



AMTSBLATT

FÜR DIE STADT MÜLHEIM AN DER RUHR

Nr: 24/Jahrgang 2024	Herausgegeben im Eigenverlag der Stadt -Referat I.4 - Presse und Medien- Verantwortlich für den Inhalt: Der Oberbürgermeister	30.09.2024
Das Amtsblatt wird in der Bürgeragentur (Schollenstraße 2, 45468 Mülheim an der Ruhr) ausgelegt und auf der Internetseite der Stadt (https://amtsblatt.muelheim-ruhr.de) in der elektronischen Ausgabe des Mülheimer Amtsblattes zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus können Sie sich per Newsletter darüber benachrichtigen lassen, sobald ein neues Amtsblatt veröffentlicht wird.		

Öffentliche Zustellung eines Bußgeldbescheides

Der gegen [REDACTED], unter dem Aktenzeichen 32-3/006433860/77 am 16.09.2024 erlassene Bußgeldbescheid konnte nicht zugestellt werden, da der derzeitige Aufenthaltsort des Empfängers nicht zu ermitteln und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist.

Der Bußgeldbescheid vom 16.09.2024 wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LZG NRW) öffentlich zugestellt.

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

Der Bußgeldbescheid kann von dem Betroffenen beim Oberbürgermeister der Stadt Mülheim an der Ruhr, Ordnungsamt (Bußgeldstelle), Am Rathaus 1, Zimmer C 210, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, 16.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Boddenberg

Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Die an [REDACTED], zuzustellende Gebührenbescheide vom 12.09.2024

- (Aktenzeichen 37-52.01/31339/23)

- (Aktenzeichen 37-52.01/31436/23)
- (Aktenzeichen 37-52.01/31488/23)

sowie vom 17.09.2024

- (Aktenzeichen 37-52.01/3844/24)
- (Aktenzeichen 37-52.01/3950/24)
- (Aktenzeichen 37-52.01/4349/24)
- (Aktenzeichen 37-52.01/8684/24)

konnten nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

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

Sie können beim Amt für Brandschutz, Rettungsdienst, Zivil- und Katastrophenschutz Mülheim an der Ruhr, Zur Alten Dreherei 11 in 45479 Mülheim an der Ruhr, bei Frau Zürichs (Zimmer A 1.21), eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, 17.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Zürichs

Öffentliche Zustellung eines Bußgeldbescheides

Der gegen [REDACTED], unter dem Aktenzeichen 32-3/006433848/107 am 18.09.2024 erlassene Bußgeldbescheid konnte nicht zugestellt werden, da der derzeitige Aufenthaltsort des Empfängers nicht zu ermitteln und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist.

Der Bußgeldbescheid vom 18.09.2024 wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LZG NRW) öffentlich zugestellt.

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

Der Bußgeldbescheid kann von dem Betroffenen beim Oberbürgermeister der Stadt Mülheim an der Ruhr, Ordnungsamt (Bußgeldstelle), Am Rathaus 1, Zimmer C 210, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, 18.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen [REDACTED] unter Aktenzeichen 33-1.02/MH-IA92 am 19.09.24 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene von Amts wegen abgemeldet wurde.

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

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstraße 22-26, Zimmer 215, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, 19.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Sänger

Öffentliche Zustellung des Rücknahme- und Rückforderungsbescheides

Der an [REDACTED], zuzustellende Rücknahme- und Rückforderungsbescheid vom 19.09.2024 (Aktenzeichen: 57-21/ 106358/13) kann nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Der Rücknahme- und Rückforderungsbescheid gemäß §§ 48, 50 SGB X (Sozialgesetzbuch Zehntes Buch) wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes zugestellt.

Er kann bei dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr, Wiesenstraße 35 in 45473 Mülheim an der Ruhr, Frau Baier (Erdgeschoss / Zimmer 214) eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, 19.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Baier

Öffentliche Zustellung eines Bußgeldbescheides

Der gegen [REDACTED], unter dem Aktenzeichen 32-3/005313196/24 am 13.08.2024 erlassene Bußgeldbescheid konnte nicht zugestellt werden, da der derzeitige Aufenthaltsort des Empfängers nicht zu ermitteln und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist.

