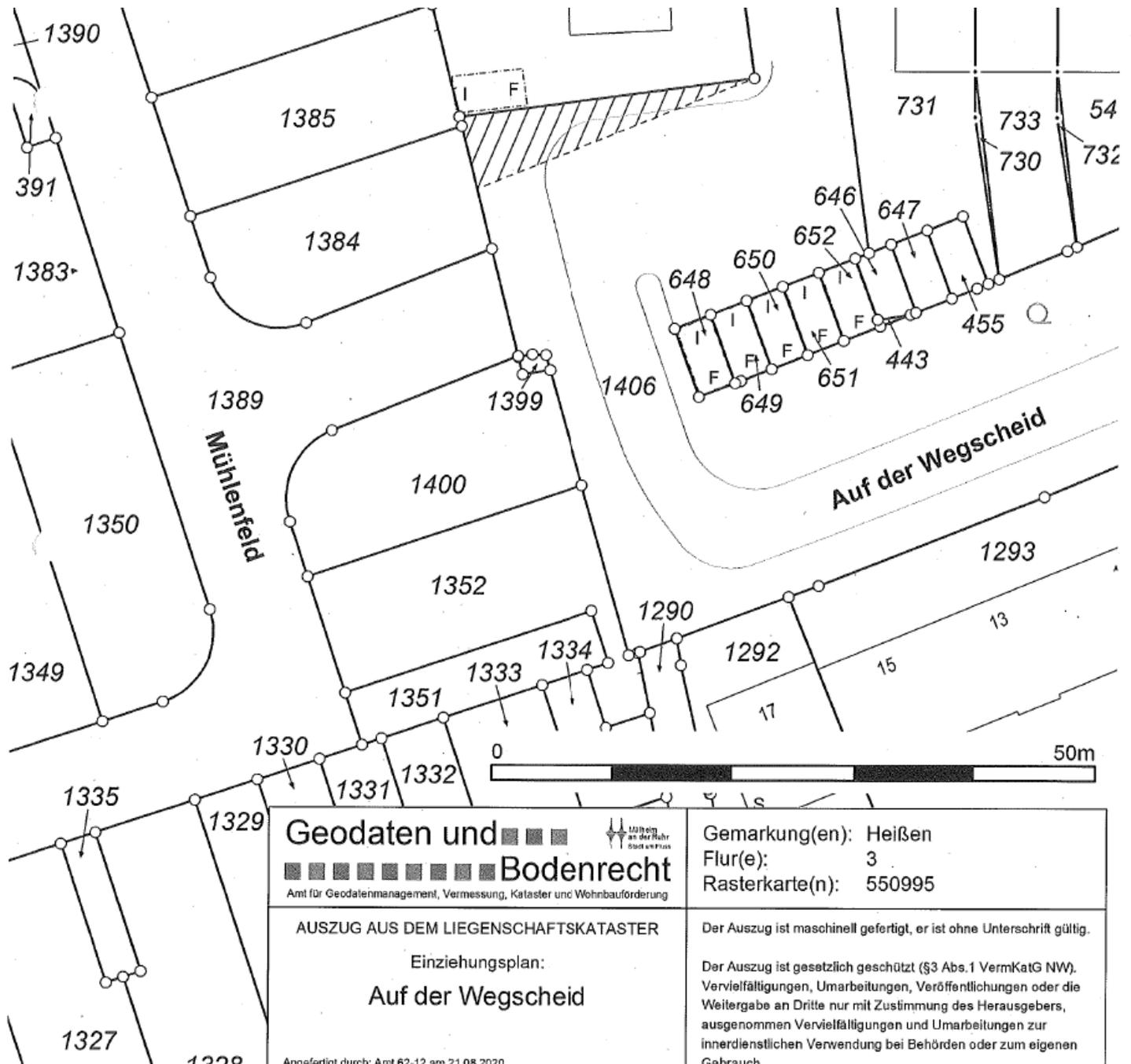
Gem. § 7 Abs. 4 StrWG NRW wird die Absicht der Einziehung hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gegen die beabsichtigte Einziehung können innerhalb von drei Monaten vom Tage der Bekanntmachung an gerechnet Einwendungen schriftlich oder zu Protokoll beim Oberbürgermeister der Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Verkehrswesen und Tiefbau, Hans- Böckler- Platz 5 (Technisches Rathaus), Zimmer 10.21 geltend gemacht werden.

Mülheim an der Ruhr, den 26.08.2020

Der Oberbürgermeister  
I. A.

C h l u b a



**Geodaten und Bodenrecht**  
 Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung



Gemarkung(en): Heißen  
 Flur(e): 3  
 Rasterkarte(n): 550995

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Einziehungsplan:  
**Auf der Wegscheid**

Der Auszug ist maschinell gefertigt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Der Auszug ist gesetzlich geschützt (§3 Abs.1 VermKatG NW).  
 Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die  
 Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers,  
 ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur  
 innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen  
 Gebrauch

Annahmefrist durch: Amt 62-12 am 21.08.2020

## Öffentliche Bekanntmachung

Zum 01.08.2020 werden die angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) in den Leistungsbereichen des Sozialamtes der Stadt Mülheim an der Ruhr nach den Bestimmungen des SGB II, SGB XII und AsylbLG wie folgt anerkannt:

Größe der BG (Anzahl der Personen)	Anspruch Wohnfläche bis zu	Neue KdU-Obergrenze nettokalt/qm	Neue KdU-Obergrenzenettokalt/gesamt	Neue KdU-Obergrenze-Betriebskosten/qm (ohne Heizkosten)	Neue KdU-Obergrenze-Betriebskosten/qm (ohne Heizkosten)	Neue KdU-Obergrenzebruttokalt/gesamt
1	50 qm	6,00 €	300,00 €	2,29 €	8,29 €	414,50 €
2	65 qm	5,92 €	384,80 €	2,29 €	8,21 €	533,65 €
3	80 qm	5,84 €	467,20 €	2,29 €	8,13 €	650,40 €
4	95 qm	5,95 €	565,25 €	2,29 €	8,24 €	782,80 €
5	110 qm	5,92 €	651,20 €	2,29 €	8,21 €	903,10 €
Jede weitere Person	Zzgl. 15 qm je Person	Zzgl. 5,83 € je Person/je qm	Zzgl. 87,45 € je Person	Zzgl. je 2,29 € je Person/je qm	Zzgl. je 8,12 € je Person/je qm	Zzgl. 121,80 € je Person

Bei der Erstellung des schlüssigen Konzeptes wird ein Klimabonus hierin berücksichtigt. Sofern die Wohnung einer/eines Leistungsberechtigten einen höheren Energieeffizienzstandard aufweist bzw. ein geringerer Verbrauchskennwert vorliegt, kann vor dem Hintergrund geringerer Heizkosten eine höhere Obergrenze gewährt werden. Der Klimabonus ist gestaffelt nach dem Verbrauchswert des Energieausweises und unterteilt sich in zwei Stufen.

Die erste Stufe ist anzuwenden für Wohnungen bzw. Gebäude, die einen Verbrauchskennwert von unter 110 kWh/qm (ohne Warmwasser) bzw. unter 125 kWh/qm (mit Warmwasser) aufweisen. Für diese Unterkünfte kann ein Klimabonus von 0,25 € je qm gewährt werden.

Für die zweite Stufe mit einem Verbrauchswert unter 60 kWh/qm (ohne Warmwasser) bzw. unter 75 kWh/qm (mit Warmwasser) kann ein zusätzlicher Betrag in Höhe von 0,65 € je qm als Klimabonus gewährt werden.

Es werden noch die tatsächlichen Heizkosten zusätzlich übernommen.

Die Ermittlungen wurden anhand des beauftragten, schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft (KdU) für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr, erstellt durch Gutachten der InWIS Forschung & Beratung GmbH, 44795 Bochum, vorgenommen. Das vorgenannte Konzept in der Fassung aus 06/2020 ist als Anlage dieser Bekanntmachung beigelegt.

Mülheim an der Ruhr, den 03.09.2020  
Der Oberbürgermeister  
I.A.

K o n i e t z k a

# **Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft für das Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr**

## **Gutachten zur Erstellung**

Michael Neitzel, Simon Austrup

InWIS Forschung & Beratung GmbH

## **Impressum**

Michael Neitzel, Simon Austrup

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft (KdU) für das Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr

Gutachten zur Erstellung

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 20a  
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)

Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

InWIS, Bochum im Juni 2020

## Inhalt

<b>Inhalt</b> .....	<b>3</b>
<b>Abbildungen</b> .....	<b>4</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr 2020</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels</b> .....	<b>11</b>
3.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept .....	11
3.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote .....	15
3.3. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand.....	16
3.3.1 Eingrenzung der relevanten Wohnungen .....	18
3.3.2 Ausreißerbereinigung .....	19
3.4. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff .....	19
3.4.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur .....	19
3.4.2 Garagen und Stellplätze .....	20
3.5. Gewichtung der Datensätze .....	20
3.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe .....	21
<b>4. Datengrundlage für das schlüssige Konzept</b> .....	<b>24</b>
<b>5. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse</b> .....	<b>25</b>
5.1. Grundlagen zum methodischen Vorgehen .....	25
5.2. Güte des verwendeten Regressionsmodells .....	27
5.3. Eingrenzung des Beobachtungsraums zur Bestimmung des unteren Preissegmentes.....	29
5.4. Abgrenzung des unteren Preissegmentes.....	32
5.5. Bestimmung der Preisgrenzen für das untere Preissegment.....	34
5.6. Nachfrager nach preiswertem Wohnraum in Mülheim an der Ruhr .....	36
5.7. Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit .....	37
5.8. Bestimmung angemessener Betriebskosten .....	39
5.9. Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt .....	40
5.10. Klimabonus .....	40
<b>6. Anhang – Fragebogen</b> .....	<b>42</b>

## Abbildungen

Abb. 1:	Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe .....	22
Abb. 2:	Häufigkeitsverteilung der im Datensatz enthaltenen Mieten .....	31
Abb. 3:	Verteilung der Mieten nach Clusterzugehörigkeit .....	33
Abb. 4:	Anteil verfügbarer Wohnungen unter den angebotenen Wohnungen bis zur jeweiligen angemessenen Obergrenze.....	38

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Baualtersklassenstruktur der Grundgesamtheit (gesamt und nach Schichten) .....	12
Tab. 2:	Baualtersklassenstruktur der Stichprobe (gesamt und nach Schichten).....	13
Tab. 3:	Verteilung von Grundgesamtheit und Stichprobe (gesamt) über die Stadtteile .....	13
Tab. 4:	Rücklaufstatistik.....	16
Tab. 5:	Rücklaufstatistik - Ausschlussgründe .....	17
Tab. 6:	Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen .....	18
Tab. 7:	Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete .....	20
Tab. 8:	Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze sowie Garagen- und Tiefgaragenplätze .....	20
Tab. 9:	Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe .....	22
Tab. 10:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungseinheiten der Ergebnisstichprobe über die Stadtteile der Stadt Mülheim an der Ruhr .....	22
Tab. 11:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche .....	23
Tab. 12:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen .....	23
Tab. 13:	Häufigkeiten und durchschnittliche Nettokaltmieten der verschiedenen Datensätze.....	24
Tab. 14:	Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte .....	27
Tab. 15:	Regressionsmodell für das schlüssige Konzept 2020 .....	28
Tab. 16:	(abstrakte) Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Mülheim an der Ruhr .....	35
Tab. 17:	(abstrakte) Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Mülheim an der Ruhr als Gesamtmiete nettokalt .....	35
Tab. 18:	Anteil Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen an Haushalten in Mülheim an der Ruhr .....	36
Tab. 19:	Anzahl verfügbarer Wohnungen unter den angebotenen Wohnungen bis zur jeweiligen angemessenen Obergrenze.....	37
Tab. 20:	Anteil verfügbarer Wohnungen unter den angebotenen Wohnungen bis zur jeweiligen angemessenen Obergrenze.....	38
Tab. 21:	Ermittelte durchschnittliche Betriebskosten .....	39
Tab. 22:	Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m <sup>2</sup> Wohnfläche und gesamt .....	40
Tab. 23:	Neue angemessene Obergrenzen in Abhängigkeit des Klimabonus .....	41

# 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>.

Ein Konzept sei in diesem Zusammenhang ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuell Vorgehen.

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

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

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

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

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

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 Kappungsgrenze)“<sup>6</sup>.

Der gesamte Problemkreis darf nicht unterschätzt werden, da die Konsequenzen der Preisfestsetzung für die Wohnungsmärkte und insbesondere für den Teilmärkt 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 für Unterkunft zu übernehmen. Dies dient dem Zweck, die berufliche und gesellschaftliche Integrationsfähigkeit der Leistungsempfänger sicherzustellen. Dahinter steht die sinnvolle Betrachtung, dass jemand, der aufgrund seiner persönlichen Lebenssituation keine Leistungen der Arbeitslosenversicherung nach dem Versicherungsprinzip mehr erhält, sondern auf Transferleistungen der Solidargemeinschaft angewiesen ist, in einer angemessenen Weise mit Wohnraum versorgt wird.

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

Diese Verpflichtung der Leistungsträger hat damit zwei wichtige Betrachtungsweisen:

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

---

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

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.

Daher ist das Konstrukt des qualifizierten Mietspiegels auf seine Eignung für den Nachweis hin zu prüfen. Zunächst dürfen in die Erstellung eines Mietspiegels nicht sämtliche Mieten, die am Markt vereinbart worden sind, einfließen, sondern nur solche, die sich für nicht preisgebundenen Wohnraum gebildet haben. Auf weitere Ausschlussstatbestände soll hier nicht näher eingegangen werden. So dürfen in Mietspiegeln keine Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete im Rahmen einer Förderzusage oder per Gesetz festgelegt und somit beschränkt worden ist. Die herkömmliche Vorgehensweise der Mietspiegelerstellung müsste in diesem Fall um die zusätzliche Komponente des unteren Preissegmentes ergänzt werden. Das erfordert bei der Erstellung eines in der letzten Zeit oft diskutierten, grundsicherungsrelevanten Mietspiegels stets ein zweigeteiltes Vorgehen: Die Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels einerseits, die Erstellung einer Analyse angemessener Bedarfe andererseits.

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

Mehrere Gründe sprechen dafür, u.a.:

- Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel wurden spezielle Qualitätsmaßstäbe festgelegt, damit die beobachtete Miete, hier die ortsübliche Vergleichsmiete, für einen Wohnungsmarkt einheitlich und den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend ermittelt wird.
- Qualifizierte Mietspiegel erfordern eine repräsentative Datengrundlage, die einen umfassenden Überblick über die betrachteten Wohnungsmärkte geben kann; sie werden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und der Prozess der Erstellung wird in einem Gutachten dokumentiert.
- Qualifizierte Mietspiegel verfügen damit über eine hohe Verlässlichkeit, die nicht nur ihre Bedeutung in einem Mieterhöhungsverlangen und als Orientierungshilfe für die Bestimmung von Mieten bei einer Neuvermietung unterstreicht, sondern sie eignen sich auch in besonderem Maße, um die Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft zu ermitteln. Aus diesem Grund wurde für die Erarbeitung dieses 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 dargelegt, inwiefern bei der Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung auf die Erhebungsdaten für den Mietspiegel Mülheim an der Ruhr 2020 zurückgegriffen wurde. Dafür wird zunächst das Erhebungsverfahren zum Mietspiegel dargestellt.

## 2. Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr 2020

### Erstellung des Mülheimer Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der Mülheimer Mietspiegel 2020 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer- bzw. Vermieterbefragung. Auftraggeber war der „Arbeitskreis Mülheimer Mietspiegel 2020“, der gleichzeitig die Untersuchung begleitet hat. Mitglieder dieses Arbeitskreises waren folgende Organisationen:

- Haus & Grund Mülheim-Ruhr e. V. – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet,
- Covivio Immobilien GmbH,
- DMB Mieterbund Rhein-Ruhr e. V. – Mieterschutzverein,
- Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e.V.,
- Mülheimer Wohnungsbau eG,
- RDM Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Essen e.V.,
- Stadt Mülheim an der Ruhr, Referat V.I – Stadtforschung und Statistik,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr,
- SWB Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH und
- Vivawest Wohnen GmbH.

