

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

Impressum

Sebastian Klöppel, Sarah Kerßbaum

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 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS, Bochum im Mai 2016

Inhalt

Inhalt	3
Abbildungen	4
Tabellenverzeichnis	4
1. Einleitung	5
2. Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr 2016	9
3. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels	11
3.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept	11
3.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote	15
3.3. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand.....	15
3.4. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	16
3.5. Gewichtung der Eigentümergruppen	17
3.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe	18
4. Datengrundlage für das schlüssige Konzept	21
5. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse	22
5.1. Grundlagen zum methodischen Vorgehen	22
5.2. Güte des verwendeten Regressionsmodells	23
5.3. Eingrenzung des Beobachtungsraums zur Bestimmung des unteren Preissegmentes.....	26
5.4. Abgrenzung des unteren Preissegments.....	28
5.5. Bestimmung der Preisgrenzen für das untere Preissegment.....	30
5.6. Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit	32
5.7. Bestimmung angemessener Betriebskosten	33
5.8. Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt	34
6. Anhang – Fragebogen	36

Abbildungen

Abb. 1:	Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe.	19
Abb. 2:	Häufigkeitsverteilung der im Datensatz enthaltenen Mieten.	27
Abb. 3:	Verteilung der Mieten nach Clusterzugehörigkeit.	29
Abb. 4:	Anteil verfügbarer Wohnungen unter den angebotenen Wohnungen bis zur angemessenen Obergrenze (5,43 €/m ²).	32

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Baualtersklassenstruktur der Grundgesamtheit.	12
Tab. 2:	Baualtersklassenstruktur der Stichprobe.	12
Tab. 3:	Verteilung von Grundgesamtheit und Stichprobe über die Stadtteile.	13
Tab. 4:	Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen.	16
Tab. 5:	Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete.	17
Tab. 6:	Überblick Gewichtung der Ergebnisstichprobe.	18
Tab. 7:	Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe.	19
Tab. 8:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungseinheiten der Ergebnisstichprobe über die Stadtteile der Stadt Mülheim an der Ruhr.	19
Tab. 9:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche.	20
Tab. 10:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen.	20
Tab. 11:	Häufigkeiten und durchschnittliche Nettokaltmieten der verschiedenen Datensätze.	21
Tab. 12:	Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte.	24
Tab. 13:	Regressionsmodell für das schlüssige Konzept.	24
Tab. 14:	Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Mülheim an der Ruhr.	31
Tab. 15:	Anteil verfügbarer Wohnungen unter den angebotenen Wohnungen bis zur angemessenen Obergrenze (5,45 €/m ²).	33
Tab. 16:	Ermittelte durchschnittliche Betriebskosten.	34
Tab. 17:	Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m ² Wohnfläche und gesamt.	35

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 Heizung¹.

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 voraus².

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. BGB³. 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 18.06.2008⁴, 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 Unterkunftskosten auf ein „angemessenes Maß“ hinreichend nachvollziehbar ist“⁵.

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.

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).

¹ 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.

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

³ a.a.O.

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

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

- 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)⁶.

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

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

Formulierung von Bedarfs- und Anspruchsniveaus:

Die Leistungsträger sind zunächst verpflichtet, die angemessenen Bedarfe 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).

⁶ 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 Unterkunfts-kosten 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 2016 zurückgegriffen wurde. Dafür wird zunächst das Erhebungsverfahren zum Mietspiegel dargestellt.

2. Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr 2016

Erstellung des Mülheimer Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der Mülheimer Mietspiegel 2016 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer- bzw. Vermieterbefragung. Auftraggeber war der „Arbeitskreis Mülheimer Mietspiegel 2016“, der gleichzeitig die Untersuchung begleitet hat. Mitglieder dieses Arbeitskreises waren folgende Organisationen:

- Haus & Grund Mülheim-Ruhr e. V. – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet,
- Immeo Wohnen Service 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 2016 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. Tabellenfelder, die diese Anforderungen nicht erfüllen, sind im Mietspiegel gesondert gekennzeichnet bzw. beschrieben. Für diese Felder treten die besonderen Rechtsfolgen eines qualifizierten Mietspiegels nicht ein. Der Mülheimer Mietspiegel 2016 hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2017.

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:⁷

- 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.

Die Auswertung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren nach den für die Mietspiegel-Erstellung anerkannten Methoden Regression und Tabelle. Zur Vorstrukturierung der Tabelle kam eine Regressionsanalyse zum Einsatz. Die Regressionsmethode wurde nach den Grundsätzen der Statistik angewendet. Die Anwendung der Methode, die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und die Gütekriterien (Determinationskoeffizient, Standardfehler etc.) sind in Kapitel 4 erläutert.

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

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

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

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „... gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten 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 2016 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 31.12.2014 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.

Nach Abschluss der Bereinigung enthielt die Datei nur Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen (sog. Mehrfamilienhäuser). Insgesamt waren für die Stichprobenziehung darin 11.342 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 analysiert. 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.

	Baualtersklassen	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	bis 1900	868	7,7	7,7	7,7
	1901 bis 1918	1.574	13,9	13,9	21,5
	1919 bis 1948	1.336	11,8	11,8	33,3
	1949 bis 1957	1.963	17,3	17,3	50,6
	1958 bis 1962	1.390	12,3	12,3	62,9
	1963 bis 1970	1.808	15,9	15,9	78,8
	1971 bis 1975	811	7,2	7,2	86,0
	1976 bis 1980	412	3,6	3,6	89,6
	1981 bis 1985	382	3,4	3,4	93,0
	1986 bis 1990	110	1,0	1,0	93,9
	1991 bis 1995	211	1,9	1,9	95,8
	1996 bis 2000	245	2,2	2,2	98,0
	2001 bis 2005	124	1,1	1,1	99,0
	2006 bis 2010	58	0,5	0,5	99,6
	2011 bis 2014	50	0,4	0,4	100,0
	Gesamt	11.342	100,0	100,0	

Die Gebäude der Baujahre bis 1970 repräsentieren knapp 80 Prozent des gesamten Gebäudebestandes. Um für die jüngeren Baujahre eine ausreichende Zahl von Wohnungen für die Ergebnisstichprobe und insofern auch für die Feldbesetzung des Tabellenmietspiegels zu gewährleisten, wurden die Baualtersklassen ab 1976 übergewichtet und Baualtersjahre bis unter 1970 entsprechend untergewichtet. Die Baualtersklasse 1971 bis 1975 wurde weder über- noch untergewichtet. Sie ging mit ihrem Anteil an der Grundgesamtheit auch in die Stichprobenziehung mit ein.

Tab. 2: Baualtersklassenstruktur der Stichprobe.

	Baualtersbereich	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	bis 1900	383	7,7	7,7	7,7
	1901 bis 1918	616	12,3	12,3	20,0
	1919 bis 1948	522	10,4	10,4	30,4
	1949 bis 1957	768	15,4	15,4	45,8
	1958 bis 1962	544	10,9	10,9	56,6
	1963 bis 1970	707	14,1	14,1	70,8
	1971 bis 1975	358	7,2	7,2	77,9
	1976 bis 1980	227	4,5	4,5	82,5
	1981 bis 1985	211	4,2	4,2	86,7
	1986 bis 1990	97	1,9	1,9	88,6
	1991 bis 1995	163	3,3	3,3	91,9
	1996 bis 2000	189	3,8	3,8	95,7
	2001 bis 2005	109	2,2	2,2	97,8
	2006 bis 2010	58	1,2	1,2	99,0
	2011 bis 2014	50	1,0	1,0	100,0
	Gesamt	5.002	100,0	100,0	

Gemäß dem Stichprobenplan wurde aus der bereinigten Gebäudedatei eine einfache Zufallsstichprobe gezogen. Die Stichprobe enthielt 5.002 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 über die Stadtteile.