Der Bußgeldbescheid vom 13.08.2024 wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LZG NRW) öffentlich zugestellt.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 23.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Krzisowski

Öffentliche Zustellung eines Bußgeldbescheides

Der gegen [REDACTED], unter dem Aktenzeichen 32-3/005313387/96 am 08.08.2024 erlassene Bußgeldbescheid konnte nicht zugestellt werden, da der derzeitige Aufenthaltsort des Empfängers nicht zu ermitteln und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist.

Der Bußgeldbescheid vom 08.08.2024 wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LZG NRW) öffentlich zugestellt.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 23.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheids

Der an [REDACTED], zuzustellende Gebührenbescheid vom 03.09.2024

- (Aktenzeichen 37-52.01/36424/24)

konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 24.09.2024

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

Nohr

Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheids

Der an [REDACTED], zuzustellende Gebührenbescheid vom 24.09.2024

- (Aktenzeichen 37-52.01/37305/24)

konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 24.09.2024

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Nohr

Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheids

Der an [REDACTED], zuzustellende Gebührenbescheid vom 09.09.2024

- (Aktenzeichen 37-52.01/38949/23)

konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 24.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Nohr

Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheids

Der an [REDACTED], zuzustellende Gebührenbescheid vom 10.09.2024

- (Aktenzeichen 37-52.01/38263/24)

konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 24.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Nohr

Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheids

Der an **Lisa Schmitz, geboren 10.07.1998**, zuzustellende Gebührenbescheid vom 27.08.2024

- (Aktenzeichen 37-52.01/30632/24)

konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 24.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Nohr

Öffentliche Zustellung des Rücknahme- und Rückforderungsbescheides

Der an [REDACTED] zuzustellende Rücknahme- und Rückforderungsbescheid vom 16.09.2024 (Aktenzeichen: 57-21/ 124963/08) konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Der Rücknahme- und Rückforderungsbescheid gemäß §§ 48, 50 SGB X (Sozialgesetzbuch Zehntes Buch) wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes zugestellt.

Er kann bei dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr, Wiesenstraße 35 in 45473 Mülheim an der Ruhr, Herr Karaca (Zimmer Erdgeschoss / Zimmer 214) eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, 24.09.2024
Der Oberbürgermeister

Im Auftrag
Karaca

Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheids

Der an [REDACTED], zuzustellende Gebührenbescheid vom 11.09.2024

- (Aktenzeichen 37-52.01/39346/23)

konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 25.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Nohr

Öffentliche Zustellung des Rückforderungsbescheides

Der an [REDACTED] zuzustellende Rückforderungsbescheid vom 26.09.2024 (Aktenzeichen: 57-21/ 121229/13) kann nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Der Rückforderungsbescheid gemäß § 50 SGB X (Sozialgesetzbuch Zehntes Buch) wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes zugestellt.

Er kann bei dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr, Wiesenstraße 35 in 45473 Mülheim an der Ruhr, Frau Baier (Erdgeschoss/Zimmer 214) eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, 26.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Baier

Öffentliche Zustellung des Rücknahme- und Rückforderungsbescheides

Der an [REDACTED] zuzustellende Rücknahme- und Rückforderungsbescheid vom 18.09.2024 (Aktenzeichen: 57-21/121649/07) konnte nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist.

Der Rücknahme- und Rückforderungsbescheid gemäß §§ 48, 50 SGB X (Sozialgesetzbuch Zehntes Buch) wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes zugestellt.

Er kann bei dem Jobcenter Mülheim an der Ruhr, Wiesenstraße 35 in 45473 Mülheim an der Ruhr, Frau Ostermann (Zimmer 215) eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, 26.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Ostermann

Ersatzbestimmung nach dem Kommunalwahlgesetz

Frau Britta Stalleicken hat ihr Mandat als Stadtverordnete im Rat der Stadt am 23.08.2024 mit sofortiger Wirkung niedergelegt.