Der Mülheimer Mietspiegel 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den oben genannten Interessenverbänden als solcher anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Der Mülheimer Mietspiegel 2020 hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2021.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen können für qualifizierte Mietspiegel folgende (Mindest-)Voraussetzungen abgeleitet werden, die für den Mülheimer Mietspiegel erfüllt sind:<sup>7</sup>

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

Für die Erhebung der Daten wurde eine umfangreiche Primärerhebung auf der Grundlage einer geschichteten Zufallsstichprobe durchgeführt. Für die Auswertung standen repräsentative Daten zur Verfügung. Die Datengrundlage wird in Kapitel 3 beschrieben.

### Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

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

<sup>7</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. inhaltlich unveränderte Aufl. 2014, Bonn, S. 23.

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

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

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

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

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

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

### 3. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

#### 3.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Daten für den Mülheimer Mietspiegel 2020 wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Referat V.1 „Stadtforschung und Statistik“ der Stadt Mülheim an der Ruhr erhoben. Die Ziehung der Stichprobe wurde in einem mehrstufigen Verfahren auf der Grundlage mehrerer Datenquellen durchgeführt.

Das Referat V.1 „Stadtforschung und Statistik“ der Stadt Mülheim an der Ruhr hat zunächst die Grundgesamtheit erstellt. Ausgangspunkt war die von der Stadt Mülheim an der Ruhr geführte Gebäudedatei. Die Datei wies den 31.12.2018 auf. Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat im Abgleich mit weiteren Datenquellen der Verwaltung eine Bereinigung der Gebäudedatei vorgenommen. Es wurden solche Gebäude aus der Datei eliminiert, die ausschließlich anderen als Wohnzwecken dienen sowie Gebäude, die als Wohnheim fungieren.

Diese Gebäude bzw. die darin befindlichen Wohnungen sind für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant und dürfen nicht berücksichtigt werden. Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgt bei dem Mülheimer Mietspiegel in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in dieser frühen Phase beim Aufbau der für die Stichprobenziehung verwendeten Grundgesamtheit eliminiert. Zum anderen wird über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, identifiziert und ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht.

Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sollten im Rahmen der Mietspiegel-Erstellung 2020 ebenfalls berücksichtigt werden und waren dementsprechend Teil der Grundgesamtheit. Nach Abschluss der Bereinigung enthielt die Datei sowohl Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen (sog. Mehrfamilienhäuser) als auch Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt waren für die Stichprobenziehung darin 11.671 Gebäude enthalten (für die Mietspiegel-Erstellung verfügbare Grundgesamtheit).

Dem InWIS wurde die bereinigte, anonymisierte Gebäudedatei übergeben. Jeder Datensatz enthielt nur solche Angaben, die für die Erarbeitung eines Stichprobenplanes und die Ziehung der Stichprobe notwendig waren. Jeder Datensatz war zur Identifizierung mit einer eindeutigen Ordnungsnummer gekennzeichnet. Angaben über die konkrete Anschrift eines Gebäudes und den Eigentümer waren aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht enthalten.

Die Gebäudedatei wurde für die Erarbeitung eines Stichprobenplanes und vor dem Hintergrund einer bzw. mehrerer zu ziehender Schichten analysiert.

Zum einen wurde eine Differenzierung der Gebäudetypen vorgenommen. Differenziert wurde zwischen Mehrfamilienhäusern mit nur einem Eigentümer, Mehrfamilienhäusern mit mehreren Eigentümern (vermietete Eigentumswohnungen) sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

Zum anderen galt es aufgrund der historischen Bautätigkeit die Gebäude unterschiedlichen Baualtersklassen zuzuordnen. Aufgrund der historischen Bautätigkeit sind die Baualtersklassen bis zum Jahre 1970 erwartungsgemäß gut bis sehr gut besetzt. In den jüngeren Baualtersklassen ist aufgrund des stark rückläufigen Bauvolumens eine deutlich geringere Zahl von Gebäuden in der Grundgesamtheit enthalten.

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

Baualtersklassen	Grundgesamt (gesamt)		davon: MFH - 1 Eigentümer		davon: MFH - >1 Eigentümer		davon: EFH/ZFH	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
bis 1900	705	6,0	333	5,1	31	1,9	341	9,6
1901 bis 1918	1154	9,9	796	12,3	78	4,8	280	7,9
1919 bis 1948	1554	13,3	820	12,6	72	4,5	662	18,6
1949 bis 1957	1940	16,6	1.419	21,9	119	7,4	402	11,3
1958 bis 1962	1493	12,8	836	12,9	241	14,9	416	11,7
1963 bis 1970	1810	15,5	1.162	17,9	273	16,9	375	10,5
1971 bis 1975	790	6,8	372	5,7	239	14,8	179	5,0
1976 bis 1980	493	4,2	224	3,5	106	6,6	163	4,6
1981 bis 1985	453	3,9	170	2,6	129	8,0	154	4,3
1986 bis 1990	168	1,4	45	0,7	28	1,7	95	2,7
1991 bis 1995	293	2,5	88	1,4	90	5,6	115	3,2
1996 bis 2000	339	2,9	117	1,8	96	5,9	126	3,5
2001 bis 2005	173	1,5	37	0,6	42	2,6	94	2,6
2006 bis 2010	119	1,0	20	0,3	26	1,6	73	2,0
2011 bis 2014	116	1,0	29	0,4	34	2,1	53	1,5
2015 bis 2018	71	0,6	22	0,3	12	0,7	37	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>11.671</b>	<b>100,0</b>	<b>6.490</b>	<b>100,0</b>	<b>1.616</b>	<b>100,0</b>	<b>3.565</b>	<b>100,0</b>

Die Gebäude der Baujahre bis 1970 repräsentieren knapp 75 Prozent des gesamten Gebäudebestandes. Die Verteilung der Baujahre nach den einzelnen Schichten zeigt eine analoge Konzentration. Um für die jüngeren Baujahre eine ausreichende Zahl von Wohnungen für die Ergebnisstichprobe und insofern auch für die Feldbesetzung zu gewährleisten, wurden die Baualtersklassen ab 1976 übergewichtet und Baualtersjahre bis unter 1970 (bis auf wenige Ausnahmen) entsprechend untergewichtet.

Tab. 2: Baualtersklassenstruktur der Stichprobe (gesamt und nach Schichten)

Baualtersklassen	Grundgesamt (gesamt)		davon: MFH - 1 Eigentümer		davon: MFH - >1 Eigentümer		davon: EFH/ZFH	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
bis 1900	263	6,0	224	6,4	15	3,8	24	4,8
1901 bis 1918	430	9,8	386	11,0	24	6,0	20	4,0
1919 bis 1948	457	10,4	398	11,4	22	5,5	37	7,4
1949 bis 1957	655	14,9	612	17,5	15	3,8	28	5,6
1958 bis 1962	465	10,6	406	11,6	30	7,5	29	5,8
1963 bis 1970	617	14,0	564	16,1	27	6,8	26	5,2
1971 bis 1975	313	7,1	251	7,2	24	6,0	38	7,6
1976 bis 1980	241	5,5	181	5,2	26	6,5	34	6,8
1981 bis 1985	202	4,6	138	3,9	32	8,0	32	6,4
1986 bis 1990	90	2,0	42	1,2	21	5,3	27	5,4
1991 bis 1995	143	3,3	83	2,4	28	7,0	32	6,4
1996 bis 2000	175	4,0	110	3,1	30	7,5	35	7,0
2001 bis 2005	104	2,4	35	1,0	36	9,0	33	6,6
2006 bis 2010	84	1,9	19	0,5	24	6,0	41	8,2
2011 bis 2014	96	2,2	29	0,8	34	8,5	33	6,6
2015 bis 2018	65	1,5	22	0,6	12	3,0	31	6,2
<b>Gesamt</b>	<b>4.400</b>	<b>100,0</b>	<b>3.500</b>	<b>100,0</b>	<b>400</b>	<b>100,0</b>	<b>500</b>	<b>100,0</b>

Gemäß dem Stichprobenplan wurde aus der bereinigten Gebäudedatei eine nach Baujahren und Objekttypen geschichtete Zufallsstichprobe gezogen. Die Stichprobe enthielt insgesamt 4.400 Gebäude. Die Verteilung der Gebäude auf die Stadtteile der Stadt Mülheim an der Ruhr stellt sich im Vergleich zwischen Grundgesamtheit und Stichprobe wie folgt dar:

Tab. 3: Verteilung von Grundgesamtheit und Stichprobe (gesamt) über die Stadtteile

		Grundgesamtheit		Stichprobe	
		Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Stadtteil	Altstadt I	1.345	11,5	541	12,3
	Altstadt II	1.774	15,2	718	16,3
	Styrum	1.008	8,6	406	9,2
	Dümpten	1.372	11,8	536	12,2
	Heißen	1.462	12,5	505	11,5
	Holthausen	912	7,8	286	6,5
	Saarn	1.483	12,7	530	12,0
	Broich	1.034	8,9	399	9,1
	Speldorf	1.281	11,0	479	10,9
	<b>Gesamt</b>	<b>11.671</b>	<b>100,0</b>	<b>4.400</b>	<b>100,0</b>

Das Referat V.1 „Stadtforschung und Statistik“ der Stadt Mülheim an der Ruhr ermittelte zu den 4.400 in der Stichprobe gezogenen Gebäuden Anschriften der Gebäudeeigentümer aus der Grundsteuerdatei. Nach Zuspiegelung aller Informationen enthielt der Stichproben-Datensatz mehr Eigentümeranschriften als Anschriften von Gebäuden. Dies hängt damit zusammen, dass zu den nach dem Wohneigentumsgesetz aufgeteilten Mehrfamilienhäusern (siehe unterschiedliche Schichten) mehr als einen Eigentümer gibt. Insgesamt stehen den 4.400 Gebäuden insgesamt 5.517 Eigentümer gegenüber.

Diese 5.517 Stichprobenelemente (Objekte) konnten in 3.118 Fällen privaten oder gewerblichen (Klein-) Vermietern zugeordnet werden, während 1.282 Stichprobenelemente (Objekte) institutionellen (Groß-) Vermietern zuzuordnen waren.

Während die privaten oder gewerblichen (Klein-)Vermieter postalisch kontaktiert und um Teilnahme an der Befragung gebeten wurden, wurden die großen Wohnungsbaugesellschaften per Email kontaktiert und um einen EDV-gestützten Datenaustausch gebeten.

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

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

Um diese Annahme – über diese Plausibilitätsbetrachtung hinaus – statistisch zu untermauern, wurden aus der Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen, die sich in der Ergebnisstichprobe befanden, nach Abschluss der Auswertung des Mietspiegels in der ersten Stufe mehrere Teilstichproben unterschiedlicher Größe betrachtet und das Regressionsmodell zur Vorbereitung des Tabellenmietspiegels darauf angewandt. Im Vergleich von unterschiedlichen 80-prozentigen einfachen Zufallsstichproben im Verhältnis zur Verwendung der gesamten Ergebnisstichprobe zeigte sich eine maximale Abweichung der durchschnittlichen, geschätzten Quadratmetermiete von nicht mehr als 0,6 Prozent.

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

### **Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag**

Die Erhebung der Mieten wurde in Form einer schriftlichen Vermieterbefragung bei den Eigentümern Mülheimer Gebäuden/Wohnungen im Zeitraum von Ende Mai bis Anfang August 2019 durchgeführt. Die Befragten wurden auf die Freiwilligkeit der Befragung 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 ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewertet werden.
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Auftraggeber, d.h. dem Arbeitskreis Mülheimer Mietspiegel – zugänglich gemacht werden.

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

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Mai 2019 bzw. zum Stichtag 1. Mai 2019 gezahlt wurden. Nach Ablauf von rund 6 Wochen wurde von Seiten der Stadtverwaltung eine Erinnerung an alle diejenigen versendet, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

### **3.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote**

Insgesamt konnten Rückmeldungen zu 2.365 Elementen der Stichprobe registriert werden – das entspricht einer Rückmeldequote (auf Ebene versendeter Fragebögen) von rund 42,9 Prozent. Darunter befinden sich überwiegend ausgefüllte Fragebögen, aber auch Auskünfte über Hinderungs- oder Ausschlussgründe bzgl. der Teilnahme an der Erhebung (bspw. über Teilnahmeverweigerung aus diversen Gründen, Zutreffen von Ausschlusskriterien für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen etc.) – sogenannte stichprobensystematische Ausfälle. Darüber hinaus gibt es stichprobenneutrale Ausfälle, die alle jene Fälle zusammenfassen, zu denen keine auswertbare Rückmeldung möglich ist (bspw. Zielperson nicht unter angegebener Adresse erreichbar, Zielperson verstorben, gewerbliche Nutzung/Garagen etc.).

Insgesamt waren im Rahmen der Erhebung 271 stichprobenneutrale Ausfälle zu verzeichnen – darunter allein 206 Fälle, in denen der jeweilige Eigentümer bzw. die Zielperson unter der hinterlegten Adresse nicht erreichbar war und 36 Fälle, in denen das betreffende Objekt bzw. die Wohnung verkauft wurde. Die Nettostichprobe (bereinigte Bruttostichprobe abzüglich der stichprobensystematischen Ausfälle) umfasste 2.139 Elemente. Das entspricht einer Ausschöpfungsquote von 40,8 Prozent.

Tab. 4: Rücklaufstatistik

Erhebungsphase Mietspiegel Mülheim an der Ruhr	Anzahl
<b>Bruttostichprobe</b>	<b>5.517</b>
<b>stichprobenneutrale Ausfälle</b>	
Zielperson/Eigentümer unter angegebener Adresse nicht erreichbar	206
Zielperson/Eigentümer verstorben	14
Wohnung/Objekt steht zur Zeit leer	6
Wohnung/Objekt verkauft	36
Gewerbliche Nutzung	9
<b>Summe</b>	<b>271</b>
<b>bereinigte Bruttostichprobe (Bruttostichprobe abzgl. stichprobenneutrale Ausfälle)</b>	<b>5.246</b>
<b>stichprobensystematische Ausfälle</b>	
davon: Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme – fehlendes Interesse/will keine Auskunft geben	25
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme – altersbedingt/aus gesundheitlichen Gründen	27
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme – Zeitgründe/Urlaub	52
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme – zu wenige Informationen um Fragebogen zu beantworten/zu großer Aufwand	11
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme – Protest gegen Grundsteuererhöhung	3
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme - sonstige Gründe	108
keine Antwort	2.881
<b>Summe</b>	<b>3.107</b>
<b>Nettostichprobe (bereinigte Bruttostichprobe abzgl. Stichprobensystematische Ausfälle)</b>	<b>2.139</b>
<b>Ausschöpfungsquote</b>	<b>40,8%</b>
<b>Rücklauf</b> (Reaktionen gesamt: Nettostichprobe zzgl. stichprobensystematische Ausfälle & Ausschlussgründe ohne „keine Antwort“)	<b>2.365</b>
<b>Rücklaufquote</b>	<b>45,1%</b>

### 3.3. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

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

Für die Erstellung des Mülheimer Mietspiegels wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Mülheimer Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Vierjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. Mai 2015 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die am 1. Mai 2019 nicht vermietet waren;
- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;

- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden;
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet wurden;
- die nicht abgeschlossen waren (Wohnungen ohne eigene Wohnungstür);
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die in (Wohn-)Heimen (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheimen (Betreutes Wohnen)) gelegen waren;
- die möbliert, d.h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Spüle, Herd, Kühlschrank) oder einer Einbauküche, vermietet wurden;
- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren).