		Grundgesamtheit		Stichprobe	
		Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Stadtteil	Altstadt I	1.491	13,1	639	12,8
	Altstadt II	1.919	16,9	817	16,3
	Styrum	1.302	11,5	534	10,7
	Dümpten	1.359	12,0	591	11,8
	Heißen	1.173	10,3	486	9,7
	Holthausen	685	6,0	346	6,9
	Saarn	1.083	9,5	534	10,7
	Broich	1.074	9,5	469	9,4
	Speldorf	1.256	11,1	586	11,7
	Gesamt	11.342	100,0	5.002	100,0

Das Referat V.1 „Stadtforschung und Statistik“ der Stadt Mülheim an der Ruhr konnte zu 4.544 Gebäuden aus der Grundsteuerdatei Anschriften der Gebäudeeigentümer ermitteln. Die übrigen Gebäude waren in der Eigentümerdatei nicht identifizierbar. Gebäude, die aufgrund fehlender Eigentümerangaben nicht weiter verwendet werden konnten, wurden durch zufällig ausgewählte Gebäude aus der gleichen Schicht ersetzt.

Der daraus gewonnene Datensatz enthielt deutlich mehr Eigentümeranschriften als Anschriften von Gebäuden. Dies hängt damit zusammen, dass Mehrfamilienhäuser regelmäßig nach dem Wohneigentumsgesetz aufgeteilt worden sind und in den Erhebungsdateien nach Abgabenordnung für jede Eigentumswohnung eine Eigentümeranschrift vorhanden ist. Je nachdem, wie viele Eigentümer Wohnungen im Gebäude besitzen, existieren so viele unterschiedliche Eigentümeranschriften wie Wohnungen. Besitzen Eigentümer mehrere Eigentumswohnungen in einem Gebäude, so sind deren Anschriften im Datensatz mehrfach vertreten.

Diese Eigentumswohnungen sind – sofern sie vermietet und auch sonst als mietspiegelrelevant einzustufen sind – bei der Mietspiegelerhebung angemessen zu berücksichtigen.

Für die Gebäude mit mehreren Eigentümeranschriften konnten zum Teil durch Datenabgleich Anschriften der Verwalter ermittelt werden, sodass in diesem Fall die Verwalter angeschrieben und um Beteiligung, ggf. unter Mitwirkung der Eigentümer, gebeten wurden. Große Wohnungsbaugesellschaften wurden telefonisch oder per Email kontaktiert und um einen EDV-gestützten Datenaustausch gebeten.

Nach der Broschüre „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ sind die beiden Befragungsarten Vermieter- und Mieterbefragung für die Erhebung der Datengrundlagen als gleichwertig anzusehen und in der Mietspiegel-Erstellung anerkannt. In Mülheim an der Ruhr ist im Gegensatz zu vorherigen Mietspiegel-Erstellungen erstmals eine Vermieter-Befragung zur Anwendung gekommen – zuvor wurden regelmäßig potenzielle Mieterhaushalte befragt. Grund für den Wechsel des Erhebungskonzeptes war der aus den Reihen des Arbeitskreises geäußerte Wunsch, einerseits eine breitere Datenbasis zu schaffen (also eine umfangreichere Ergebnisstichprobe mietspiegelrelevanter Wohneinheiten) ohne die Erhebungskosten zu erhöhen und andererseits detailliertere Informationen zur Frage von Modernisierungsaktivitäten und der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen aus der Befragung zu gewinnen.

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

Merkmale zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, lassen sich im Rahmen von Vermieterbefragungen regelmäßig deutlich detailliertere Informationen gewinnen, da Mieter oftmals nur geringe oder gar keine Kenntnisse über diese Fragen besitzen.

Zudem hat sich durch die Überprüfung der Vermieterangaben im Rahmen von ergänzenden Mieterbefragungen bei anderen Mietspiegel-Erstellungen, die das InWIS begleitet hat, gezeigt, dass sich die Mietpreisangaben von Vermietern und Mietern kaum unterscheiden (festgestellt wurden lediglich geringe und unsystematische Abweichungen), die Vermieter die mietpreisrelevanten Merkmale der Wohnungen aber sehr viel genauer beurteilen können als Mieter. Dies trifft im Besonderen auf Angaben zu Modernisierungen und Erneuerungen zu, deren Einflussbeiträge vergleichsweise hoch sind.

Methodisch handelt es sich bei diesem Verfahren der Vermieterbefragung um die Ziehung einer Klumpenstichprobe⁸. 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 Baualtersklasse 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 Abweichung der durchschnittlichen, geschätzten Quadratmetermiete von nicht mehr als 0,5 Prozent.

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

Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten wurde in Form einer schriftlichen Vermieterbefragung bei den Eigentümern und Verwaltern Mülheimer Wohnungen im Zeitraum von Mai bis Juli 2015 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.

⁸ 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 2015 bzw. zum Stichtag 1. Mai 2015 gezahlt wurden. Nach Ablauf von rund 6 Wochen wurde von Seiten der Stadtverwaltung eine Erinnerung an alle diejenigen versendet, die sich bis zum diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

3.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Insgesamt konnten Rückmeldungen zu 2.251 Elementen der Stichprobe registriert werden – das entspricht einer Ausschöpfung der Stichprobe (auf Gebäudeebene) von rund 45 Prozent. Das bedeutet, dass zu knapp der Hälfte der Gebäude aus der gezogenen Zufallsstichprobe Angaben vorlagen. Diese Angaben konnten in ausgefüllten Fragebögen bestehen oder einer Auskunft über Hinderungsgründe in Bezug auf die Teilnahme an der Erhebung (bspw. über Teilnahmeverweigerung, Zutreffen von Ausschlusskriterien für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen). Konkrete Wohnungsangaben lagen im erfassten Datensatz zu 11.413 Wohnungen in 2.031 Gebäuden vor.

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 Vierjahrs-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 2011 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die am 1. Mai 2015 nicht vermietet waren;
- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- 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 möbliert, d.h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle, vermietet wurden, ganz gleich ob es sich um Wohnraum innerhalb oder außerhalb der Vermieterwohnung gehandelt hat;
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- 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);
- die an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet wurden;
- die nur zum vorübergehenden Gebrauch bestimmt waren, z.B. Ferienwohnungen;
- die sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befunden haben;
- die in Studenten- und Jugendwohnheimen gelegen waren sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren;
- die nicht abgeschlossen waren (Wohnungen ohne eigene Wohnungstür).

In die Mietspiegel-Erhebung nicht mit eingegangen sind vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser. Somit findet der qualifizierte Mülheimer Mietspiegel 2016 als solcher keine unmittelbare Anwendung auf dieses Teilsegment des Mülheimer Wohnungsmarktes. Als Orientierungshilfe kann der vorliegende Mülheimer Mietspiegel 2016 dennoch dienen.

Ausgehend von 11.413 Wohnungen, die im Datensatz enthaltenen waren, mussten 6.165 Wohnungen ausgeschlossen werden, weil diese nicht mietspiegelrelevant waren. Am häufigsten wurden Wohnungen ausgeschlossen, deren Mierte außerhalb des Vierjahres-Zeitraumes angepasst oder neu vereinbart wurde und die definitionsgemäß nicht zur ortsüblichen Vergleichsmiete zählen (59,9 Prozent aller Ausschluss-Gründe).

Tab. 4: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen.

Ausschlussgründe (Wohnungsebene)	Anzahl	Anteil
Wohnung vom Eigentümer oder von Familienangehörigen genutzt	570	9,4%
Wohnung ganz oder teilweise gewerblich genutzt	55	0,9%
Wohnung am 01.05.2015 nicht vermietet	349	5,8%
Wohnung mit Mietpreisbindung	1.116	18,5%
Mietverhältnis mit Sonderkonditionen	248	4,1%
Wohnung nicht abgeschlossen	10	0,2%
Wohnung möbliert vermietet	75	1,2%
keine Anpassung der Mierte seit 01.05.2011	3.614	59,9%
nicht mietspiegelrelevante Wohnungen	6.037	100,0%

Wohnungen mit fehlenden Angaben	58
Wohnungen mit unplausiblen Angaben	39
Substandard	31

mietspiegelrelevante, verwendbare Wohnungen (Ergebnisstichprobe)	5.248
---	--------------

Darüber hinaus wurden 58 Wohnungen wegen Unvollständigkeit der Angaben ausgeschlossen. Weitere 39 Datensätze enthielten unplausible Angaben wie z.B. ungewöhnlich hohe oder niedrige Mieten oder Wohnflächen. In die Auswertungen eingeflossen sind Wohnungen die Wohnflächen zwischen 20 und 150 m² aufwiesen. 31 weitere Wohnungen wurden für die weiteren Auswertungen ausgefiltert, da sie Merkmale von Substandard-Wohnungen aufwiesen: Dazu gehörten Wohnungen mit Einfachverglasung, Wohnungen ohne eigenes Badezimmer oder Wohnungen ohne eine vom Vermieter gestellte Heizung.