Als Wahlleiter für das Wahlgebiet Mülheim an der Ruhr habe ich die Nachfolge im Rat der Stadt festgestellt.

Nach dem von der Partei BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN eingereichten Reservelistenwahlvorschlag für die Kommunalwahlen am 13.09.2020 ist Herr Philipp Hoffmann, 45478 Mülheim an der Ruhr, als Nachfolger für Frau Stalleicken zum Stadtverordneten im Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr gewählt. Die Annahme der Wahl erfolgte am 06.09.2024.

Die Ersatzbestimmung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Nach § 39 Absatz 1 in Verbindung mit § 45 Absatz 2 Kommunalwahlgesetz (KWahlG) kann gegen die Gültigkeit dieser Ersatzbestimmung jede/r Wahlberechtigte des Wahlgebietes, die für das Wahlgebiet zuständige Leitung solcher Parteien und Wählergruppen, die an der Wahl teilgenommen haben sowie die Aufsichtsbehörde binnen eines Monats nach Bekanntgabe Einspruch erheben, wenn sie eine Entscheidung über die Gültigkeit der Ersatzbestimmung für erforderlich halten. Der Einspruch ist bei dem Wahlleiter schriftlich einzureichen oder mündlich zur Niederschrift zu erklären.

Vom Tage dieser Bekanntmachung ab läuft die Frist zur Erhebung eines Einspruchs gemäß § 63 Absatz

2 Kommunalwahlordnung (KWahlO).

Mülheim an der Ruhr, 16.09.2024
Der Oberbürgermeister und Wahlleiter
Im Auftrag
Altenbach

Öffentliche Bekanntmachung zu den Kommunalwahlen 2025 im Wahlgebiet Mülheim an der Ruhr -Mitglieder des Wahlausschusses und erste Sitzung des Wahlausschusses-

1. Mitglieder des Wahlausschusses

In seiner öffentlichen Sitzung am 04.07.2024 hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr die nachfolgend aufgeführten Beisitzer/innen und ihre Stellvertreter/innen für den Wahlausschuss zu den Kommunalwahlen 2025 im Wahlgebiet Mülheim an der Ruhr gewählt:

Partei	Beisitzer/innen	Stv. Beisitzer/innen
CDU	Dr. Roland Chrobok	Petra Seidemann-Matschulla
	Hansgeorg Schiemer	Markus Püll
	Dr. Henner Tilgner	Daniel Seth
GRÜNE	Axel Hercher	Silke Behrendt
	Philip Hoffmann	Leonie Hallmann
	Brigitte Erd	Lea Franz
SPD	Daniel Mühlenfeld	Sascha Jurczyk
	Claus Schindler	Margarete Wietelmann
FDP	Maximilian Plinius	Joachim vom Berg
MBI	Eva-Annette Klövekorn	Gesine Schloßmacher

Wahlleiter für das Wahlgebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr ist Herr Stadtdirektor David Längen, stellvertretende Wahlleiterin ist Frau Beigeordnete Anja Franke.

2. Sitzung des Wahlausschusses

Der Wahlausschuss tritt am 10.10.2024 zu seiner ersten Sitzung zusammen. Gegenstand der Sitzung ist gemäß § 4 Absatz 1 Kommunalwahlgesetz (KWahlG) die Einteilung des Wahlgebietes in so viele Wahlbezirke, wie Vertreter nach § 3 Absatz 2 KWahlG zu den Kommunalwahlen 2025 in Wahlbezirken zu wählen sind.

Gemäß der Satzung zur Festlegung der Zahl der zu wählenden Vertreter im Rat der Stadt vom 14.01.1998 (zuletzt geändert durch die Zweite Änderungssatzung vom 21.12.2012) sind in der Stadt Mülheim an der Ruhr 54 Vertreter, davon 27 Vertreter(innen) in Wahlbezirken, zu wählen. Der

Wahlausschuss ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Beisitzer(innen) beschlussfähig (§ 2 Absatz 3 KWahlG).