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

*Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente:*

Von den Angaben, die die Angeschriebenen zu 2.139 Stichprobenelementen, d.h. Gebäuden oder Eigentumswohnungen, gemacht haben, konnten aufgrund von Ausschlusskriterien (auf Ebene der Stichprobenelemente) letztendlich 1.955 in den weiteren Auswertungen berücksichtigt werden. Hauptgrund für Ausschlüsse war in 143 Fällen Selbstnutzung oder die Überlassung des Objektes bzw. der Eigentumswohnung für Angehörige.

**Tab. 5: Rücklaufstatistik - Ausschlussgründe**

Erhebungsphase Mietspiegel Mülheim an der Ruhr - Ausschlussgründe	Anzahl
<b>Nettostichprobe</b>	<b>2.139</b>
Selbstnutzender Eigentümer/an Familienangehörige kostenfrei/kostengünstig überlassen	143
Nießbrauch, Gefälligkeitsmiete, Dienstwohnung, Sonderkonditionen	19
Möblierte Wohnung	6
Wohnung in einem Wohnheim/Wohnung mit Pflege bzw. Betreuungsangebot	9
Keine konkrete Angabe	7
<b>Summe</b>	<b>184</b>
<b>Ergebnisstichprobe der erfassten Fragebögen (Objektebene, d.h. Gebäude bzw. Eigentumswohnungen)</b>	<b>1.955</b>

*Betrachtung auf Wohnungsebene:*

Die 1.955 erfassten Fragebögen repräsentieren 10.440 Wohnungen, von denen 4.541 Wohnungen (rund 43,5 Prozent) aufgrund fehlender Relevanz für die Mietspiegel-Erstellung oder unplausibler bzw. unvollständiger Angaben für die weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt werden können. Im Bereich der Ausschlusskriterien wegen fehlender Mietspiegelrelevanz stehen allein 1.716 Wohnungen (16,4 Prozent) nicht für die weiteren Auswertungen zur Verfügung, weil entweder das Mietverhältnis vor dem 1. Mai 2015 begann und seitdem keine Erhöhung der Nettokaltmiete mehr stattgefunden hat oder weil sowohl der Be-

ginn des Mietverhältnisses als auch der Zeitpunkt der letzten Erhöhung der Nettokaltmiete auf die Zeit vor dem 1. Mai 2015 datiert ist.

Aus der folgenden Übersicht ergibt sich die Ergebnisstichprobe der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Wohneinheiten. Nach Abschluss der Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung bzw. vor Beginn der regressionsanalytischen Auswertungen stehen damit 5.899 mietspiegelrelevante Wohneinheiten zur Verfügung.

**Tab. 6: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen**

Erhebungsphase Mietspiegel Mülheim an der Ruhr	Anzahl	Anteil
<b>Erfasste Datensätze</b>	<b>10.440</b>	<b>100,0%</b>
<b>Ausschlusskriterien: keine Mietspiegelrelevanz davon</b>		
Ausschluss – Selbstnutzung oder Vermietung an Familienangehörige	118	1,1%
Ausschluss – Gefälligkeitsmiete	196	1,9%
Ausschluss – gewerbliche Nutzung	41	0,4%
Ausschluss – Wohnung nicht abgeschlossen	1	0,0%
Ausschluss – Sonderkonditionen	11	0,1%
Ausschluss – Wohnung in Wohnheim	4	0,0%
Ausschluss – 4-Jahreszeitraum	1.716	16,4%
Ausschluss – zentrale Angaben fehlen (Wohnfläche, Nettokaltmiete, Mietvertragsangaben)	288	2,8%
Ausschluss – öffentlich geförderte Wohnungen/Sozialwohnungen <sup>9</sup>	1.991	19,1%
Ausschluss – Leerstand	153	1,5%
Ausschluss – möbliert vermietet	22	0,2%
<b>Nicht verwertbare Datensätze (Ausschluss)</b>	<b>4.541</b>	<b>43,5%</b>
<b>Mietspiegelrelevante Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle)</b>	<b>5.899</b>	<b>56,5%</b>

### 3.3.1 Eingrenzung der relevanten Wohnungen

Im Zuge der Entwicklung des Regressionsmodells wurde in einem ersten Schritt die Ergebnisstichprobe in ihrem Umfang von 5.899 Wohnungen auf 5.802 Wohnungen reduziert. Dies ist auf mehrere Gründe zurückzuführen.

Die Auswertung wurde auf Objekte eingegrenzt, die über eine Wohnfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> verfügen. Darüber hinaus konnten Wohnungen, zu denen keine Angaben („missing values“) zu verschiedenen Einflussmerkmalen vorlagen – die im finalen Mietspiegel-Modell einen signifikanten Einfluss zeigten und als Zu- oder Abschlagsmerkmal aufgenommen wurden – nicht berücksichtigt werden. In diesen Fällen kommt es im Zuge der Regressionsanalyse zu Verzerrungen bei der Berechnung des Einflusses der entsprechenden Merkmale. Eine verzerrungsfreie Berechnung ist damit nicht möglich, sodass diese Wohnungen auszuschließen waren. Dies betrifft Wohnungen mit „missing values“ zu folgenden Merkmalen bzw. Merkmalsgruppen: Küche/Küchenart, Qualität der Verglasung und Qualität des Bodenbelags.

Des Weiteren wurden Wohnungen, die über kein Badezimmer und/oder WC verfügen, nur teilweise beheizt werden oder bei denen keine Heizung vom Vermieter gestellt wird, nicht berücksichtigt. Die Berechnung eines Einflusses dieser stark wertmindernden Substandard-Merkmale war aufgrund einer zu geringen Fallzahl nicht möglich. Eine grundsätzliche Einbeziehung der Wohnungen in den auswertungsrelevanten Daten-

<sup>9</sup> Die Anzahl der Sozialwohnungen ist unabhängig weiterer (überlagernder) Ausschlusskriterien dargestellt. D.h., dass die 1.991 Wohnungen bspw. ebenfalls außerhalb des 4-Jahreszeitraums liegen oder zum Stichtag leer standen. Siehe hierzu auch Ausführungen im Kapitel 4.

satz hätte aber zu einer Verzerrung anderer Merkmale geführt, sodass diese Wohnungen von der weiteren Analyse auszuschließen waren. Dies gilt ebenfalls für den Wohnungstypen „Penthouse-Wohnungen“ sowie Wohnungen in der Wohnlage 1. Auch hierzu lag keine ausreichende Fallzahl vor, die eine statistisch valide Ermittlung des Einflusses ermöglicht hätte. Deren Berücksichtigung in der Analyse hätte ebenfalls zu Verzerrungen geführt, sodass ein Ausschluss notwendig war.

### 3.3.2 Ausreißerbereinigung

Darüber hinaus galt es mögliche Ausreißermieten zu identifizieren, die unter Berücksichtigung der Ausstattung, Beschaffenheit und Lage keine repräsentativen und plausiblen Mieten darstellten. Die Ausreißerbereinigung ist im Zuge der Mietspiegel-Erstellung bzw. des Regressionsmodells ein iteratives Verfahren, da die Güte und damit Qualität des Modells fortlaufend kontrolliert und verbessert wird. Das bedeutet, dass fortlaufend die Identifizierung von Ausreißern neu bewertet wird.

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

Im Rahmen dieses Prüfschrittes konnten 7 Fälle identifiziert werden, deren Mietpreise als nicht repräsentativ und insgesamt als unplausibel hoch bzw. niedrig einzuschätzen waren. Somit reduziert sich der für das finale Modell einzubeziehende Datensatz auf insgesamt 5.795 Wohnungen.

## 3.4. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

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

### 3.4.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinklusive Kaltmiete), 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 Mietenstruktur 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 19 Fällen bzw. Mietverhältnissen (rund 0,3 Prozent der mietspiegelrelevanten 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 die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden im Rahmen der Erhebung durchschnittliche (kalte) Betriebskosten ermittelt. Anhand dieser Durchschnittswerte wurde bei den betroffenen Fällen eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen.

**Tab. 7: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete**

Betriebskostenart: Kosten für...	Betrag in €/m <sup>2</sup> pro Monat
Wasser inkl. Abwasser	0,55
Straßenreinigung	0,02
Strom (Allgemeinstrom)	0,04
Müllabfuhr	0,27
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,21
Grundsteuer	0,30

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

### 3.4.2 Garagen und Stellplätze

In 55 Fällen (0,9 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohnungen) wurde den Antworten im jeweiligen Fragebogen zufolge ein Stellplatz, eine Garage oder ein Tiefgaragenplatz mit der Wohnung vermietet, ohne dass ein zusätzlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag vereinbart war (Frage 13.3 + 13.4 im Fragebogen). Unter den 55 Fällen befinden sich 38 inkludierte Stellplätze, 15 Garagen sowie acht Tiefgaragenplätze. In sechs der Fälle waren ein Stellplatz und eine Garage vermietet.

In den 59 Fällen wurde auf Basis der übrigen vorliegenden Mietpreise für Stellplätze sowie Garagen- und Tiefgaragenplätze (80 Stellplätze, 194 Garagen und 82 Tiefgaragenplätze) anhand folgender Werte (siehe Tab. 8) eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen. Dabei konnten aufgrund einer zu geringen Fallzahl keine von der Lage abhängigen Mietpreise berechnet werden, sondern lediglich Durchschnittswerte für die Gesamtstadt.

**Tab. 8: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze sowie Garagen- und Tiefgaragenplätze**

Stellplatz-Art	monatliche Miete
Stellplatz	26,64 €
Garage/Carport	52,86 €
Tiefgarage	56,92 €

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

## 3.5. Gewichtung der Datensätze

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>10</sup>.

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 Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen<sup>11</sup>.

Durch die Ziehung einer nach Objektkategorien und Baujahresklassen geschichteten Zufallsstichprobe wurde die ursprüngliche Verteilung in der Grundgesamtheit gezielt verändert (disproportional gezogene Stichprobe), um auch aus den eher gering besetzten Baujahren eine ausreichende Anzahl an Wohnungen im Rücklauf zu generieren und später für die Auswertung verwenden zu können. Um die Repräsentativität des Datensatzes zu gewährleisten, wurde die Ausgangsverteilung in der Grundgesamtheit unter Anwendung von Gewichtungsfaktoren in der Ergebnisstichprobe wiederhergestellt (Anwendung von sogenannten Design-Gewichten, um das verwendete Stichprobendesign zu korrigieren).

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 erfolgt auf Ebene der Stichprobenelemente, da auch die Stichprobenziehung auf dieser Ebene erfolgte. Die Response-Gewichtung kann unmittelbar aus den im Rahmen der Erhebung gewonnenen Daten rechnerisch ermittelt werden.

Bei der Gewichtung 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.

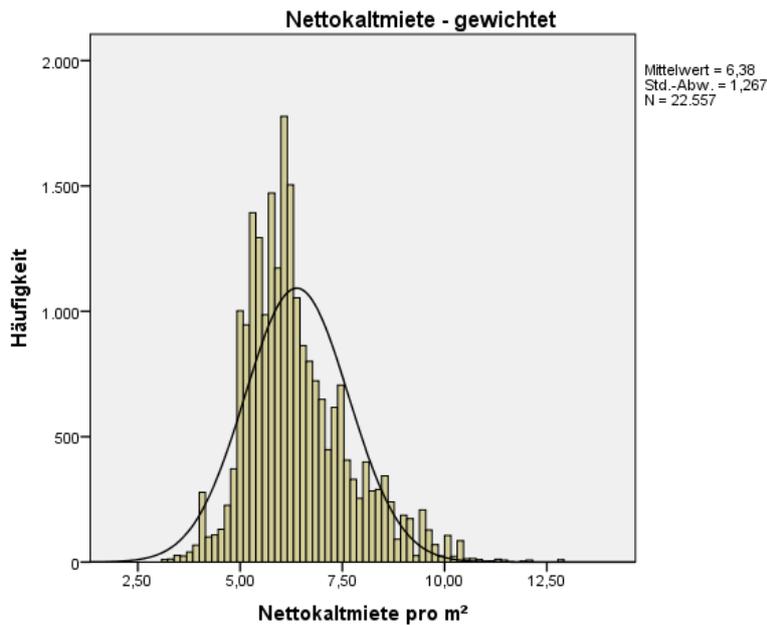
### 3.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe

Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz, der Betriebskostenkorrektur sowie der Gewichtungsfaktoren und unter Berücksichtigung der Ausreißerbereinigung lässt sich für die Ergebnisstichprobe ein Median von 6,12 €/m<sup>2</sup> sowie ein arithmetisches Mittel 6,38 €/m<sup>2</sup> ermitteln. Der korrespondierende Wert des arithmetischen Mittels aus der Haupterhebung 2015 lag bei 6,02 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich ergibt sich zwischen den Erhebungen 2015 und 2019 eine Steigerung um insgesamt rd. 5,98 Prozent bzw. eine jährliche Steigerung (geometrisches Mittel) von 1,46 Prozent.

Die Verteilung der Mieten entspricht weitestgehend einer Normalverteilung bzw. ist leicht linkssteil/rechtsschief. Das bedeutet für den gewichteten Datensatz: Der Median fällt mit 6,12 €/m<sup>2</sup> geringer aus als das arithmetische Mittel (6,38 €/m<sup>2</sup>); Werte unterhalb des arithmetischen Mittels sind häufiger zu beobachten als Werte oberhalb des arithmetischen Mittels.

<sup>10</sup> Vgl. Schnell et al. (2011): Methoden der empirischen Sozialforschung. 9. Aufl. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, S. 300.

<sup>11</sup> Vgl. Häder (2010): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 2. Aufl. Wiesbaden. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 184.

**Abb. 1: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe**

**Tab. 9: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe**

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl	22.557
Median	6,12 €/m <sup>2</sup>
Arithmetisches Mittel	6,38 €/m <sup>2</sup>
Minimum	3,14 €/m <sup>2</sup>
Maximum	12,80 €/m <sup>2</sup>
Standardfehler	0,01 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	1,27 €/m <sup>2</sup>

### Verteilung nach Stadtteilen, Baualtersklassen sowie Wohnflächenklassen

Die Elemente der für die Auswertungen zum Mülheimer Mietspiegel 2020 zur Verfügung stehenden Ergebnisstichprobe verteilen sich wie folgt über das Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr. Angegeben sind jeweils die absoluten und relativen Häufigkeiten der ungewichteten und der gewichteten Ergebnisstichprobe.

**Tab. 10: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungseinheiten der Ergebnisstichprobe über die Stadtteile der Stadt Mülheim an der Ruhr**

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Stadtteil	Altstadt I	3.253	14,4%	664	11,5%
	Altstadt II	4.509	20,0%	1.233	21,3%
	Styrum	1.209	5,4%	293	5,1%
	Dümpten	2.546	11,3%	903	15,6%
	Heißen	2.745	12,2%	1.023	17,7%
	Holthausen	899	4,0%	155	2,7%
	Saarn	2.343	10,4%	628	10,8%
	Broich	3.341	14,8%	550	9,5%
	Speldorf	1.712	7,6%	346	6,0%
	<b>Gesamt</b>	<b>22.557</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.795</b>	<b>100,0%</b>

Die dargestellte Verteilung zeigt, dass die erzielte Ergebnisstichprobe als repräsentativ im Hinblick auf die Abbildung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes über das gesamte Mülheimer Stadtgebiet gelten kann. Die Mitglieder des Arbeitskreises bestätigten dies.