Nach Abschluss der Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung konnten die Angaben zu 5.248 Wohnungen für Auswertungen aus der Ergebnisstichprobe und die Erstellung des Mietspiegels verwendet werden. Dies bedeutet im Vergleich zur letzten Primärdatenerhebung 2011 für die Erstellung des Mietspiegels 2012 eine deutliche Erhöhung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen. Die damalige Ergebnisstichprobe (n=1.572) beruhte allerdings auf einer Befragung der Mieter innerhalb des Gebietes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Das im Zuge des Wechsels von einer Mieter- auf eine Vermieterbefragung verfolgte Ziel, eine größere Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen zu erheben, wurde somit erreicht.

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 bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung nicht enthalten.

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

Um die nötigen Angaben über die von den Mietvertragsparteien vereinbarte 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 der Entwässerung,
- Kosten für Straßenreinigung,
- Kosten für Müllabfuhr,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Kosten für Grundsteuer.

Gegenüber früheren Erhebungen wurde davon ausgegangen, dass die verbrauchsabhängigen Kosten für die Wasserversorgung und Allgemeinstrom in der Regel als Betriebskostenvorauszahlung erhoben und abgerechnet werden. Für diese Betriebskostenarten sind Korrekturen nicht erforderlich.

In rund 3 Prozent der Fälle wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete angegeben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilinkluskaltmiete). 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. 5: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete.

Betriebskostenart: Kosten der...	Betrag in €/m ² pro Monat
Entwässerung	0,47
Straßenreinigung	0,03
Müllabfuhr	0,25
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,16
Grundsteuer	0,24

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).

Bei der Erarbeitung des Fragebogens wurde davon ausgegangen, dass Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung i.d.R. gesondert zur Grundmiete erhoben werden. Die verwendete Fragestellung bezog sich somit nur auf den Begriff der Kaltmiete, so dass es nicht erforderlich war, auch Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung zu behandeln.

3.5. Gewichtung der Eigentümergruppen

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“ bezeichnet⁹. Beim sog. „redressment“ sollen Verzerrungen der Stichprobe, die bspw. aufgrund von Verweigerungen und Ausfällen erzeugt wurden, wieder behoben werden. Zu selten in der Stichprobe vorhandene Fälle werden auf- und häufig vertretene Fälle werden heruntergewichtet. Hilfreich sind Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen¹⁰.

Die Betrachtung der ermittelten Ergebnisstichprobe weist auf eine Gewichtung nach Eigentümergruppen hin, da das Antwortverhalten der befragten Wohnungsunternehmen systematisch von dem Antwortverhalten der Einzeleigentümer abweicht. Die Gewichtungs-Betrachtung erfolgt auf Gebäude-Ebene, da auch die Stichprobenziehung auf Gebäude-Ebene erfolgt ist.

Der Rücklauf (ausgefüllte Fragebögen im erfassten Datensatz) aus den separat kontaktierten Unternehmen betrug mehr als 90 Prozent, der Rücklauf des anderen Teils der Stichprobe betrug knapp 30 Prozent. Der Gewichtungsfaktor wurde so gewählt, dass die Verteilung der Stichprobe annähernd wieder hergestellt wird. Die exakte Anpassung des Verhältnisses wäre durch den Faktor 3,9725 erfolgt. Da die Auswertung nur mittels eines ganzzahligen Gewichtes erfolgen kann, wurde der Faktor 4 gewählt.

Tab. 6: Überblick Gewichtung der Ergebnisstichprobe.

	Stichprobe	erfasster Datensatz		Gewicht	gewichteter erfasster Datensatz	
	Anteil	Anzahl	Anteil	Faktor	Anzahl	Anteil
Einzeleigentümer	78,7%	980	48,3%	4	3.920 (980*4)	78,9% (3.920/4.971)
Wohnungsgesellschaften	21,3%	1.051	51,7%	1	1.051 (1.051*1)	21,1% (1.051/4.971)
Gesamt	100,0%	2.031	100,0%		4.971	100,0%

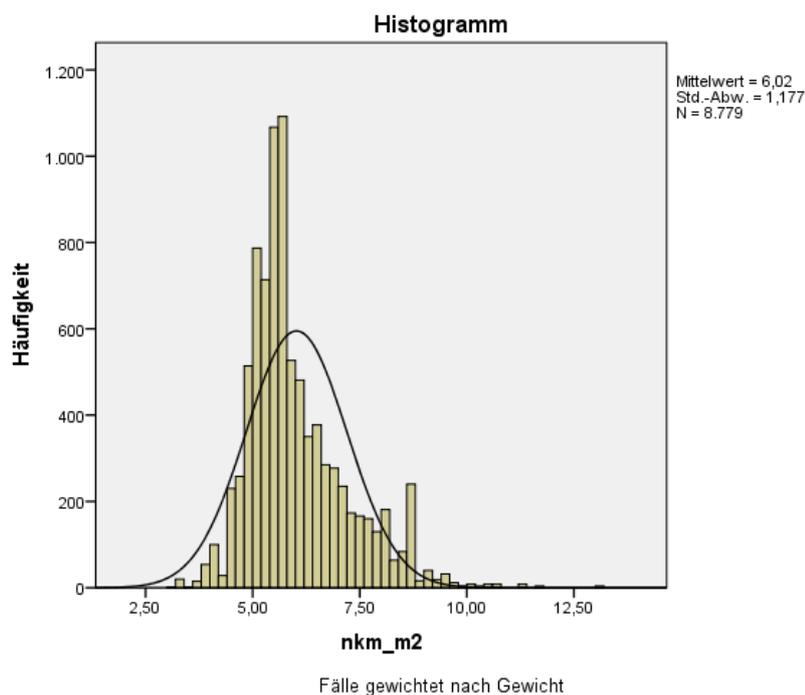
3.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe

Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz, der Betriebskostenkorrektur sowie der Gewichtungsfaktoren lässt sich für die Ergebnisstichprobe ein Median von 5,74 €/m² sowie ein arithmetisches Mittel 6,02 €/m² ermitteln. Der korrespondierende Wert des arithmetischen Mittels aus der Haupterhebung 2011 lag bei 5,78 €/m². Im Vergleich ergibt sich zwischen den Erhebungen 2011 und 2015 eine Steigerung um insgesamt rd. 4,15 Prozent bzw. eine jährliche Steigerung (Berechnung des geometrischen Mittels) für das arithmetische Mittel von 1,02 Prozent.

Die Verteilung der Mieten entspricht weitestgehend einer Normalverteilung bzw. ist leicht linkssteil/rechtschief. Das bedeutet für den gewichteten Datensatz: Der Median fällt mit 5,74 €/m² geringer aus als das arithmetische Mittel (6,02 €/m²); Werte unterhalb des arithmetischen Mittels sind häufiger zu beobachten als Werte oberhalb des arithmetischen Mittels.

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

¹⁰ Vgl. Häder (2010): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 2. Aufl. Wiesbaden. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 184.

Abb. 1: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe.**Tab. 7: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe.**

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl	8.779
Median	5,74 €/m ²
Arithmetisches Mittel	6,02 €/m ²
Minimum	3,10 €/m ²
Maximum	13,03 €/m ²
Standardfehler	0,01 €/m ²
Standardabweichung	1,31 €/m ²

Die Elemente der für die Auswertungen zum Mülheimer Mietspiegel 2016 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. 8: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungseinheiten der Ergebnisstichprobe über die Stadtteile der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Stadtteil	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Altstadt I	1.327	15,1%	589	11,2%
Altstadt II	1.903	21,7%	1.135	21,6%
Styrum	469	5,3%	343	6,5%
Dümpten	1.249	14,2%	898	17,1%
Heißen	978	11,1%	828	15,8%
Holthausen	324	3,7%	156	3,0%
Saarn	932	10,6%	464	8,8%
Broich	836	9,5%	458	8,7%
Speldorf	761	8,7%	377	7,2%
Gesamt	8.779	100,0%	5.248	100,0%

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. 9: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche.