Datum der Sitzung: 10.10.2024

Ort und Zeit der Sitzung: Rathaus, Sitzungsraum C.112, 9.00 Uhr

Sitzungsleitung: Herr Stadtdirektor Längen als Wahlleiter

Tagesordnung:

TOP 1

Zuordnung der (Kommunal)Wahlbezirke auf die drei Mülheimer Stadtbezirke zu den Kommunalwahlen 2025

TOP 2

Einteilung des Wahlgebietes in 27 (Kommunal) Wahlbezirke zu den Kommunalwahlen 2025

Die Sitzung des Wahlausschusses ist öffentlich.

Mülheim an der Ruhr, 23.09.2024

Der Wahlleiter

Längen

Angemessene Kosten der Unterkunft ab 01.10.2024

Öffentliche Bekanntmachung

Zum 01.10.2024 werden die angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) in den Leistungsbereichen des Jobcenters der Stadt Mülheim an der Ruhr und des Sozialamtes der Stadt Mülheim an der Ruhr nach den Bestimmungen des SGB II, SGB XII und AsylbLG wie folgt anerkannt:

Größe der BG (Anzahl Personen)	Anspruch Wohnfläche bis zu	neue KdU- Obergrenze - nettokalt/m²	neue KdU- Obergrenze - nettokalt/gesamt	neue KdU- Obergrenze - kalte Betriebskos- ten/m²	neue KdU- Obergrenze - bruttokalt/m²	neue KdU- Obergrenze - bruttokalt/gesamt
1	50 m²	6,21 €	310,50 €	2,60 €	8,81 €	440,50 €
2	65 m²	6,11 €	397,15 €	2,60 €	8,71 €	566,15 €
3	80 m²	6,07 €	485,60 €	2,60 €	8,67 €	693,60 €
4	95 m²	5,97 €	567,15 €	2,60 €	8,57 €	814,15 €
5	110 m²	6,04 €	664,40 €	2,60 €	8,64 €	950,40 €
jede weitere Person	zzgl. 15 m² je Person	zzgl. 5,97 € je Person	zzgl. 89,55 € je Person	zzgl. 2,60 € je Person	zzgl. 8,57 € je Person	zzgl. 128,55€ je Person

Bei der Erstellung des schlüssigen Konzeptes wird ein Klimabonus berücksichtigt.

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

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

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

Die danach geltenden KdU ermitteln sich wie folgt:

Größe der BG (Anzahl Personen)	Klimabonus (Stufe I)			Klimabonus (Stufe II)		
	<110 kWh/m ² (ohne Warmwasser)			<60 kWh/m ² (ohne Warmwasser)		
	<125 kWh/m ² (mit Warmwasser)			<75 kWh/m ² (mit Warmwasser)		
	Klimabonus pro m ²	Obergrenze pro m ²	Obergrenze gesamt	Klimabonus pro m ²	Obergrenze pro m ²	Obergrenze gesamt
1	+ 0,27 €/m ²	9,08 €	454,00 €	+ 0,70 €/m ²	9,51 €	475,50 €
2		8,98 €	583,70 €		9,41 €	611,65 €
3		8,94 €	715,20 €		9,37 €	749,60 €
4		8,84 €	839,80 €		9,27 €	880,65 €
5		8,91 €	980,10 €		9,34 €	1.027,40 €
jede weitere Person		8,84 €	132,60 €		9,27 €	139,05 €

Es werden noch die tatsächlichen Heizkosten zusätzlich übernommen.

Die Ermittlungen wurden anhand des beauftragten, schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft (KdU) für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr, erstellt durch Gutachten der Neitzel Consults GmbH, Witten, vorgenommen. Das vorgenannte Konzept in der Fassung aus 07/2024 ist als Anlage dieser Bekanntmachung beigelegt.