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

**Tab. 11: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche**

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Baualtersbereiche	bis 1918	1.585	7,0%	191	3,3%
	1919 bis 1948	2.339	10,4%	594	10,3%
	1949 bis 1958	6.263	27,8%	1.799	31,0%
	1959 bis 1968	6.529	28,9%	1.671	28,8%
	1969 bis 1977	2.805	12,4%	813	14,0%
	1978 bis 1984	716	3,2%	147	2,5%
	1985 bis 1994	542	2,4%	120	2,1%
	1995 bis 2001	1.288	5,7%	315	5,4%
	2002 bis 2009	263	1,2%	46	0,8%
	2010 bis 2018	227	1,0%	99	1,7%
<b>Gesamt</b>		<b>22.557</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.795</b>	<b>100,0%</b>

Auch die Betrachtung der Wohnflächen der in der Ergebnisstichprobe vertretenen Wohneinheiten zeigt, dass ein breites Spektrum verschiedener Wohnflächen durch den vorliegenden, mietspiegelrelevanten Datensatz abgedeckt wird.

**Tab. 12: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen**

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wohnflächenklassen	>=20m <sup>2</sup> und <30m <sup>2</sup>	407	1,8%	39	0,7%
	>=30m <sup>2</sup> und <40m <sup>2</sup>	1.242	5,5%	283	4,9%
	>=40m <sup>2</sup> und <50m <sup>2</sup>	3.161	14,0%	918	15,8%
	>=50m <sup>2</sup> und <60m <sup>2</sup>	4.451	19,7%	1.429	24,7%
	>=60m <sup>2</sup> und <70m <sup>2</sup>	4.330	19,2%	1.239	21,4%
	>=70m <sup>2</sup> und <80m <sup>2</sup>	3.777	16,7%	975	16,8%
	>=80m <sup>2</sup> und <90m <sup>2</sup>	2.531	11,2%	413	7,1%
	>=90m <sup>2</sup> und <100m <sup>2</sup>	1.172	5,2%	253	4,4%
	>=100m <sup>2</sup> und <110m <sup>2</sup>	518	2,3%	89	1,5%
	>=110m <sup>2</sup> und <120m <sup>2</sup>	299	1,3%	63	1,1%
	>=120	668	3,0%	94	1,6%
<b>Gesamt</b>		<b>22.557</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.795</b>	<b>100,0%</b>

## 4. Datengrundlage für das schlüssige Konzept

Wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt, waren Wohnungen, bei denen die Miete im Rahmen einer Förderzusage oder per Gesetz festgelegt und somit beschränkt worden ist, nicht Bestandteil der Ergebnisstichprobe, die den Auswertungen zum Mietspiegel Mülheim an der Ruhr zugrunde lag. Tab. 6 zufolge wurden 1.991 Wohneinheiten aus diesem Grunde für die Ergebnisstichprobe nicht berücksichtigt.

Im Zuge des schlüssigen Konzeptes werden diese Wohnungen – anders als bei der Mietspiegel-Erstellung – mit einbezogen. Allerdings werden diese Wohnungen nur berücksichtigt, sofern Sie den weiteren Kriterien mietspiegelrelevanter Wohnungen entsprechen. Das bedeutet, dass keine Wohnungen Berücksichtigung finden, bei denen entweder das Mietverhältnis vor dem 1. Mai 2015 begann und seitdem keine Erhöhung der Nettokaltmiete mehr stattgefunden hat oder sowohl der Beginn des Mietverhältnisses als auch der Zeitpunkt der letzten Erhöhung der Nettokaltmiete auf die Zeit vor dem 1. Mai 2015 datiert ist. Außerdem waren leer stehende Wohnungen ebenfalls nicht einzubeziehen.

Nach Reduzierung dieser Fälle sind insgesamt 825 Wohnungen für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung wieder in die Ergebnisstichprobe integriert worden.

Der Gewichtungsfaktor wird, wie in Kapitel 3.5 beschrieben, für die Auswertungen zum schlüssigen Konzept übernommen, da die Veränderungen im jeweiligen Anteilsverhältnis der Eigentümergruppen innerhalb eines vertretbaren Rahmens ausfallen.

Die 825 zusätzlich berücksichtigten geförderten Wohneinheiten weisen hinsichtlich der beobachteten Nettokaltmiete pro Quadratmeter ein geringeres arithmetisches Mittel auf. Dadurch fällt das arithmetische Mittel der Ergebnisstichprobe für das schlüssige Konzept insgesamt im Vergleich mit der Ergebnisstichprobe für die Mietspiegel-Auswertungen um rund 7 Cent je Quadratmeter geringer aus.

**Tab. 13: Häufigkeiten und durchschnittliche Nettokaltmieten der verschiedenen Datensätze**

Datensatz	Anzahl ungewichtet	Anzahl gewichtet	Nettokaltmiete (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup> ungewichtet	Nettokaltmiete (arithm. Mittel) in €/m <sup>2</sup> gewichtet
Datensatz Mülheimer Mietspiegel 2020	5.795	22.557	6,16	6,38
zusätzlich erhobene geförderte Mietwohnungen	825	1.305	5,13	5,09
KdU-Datensatz (Schlüssiges Konzept) 2020	6.620	23.862	6,03	6,31

Der Einfluss bzw. Anteil der hinzugefügten, geförderten Wohneinheiten beträgt bezogen auf den Gesamtdatensatz rund 5,5 Prozent. Lt. Wohnungsmarktbeobachtung der NRW-Bank betrug der Anteil der geförderten Mietwohnungen in Mülheim an der Ruhr zum 31.12.2018 rund 7,3 Prozent. Da aber der Erhebungsstichtag für die Datenerhebung zum Mietspiegel bzw. schlüssigen Konzept auf den 01.05.2019 datierte und zuletzt rückläufige preisgebundene Mietwohnungen zu verzeichnen waren, ist von einem annähernd nah an der Marktrealität liegenden Einfluss der geförderten Wohnungen im gesamten, für die Auswertungen zum schlüssigen Konzept zur Verfügung stehenden Datensatz auszugehen. Zudem sind über die Verteilung des zur Ermittlung des ortsüblichen Vergleichsmietenniveaus angesetzten Bezugszeitraums von vier Jahren keinerlei Informationen in Bezug auf die Grundgesamtheit verfügbar. Anhand des erhobenen Datensatzes hingegen ist zu erkennen, dass geförderte Wohnungen verhältnismäßig häufig außerhalb des Bezugszeitraums liegen.

## 5. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse

### 5.1. Grundlagen zum methodischen Vorgehen

Analog zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Mülheim an der Ruhr 2020 wurde für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung ein Marktmodell auf Grundlage einer linearen Einfachregression entwickelt. Das Ziel war es, mit Hilfe dieses Marktmodells die wesentlichen Merkmale aus den Kategorien Größe, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Beschaffenheit) und Lage zu ermitteln, die einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Miete besitzen. In einem zweiten Schritt wurden dann die angemessenen Bedarfe ermittelt.

Zunächst wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen – gegliedert nach den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen – ermittelt. Dazu wurde ein Regressionsmodell entwickelt, in das die Variablen (Regressoren) zu Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit (einschließlich energetischer Beschaffenheit) und Lage der Wohnungen schrittweise eingefügt wurden. Die mietpreisbeeinflussenden Faktoren wurden in keiner Weise exogen vorgegebenen, sondern aus der Ergebnisstichprobe analytisch abgeleitet.

Bei jeder Erweiterung des Modells wurde die Robustheit und Stabilität der Ergebnisse und der Einflussbeiträge untersucht und es wurden Interaktionen zwischen den einzelnen Merkmalen betrachtet.

Zur Erhöhung der Modelleffizienz wurden im Anschluss Variablen in das Modell mit aufgenommen, die mietpreisbeeinflussend sind, aber nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (z.B. Eigentümereigenschaft, Dauer des Mietverhältnisses). Aus den anerkannten Regeln der Statistik ergibt sich dieses Vorgehen unmittelbar, erfordert aber ein zweistufiges Vorgehen, weil solche Merkmale zwar zur Bestimmung von (weitgehend verzerrungsfreien) Zu- und Abschlagsmerkmalen verwendet werden können, nicht jedoch später im Mietspiegel verwendet werden dürfen.

Grundsätzlich sollten nur solche Merkmale bzw. unabhängige Variablen berücksichtigt werden, bei denen die so genannte Null-Hypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss) mit einer 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden kann. Sofern die ausgewiesenen Schätzwerte (B-Werte oder Schätzer für den Einfluss der Regressoren) plausibel sind, können auch Werte übernommen werden, bei denen die Null-Hypothese lediglich mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau  $\leq 0,100$ ).

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z.B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).<sup>12</sup>

Durch eine Vielzahl von Auswertungen zu unterschiedlichen Mietspiegeln ist allgemein bekannt, dass zwischen den unabhängigen Variablen „Größe einer Wohnung“ und „Baujahr“ und der abhängigen Variable „Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ häufig nichtlineare Beziehungen bestehen, die einen für den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können.<sup>13</sup> Sie können je nach Wohnungsmarktsituation – z.B. entspannte (Teil-)Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

<sup>12</sup> Vgl. Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber (2008): Multivariate Analysemethoden – Eine anwendungsorientierte Einführung, 12. Auflage, Berlin, S. 91.

<sup>13</sup> Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 28.

Bei Vorliegen von ausgeprägter Nichtlinearität in diesen funktionalen Beziehungen sind Modellveränderungen, insbesondere Transformationen erforderlich, wenn die Variablen metrisch skaliert in das Modell übernommen werden sollen. Im Analysestadium der Auswertungen wurden diese Variablen daher ausschließlich als mehrkategoriale Variablen erfasst.

Die Auswahl der Modellvariablen und der Modellierung einzelner Variablen ist nicht nur auf der Grundlage der statistischen Methoden zu leisten, sondern erfordert zusätzliche Kenntnisse über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und der dort existierenden Preisbildungsmechanismen. Dies gilt sowohl für die Wohnungs(teil)märkte allgemein als auch für einen lokalen Wohnungsmarkt bis hin zur Interpretation der Plausibilität der Stärke des Einflusses einzelner Prädiktoren auf die Höhe der Nettokaltmiete.

Bei der Auswahl der Modellvariablen ist darauf zu achten, dass weder Variablen mit hohem Erklärungsgehalt (hohem Varianzanteil) vernachlässigt werden (underfitting), noch dass eine zu große Zahl von Variablen in das Modell eingefügt wird und womöglich die Signifikanz von Variablen, von denen man einen Einfluss erwartet, nicht mehr klar ermittelt werden kann (overfitting). Die Frage der Vollständigkeit und des Umfangs des Modells muss jeweils im konkreten Anwendungsfall geprüft und unter Beurteilung der Güte des Gesamtmodells als auch der Validität einzelner Koeffizienten der Regressoren beantwortet werden.

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Prüfung auf Heteroskedastizität wurde visuell durch die Betrachtung eines Streudiagramms vorgenommen, in dem die geschätzten standardisierten Nettokaltmieten gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Neben den genannten Voraussetzungen ist es wichtig, die Regressionsmodelle in den unterschiedlichen Entwicklungsstadien auf das Vorliegen von Multikollinearität zu prüfen. Das Modell der linearen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren nicht exakt linear abhängig sind. D.h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, die sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete abhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Als Faustregel gilt, dass eine ernsthafte Multikollinearität ab einem Wert von  $VIF > 10$  bzw. der Toleranz von  $< 0,1$  für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren vorliegt.<sup>14</sup> Die in das Modell übernommenen Variablen lagen deutlich unterhalb der verwendeten Grenzwerte.

Zusätzlich zur Kontrolle von Toleranz und VIF wurden die paarweisen Korrelationen der unabhängigen Variablen beobachtet. Dabei konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Die Prüfschritte haben ergeben, dass die Voraussetzungen für die Anwendung regressionsanalytischer Verfahren vorliegen.

<sup>14</sup> Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 168. Andere Autoren gehen erst ab einem VIF von 20 und mehr davon aus, dass ein Kollinearitätsproblem vorliegt.

## 5.2. Güte des verwendeten Regressionsmodells

Gegenüber den regressionsanalytischen Auswertungen zum Mülheimer Mietspiegel 2020 haben sich bei der Entwicklung des Regressionsmodells für das schlüssige Konzept geringfügige Veränderungen ergeben, die sich auf die Erweiterung des Datensatzes zurückführen lassen.

Während der regressionsanalytischen Auswertungen für das schlüssige Konzept wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 59,3 Prozent erreicht (Mülheimer Mietspiegel: rd. 58,4 Prozent). Dies bedeutet, dass rd. 59 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem heterogenen Wohnungsmarkt ein vergleichsweise guter Wert, der auf eine hinreichende Modellanpassung hindeutet.

**Tab. 14: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte**

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	0,770	0,593	0,592	0,80557

Obligatorisch für das Regressionsmodell ist der F-Test, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer Zusammenhang zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable besteht. Dazu wird die sogenannte Nullhypothese formuliert, dass die Regressionskoeffizienten allesamt den Wert Null annehmen und somit überhaupt kein systematischer Zusammenhang zwischen den verwendeten Variablen und den Nettokaltmieten besteht.

Bei der Zahl der Freiheitsgrade  $df$  von 57 für die erklärte Streuung und bei  $n=23.862$  Beobachtungen (gewichtet) in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 607,868 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 0,000. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei großer Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 57 Freiheitsgraden für die erklärte Streuung und einer Zahl von Beobachtungswerten von über 1.000 und weniger als 1.000.000 bewegt sich der Wert der F-Tabelle für ein Signifikanzniveau von 0,01 zwischen 1,47 und 1,57.

Der in der Ergebnisstichprobe erzielte F-Wert ist damit deutlich größer als die Werte aus der F-Tabelle, sodass die Nullhypothese abgelehnt werden kann. Es liegt somit ein systematischer Einfluss zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable Nettokaltmiete vor.

Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte und die Konfidenzintervalle auf einem Signifikanzniveau von 0,05 bzw. 0,10 geprüft. Sämtliche t-Werte lagen oberhalb des Wertes von 2 (bei positivem Einflussbeitrag); die Regressionskoeffizienten waren alle von Null verschieden.