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Baualters-bereiche	bis 1918	723	8,2%	222	4,2%
	1919 bis 1948	737	8,4%	572	10,9%
	1949 bis 1958	2.211	25,2%	1.530	29,2%
	1959 bis 1968	2.528	28,8%	1.694	32,3%
	1969 bis 1977	978	11,1%	531	10,1%
	1978 bis 1984	369	4,2%	147	2,8%
	1985 bis 1994	269	3,1%	128	2,4%
	1995 bis 2001	652	7,4%	319	6,1%
	2002 bis 2009	180	2,1%	72	1,4%
	2010 bis 2015	132	1,5%	33	0,6%
Gesamt		8.779	100,0%	5.248	100,0%

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. 10: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen.

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wohnflächen-klassen	>=20m ² und <30m ²	60	0,7%	27	0,5%
	>=30m ² und <40m ²	401	4,6%	254	4,8%
	>=40m ² und <50m ²	1.226	14,0%	785	15,0%
	>=50m ² und <60m ²	2.063	23,5%	1.439	27,4%
	>=60m ² und <70m ²	1.755	20,0%	1.113	21,2%
	>=70m ² und <80m ²	1.468	16,7%	871	16,6%
	>=80m ² und <90m ²	775	8,8%	367	7,0%
	>=90m ² und <100m ²	511	5,8%	202	3,8%
	>=100m ² und <110m ²	264	3,0%	111	2,1%
	>=110m ² und <120m ²	106	1,2%	37	0,7%
	>=120 und <=150 m ²	150	1,7%	42	0,8%
Gesamt		8.779	100,0%	5.248	100,0%

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. 4 zufolge wurden 1.116 Wohneinheiten aus diesem Grunde für die Ergebnisstichprobe nicht berücksichtigt. Diese 1.116 Wohneinheiten sind 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 1.116 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 12 Cent je Quadratmeter geringer aus.

Tab. 11: Häufigkeiten und durchschnittliche Nettokaltmieten der verschiedenen Datensätze.

Datensatz	Anzahl ungewichtet	Anzahl gewichtet	Nettokaltmiete (arithm. Mittel) in €/m ² ungewichtet	Nettokaltmiete (arithm. Mittel) in €/m ² gewichtet
Datensatz Mülheimer Mietspiegel 2016	5.248	8.779	5,75	6,02
zusätzlich erhobene geförderte Mietwohnungen	1.116	1.155	4,96	4,97
KdU-Datensatz (Schlüssiges Konzept) 2016	6.364	9.934	5,61	5,90

Der Einfluss der hinzugefügten, geförderten Wohneinheiten beträgt bezogen auf den Gesamtdatensatz rund 11,5 Prozent. Lt. Wohnungsmarktbeobachtung der NRW-Bank betrug der Anteil der geförderten Mietwohnungen in Mülheim an der Ruhr zum 31.12.2014 rund 9,5 Prozent. Da aber der Erhebungsstichtag für die Datenerhebung zum Mietspiegel bzw. schlüssigen Konzept auf den 01.05.2015 datierte und die NRW-Bank für den Zeitraum 2014/2015 einen verstärkten Fördermittelabruf konstatierte, 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 Bezugszeitraum von vier Jahren keinerlei Informationen in Bezug auf die Grundgesamtheit verfügbar.

5. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse

5.1. Grundlagen zum methodischen Vorgehen

Analog zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Mülheim an der Ruhr 2016 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 vorgegeben, sondern aus der Ergebnisstichprobe analytisch abgeleitet.

Bei jeder Erweiterung des Modells wurde die Robustheit und Stabilität der Ergebnisse und der Einflussbeiträge untersucht. Zudem 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. Eigentümergeinschaft, 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 $\leq 0,100$).

Das Signifikanzniveau wird für die Beurteilung aller Mietpreis beeinflussender Merkmale verwendet, die im Rahmen der Auswertung der Ergebnisstichprobe auf ihre Einflussbeiträge getestet wurden.

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).

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 m² Wohnfläche“ häufig nichtlineare Beziehungen bestehen, die einen für den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können. Sie können je nach Wohnungsmarktsituation – z.B. entspannte (Teil-)Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

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 unabhängige 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. 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.

5.2. Güte des verwendeten Regressionsmodells

Gegenüber den regressionsanalytischen Auswertungen zum Mülheimer Mietspiegel 2016 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 = 61,4 Prozent erreicht (Mülheimer Mietspiegel: rd. 64 Prozent). Dies bedeutet, dass rd. 61 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem heterogenen Wohnungsmarkt ein sehr guter Wert, der auf eine hinreichende Modellanpassung hindeutet.

Tab. 12: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte.

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	,784	,614	,613	,72737

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 Null-Hypothese 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 47 für die erklärte Streuung und bei $n=9.933$ Beobachtungen (gewichtet) in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 335,6203 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 0,000. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei großer Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 47 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 1,57 und 1,54.

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. 13: Regressionsmodell für das schlüssige Konzept.

Koeffizienten								
Mietspiegel Mülheim an der Ruhr - finales Modell 06.12.2015		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
		Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta			Toleranz	VIF
1	(Konstante)	5,576	,027		208,323	,000		
	Baujahr bis 1918	,137	,046	,019	2,791	,005	,832	1,202
	Baujahr 1919 bis 1949	-,117	,027	-,034	-4,247	,000	,608	1,644
	Baujahr 1950 bis 1959	-,251	,023	-,091	-10,817	,000	,545	1,833
	Baujahr 1970 bis 1983	-,192	,025	-,062	-7,791	,000	,623	1,605
	Baujahr 1984 bis 1994	,256	,038	,048	6,713	,000	,774	1,293
	Baujahr 1995 bis 2001	,824	,037	,188	22,298	,000	,549	1,820
	Baujahr 2002 bis 2009	1,130	,061	,130	18,453	,000	,786	1,273

Koeffizienten							
Mietspiegel Mülheim an der Ruhr - finale Modell 06.12.2015	Nicht standardisierte Ko- effizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressions- koeffizient B	Standard- fehler	Beta			Toleranz	VIF
Baujahr 2010 bis 2015	1,094	,078	,107	13,988	,000	,664	1,505
Wohnfläche <35m²	,896	,074	,077	12,073	,000	,952	1,050
Wohnfläche >=35m² und <50m²	,302	,025	,091	12,084	,000	,689	1,452
Wohnfläche >=50m² und <65m²	,100	,018	,041	5,480	,000	,700	1,428
Wohnfläche >110m²	,191	,065	,021	2,941	,003	,770	1,298
kein Balkon	-,188	,021	-,067	-9,077	,000	,710	1,409
großer Balkon	,512	,029	,121	17,362	,000	,803	1,246
Terrasse bzw. Dachterrasse	,284	,032	,063	8,909	,000	,778	1,285
Garten zur alleinigen Nutzung	,204	,051	,027	4,016	,000	,868	1,152
Appartement	,341	,035	,067	9,706	,000	,827	1,209
höherwertige Wärmeschutzver- glasung	,249	,034	,051	7,323	,000	,797	1,255
Nachtstromspeicher	-,083	,040	-,014	-2,098	,036	,940	1,064
ohne Oberböden_unmodernisiert	-,201	,023	-,066	-8,607	,000	,655	1,527
Echtholzparkett/ Naturstein ho- hen Standards	,502	,028	,135	18,072	,000	,694	1,441
Badewanne und Dusche separat in einer Wohnung	,324	,027	,095	12,055	,000	,627	1,595
Gäste-WC	,158	,025	,052	6,320	,000	,612	1,634
Warmwasseraufbereitung über Boiler in Bad oder Küche	-,224	,054	-,28	-4,152	,000	,886	1,129
Einbauküche	,558	,038	,108	14,552	,000	,710	1,408
Badmodernisierung_2010	,091	,028	,025	3,293	,001	,680	1,471
Elektromodernisierung_2000	,165	,029	,038	5,609	,000	,831	1,204
Elektromodernisierung_2010	,274	,030	,073	8,987	,000	,590	1,695
Dämmung_außen_1995bis2006	,132	,032	,027	4,105	,000	,903	1,108
Dämmung_außen_2007	,099	,028	,026	3,577	,000	,733	1,365
barrierefrei_erreichbar	,339	,048	,048	7,093	,000	,861	1,161
barrierefrei_erstellt_modernisiert	,375	,059	,041	6,336	,000	,920	1,087
Straßenlärm	-,133	,019	-,047	-6,882	,000	,836	1,197
Schienenlärm	-,155	,071	-,014	-2,172	,030	,946	1,057
Mülheim Nordost	,108	,023	,036	4,724	,000	,661	1,513
Mülheim Nord	-,115	,025	-,034	-4,604	,000	,725	1,379
Mülheim Ost	,068	,023	,022	2,921	,000	,704	1,421
Mülheim Südost	,526	,036	,102	14,757	,000	,821	1,218
Mülheim Süd	,396	,028	,103	14,068	,000	,723	1,383
<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>							
Vermietertyp_1	-,335	,023	-,115	-14,586	,000	,627	1,594
Vermietertyp_2	,313	,028	,082	11,061	,000	,718	1,392
Vermietertyp_3	,917	,130	,046	7,039	,000	,920	1,087
Vermietertyp_4	,996	,042	,188	23,624	,000	,613	1,630
Vermietertyp_5	,262	,043	,042	6,062	,000	,800	1,250
Vertrag2000_2011	-,202	,018	-,079	-11,373	,000	,802	1,247
Vertrag1990_1999	-,281	,029	-,065	-9,681	,000	,871	1,148
Vertragvor1990	-,385	,025	-,111	-15,585	,000	,772	1,296