Mülheim an der Ruhr, 27.09.2024
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Krause

NEITZEL CONSULTANS

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Bedarfe der Unterkunft für das Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr

Kurzfassung

vorgelegt von:

Neitzel Consultants GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Neitzel Consultants GmbH

Tel.: 023 02/8 89 45 04

E-Mail: Neitzel@neitzel-consultants.de

Witten, den 13. Juni 2024

Inhalt

<u>1. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse. 4</u>	
<u>1.1 Grundlagen zum methodischen Vorgehen. 4</u>	
<u>1.2 Güte des verwendeten Regressionsmodells. 7</u>	
<u>1.3 Eingrenzung des Beobachtungsraums zur Bestimmung des unteren Preissegmentes. 10</u>	
<u>1.4 Abgrenzung des unteren Preissegments. 12</u>	
<u>1.5 Bestimmung der Preisgrenzen für das untere Preissegment 14</u>	
<u>1.6 Nachfrager nach preiswertem Wohnraum in Mülheim an der Ruhr 16</u>	
<u>1.7 Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit 18</u>	
<u>1.8 Bestimmung angemessener Betriebskosten. 20</u>	
<u>1.9 Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt 22</u>	
<u>1.10 Klimabonus. 22</u>	
<u>2. Anhang – Fragebogen. 24</u>	

[1. Einleitung](#)

Das Schlüssige Konzept für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft wurde im Nachgang zum

qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Mülheim an der Ruhr erstellt und hat die dafür erhobene Datengrundlage verwendet. Öffentlich-geförderte Wohnungen wurden für die Zwecke des Schlüssigen Konzeptes mit erfasst, in der Erhebung gesondert ausgewiesen und nur für die Erstellung des Schlüssigen Konzeptes verwendet.

In der hier vorliegenden Kurzfassung sind die relevanten Auswertungen für die Bestimmung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft ausgewiesen. Der Bericht über die Datenerhebung und den Aufbau der Datengrundlage wird nachgereicht und an dieser Stelle später eingefügt. Die Datengrundlage genügt den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel gestellt werden. Die Daten geben repräsentativ Auskunft über den für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Wohnungsmarkt und berücksichtigt zusätzlich die repräsentativ ebenfalls erhobenen öffentlich-geförderten Wohnungen.

Im Folgenden wird beschrieben, wie die Angemessenheitsgrenzen hergeleitet werden.

2. Schlüssiges Konzept – Auswertungen und Ergebnisse

[2.1 Grundlagen zum methodischen Vorgehen](#)

Analog zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Mülheim an der Ruhr 2024 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 anhand der Ergebnisse die abstrakten angemessenen Bedarfe ermittelt.

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

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

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

Aus dem Blickwinkel der Erstellung eines Mietspiegels zählt auch das Merkmal „Wohnung unterliegt einer gesetzlichen oder durch eine Förderzusage vorgegebenen Preisbindung“ zu den außergesetzlichen Merkmalen. Wohnungen, deren Nettokaltmiete nicht nach den Vorschriften über die Höhe der Miete angepasst werden dürfen, sind für den Mietspiegel nicht relevant. Sie tragen jedoch zur Deckung des Wohnungsbedarfs der dadurch begünstigten Zielgruppen gemäß den Wohnraumförderbestimmungen bei und wirken sich damit indirekt auch auf das untere Preissegment aus. Sie gehören daher zum Betrachtungsgegenstand für ein schlüssiges Konzept.

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

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z.B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).^[1]

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.^[2] 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. Darüber hinaus wurde ein Modell unter der Annahme von Heteroskedastizität mit sogenannten robusten Standardfehlern berechnet. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität in einem Ausmaß ergeben, das gesondert zu behandeln gewesen wäre.

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.^[3] 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.

• 2.2 Güte des verwendeten Regressionsmodells

Gegenüber den regressionsanalytischen Auswertungen zum Mülheimer Mietspiegel 2024 haben sich bei der Entwicklung des Regressionsmodells für das schlüssige Konzept Veränderungen ergeben, die sich auf die Erweiterung des Datensatzes und der Aufnahme der Variablen für die öffentlich geförderten Wohnungen zurückführen lassen. Verschiedene Variablen zur Größe, zur Ausstattung und zum Modernisierungszustand erwiesen sich nicht mehr als signifikant.

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 $R\text{-Quadrat} = 59,2$ Prozent erreicht (Mülheimer Mietspiegel: rd. 58,4 Prozent). Dies bedeutet, dass rd. 59 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem heterogenen Wohnungsmarkt ein vergleichsweise guter Wert, der auf eine hinreichende Modellanpassung hindeutet. Trotz des Wegfalls von zehn erklärenden Variablen hat sich die Güte des Modells erhöht.