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen dargestellt:

**Tab. 15: Regressionsmodell für das schlüssige Konzept 2020**

Mietspiegel Mülheim an der Ruhr - finales Modell	Koeffizienten						
	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressions- koeffizient B	Standard- fehler	Beta			Toleranz	VIF
(Konstante)	5,709	,033		170,480	0,000		
Baujahr bis 1948	,230	,017	,068	13,438	,000	,663	1,508
Baujahr 1963 bis 1974	,222	,015	,081	14,977	,000	,591	1,691
Baujahr 1975 bis 1994	,587	,023	,134	25,024	,000	,595	1,681
Baujahr 1995 bis 2001	1,449	,030	,272	48,073	0,000	,536	1,866
Baujahr 2002 bis 2013	1,518	,052	,138	28,961	,000	,749	1,335
Baujahr 2014 bis 2017	3,127	,074	,209	42,529	0,000	,709	1,411
Wohnfläche >=20m <sup>2</sup> und <30m <sup>2</sup>	,939	,060	,096	15,696	,000	,454	2,204
Wohnfläche >=30m <sup>2</sup> und <35m <sup>2</sup>	,572	,052	,048	11,041	,000	,917	1,090
Wohnfläche >=35m <sup>2</sup> und <45m <sup>2</sup>	,385	,019	,096	20,013	,000	,738	1,355
Wohnfläche >=45m <sup>2</sup> und <55m <sup>2</sup>	,188	,017	,055	11,236	,000	,720	1,389
Wohnfläche >=55m <sup>2</sup> und <60m <sup>2</sup>	,154	,019	,038	8,204	,000	,784	1,276
Wohnfläche >=80m <sup>2</sup> und <90m <sup>2</sup>	-,148	,021	-,037	-7,036	,000	,631	1,585
Wohnfläche >90m <sup>2</sup>	-,242	,024	-,061	-10,243	,000	,480	2,085
Einfamilienhäuser	1,357	,056	,116	24,094	,000	,734	1,362
Apartment	1,044	,059	,108	17,674	,000	,457	2,189
Maisonette-Wohnung	,208	,039	,024	5,290	,000	,806	1,240
Gäste-WC	,054	,021	,015	2,537	,011	,514	1,946
Badewanne und separate Dusche	,186	,021	,049	8,853	,000	,563	1,777
Zweites Badezimmer	,379	,042	,047	9,128	,000	,652	1,535
Offene Küche	,112	,034	,015	3,264	,001	,804	1,244
Einfachverglasung	-,444	,060	-,031	-7,418	,000	,958	1,044
höherwertige Wärmeschutzver- glasung	,181	,029	,031	6,225	,000	,710	1,408
Nachstromspeicher	-,436	,027	-,070	-15,882	,000	,892	1,122
Einzelöfen	-,350	,052	-,029	-6,728	,000	,946	1,058
Balkon	,237	,014	,093	17,514	,000	,603	1,657
Terrasse	,384	,028	,068	13,763	,000	,707	1,415
Dachterrasse	,544	,046	,051	11,722	,000	,910	1,099
Garten zur alleinigen Nutzung	,182	,035	,023	5,178	,000	,848	1,179
Fußbodenheizung	,255	,034	,043	7,411	,000	,500	1,999
Rollläden	,113	,014	,036	8,205	,000	,908	1,101
ohne Oberböden_unmodernisiert	-,179	,020	-,052	-9,074	,000	,519	1,929
Mittlerer Bodenbelag	,157	,015	,056	10,473	,000	,605	1,652
Hochwertiger Bodenbelag	,396	,017	,125	23,794	,000	,621	1,610
Dämmung_Dach_ab 2001	,102	,022	,025	4,559	,000	,560	1,786
Dämmung_außen_2006b2009	,100	,026	,017	3,806	,000	,845	1,184
Dämmung_außen_2010b2013	,316	,033	,049	9,607	,000	,649	1,540
Dämmung_außen_2014b2019	,717	,034	,106	21,326	,000	,689	1,452
Baderneuerung/ modernisierung_2000b2006	,102	,020	,025	5,217	,000	,748	1,337
Baderneuerung/ modernisierung_2007b2019	,196	,016	,072	12,526	,000	,517	1,934
Erneuerung Elektroinstallati- on_2006b2019	,169	,017	,050	9,988	,000	,676	1,479
Wohnlage2	1,070	,038	,134	28,483	,000	,772	1,295
Wohnlage3	,118	,014	,040	8,243	,000	,738	1,354
Wohnlage5	-,392	,015	-,123	-26,898	,000	,813	1,229

Koeffizienten							
Mietspiegel Mülheim an der Ruhr - finales Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressions- koeffizient B	Standard- fehler	Beta			Toleranz	VIF
<i>Variablen mit inhaltlich und statistisch nachweisbarem Einfluss auf die Höhe der Miete, aber nicht relevant im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB (eingefügt zur Verbesserung der Modelleffizienz; nicht im Mietspiegel ausgewiesen)</i>							
Vermieter typ_1	-,562	,018	-,175	-30,763	,000	,530	1,886
Vermieter typ_2	,491	,023	,108	21,152	,000	,651	1,535
Vermieter typ_3	-,431	,023	-,108	-19,104	,000	,536	1,865
Vermieter typ_4	,304	,034	,042	8,813	,000	,756	1,323
Vermieter typ_5	,107	,035	,015	3,075	,002	,759	1,318
Vermieter typ_6	,764	,160	,021	4,784	,000	,909	1,100
Bestandsmieten	-,174	,020	-,069	-8,851	,000	,282	3,548
Sozialwohnung/gef. Wohnung	-,910	,027	-,164	-34,184	,000	,742	1,348
Vertragslaufzeit bis 1 Jahr	,183	,031	,055	5,979	,000	,206	4,860
Vertragslaufzeit 1 bis 3 Jahre	,084	,028	,030	2,962	,003	,162	6,173
Vertragslaufzeit 3 bis 5 Jahre	,066	,027	,018	2,432	,015	,301	3,321
Vertragslaufzeit 8 bis 10 Jahre	-,083	,029	-,016	-2,870	,004	,523	1,912
Vertragslaufzeit 10 bis 15 Jahre	-,116	,026	-,025	-4,394	,000	,546	1,830
Vertragslaufzeit mehr als 15 Jahre	-,213	,023	-,068	-9,197	,000	,315	3,175

Erläuterung zu den Spaltenüberschriften:

**Regressionskoeffizient:** Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variable, für die Erklärung der abhängigen Variable heranziehen.

**Standardfehler:** Der Standardfehler gibt das Streuungsmaß einer Schätzfunktion für einen unbekannt Parameter der Grundgesamtheit an.

**Sig.:** Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen Variablen wieder.

**Toleranz:** Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz < 0,2 wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen

**VIF:** VIF ist der Varianzinflationsfaktor. Ist dieser > als 5 wird eine starke Multikollinearität angenommen. Dagegen gibt es auch andere Meinungen, die einen Faktor von größer als 10 Einheiten noch als akzeptabel ansehen.

### 5.3. Eingrenzung des Beobachtungsraums zur Bestimmung des unteren Preissegmentes

Um sich in einem ersten Schritt der Abgrenzung des unteren Preissegmentes zu nähern, ist folgende Überlegung von Bedeutung:

Das Fehlen von Ausstattungs- und/oder Beschaffenheitsmerkmalen führt nicht grundsätzlich zu einer korrekten Abgrenzung des unteren Preissegmentes. 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 niedrigen Baualters bereits oberhalb des Marktdurchschnitts liegt.

Führt man zunächst eine qualitative Abgrenzung ein, dann wird die Mietenverteilung durch Wohnungen in jüngeren und teureren Baualterklassen verzerrt. Zudem soll nicht von vornherein ein bestimmtes Baujahr oder ein bestimmter Ausstattungs- oder Beschaffenheitsstandard ausgeschlossen werden. Diese sollen aus dem Datensatz abgeleitet werden.

Betrachtet man einen Markt schematisch in einer Struktur, dann wird man idealtypisch drei Marktsegmente abgrenzen können:

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

In vielen Märkten ist darüber hinaus ein unterstes Preissegment identifizierbar, das sich aus besonders schlecht ausgestatteten Wohnungen, Wohnungen mit besonderen Nachteilen oder in schlechtem baulichen Zustand befindlichen Wohnungen zusammensetzt. Die angemessenen Bedarfe der Unterkunft sollen sich nicht auf das unterste Preissegment (häufig sogenannte Schlichtwohnungen) beziehen, sodass eine entsprechende weitere Abgrenzung des unteren Preisesegments erforderlich ist.

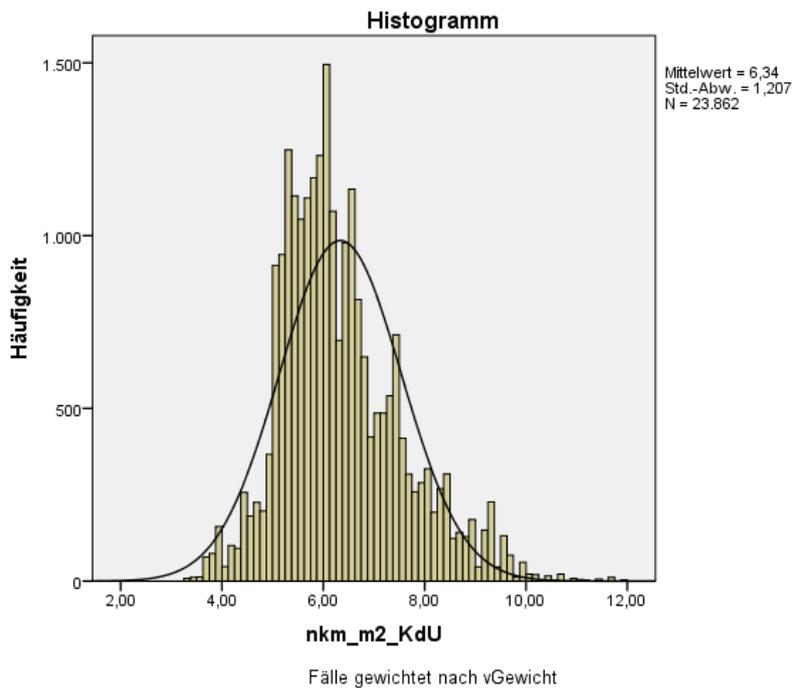
Betrachtet man die Verteilung der Wohnungen innerhalb des Marktes, so sollten die drei Segmente durch ein bestimmtes Verteilungsmuster – hier eine mehrgipflige Verteilung – erkennbar sein. Jeder Gipfel markiert die Spitze bzw. annähernd den durchschnittlichen Preis eines der betrachteten Preissegmente.

Jedoch überlagern sich die Preissegmente sehr stark, sodass dieses Muster nur schwer erkennbar ist, wenn man die Verteilung sämtlicher Mieten zugrunde legt.

Abb. 2 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten in dem ausgewerteten Datensatz. Hierfür standen Angaben zu 23.862 (gewichtet) bzw. 6.620 (ungewichtet) Wohnungen zur Verfügung. Die Verteilung folgt im Wesentlichen dem Verlauf einer Normalverteilung. Die Spanne der Mieten reicht von 3,14 €/m<sup>2</sup> bis hin zu 12,80 €/m<sup>2</sup>.

Aus der gesamten Verteilung können die skizzierten unterschiedlichen Preissegmente nicht zweifelsfrei abgeleitet werden.

In dem folgenden Histogramm ist die Mietenverteilung dargestellt. Die Variable `nkm_m2_KdU` entspricht den tatsächlichen Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> der Wohnungen, wobei die Korrekturfaktoren für die Wohnlage aus der Regressionsanalyse entweder hinzugerechnet oder abgezogen wurden. D.h. dass die für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe herangezogene Miete um diese Lagefaktoren bereinigt bzw. normiert wurde. Die Variable `nkm_m2_KdU` stellt somit eine um Lagefaktoren normierte Nettokaltmiete dar.

**Abb. 2: Häufigkeitsverteilung der im Datensatz enthaltenen Mieten**

Es ist für Wohnungsmärkte typisch, dass die Mieten nicht vollständig normalverteilt sind, sondern dass der Verteilungsverlauf häufig nach rechts hin schief bzw. nach links hin steil ist.

Bei einer sehr stark ausgeprägten linkssteilen Verteilung müssen Median und Mittelwert nicht das mittlere Preissegment repräsentieren. Es ist im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden, welche Grenze durch Median und/oder Mittelwert voraussichtlich gezogen wird.

In dem vorliegenden Fall liegen Median (6,11 Euro/m<sup>2</sup>) und arithmetisches Mittel (6,34 Euro/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete) um 0,23 Euro/m<sup>2</sup> auseinander. Die statistischen Daten deuten darauf hin, dass die Mieten annähernd normalverteilt sind bzw. einen leicht linkssteilen Verlauf aufweisen.

Sowohl durch die beiden Verteilungsparameter als auch durch die optische Prüfung anhand der Häufigkeitsverteilung in dem Histogramm deutet sich an, dass das untere Preissegment im Mietengefüge bis nahe an den Median von 6,11 Euro/m<sup>2</sup> heranreichen dürfte.

Es stellt sich somit die Frage, ob das untere Preissegment mehr als die Hälfte der Wohnungen eines Wohnungsmarktes ausmachen darf. In einem Markt, in dem die Zahl der Bedarfsgemeinschaften weniger als die Hälfte der insgesamt beobachteten Haushalte ausmacht – dies ist in den meisten Städten und Gemeinden der Fall – sollte das untere Preissegment auch in der unteren Hälfte des Marktes angesiedelt sein, sodass Mieten des unteren Preissegmentes systematisch nicht oberhalb des Medians liegen können.

Daher wurden die weiteren Auswertungen auf der Grundlage eines gefilterten Datensatzes durchgeführt, der lediglich Wohnungen mit einer Miete von weniger als 6,11 Euro/m<sup>2</sup> enthält. Damit wurden Verzerrungen vermieden, die – wie beschrieben – durch Wohnungen aus jüngeren Baujahren mit wenigen Ausstattungsmerkmalen, aber baujahrsbedingt höheren Mieten ausgelöst werden. Durch die Eingrenzung der Betrachtung auf Mieten unterhalb des beobachteten Medians in Höhe von 6,11 Euro/m<sup>2</sup> € wurden das obere wie auch Teile des mittleren Preissegmentes aus der Betrachtung eliminiert.

## 5.4. Abgrenzung des unteren Preissegments

Im nächsten Bearbeitungsschritt wurde das untere Preissegment mithilfe einer Clusteranalyse abgegrenzt. Die Clusteranalyse wird im Allgemeinen verwendet, um aus Beobachtungswerten anhand von Strukturmerkmalen Gruppen zu identifizieren, die aufgrund ihrer Eigenschaften größere Ähnlichkeiten aufweisen.

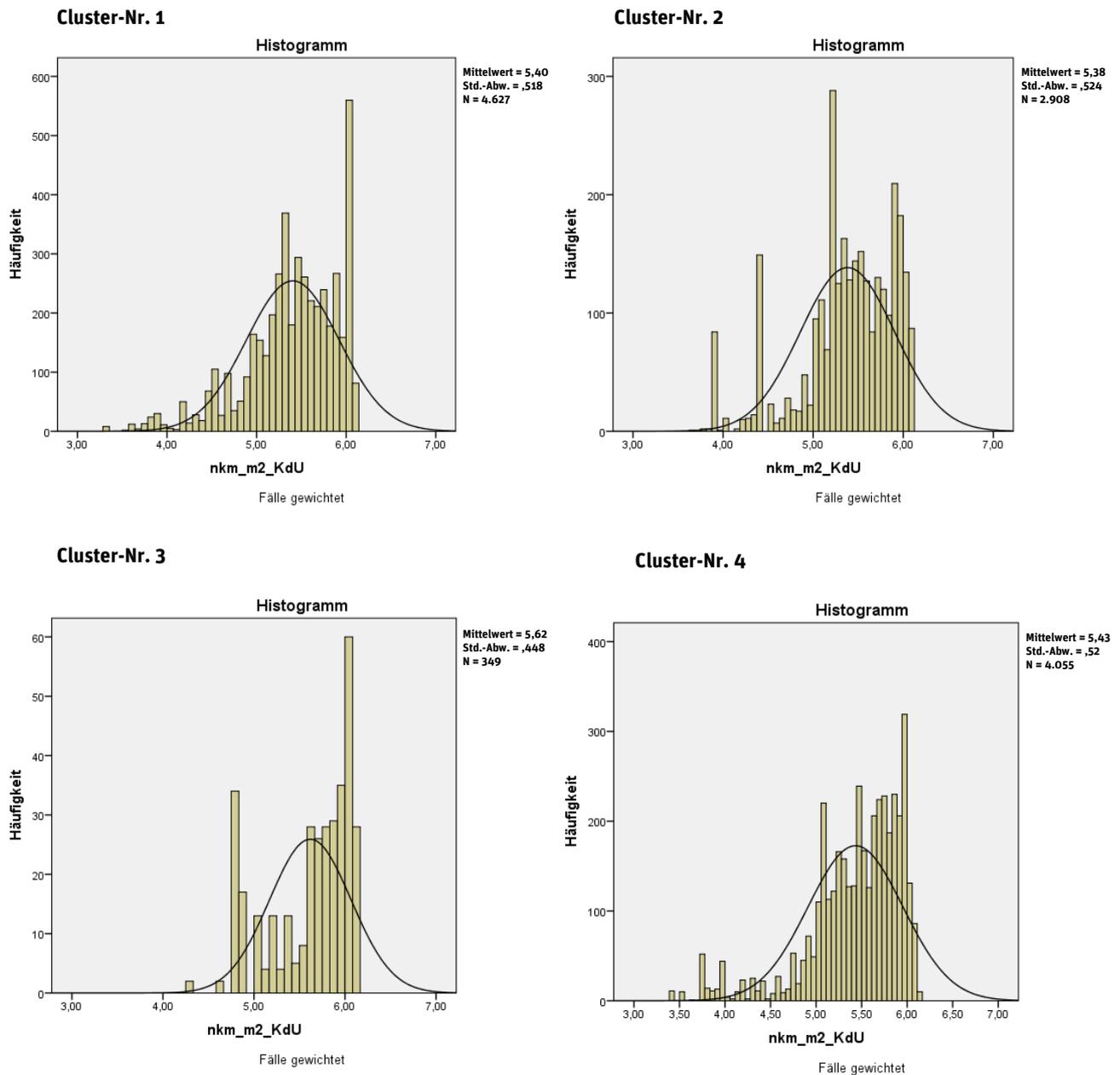
Die Clusterzentrenanalyse wurde anhand der Variablen zu Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen (auf der Grundlage der regressionsanalytisch ermittelten Koeffizienten, vgl. Kapitel 5.2) vorgenommen. Die zusätzliche Aufnahme der Variable „Baujahr“ als kontinuierliche Variable hat keine Verbesserung der Ergebnisse bewirkt, da Wertbeiträge des Baujahres sowohl durch die Nettokaltmiete als auch durch die Beschaffenheit zum Ausdruck kommen bzw. verändert werden.