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 wider.

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.

Andere Ausstattungs- oder andere Beschaffenheitsmerkmale als die dargestellten können sich zwar auch auf die Höhe der Miete auswirken. Im Rahmen der Auswertungen konnten dazu jedoch keine signifikanten Einflussbeiträge ermittelt werden.

5.3. Eingrenzung des Beobachtungsraums zur Bestimmung des unteren Preissegmentes

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

Das Fehlen von Ausstattungs- und/oder Beschaffenheitsmerkmalen führt nicht grundsätzlich zu einer korrekten Abgrenzung des unteren Preissegments. 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 Baualtersklassen 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 Preissegments 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.

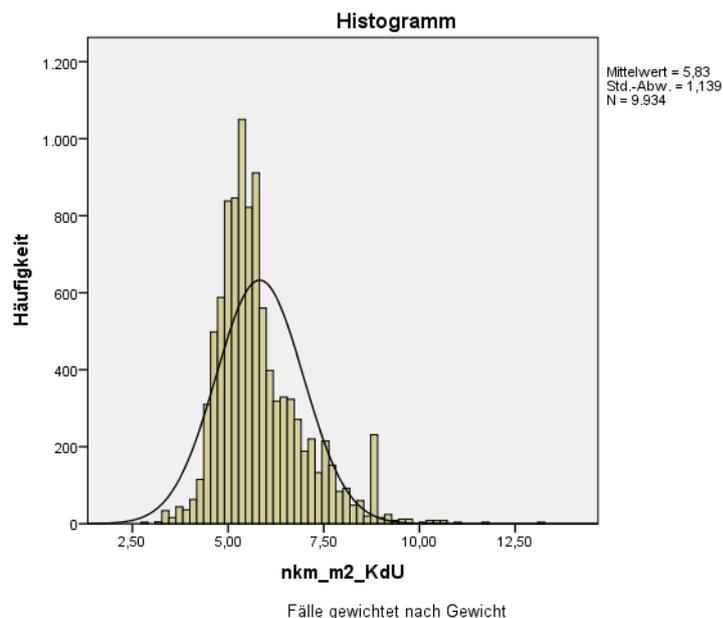
Jedoch überlagern sich die Preissegmente sehr stark, sodass dieses Muster nur schwer erkennbar ist, wenn man die Verteilung sämtlicher Mieten zugrunde legt.

Abb. 2 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten in dem ausgewerteten Datensatz. Hierfür standen Angaben zu 9.934 (gewichtet) bzw. 6.364 (ungewichtet) Wohnungen zur Verfügung. Die Verteilung folgt im Wesentlichen dem Verlauf einer Normalverteilung. Die Spanne der Mieten reicht von 2,81 €/m² bis hin zu 13,14 €/m².

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 m² der Wohnungen, wobei die Korrekturfaktoren für die Wohnlage bzw. Gebiete aus der Regressionsanalyse entweder hinzugerechnet oder abgezogen wurden. D.h. dass die für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe herangezogene Miete um diese Lagefaktoren bereinigt oder normiert wurde. Die Variable `nkm_m2_KdU` stellt somit eine um Lage-/Gebietsfaktoren 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 (5,59 €/m²) und arithmetisches Mittel (5,83 €/m² Nettokaltmiete) um 0,24 €/m² 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 5,59 Euro/m² 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 5,59 Euro/m² 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 5,59 Euro/m² € 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.

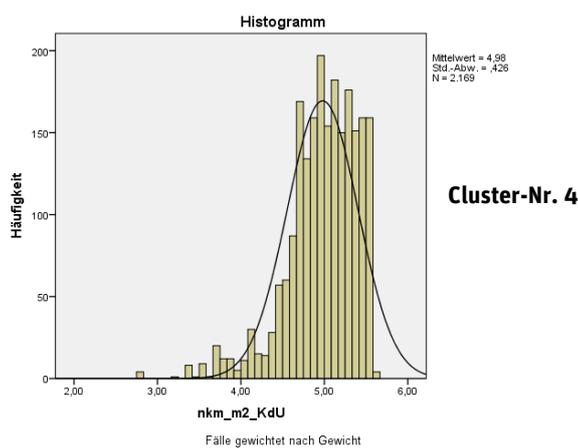
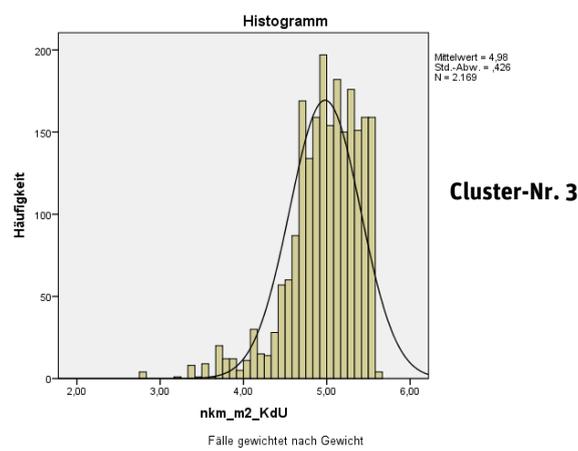
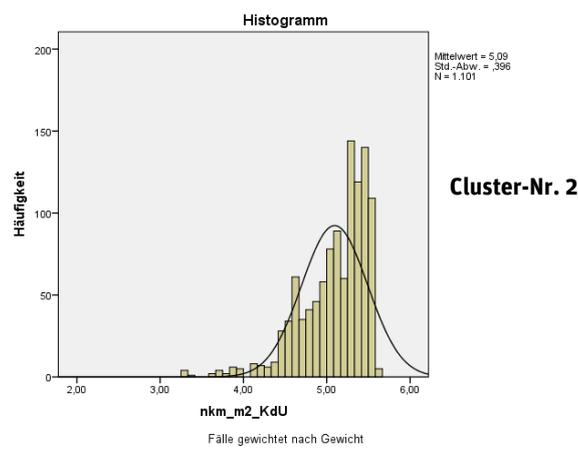
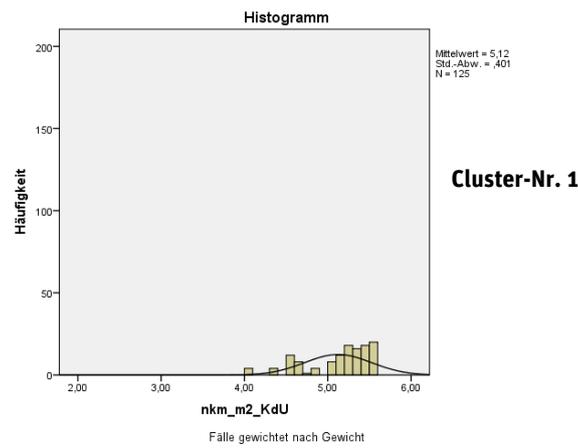
Die Clusterzentrenanalyse wurde anhand der Variablen zu Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen (auf der Grundlage der regressionsanalytisch ermittelten Koeffizienten, vgl. Kapitel 5.2) vorgenommen. Die zusätzliche Aufnahme der Variable „Baujahr“ als kontinuierliche Variable hat keine Verbesserung 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 innerhalb der Wohnung, Wohnungen ohne eine vom Vermieter gestellte Heizung sowie Wohnungen mit Einfachverglasung.