Im Rahmen der Mietspiegel-Erstellung wurden Substandard-Wohnungen bereits ausgefiltert. Dazu zählten nicht abgeschlossene Wohnungen, d.h. Wohnungen ohne eigene Wohnungseingangstür, Wohnungen ohne eigenes Badezimmer und/oder WC innerhalb der Wohnung, Wohnungen ohne eine vom Vermieter gestellte Heizung oder nur teilweise beheizbare Wohnungen. (siehe Kap. 3.3.1).

Es wurden mehrere Clusteranalysen mit unterschiedlicher Zahl von Clustern durchgeführt. Am besten waren die Ergebnisse, wenn insgesamt vier Cluster verwendet werden.

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Mieten differenziert nach den gebildeten Clustern. Die Cluster sind hierbei folgendermaßen zusammengesetzt:

Abb. 3: Verteilung der Mieten nach Clusterzugehörigkeit



Es zeigt sich, dass die Unterschiede zwischen den einzelnen Clustern eher gering ausfallen und es sich bei dem – unterhalb des Medians abgegrenzten und um die Gebietseinflüsse normierten – Markt um einen vergleichsweise homogenen handelt. Lediglich das dritte Cluster fällt aufgrund der deutlich geringeren Fallzahl aber auch der nicht enthaltenen Mieten unterhalb von 4,00 Euro pro Quadratmeter gegenüber den Clustern 1,2 und 4 auf. Das Cluster 3 enthält ausschließlich besser ausgestattete Wohnungen, wohingegen die Cluster 2 bis 4 auch vergleichsweise schlechter bzw. einfacher ausgestattete Wohnungen enthalten.

Nach der Definition des unteren Preissegmentes werden die Wohnungen des Clusters 3 nicht mit in die weiteren Auswertungen mit einbezogen. Sie sind entweder bereits dem mittleren Preissegment zuzuordnen oder für das untere Preissegment zu gut ausgestattet. Eine Abgrenzung „nach unten“ wird aufgrund der – wie bereits geschildert – vorgenommenen Aussonderung von Substandard-Wohnungen nicht vorgenommen. Damit wird das untere Preissegment aus den Clustern 1, 2 und 4 gebildet.

## 5.5. Bestimmung der Preisgrenzen für das untere Preissegment

Nach der Abgrenzung des unteren Preissegmentes auf Basis der vorangegangenen quantitativen wie auch qualitativen Überlegungen ist es zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheit wichtig, die Preisgrenzen für dieses Segment zu bestimmen. Insbesondere der oberen Preisgrenze kommt eine besondere Bedeutung zu, weil damit die maximal zulässige Obergrenze für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft bestimmt wird.

In der Fachdiskussion wird darauf verwiesen, dass bei der Bestimmung der Angemessenheit der Wohnkosten eine andere Miete zugrunde zu legen sei als die ortsübliche Vergleichsmiete. Das würde damit zusammenhängen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aus Mieten gebildet wird, die sowohl im Rahmen des Abschlusses eines neuen Mietvertrages als auch durch die Erhöhung von Mieten im Bestand innerhalb der letzten vier Jahre zustande gekommen seien. Die Kritik richtet sich einerseits an den langen Zeitraum von vier Jahren, andererseits gegen die Vorgehensweise, auch Erhöhungen im Bestand mit einzubeziehen.

Die Kritikpunkte sind zwar im Kern nachvollziehbar, allerdings liegt kein anderer Lösungsansatz auf der Hand. Denn wenn man nicht die ortsübliche Vergleichsmiete heranziehen würde, sondern eine Marktmiete, so müssten für diese ebenfalls Kriterien festgelegt werden, weil es mithilfe der bekannten Datenquellen kaum möglich ist, zu jedem Zeitpunkt – vergleichbar mit einer Wertpapierbörse – eine aktuelle Marktmiete zu ermitteln. Man müsste dann ebenfalls Kriterien bestimmen, welche Zeiträume gerade noch als zulässig anzusehen sind, um in der Abwägung größtmöglicher Aktualität und repräsentativer, ausreichend großer Zahl von Datensätzen einen angemessenen Ausgleich zu schaffen. Ebenso ist die Frage zu klären, ob lediglich Neuvertragsmieten und keine Bestandsmieten mit in die Analyse einfließen dürften.

Entscheidend für diese Problematik ist, dass zunächst ein abstrakter Maßstab ermittelt wird, mit dem das Preisgefüge des unteren Preissegmentes eingeschätzt werden kann und dass in einem zweiten Schritt zu prüfen ist, ob in einer konkreten Marktsituation ausreichend Wohnraum zu der oberen Preisgrenze verfügbar ist. Ist in einer konkreten Marktphase bspw. für Wohnungen einer bestimmten Größe kein ausreichender Wohnraum zu dem angemessenen Preis verfügbar, dann müsste die Grenze im Einzelfall oder vorübergehend angehoben werden. Damit ist aber noch keine grundsätzliche Veränderung des abstrakten Maßstabes notwendig.

Insofern wird zunächst auf das Modell der ortsüblichen Vergleichsmiete abgestellt, zumal das BSG ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass qualifizierte Mietspiegel als Grundlage herangezogen werden können, womit grundsätzlich auch das Modell der ortsüblichen Vergleichsmiete bestätigt wird.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nach der überwiegenden Meinung keine punktgenaue Einzelmiete, sondern eine Spanne, in der sich die Mehrzahl der beobachteten Mieten eines Teilmarktes befindet. Ein Teilmarkt kann nach dieser Definition ein Tabellenfeld eines Mietspiegels darstellen oder – wie in diesem Fall – das untere Preissegment eines gesamten Wohnungsmarktes.

In der Literatur werden unterschiedliche Spannweiten für die ortsübliche Vergleichsmiete diskutiert. Häufig wird eine Spanne von zwei Dritteln der Mietwerte als üblich angesehen. Hierbei werden nach einer Korrektur von Ausreißerwerten jeweils am oberen und am unteren Ende der Verteilung jeweils ein Sechstel der Beobachtungswerte gestrichen. Aus der verbleibenden Schar von Beobachtungswerten werden Lagemaße (insbesondere das arithmetische Mittel) und die Spannenober- und Spannenuntergrenze bestimmt.

Es ist aber auch zulässig, andere Spannweiten zu verwenden, bspw. eine Vier-Fünftel-Spanne, um die Mietspanne auszuweiten, oder eine 60-Prozent-Spanne. Es gibt Autoren, die eine Spannweite von maximal +/- 20 Prozent um das arithmetische Mittel als angemessen ansehen. Nach § 558a BGB Abs. 4 reicht es bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, aus, wenn die verlangte Miete sich innerhalb der Spannen befindet. In einer gerichtlichen Auseinandersetzung wird jedoch häufig geprüft, welche Wohnwertmerkmale eine Wohnung aufweist, die ein Abweichen von dem Mittelwert zur oberen Spanne hin rechtfertigen.

Auf dieser Grundlage gibt es noch keine hinreichenden Anhaltspunkte, welche Maßstäbe an die Ermittlung der tatsächlichen Preisgrenze für die angemessenen Unterkunftskosten auch noch gerichtet werden können, insbesondere ob auch der Durchschnittswert herangezogen werden darf oder welche Spannen alternativ zugrunde gelegt werden können.

In der folgenden Tabelle sind die Grenzen für das untere Preissegment anhand einer Zwei-Drittel-Spanne ermittelt worden. Zusätzlich ist das arithmetische Mittel dargestellt.

**Tab. 16: (abstrakte) Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Mülheim an der Ruhr**

Wohnflächen (Größe der Bedarfsgemeinschaft)	Häufigkeiten		Nettokaltmieten in €/m <sup>2</sup> unteres Marktsegment (einfacher Standard)		
	Anzahl	Ungewichtete Anzahl	arithm. Mittel	Untergrenze (2/3-Spanne)	Obergrenze (2/3-Spanne)
<= 50 m <sup>2</sup> (1-Person-BG)	2.165	745	5,54	5,20	6,00
>50 m <sup>2</sup> bis <=65 m <sup>2</sup> (2-Personen-BG)	4.050	1.500	5,40	5,02	5,92
>65 m <sup>2</sup> bis <=80 m <sup>2</sup> (3-Personen-BG)	3.610	1.099	5,39	5,02	5,84
>80 m <sup>2</sup> bis <=95 m <sup>2</sup> (4-Personen-BG)	1.301	313	5,28	4,42	5,95
>95 m <sup>2</sup> bis <=110 m <sup>2</sup> (5-Personen-BG)	294	98	5,37	4,73	5,92
>110 m <sup>2</sup> (6-Personen-BG)	170	55	5,51	5,22	5,83
<b>Gesamt</b>	<b>11.590</b>	<b>3.810</b>	<b>5,41</b>	<b>5,01</b>	<b>5,91</b>

Danach ergäbe sich für das gesamte untere Preissegment nach der Zwei-Drittel-Spanne eine Obergrenze von 5,91 €/m<sup>2</sup> nettokalt über alle Wohnungen hinweg. Die Teilbetrachtung einzelner Wohnungsgrößensegmente zeigt allerdings, dass die Obergrenze von 5,91 €/m<sup>2</sup> insbesondere bei kleineren Wohnungen überschritten wird. Die höchste Obergrenze in der Detailbetrachtung wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> ermittelt.

Übertragen auf die angemessene Wohnungsgröße je Bedarfsgemeinschaft ergeben sich anhand der abstrakt ermittelten Preisgrenzen folgende Grenzen hinsichtlich der Gesamtmiete, die nach der Produkttheorie die relevante Größe darstellt.

**Tab. 17: (abstrakte) Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Mülheim an der Ruhr als Gesamtmiete nettokalt**

Größe der BG (Anzahl Personen)	Anspruch Wohnfläche bis zu	neue KdU- Obergrenze - nettokalt/m <sup>2</sup>	neue KdU- Obergrenze - nettokalt/gesamt
1	50 m <sup>2</sup>	6,00 €	300,00 €
2	65 m <sup>2</sup>	5,92 €	384,80 €
3	80 m <sup>2</sup>	5,84 €	467,20 €
4	95 m <sup>2</sup>	5,95 €	565,25 €
5	110 m <sup>2</sup>	5,92 €	651,20 €
6	125 m <sup>2</sup>	5,83 €	728,75 €

Das gesamte untere Preissegment umfasst 3.810 Wohnungen (ungewichtet) und ist in Verbindung mit der Verwendung von Spannenobergrenzen abstrakt ausreichend groß definiert, um keinen Leistungsbeziehungs- markt zu schaffen oder Ghettoisierung zu fördern.

## 5.6. Nachfrager nach preiswertem Wohnraum in Mülheim an der Ruhr

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 gesichere 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 in Mülheim an der Ruhr.

**Tab. 18: Anteil Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen an Haushalten in Mülheim an der Ruhr**

Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum einfachen Standards	Haushaltsgrößen					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften SGB II (zum 31.09.2019)	4.982	1.746	1.220	933	919	9.800
Bedarfsgemeinschaften SGB XII (zum 31.12.2019) <sup>15</sup>	2.148	461	42	11	8	2.670
<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II und XII gesamt</b>	<b>7.130</b>	<b>2.207</b>	<b>1.262</b>	<b>944</b>	<b>927</b>	<b>12.470</b>
Bezieher von Wohngeld (zum 31.03.2020)	674	117	63	160	213	1.227
Niedrig-Einkommensbezieher ohne Transferleistungen <sup>16</sup>	320	283	129	403	32	1.167
sonstige Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum <sup>17</sup>	1.941	1.359	527	355	158	4.340
<b>Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum insgesamt</b>	<b>10.065</b>	<b>3.966</b>	<b>1.981</b>	<b>1.862</b>	<b>1.330</b>	<b>19.204</b>
<b>Haushalte in Mülheim an der Ruhr insgesamt<sup>18</sup></b>	<b>38.812</b>	<b>27.185</b>	<b>10.535</b>	<b>7.105</b>	<b>3.166</b>	<b>86.803</b>
<b>Anteil der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum</b>	<b>25,9%</b>	<b>14,6%</b>	<b>18,8%</b>	<b>26,2%</b>	<b>42,0%</b>	<b>22,1%</b>

Aus Tab. 18 geht hervor, dass rund 22 Prozent der Haushalte und Bedarfsgemeinschaften in Mülheim an der Ruhr preisgünstigen Wohnraum potenziell nachfragen. Haushalte und Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen fragen anteilmäßig überdurchschnittlich preisgünstigen Wohnraum nach (rd. 42 Prozent), bei Haushalten und Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen liegt der Anteil der Haushalte, die in diesem Segment nachfragen, mit rd. 15 Prozent am niedrigsten. Dem ermittelten Anteil von Nachfrager-Haushalten bzw. Bedarfsgemeinschaften im Segment preisgünstiger Wohnungen steht das relevante Wohnungsangebot gegenüber, welches im Folgenden im Hinblick auf die Verfügbarkeit zu den zuvor ermittelten abstrakten Preisgrenzen unter Berücksichtigung der Nachfrage geprüft wird.

<sup>15</sup> Schätzung der Verteilung anhand der Verteilung von SGB XII-Empfängern anderer Städte

<sup>16</sup> Amtliche Statistiken der Stadt Mülheim an der Ruhr sind für die Bemessung dieser Nachfrager-Gruppe nicht verfügbar. Der Umfang dieser Gruppe wurde mit Hilfe von Einkommensdaten des Mikrozensus und der Armutsgefährdungsgrenze der jeweiligen Haushaltsgröße annäherungsweise berechnet.

<sup>17</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 Mülheim an der Ruhr wird über alle Bedarfsgemeinschaftsgrößen ein Anteil von 5 % angenommen.

<sup>18</sup> Die genaue Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen geht aus der amtlichen Statistik nicht hervor. Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat für das Jahr 2019 86.803 in Mülheim an der Ruhr lebende Haushalte ermittelt. Aus dem Haushaltsgenerierungsverfahren geht zudem die Verteilung der Haushalte nach Haushaltsgrößen hervor.

## 5.7. 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 arbeitet InWIS mit der ImmobilienScout24-Datenbank zusammen. IS24 ist Deutschlands größter Online-Immobilienmarkt. Die ImmobilienScout24-Datenbank deckt jedoch nicht den gesamten Wohnungsmarkt ab. Ergänzend sind die Angebotsdatenbank-Inserate aus ImmoWelt, ImmoNet, Kalaydo sowie ebay Kleinanzeigen eingeflossen. Sämtliche genutzte Angebotsdatenbanken wurden hinsichtlich Plausibilität sowie Dubletten geprüft. Das reale Angebot – insbesondere im Teilmarktsegment der „preisgünstigen“, attraktiven Wohnungen werden viele Wohnungen außerhalb des offiziellen Marktes bspw. über interne Wartelisten von Wohnungsunternehmen<sup>19</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- und in anderen Medien, bspw. Tageszeitungen, 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.

Anhand folgender Tabellen bzw. Grafik werden sowohl die konkrete als auch die relative Verfügbarkeit von Wohnungen bis zu den definierten Angemessenheitsgrenzen dargestellt.

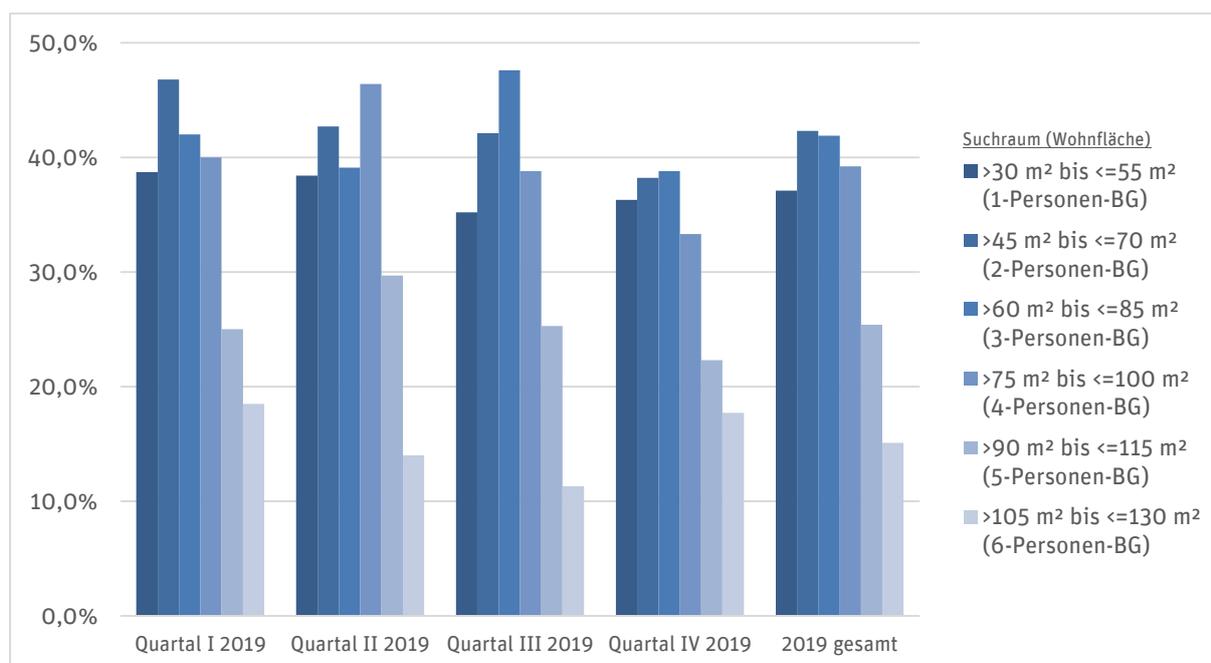
**Tab. 19: Anzahl verfügbarer Wohnungen unter den angebotenen Wohnungen bis zur jeweiligen angemessenen Obergrenze**

Wohnflächen (Größe der Bedarfsgemeinschaft)	Suchraum (Mietwohnungen, Miet-EFH)	Anzahl ange- messener Angebote Quartal I/2019	Anzahl ange- messener Angebote Quartal II/2019	Anzahl ange- messener Angebote Quartal III/2019	Anzahl ange- messener Angebote Quartal IV/2019	Anzahl ange- messener Angebote 2019 gesamt
<= 50 m <sup>2</sup> (1-Person-BG)	>30 m <sup>2</sup> bis <=55 m <sup>2</sup>	134	146	135	147	562
>50 m <sup>2</sup> bis <=65 m <sup>2</sup> (2-Personen-BG)	>45 m <sup>2</sup> bis <=70 m <sup>2</sup>	267	267	297	245	1.076
>65 m <sup>2</sup> bis <=80 m <sup>2</sup> (3-Personen-BG)	>60 m <sup>2</sup> bis <=85 m <sup>2</sup>	212	209	267	220	908
>80 m <sup>2</sup> bis <=95 m <sup>2</sup> (4-Personen-BG)	>75 m <sup>2</sup> bis <=100 m <sup>2</sup>	118	127	124	120	489
>95 m <sup>2</sup> bis <=110 m <sup>2</sup> (5-Personen-BG)	>90 m <sup>2</sup> bis <=115 m <sup>2</sup>	30	43	37	42	152
>110 m <sup>2</sup> (6-Personen-BG)	>105 m <sup>2</sup> bis <=130 m <sup>2</sup>	12	13	9	14	48

<sup>19</sup> Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. S.44.

**Tab. 20: Anteil verfügbarer Wohnungen unter den angebotenen Wohnungen bis zur jeweiligen angemessenen Obergrenze**

Wohnflächen (Größe der Bedarfsgemeinschaft)	Suchraum (Mietwohnungen, Miet-EFH)	Anteil ange- messener Angebote Quartal I/2019	Anteil ange- messener Angebote Quartal II/2019	Anteil ange- messener Angebote Quartal III/2019	Anteil ange- messener Angebote Quartal IV/2019	Anteil ange- messener Angebote 2019 gesamt
<= 50 m <sup>2</sup> (1-Person-BG)	>30 m <sup>2</sup> bis <=55 m <sup>2</sup>	38,7%	38,4%	35,2%	36,3%	37,1%
>50 m <sup>2</sup> bis <=65 m <sup>2</sup> (2-Personen-BG)	>45 m <sup>2</sup> bis <=70 m <sup>2</sup>	46,8%	42,7%	42,1%	38,2%	42,3%
>65 m <sup>2</sup> bis <=80 m <sup>2</sup> (3-Personen-BG)	>60 m <sup>2</sup> bis <=85 m <sup>2</sup>	42,0%	39,1%	47,6%	38,8%	41,9%
>80 m <sup>2</sup> bis <=95 m <sup>2</sup> (4-Personen-BG)	>75 m <sup>2</sup> bis <=100 m <sup>2</sup>	40,0%	46,4%	38,8%	33,3%	39,2%
>95 m <sup>2</sup> bis <=110 m <sup>2</sup> (5-Personen-BG)	>90 m <sup>2</sup> bis <=115 m <sup>2</sup>	25,0%	29,7%	25,3%	22,3%	25,4%
>110 m <sup>2</sup> (6-Personen-BG)	>105 m <sup>2</sup> bis <=130 m <sup>2</sup>	18,5%	14,0%	11,3%	17,7%	15,1%

**Abb. 4: Anteil verfügbarer Wohnungen unter den angebotenen Wohnungen bis zur jeweiligen angemessenen Obergrenze**


Für Bedarfsgemeinschaften mit bis zu 4 Personen zeigt sich, dass der Anteil der inserierten Wohnungen, die im Rahmen der abstrakt ermittelten Preisgrenzen liegen, sehr hoch ist. Berücksichtigt man die (absolute) Zahl verfügbarer Wohnungen (zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen) sowie den vergleichsweise geringen (relativen) Bedarf an preisgünstigem Wohnraum (siehe Tab. 18), ist von einer ausreichenden Verfügbarkeit auszugehen.

Für größere Bedarfsgemeinschaften (5- und 6-Personen-BG) zeigt sich, relativ gesehen, ein höherer Anteil an Nachfragern nach preiswertem Wohnraum. Zudem ist der Anteil verfügbarer Wohnungen (zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen) geringer. Die Auswertung der Datenbanken liefert aber selbst in diesen sowohl angebots- als auch nachfrageseitig eher schwach ausgeprägten Mietwohnungsmarkt-Segmenten einen Anteil von durchschnittlich gut 25 bzw. 15 Prozent der Wohnungen, die im Bereich der jeweiligen angemessenen Obergrenzen liegen. Hinzu kommt, dass die Nachfrage in diesem Segment, absolut betrachtet, geringer ist (siehe Tab. 18). Bei einer Obergrenze von 5,92 €/m<sup>2</sup> für 5-Personen-Haushalte bzw.

5,83 €/m<sup>2</sup> für 6-Personen-Haushalte ist bei rund 150 bzw. 50 verfügbaren Wohnungen auch für diese Nachfragegruppen von einer ausreichenden konkreten Verfügbarkeit auszugehen. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass ein Teil der besonders preiswerten, attraktiven Wohnungen auch im unteren Preissegment gar nicht erst Teil des offiziellen Angebotes wird und die tatsächliche Anzahl verfügbarer Wohnungen höher ist.

## 5.8. Bestimmung angemessener Betriebskosten

Im Rahmen der Erhebungen zum qualifizierten Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr sind auch Betriebskostenzahlungen getrennt nach einzelnen Betriebskostenarten abgefragt worden. Folgende Durchschnittswerte konnten dabei ermittelt werden:

**Tab. 21: Ermittelte durchschnittliche Betriebskosten**

Betriebskostenart	Mietspiegel-Erhebung 2019 (Abrechnungsjahr 2018)	
	Arithm. Mittel in €/m <sup>2</sup>	Anzahl erhobener Daten
Grundsteuer	0,42 <sup>20</sup>	8.190
Wasser/Entwässerung	0,55	7.543
Personen- oder Lastenaufzug	0,20	3.047
Straßenreinigung	0,02	2.140
Müllabfuhr	0,27	7.947
Gartenpflege	0,13	6.771
Allgemeinstrom	0,04	7.107
Schornsteinreinigung	0,07	2.327
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,21	8.106
Hausmeister/Hauswart	0,09	5.364
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	0,11	6.355
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	0,13	4.812
Sonstiges	0,05	6.948
<b>Summe kalte Betriebskosten</b>	<b>2,29</b>	

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.

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 der Stadt Mülheim an der Ruhr hat also eine örtlich erhobene, die lokalen Gegebenheiten der Stadt Mülheim an der Ruhr 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.

<sup>20</sup> Aufgrund der Erhöhung der Grundsteuer bzw. des Hebesatzes im Jahr 2019 wird die Steigerung entsprechend auf den für das Abrechnungsjahr 2018 erhobenen Wert angerechnet. Die Erhöhung des Hebesatzes liegt bei rund 39 Prozent.

## 5.9. 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 schlüssiges Konzepte der Stadt Mülheim an der Ruhr. 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 als angemessene Obergrenzen empfohlen:

**Tab. 22: Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und gesamt**

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>	neue KdU- Obergrenze - bruttokalt/m <sup>2</sup>	neue KdU- Obergrenze - bruttokalt/gesamt
1	50 m <sup>2</sup>	6,00 €	300,00 €	2,29 €	8,29 €	414,50 €
2	65 m <sup>2</sup>	5,92 €	384,80 €	2,29 €	8,21 €	533,65 €
3	80 m <sup>2</sup>	5,84 €	467,20 €	2,29 €	8,13 €	650,40 €
4	95 m <sup>2</sup>	5,95 €	565,25 €	2,29 €	8,24 €	782,80 €
5	110 m <sup>2</sup>	5,92 €	651,20 €	2,29 €	8,21 €	903,10 €
jede weitere Person	zzgl. 15 m <sup>2</sup> je Person	zzgl. 5,83 € je Person	zzgl. 87,45 € je Person	zzgl. 2,29 € je Person	zzgl. 8,12 € je Person	zzgl. 121,80 € je Person

## 5.10. Klimabonus

Sofern die Wohnung eines Leistungsempfängers einen höheren Energieeffizienzstandard aufweist bzw. ein geringerer Verbrauchskennwert vorliegt, kann vor dem Hintergrund geringerer Heizkosten eine höhere Obergrenze gewährt werden. Der Klimabonus ist gestaffelt nach dem Verbrauchskennwert des Energieausweises und unterteilt in zwei Stufen.

Die erste Stufe ist anzuwenden für Wohnungen bzw. Gebäude, die einen Verbrauchskennwert von unter 110 kWh/m<sup>2</sup> (ohne Warmwasser) bzw. unter 125 kWh/m<sup>2</sup> (mit Warmwasser) aufweisen. Die zweite Stufe gilt für Wohnungen mit einem Verbrauchskennwert unter 60 kWh/m<sup>2</sup> (ohne Warmwasser) bzw. unter 75 kWh/m<sup>2</sup> (mit Warmwasser).

**Tab. 23: Neue angemessene Obergrenzen in Abhängigkeit des Klimabonus**

Größe der BG (Anzahl Personen)	Klimabonus (Stufe I) <110 kWh/m <sup>2</sup> (ohne Warmwasser) <125 kWh/m <sup>2</sup> (mit Warmwasser)			Klimabonus (Stufe II) <60 kWh/m <sup>2</sup> (ohne Warmwasser) <75 kWh/m <sup>2</sup> (mit Warmwasser)		
	Klimabonus pro m <sup>2</sup>	Obergrenze pro m <sup>2</sup>	Obergrenze gesamt	Klimabonus pro m <sup>2</sup>	Obergrenze pro m <sup>2</sup>	Obergrenze gesamt
1	+ 0,25 €/m <sup>2</sup>	8,54 €	427,00 €	+ 0,65 €/m <sup>2</sup>	8,94 €	447,00 €
2		8,46 €	549,90 €		8,85 €	575,90 €
3		8,38 €	670,40 €		8,78 €	702,40 €
4		8,49 €	806,55 €		8,89 €	844,55 €
5		8,46 €	930,60 €		8,86 €	974,60 €
jede weitere Person		8,37 €	125,55 €		8,77 €	131,55 €

## 6. Anhang – Fragebogen



InWIS Forschung & Beratung GmbH  
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung  
an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum  
Springorumallee 20a, 44795 Bochum



### Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Mülheim an der Ruhr 2020

Fragebogennummer:

\_\_\_\_\_

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

\_\_\_\_\_

**Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. Mai 2019!**

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

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

Die eingedruckte Fragebogennummer dient ausschließlich dem Zweck, um zu erkennen, für welches der angeschriebenen Objekte bereits geantwortet wurde. Der Strichcode erleichtert die automatisierte Erfassung des ausgefüllten Fragebogens.

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

- Bitte füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- Senden Sie bitte **bis zum 21.06.2019** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger. **Bitte senden Sie nur die Seiten 1 bis 8 des Fragebogens vollständig zurück.**

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zu dem Fragebogen oder der Befragung an sich wünschen, können Sie sich telefonisch oder per Email an InWIS wenden:

**Telefon-Hotline zur Befragung: 0800/5 700 200**

(für Anrufer kostenlos, erreichbar von Montag bis Freitag, 9.00 bis 17.00 Uhr)

oder:

**Email: [mietspiegel.muelheim@inwis.de](mailto:mietspiegel.muelheim@inwis.de)**

(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

**Kontaktadresse:**

InWIS Forschung & Beratung GmbH • Springorumallee 20a • 44795 Bochum

**Sie können den Fragebogen auch online beantworten! Sie finden ihn im Internet unter:**

<http://mietspiegel-muelheim.inwis.de>

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



InWIS Forschung & Beratung GmbH  
 InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung  
 an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum  
 Springorumallee 20a, 44795 Bochum

### Weitere Hinweise zur Befragung

InWIS bittet Vermieter von rund 5.000 zufällig ausgewählten Gebäuden innerhalb der Stadt Mülheim an der Ruhr um ihre Teilnahme an der Befragung.

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

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

### Datenschutzrechtlicher Hinweis

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für den Mülheimer Mietspiegel 2020 von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Ihre Teilnahme an der Befragung ist freiwillig!

© InWIS Mai 2019


 Fragebogennummer: 
**1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude**

Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen von Ihnen vermieteten Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss usw.) eintragen.