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 der erste Cluster fällt aufgrund der deutlich geringeren Fallzahl aber auch der nicht enthaltenen Mieten unterhalb von 4,00 Euro pro Quadratmeter gegenüber den Clustern 2,3 und vier auf. Die Cluster 1 enthält ausschließlich besser ausgestattete Wohnungen, wohingegen die Cluster 2 bis 4 auch vergleichsweise schlechter ausgestattete Wohnungen enthalten.

Nach der Definition des unteren Preissegmentes werden die Wohnungen des Clusters 1 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 2 bis 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 Mietenspanne 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 sind die Werte ohne Spannengrenzen dargestellt.

Tab. 14: Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Wohnflächen (Größe der Bedarfsgemeinschaft)	Häufigkeiten		Nettokaltmieten in €/m ² unteres Marktsegment (einfacher Standard)		
	Anzahl	Ungewichtete Anzahl	arithm. Mittel	Untergrenze (2/3-Spanne)	Obergrenze (2/3-Spanne)
<= 50 m ² (1-Personen-BG)	936	717	5,01	4,60	5,38
>50 m ² bis <=65 m ² (2-Personen-BG)	1.763	1.397	4,97	4,59	5,38
>65 m ² bis <=80 m ² (3-Personen-BG)	1.373	1.115	4,99	4,64	5,38
>80 m ² bis <=95 m ² (4-Personen-BG)	475	331	4,95	4,59	5,41
>95 m ² bis <=110 m ² (5-Personen-BG)	124	76	4,95	4,62	5,40
>110 m ² (6-Personen-BG)	14	8	4,83	4,26	5,43
Gesamt	4.685	3.644	4,98	4,61	5,38

Danach ergäbe sich für das gesamte untere Preissegment nach der Zwei-Drittel-Spanne eine Obergrenze von 5,38 €/m² nettokalt. Die Teilbetrachtung einzelner Wohnungsgrößensegmente zeigt allerdings, dass die Obergrenze von 5,38 €/m² gesamt ab der Wohnungsgrößenklasse „>80 m² bis <=95 m² (4-Personen-BG)“ überschritten wird. Die höchste Obergrenze in der Detailbetrachtung wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 110 m² ermittelt. Allerdings erfüllt die zugrunde liegende Fallzahl hier nicht die zur Annahme einer Normalverteilung notwendigen Anforderungen.

Grundsätzlich weisen die Auswertungsergebnisse aber darauf hin, dass mindestens für größere Wohnungen nicht eine Obergrenze von 5,38 €/m² zur Anwendung kommen sollte, sondern – in Abhängigkeit der folgenden Auswertung zur konkreten Verfügbarkeit – die Anhebung auf 5,40 €/m² bis 5,43 €/m² in Erwägung gezogen werden sollte.

Das gesamte untere Preissegment umfasst 3.644 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.

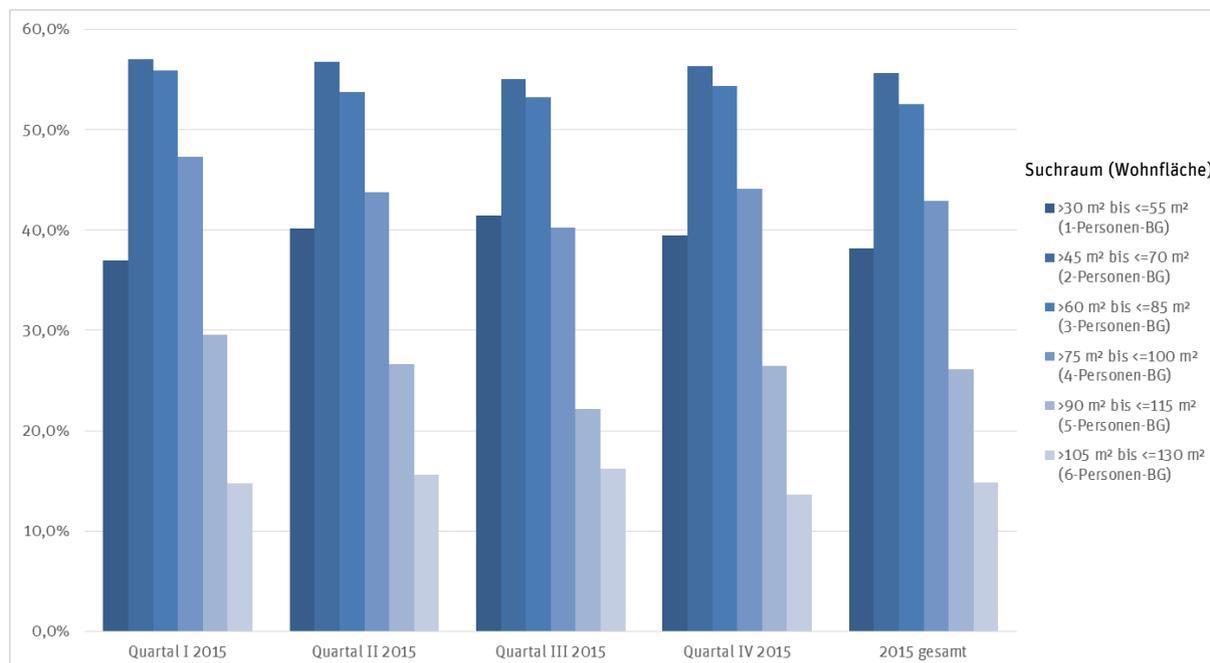
5.6. Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit

Legt man als Preisniveau für das untere Preissegment für die Stadt Mülheim an der Ruhr die Obergrenze von 5,43 Euro je m² zugrunde, so ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob am Wohnungsmarkt zu diesen Mieten jeweils ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen, die in einzelnen Segmenten angemietet werden können.

InWIS arbeitet für die Bestimmung der Angebote auf den regionalen Mietwohnungsmärkten erfolgreich mit der ImmobilienScout24-Datenbank zusammen. IS24 ist Deutschlands größter Online-Immobilienmarkt. Sämtliche genutzte Angebotsdatenbanken wurden hinsichtlich Plausibilität, sowie Dubletten geprüft. Die ImmobilienScout24-Datenbank deckt nicht den Gesamtmarkt ab. Das reale Angebot – insbesondere im Teilmarktsegment der „preisgünstigen“, attraktiven Wohnungen werden viele Wohnungen außerhalb des offiziellen Marktes vergeben¹¹ – ist nach InWIS-Einschätzung etwa um den Faktor 2,5 bis 3 größer.

Für die Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen wurde die Immobilien-Scout24-Datenbank ausgewertet. Die Datengrundlage wurde um Dubletten bereinigt, d.h. dass Wohnungen, die über mehrere Quartale in der Datenbank geführt werden, in jedem Jahr nur jeweils einmal in der Datenbank geführt werden. Dies bedeutet, dass das tatsächlich am Markt verfügbare Wohnungsangebot zeitweilig über dem in dieser Auswertung betrachteten Angebot liegt.

Abb. 4: Anteil verfügbarer Wohnungen unter den angebotenen Wohnungen bis zur angemessenen Obergrenze (5,43 €/m²).