1. Wohnung	<input type="checkbox"/>	Untergeschoss	<input type="checkbox"/>	Erdgeschoss	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	<input type="checkbox"/>	Dachgeschoss
2. Wohnung	<input type="checkbox"/>	Untergeschoss	<input type="checkbox"/>	Erdgeschoss	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	<input type="checkbox"/>	Dachgeschoss
3. Wohnung	<input type="checkbox"/>	Untergeschoss	<input type="checkbox"/>	Erdgeschoss	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	<input type="checkbox"/>	Dachgeschoss
4. Wohnung	<input type="checkbox"/>	Untergeschoss	<input type="checkbox"/>	Erdgeschoss	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	<input type="checkbox"/>	Dachgeschoss
5. Wohnung	<input type="checkbox"/>	Untergeschoss	<input type="checkbox"/>	Erdgeschoss	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	<input type="checkbox"/>	Dachgeschoss
6. Wohnung	<input type="checkbox"/>	Untergeschoss	<input type="checkbox"/>	Erdgeschoss	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	<input type="checkbox"/>	Dachgeschoss
7. Wohnung	<input type="checkbox"/>	Untergeschoss	<input type="checkbox"/>	Erdgeschoss	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	<input type="checkbox"/>	Dachgeschoss
8. Wohnung	<input type="checkbox"/>	Untergeschoss	<input type="checkbox"/>	Erdgeschoss	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Obergeschoss	<input type="checkbox"/>	Dachgeschoss

**HINWEIS:** Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 8 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.

**1.1 Ausschlusskriterien**

<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.	7. Whg.	8. Whg.
1. Werden in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Werden Wohnungen mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Sind die Wohnungen nicht abgeschlossen, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeister Tätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Gibt es in dem Gebäude in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen, die am Stichtag <b>01.05.2019</b> nicht vermietet waren, d.h. leer standen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Werden Wohnungen möbliert vermietet, d.h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Spüle, Herd, Kühlschrank) oder Einbauküche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**1.2 Mietspiegelrelevante Wohnungen**

Welche Wohnungen kommen in dem Gebäude für den Mietspiegel in Betracht? Tragen Sie hier nur die Wohnungen ein, für die Sie keine der unter 1.1. genannten Fragen angekreuzt haben.

<i>Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Relevante Wohnungen	<input type="checkbox"/>							

Keine mietspiegelrelevante Wohnung

**HINWEIS:** Für die Erstellung des Mietspiegels werden nur diejenigen Wohnungen verwendet, die Sie als „mietspiegelrelevant“ bezeichnet haben. Sollten keine Wohnungen für den Mietspiegel relevant sein, so ist diese Befragung für Sie beendet. Wir bitten Sie in diesem Fall, den Fragebogen dennoch im beigelegten Rückumschlag an uns zurückzuschicken. Sofern sich eine oder mehrere Wohnungen als „mietspiegelrelevant“ herausgestellt haben, so setzen Sie die Befragung fort.

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude										
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? <i>(Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus)</i>						Baujahr				_____
2.2 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?						<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein (weiter mit 2.4)		
2.3 Um welche Art von Einfamilienhaus handelt es sich? Ist zudem eine Einliegerwohnung vorhanden?										
Reihenhaus <input type="checkbox"/>		Doppelhaushälfte oder einseitig angebautes Einfamilienhaus <input type="checkbox"/>			Freistehendes Einfamilienhaus <input type="checkbox"/>			Einliegerwohnung vorhanden <input type="checkbox"/>		
2.4 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude (einschließlich Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss)?						Anzahl				_____
2.5 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude? <i>(Bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus tragen Sie „1“ ein.)</i>						Anzahl				_____
3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen										
3.1 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr (Abnahmeschein der Stadt) ein.										
	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Jahr der Fertigstellung	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
3.2 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? <i>Hinweis: „Halbe“ Zimmer werden abgerundet. Bspw. Wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.</i>										
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.		
Zahl der Räume	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____		
3.3 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben; ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen)? <b>Hinweis: Ohne Angaben zu dieser Frage können Wohnungen nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!</b>										
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.		
Angabe in qm	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____		
3.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten?										
Zutreffendes bitte ankreuzen!		Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...								
		Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. <b>Appartement</b> (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. <b>Maisonette- oder Galerie-Wohnung</b> (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. <b>Penthouse/Staffelgeschoss</b> (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5 Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen - sog. "Sozialwohnungen" - oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?										
Zutreffendes bitte ankreuzen!		Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...								
		Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
öffentlich geförderte Wohnung/ Wohnung mit Mietpreisbindung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



<b>HINWEIS:</b>	Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte <b>Einbauten, eine gesamte Finanzierung oder Leasing</b> einer Maßnahme <b>durch den Mieter nicht berücksichtigen</b> .								
<b>4. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume</b>									
<b>Wie ist das Badezimmer der Wohnungen ausgestattet?</b>									
<i>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>4. Whg.</b>	<b>5. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>	<b>7. Whg.</b>	<b>8. Whg.</b>
1. Es gibt <b>kein Badezimmer</b> in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Es gibt <b>kein WC</b> in der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Es gibt zusätzlich ein zweites WC ( <b>Gäste-WC</b> )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Badezimmer nur mit Badewanne <b>oder</b> Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Badezimmer mit Badewanne <b>und</b> separater Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. <b>Zweites Badezimmer</b> mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche</b>									
<b>Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen?</b>									
<i>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>4. Whg.</b>	<b>5. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>	<b>7. Whg.</b>	<b>8. Whg.</b>
1. Kochnische (kein eigener Raum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Küche als separater Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit <b>fällt nicht</b> unter das Merkmal einer offenen Küche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen</b>									
<b>Welche Verglasung liegt bei <u>sämtlichen</u> Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) der Wohnungen vor? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</b>									
<i>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>4. Whg.</b>	<b>5. Whg.</b>	<b>6. Whg.</b>	<b>7. Whg.</b>	<b>8. Whg.</b>
1. Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Doppelkassenfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



7. Angaben zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnungen									
7.1 Wie werden die Wohnungen <u>überwiegend</u> (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) beheizt?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Etagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Wärmepumpen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Nachtstromspeicher/Elektroheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Wohnung nur teilweise beheizt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Heizung nicht vom Vermieter, sondern Mieter gestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für die Küche?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Über die Heizung/Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Über Boiler (Strom) <i>Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Über Untertischgerät (Strom) <i>Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Unterstützt durch Solarthermie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für das Badezimmer?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Über die Heizung/Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Unterstützt durch Solarthermie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)									
Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, nutzbare Außenflächen auf?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. <b>Kein Balkon/Loggia</b> oder nur Austritt <i>Eine Loggia ist meist vollständig in das Gebäude eingelassen, hat zu den Seiten daher Außenwände, ist überdacht und nur zur Außen- bzw. Vorderseite hin offen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. <b>Balkon/Loggia</b> (nicht nur Austritt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. ebenerdige <b>Terrasse oder Dachterrasse</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Garten <b>zur alleinigen Nutzung</b> durch die Mietpartei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Garten zur Nutzung durch <b>mehrere Mietparteien</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>


**9. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen**

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ist die Wohnung über einen Aufzug erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Sind die Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wurden die Wohnungen barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst? (Es sind mehrere Maßnahmen erfolgt zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren: z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Haltegriffen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**10. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge**

Welcher Bodenbelag wurde von Seiten des Vermieters in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen verwendet?  
(Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.)

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ohne Bodenbelag vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Einfacher Bodenbelag (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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**11. Weitere Merkmale der Wohnungen (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)**

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Rollläden/Fensterläden									
3.1. an Fenstern in allen Räumen der Wohnung (ausgenommen sind kleinere Fenster wie bspw. im Badezimmer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2. Anzahl der Fenster, die keine Rollläden/Fensterläden aufweisen (betrifft nur Wohnungen im Erdgeschoss)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**12. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden nach Errichtung des Gebäudes vorgenommen?**

Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die nach 1995 durchgeführt wurden. Geben Sie bitte das Jahr an, in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Bademeuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.

Zutreffendes mit Jahreszahl eintragen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)									
2. Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen und Heizkörper)									

										
3. <b>Baderneuerung/modernisierung</b> (zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile)										
4. Erneuerung aller Fenster										
5. Erneuerung der Wohnungsabschlusstür										
6. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV-Stufe)										
6.1 Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke										
6.2 Dämmung der Kellerdecke										
6.3 Dämmung aller Außenwände										
7. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)										
<b>13. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten</b>										
Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnungen (Frage 13.2), zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 13.7) <b>HINWEIS: bzw. zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 13.8) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!</b>										
<b>13.1 Wie hoch war die Miete ohne Betriebskosten am 01.05.2019 (Nettokaltmiete)?</b>										
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.		
Angabe in EUR pro Monat										
<b>13.2 Wie hoch war die monatliche Miete für die Wohnung – einschließlich der Betriebskosten (gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung), aber ohne Heizkosten und Warmwasser und bspw. ohne Garagen- oder Stellplatzmiete – am 01.05.2019 (Bruttokaltmiete)?</b>										
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.		
Angabe in EUR pro Monat										
<b>13.3 Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?</b>										
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen!</i>		Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...								
		Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Garage/ Carport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tiefgarage/ Parkhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein – bitte weiter mit Frage 13.5		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>13.4 Wurde ein zusätzlicher, monatlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag für einen PKW-Stellplatz oder Garagenplatz vereinbart? Wenn „Ja“ – wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete für den Platz am 01.05.2019?</b>										
Angaben in EUR pro Monat		Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...								
		Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	Stellplatz									
	Garage/ Carport									
	Tiefgarage/ Parkhaus									
Nein		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



<b>13.5 Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung oder Pauschale zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete erhoben?</b>	<input type="checkbox"/> Ja (weiter mit Frage 13.7)	<input type="checkbox"/> Nein
---	---	-------------------------------

**13.6 Für welche Betriebskosten werden keine Vorauszahlungen oder Pauschalen erhoben und sind im Sinne einer (Teil-) Inklusivmiete in der monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete enthalten (siehe 13.2)?**

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Stromkosten (Allgemeinstrom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Müllabfuhr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Sach-/Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Grundsteuer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**13.7 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?**

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/18	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___

**13.8 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)?**

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Monat und Jahr der Neufestlegung z.B. 01/18	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___

**14. Allgemeine Angaben zu Betriebs- und Heizkosten**

**Bitte tragen Sie i.d.R. die Gesamtkosten für das Gebäude (oder die Eigentumswohnung) ein.** Anhand der von Ihnen angegebenen Wohnfläche werden die Kosten pro m<sup>2</sup> automatisch berechnet.

*Alternativ zu den Eintragungen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!*

Kalte Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr	Kosten pro m <sup>2</sup> pro Jahr
<b>Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu kalten Betriebskosten beziehen:</b> _____, 20____ bis _____, 20____		
Grundsteuer	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Wasserversorgung/Entwässerung	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Personen- oder Lastenaufzug	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Straßenreinigung	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Müllbeseitigung	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Gartenpflege	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Stromkosten (Allgemeinstrom)	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Schornsteinreinigung	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Hausmeister/Hauswart	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>
Sonstige Betriebskosten	_____ €	_____ €/m <sup>2</sup>



Warme Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr	Kosten pro m² pro Jahr
<b>Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu warmen Betriebskosten beziehen:</b>		
	_____ 20_____	bis _____ 20_____
Warmwasser (gesamt)	_____ €	_____ €/m²
Grundkosten	_____ €	_____ €/m²
Verbrauchsdaten	_____ €	_____ €/m²
Heizung (gesamt)	_____ €	_____ €/m²
Grundkosten	_____ €	_____ €/m²
Verbrauchsdaten	_____ €	_____ €/m²

**Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe!**

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen ohne das Anschreiben des Oberbürgermeisters in dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH bis zum **21.06.2019** zurück.

### Erläuterung von Begriffen

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

**Frage 3.4: Wohnungsart**

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Appartement als abgeschlossene maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische verstanden.

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

**Frage 6: Verglasung von Fenstern und Außentüren**

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

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

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

Schallschutzfenster beschreiben Fenster, die speziell für den Lärmschutz von Wohnräumen vor Verkehrslärm von außen konstruiert sind. Zu den konstruktiven Merkmalen zählen z.B. umlaufende elastische Dichtungen zwischen Flügel und Blendrahmen, Mehrfachverglasung aus Isolierglas, evtl. mit Gasfüllung und/oder Einfachgläsern unterschiedlicher Dicke bei möglichst großem Scheibenabstand.

Schallschutzklasse	Dämmleistung (dB)	Anwendungsbereich
4	40-44	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (100-300 m Abstand zwischen Haus und Straße)
5	45-49	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (30-100 m Abstand zwischen Haus und Straße)
6	50 + mehr	Schnellstraßen mit 3.000-5.000 Kfz/Std. (weniger als 100 m Abstand zwischen Haus und Straße)

**Frage 12.5: Standards von Wohnungsabschlusstüren**

Wohnungsabschlusstüren werden im Hinblick auf Einbruch- und Schallschutz sowie Schutz vor Verzug (Klimaklasse) in unterschiedliche Klassen eingeteilt. Der Einbruchschutz wird über die Widerstandsklasse bzw. heute über die sogenannte Resistance Class (RC) definiert. Unterschieden werden die Klassen RC 1 bis 4. Bei der Resistance Class 2 (RC 2) hält die Tür einem Geleichenstäter mit einfachem Werkzeug mindestens 3 Minuten stand. Der Schallschutz wird nach den Schallschutzklassen I bis III unterschieden, für die unterschiedliche Schalldämmmaße maßgeblich sind. Bei der Schallschutzklasse II wird ein Schalldämmmaß von 37 DB Rw, P eingehalten. Die Klimaklasse beschreibt die Verzugssteifigkeit bei unterschiedlichen klimatischen Bedingungen. Es wird nach den Prüfklassen I bis III nach der RAL-Einteilung unterschieden. Die jeweiligen Klassen können den Herstellerangaben entnommen werden.



## I n h a l t

	<u>Seite</u>
Öffentliche Zustellung eines Bußgeldbescheides (Nenad Somorov, Serbien)	461
Öffentliche Zustellung eines Bußgeldbescheides (Ercan Cetin, Herten)	461
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Eugeniusz Michal Zajac)	462
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Feng Li)	462
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Knut Espen Borries)	462
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Marcela Petruta Colopant)	462
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Alisa Dimcheva Rangelova)	463
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Stefani Mihaylova)	463
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Stanislaw Murzyn)	463
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Andreas Wilhelm Panz)	464
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Florian-Vasile Perea)	464
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Reinhold Mösken)	464
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Reinhold Mösken)	465
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Christian Steneberg)	465
Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides (Christian Steneberg)	465
Öffentliche Zustellung eines Gewerbesteuerbescheides (Toshimichi Yamazaki)	465
Öffentliche Zustellung eines Gewerbesteuerbescheides (Toshimichi Yamazaki)	466
Öffentliche Zustellung eines Gewerbesteuerbescheides (GCHT GmbH)	466
Öffentliche Zustellung eines Gewerbesteuerbescheides (Tarek Bayoumi)	466
Öffentliche Zustellung eines Gewerbesteuerbescheides (GCHT GmbH)	466
Öffentliche Zustellung eines Rückforderungsbescheides (Marius Bocan)	467
Öffentliche Zustellung eines Rücknahme-/Rückforderungsbescheides (Selver Yaman)	467
Öffentliche Zustellung einer Inverzugsetzungsanzeige (Ali Shemeri)	467
Öffentliche Zustellung eines Festsetzungsbescheides (Kazim Akcan)	467
Öffentliche Zustellung einer Zahlungsaufforderung (Jens Broszeit)	468
Öffentliche Zustellung einer Zahlungsaufforderung (Brenda Ka Yan Lam, Hongkong)	468
Öffentliche Zustellung einer Überleitungsanzeige (John Agyapong)	468
Ungültigkeitserklärung eines Dienstausweises (Janina Engels)	468

Beteiligungsbericht 2019 der Stadt Mülheim an der Ruhr	469
Neuwahl des Jugendhilfeausschusses	469
Ankündigung der beabsichtigten Teileinziehung Auf der Wegscheid	470
Öffentliche Bekanntmachung zu den angemessenen Kosten der Unterkunft	472
Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft für das Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr - Gutachten zur Erstellung	473