Bei einer Obergrenze von 5,43 €/m² ist auch für Wohnungen im Bereich der 6-Personen-Bedarfsgemeinschaften von einer ausreichenden konkreten Verfügbarkeit an Wohnungen auszugehen. Die Auswertung der Immobilienscout24-Datenbank liefert selbst in diesem sowohl angebots- als auch nachfrageseitig eher schwach ausgeprägten Mietwohnungsmarkt-Segment einen Anteil von durchschnittlich gut 15 Prozent der Wohnungs-

¹¹ Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. S.44.

gen, die im Bereich der angenommenen, angemessenen Obergrenze von 5,43 €/m² liegen. Vor dem Hintergrund der Annahme, dass ein Teil der besonders preiswerten, attraktiven Wohnungen auch im unteren Preissegment gar nicht erst Teil des offiziellen Angebotes werden, ist insgesamt von einer ausreichenden konkreten Verfügbarkeit bei Festlegung einer Angemessenheitsgrenze von 5,43 €/m² auszugehen.

Die qualitativen Einschätzungen aus der praktischen Arbeit der Sozialagentur in Mülheim an der Ruhr bestätigen die ermittelten Ergebnisse insofern, als dass der für die vergangenen Jahre seit 2012 festgelegte angemessenen Obergrenze in Höhe von 5,30 €/m² nettokalt in der Regel ein ausreichendes Angebot gegenüberstand. Lediglich im Bereich der größeren Bedarfsgemeinschaften seien in den vergangenen Monaten Anspannungstendenzen im Hinblick auf die konkrete Verfügbarkeit im Rahmen der Beratungstätigkeit festgestellt worden.

Aus räumlich-technischen Gründen und um einen kleinen „Sicherheitsspielraum“ zu erhalten, hat die Stadt Mülheim an der Ruhr entschieden – obwohl eine Angemessenheitsgrenze in Höhe von 5,43 €/m² nettokalt auf Basis der vorangegangenen Analysen als ausreichend zu betrachten wäre – die Grenze um weitere zwei Cent auf schließlich 5,45 €/m² nettokalt anzuheben.

Die konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Rahmen einer Obergrenze von 5,45 €/m² stellt sich – gemessen an den IS24-Angeboten des Jahres 2015 – wie folgt dar:

Tab. 15: Anteil verfügbarer Wohnungen unter den angebotenen Wohnungen bis zur angemessenen Obergrenze (5,45 €/m²).

Wohnflächen (Größe der Bedarfsgemeinschaft)	Suchraum (Mietwohnungen, Miet-EFH)	Anteil angemessener Angebote Quartal I/2015	Anteil angemessener Angebote Quartal II/2015	Anteil angemessener Angebote Quartal III/2015	Anteil angemessener Angebote Quartal IV/2015	Anteil angemessener Angebote 2015 gesamt
<= 50 m ² (1-Person-BG)	>30 m ² bis <=55 m ²	37,5%	41,1%	41,5%	34,6%	38,8%
>50 m ² bis <=65 m ² (2-Personen-BG)	>45 m ² bis <=70 m ²	57,7%	57,3%	55,8%	53,9%	56,3%
>65 m ² bis <=80 m ² (3-Personen-BG)	>60 m ² bis <=85 m ²	56,2%	54,2%	54,4%	51,1%	54,2%
>80 m ² bis <=95 m ² (4-Personen-BG)	>75 m ² bis <=100 m ²	47,3%	44,0%	40,6%	38,4%	43,1%
>95 m ² bis <=110 m ² (5-Personen-BG)	>90 m ² bis <=115 m ²	30,1%	27,8%	23,7%	26,5%	27,3%
>110 m ² (6-Personen-BG)	>105 m ² bis <=130 m ²	15,7%	16,5%	17,5%	13,3%	15,8%

5.7. 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. 16: Ermittelte durchschnittliche Betriebskosten.

Betriebskostenart	Mietspiegel-Erhebung 2015 (Abrechnungsjahr 2014)	
	Arithm. Mittel in €/m ²	Anzahl erhobener Daten
Grundsteuer	0,24	7.395
Wasser/Entwässerung	0,47	7.291
Aufzug	0,19	1.130
Straßenreinigung	0,03	7.162
Müllabfuhr	0,25	7.245
Gartenpflege	0,12	6.521
Allgemeinstrom	0,06	7.397
Schornsteinreinigung	0,04	1.204
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,16	7.435
Hausmeister	0,08	4.499
Kabel/Sat/Antenne/Breitband	0,16	6.096
Winterdienst	0,02	3.006
Sonstiges	0,11	5.533
Summe kalte Betriebskosten	1,93	

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.

5.8. Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt

Um den Anforderungen der erweiterten Produkttheorie gerecht zu werden, folgt eine Darstellung der insgesamt ermittelten, angemessenen Gesamtmieten bruttokalt für das neue schlüssige Konzepte der Stadt Mülheim an der Ruhr. Zwischenzeitlich haben beide für den Rechtskreis SGB II zuständigen Senate des Bundessozialgerichtes (4. und 14. Senat) entschieden, dass der Träger die Angemessenheitsgrenze ausschließlich durch eine genau zu benennende Bruttokaltmiete definieren muss. Nach Auffassung des Bundessozialgerichtes 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. 17: Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m² Wohnfläche und gesamt.

Größe der BG (Anzahl Personen)	Anspruch Wohnfläche bis zu	neue KdU-Ober- grenze - netto- kalt/m ²	neue KdU-Ober- grenze - netto- kalt/gesamt	neue KdU-Ober- grenze - kalte Be- triebskosten/m ²	neue KdU-Ober- grenze - brutto- kalt/m ²	neue KdU-Ober- grenze - brutto- kalt/gesamt
1	50 m ²	5,45 €	272,50 €	1,93 €	7,38 €	369,00 €
2	65 m ²	5,45 €	354,25 €	1,93 €	7,38 €	479,70 €
3	80 m ²	5,45 €	436,00 €	1,93 €	7,38 €	590,40 €
4	95 m ²	5,45 €	517,75 €	1,93 €	7,38 €	701,10 €
5	110 m ²	5,45 €	599,50 €	1,93 €	7,38 €	811,80 €
jede weitere Person	zzgl. 15 m ² je Person	zzgl. 5,45 € je Person	zzgl. 81,75 € je Person	zzgl. 1,93 € je Person	zzgl. 7,38 € je Person	zzgl. 110,70 € je Person

6. Anhang – Fragebogen



Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Mülheim an der Ruhr 2016

Fragebogensnummer:

Gebäude, auf das sich die Befragung bezieht:

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. Mai 2015!

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 Fragebogensnummer dient ausschließlich dazu, zu erkennen, wer von den angeschriebenen Personen bereits geantwortet hat.

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Bitte füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- 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(e)n aus – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen.
- Verfügt Ihr Gebäude über mehr als die im Fragebogen aufgeführten 6 Wohneinheiten, bitten wir Sie, sich mit der Stadt Mülheim an der Ruhr in Verbindung zu setzen (Kontakt siehe unten) – sie erhalten dann per Post einen Ergänzungsfragebogen.
- Haben Sie mehrere Fragebögen zu verschiedenen Gebäuden erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebögen auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen EDV-gestützten (Excel-)Fragebogen zugesandt (Kontakt siehe unten).
- Senden Sie bitte bis zum **26.06.2015** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an die Stadt Mülheim an der Ruhr zurück. Das Porto zahlt die Stadt Mülheim an der Ruhr. **Bitte entfernen Sie zuvor das Anschreiben der Oberbürgermeisterin vom Fragenbogen!**

Sind Sie nicht oder nicht mehr Eigentümer des oben genannten Gebäudes bzw. einer Eigentumswohnung unter der genannten Adresse, bitten wir Sie auch um eine kurze Mitteilung unter Angabe der Fragebogensnummer.

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zu dem Fragebogen oder der Befragung an sich wünschen, wenden Sie sich bitte an das KommunikationsCenter der Stadt Mülheim an der Ruhr, Telefon (02 08) 45 50, **bzw. von 9 Uhr bis 17 Uhr an das INWIS unter Telefon (02 34) 97 97 90 20.**

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel 2016 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!



1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen						
Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss usw.) eintragen.						
Geschoss (Bitte für alle Wohnungen angeben!)						
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
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 sich in dem Gebäude mehr als 6 Wohnungen befinden, verwenden Sie bitte die beigefügte Anlage bzw. fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.						
1.1 Ausschlusskriterien:						
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	Whg.	Whg.	Whg.	Whg.	Whg.	Whg.
Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, die am Stichtag 01.05.2015 nicht vermietet waren?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werden 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"/>
Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, wie z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern oder Dienstverhältnisse mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werden Wohnungen möbliert vermietet? Möbliert heißt: Mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Spüle, Herd, Kühlschrank), eine ausgestattete Kochnische oder Einbauküche.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es Wohnungen, bei denen der Mietpreis seit dem 01.05.2011 nicht neu festgelegt (neu vereinbart oder - abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten - geändert) worden ist?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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"/>
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 <u>keine</u> der unter 1.1 genannten Fragen angekreuzt haben.						
	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	Whg.	Whg.	Whg.	Whg.	Whg.	Whg.
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<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 an uns zurückzusenden. Sofern sich eine oder mehrere Wohnungen als „mietspiegelrelevant“ herausgestellt haben, so setzen Sie die Befragung mit der folgenden Frage 2 fort, die sich zunächst mit der Wohnungsumgebung des Gebäudes beschäftigt, in dem die Wohnung liegt bzw. die Wohnungen liegen. Daran schließen sich weitere Fragen zum Gebäude sowie zu einzelnen Merkmalen der Wohnungen an.						



2. Allgemeine Angaben zum Gebäude							
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? (Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus)	Baujahr						
2.2 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude (einschl. Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss)?	Anzahl						
2.3 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude?	Anzahl						
3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen							
3.1 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)?							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
3.2 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen?							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Angabe in qm							
3.3 Weisen die Wohnungen „gefangene“ (Durchgangs-)Räume auf, die nicht von der Diele oder dem Korridor aus zu begehen sind?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (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"/>
Penthouse- oder Studio-Wohnung	<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!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hinweis:							
Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte Einbauten bzw. die gesamte Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme durch den Mieter nicht berücksichtigen.							



4. Angaben zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnungen							
4.1 Wie werden die Wohnungen überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) geheizt?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Fernwärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Etagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachtstromspeicher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnung nur teilw. beheizt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizung nicht vom Vermieter sondern vom Mieter gestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Verfügen die Wohnungen über eine Fußbodenheizung?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für die Küche?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Über die Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Über Durchlauferhitzer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Über Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solarunterstützt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.4 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für das Bad?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Über die Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Über Durchlauferhitzer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Über Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solarunterstützt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen							
5.1 Mit welcher Verglasung sind sämtliche Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) der Wohnungen versehen?							
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.							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Doppelkistenfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolierverglasung (Einbau nur bis 1994 zulässig)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit 1995)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,0 und darunter)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „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"/>
6. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit des Badezimmers							
6.1 Gibt es mindestens ein WC in den Wohnungen (auch im Bad oder der Dusche gelegen)?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Verfügen die Wohnungen über ein Gäste-WC?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Wie ist das Badezimmer der Wohnung ausgestattet?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Nur Badewanne <u>oder</u> Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badewanne <u>und</u> separate Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge							
7.1 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 Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ohne Bodenbelag vermietet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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"/>
Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat oder Dielen mittleren Standards)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Weitere Merkmale der Wohnungen (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
8.1 Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2 Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3 Einbauküche gehobener Qualität (inkl. Elektrogeräte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4.1 Kein Balkon oder nur Austritt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4.2 Einfacher Balkon mit <u>größer gleich</u> 1,5 Meter Tiefe oder <u>größer gleich</u> 5 m ² tatsächlicher Fläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



8.4.3 Großer Balkon mit <u>größer gleich</u> 2 Meter Tiefe oder <u>größer gleich</u> 7,5 m ² tatsächlicher Fläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.5 Terrasse oder Dachterrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.6 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"/>
8.7.1 Garten zur alleinigen Nutzung durch eine Mietpartei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.7.2 Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.7.3 Allgemeine Grünfläche (z.B. Vorgarten, Abstandsgrün)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Merkmale zur Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen							
9.1 Sind die Wohnungen über einen Aufzug zu erreichen?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2 Sind die Wohnungen barrierefrei , d.h. ohne Stufen und Schwellen erreichbar ?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.3 Wurden die Wohnungen barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst ? Es sind mehrere Maßnahmen erfolgt zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren: z.B. Einbau einer möglichst bodengleichen (max. 6 cm Höhe) Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen /Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.4 Wurden die Wohnungen insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert ?							
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Vom Vermieter durch geführte Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude bzw. in der Wohnung							
Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden nach 1980 vorgenommen? Geben Sie bitte das Jahr an, in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde. Durchgeführte Wärmedämmmaßnahmen gelten nur, wenn Sie entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung bzw. EnEV-Stufe vorgenommen wurden.							
Falls zutreffend, bitte Jahreszahl eintragen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
10.1.1 Erstmaler Heizungseinbau	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
10.1.2 Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungs-kessel, Rohrleitungen und Heizkörper)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
10.1.3 Erneuerung/Austausch des Heizungskessels (ohne Rohrleitung und Heizkörper)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____



10.2.1 Erstmaler Dusch- oder Badeinbau							
10.2.2 Baderneuerung/modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung aller Sanitärteile)							
10.3 Erneuerung aller Fenster							
10.4.1 Dämmung des Daches oder der obersten Geschosdecke							
10.4.2 Dämmung der Kellerdecke							
10.4.3 Dämmung der Außenwände							
10.5 Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)							

11. Allgemeine Angaben zum Mietpreis und zu den Mietnebenkosten

Hinweis: Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Für eine verlässliche Ermittlung dieser ist es wichtig, die nachfolgenden Angaben zur monatlichen Miete Ihrer Wohnung und zum Zeitpunkt des Mietbeginns sowie der letzten Mieterhöhung zu beantworten. Ohne diese Angaben ist die Ermittlung der ortsüblichen Mieten nicht möglich.

11.1 Wie hoch war die Miete ohne Betriebskosten am **01.05.2015 (Nettokaltmiete)**?

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Angabe in EUR pro Monat						

11.2 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 **01.05.2015 (Bruttokaltmiete)**?

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Angabe in EUR pro Monat						

11.3 Für welche Betriebskosten werden **keine** Vorauszahlungen erhoben?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Wasserversorgung/Abwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Müllabfuhr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Sach-/Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Grundsteuer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11.4 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Monat und Jahr des Abschlusses, z.B. 05/15						

11.5 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert (die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung)? Wenn keine Neufestlegung der Miethöhe seit Abschluss des Mietvertrages erfolgt ist, fahren Sie bitte mit Frage 12 fort!

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Monat und Jahr des Abschlusses, z.B. 05/15						



12. 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 qm automatisch berechnet.

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

Kalte Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr	Kosten pro qm pro Jahr
Abrechnungsjahr, auf das sich die folgenden Angaben beziehen: <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>		
Grundsteuer	€	€/qm
Wasserversorgung/Entwässerung	€	€/qm
Personen- oder Lastenaufzug	€	€/qm
Straßenreinigung	€	€/qm
Müllbeseitigung	€	€/qm
Gartenpflege	€	€/qm
Stromkosten (Allgemeinstrom)	€	€/qm
Schornsteinreinigung	€	€/qm
Sach- und Haftpflichtversicherungen des Gebäudes	€	€/qm
Hausmeister/Hauswart	€	€/qm
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	€	€/qm
Winterdienst	€	€/qm
Sonstige Betriebskosten	€	€/qm
Warme Betriebskosten		
Warmwasser (gesamt)	€	€/qm
Grundkosten	€	€/qm
Verbrauchskosten	€	€/qm
Heizung (gesamt)	€	€/qm
Grundkosten	€	€/qm
Verbrauchskosten	€	€/qm

Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe!

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag an die Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, „Mietspiegel 2015“, Am Rathaus 1, 45468 Mülheim an der Ruhr bis zum 26.06.2015 zurück.

Bitte entfernen Sie zuvor das Anschreiben der Oberbürgermeisterin vom Fragebogen!