Tab. 1: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	,769	0,592	0,588	0,94011

Obligatorisch für das Regressionsmodell ist der F-Test, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer

Zusammenhang zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable besteht. Dazu wird die sogenannte Nullhypothese formuliert, dass die Regressionskoeffizienten allesamt den Wert Null annehmen und somit überhaupt kein systematischer Zusammenhang zwischen den verwendeten Variablen und den Nettokaltmieten besteht.

Bei der Zahl der Freiheitsgrade df von 53 für die erklärte Streuung und bei n=8.037 Beobachtungen (gewichtet) in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 168,593 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von weniger als 0,001. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei großer Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 55 Freiheitsgraden für die erklärte Streuung und 8.037 Beobachtungen beträgt der F-Wert 1,509 (Signifikanzniveau von 0,01).

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. 2: Regressionsmodell für das schlüssige Konzept 2024

Koeffizienten								
Schlüssiges Konzept Mülheim an der Ruhr - finales Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisier te Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
		Regressions koeffizient B	Standardfehl er	Beta			Toleranz	VIF
	(Konstante)	5,892	0,051		115,197	0,000		
	Baujahr bis unter 1949	0,087	0,038	0,021	2,309	0,021	0,745	1,341
	Baujahr 1975 bis unter 1995	0,296	0,035	0,080	8,386	0,000	0,698	1,433
	Baujahr 1995 bis unter 2002	0,527	0,064	0,071	8,191	0,000	0,854	1,171
	Baujahr 2002 bis unter 2014	1,310	0,138	0,083	9,522	0,000	0,845	1,184
	Baujahr 2014 und jünger	0,963	0,098	0,116	9,851	0,000	0,466	2,148
	Wohnfläche von unter 30 m²	1,690	0,139	0,101	12,121	0,000	0,925	1,081
	Wohnfläche 30 bis unter 35 m²	0,888	0,115	0,064	7,735	0,000	0,925	1,082
	Wohnfläche 35 bis unter 45 m²	0,364	0,042	0,077	8,705	0,000	0,809	1,236

Koeffizienten								
Schlüssiges Konzept Mülheim an der Ruhr - finales Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisier te Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
		Regressions koeffizient B	Standardfehl er	Beta			Toleranz	VIF
	Wohnfläche 45 bis unter 55 m²	0,111	0,034	0,029	3,254	0,001	0,814	1,229
	Wohnfläche 55 bis unter 60 m²	0,082	0,040	0,018	2,076	0,038	0,866	1,155
	Ein- und Zwe ifamilienhäus er (1950 und jünger und Wohnfläche von 65 m² und mehr)	0,399	0,089	0,039	4,465	0,000	0,821	1,218
	Art der Wohnung: Appartement	0,409	0,111	0,032	3,689	0,000	0,878	1,140
	Art der Wohnung: P enthouse/Sta ffelgeschoss	1,786	0,242	0,062	7,375	0,000	0,900	1,111
	Bad mit Badewanne und Dusche	0,205	0,041	0,044	4,981	0,000	0,805	1,242
	Küche: Offene Küche	0,529	0,071	0,067	7,421	0,000	0,789	1,267
	Fenster: Rollläden elektrisch	0,336	0,063	0,056	5,373	0,000	0,583	1,714
	Wärmepump e (nicht im EFH/ZFH)	0,659	0,103	0,060	6,396	0,000	0,727	1,375
	Nachtstroms peicherheizu ng/Elektrohei zung	-0,280	0,085	-0,027	-3,294	0,001	0,921	1,086
	Fußbodenhei zung	0,919	0,084	0,117	10,986	0,000	0,568	1,760
	Warmwasser bereitung Küche: Boiler oder U ntertischgerä t	-0,105	0,031	-0,032	-3,339	0,001	0,702	1,424
	Außenfläche: Balkon oder Loggia	0,220	0,035	0,074	6,273	0,000	0,457	2,186
	Außenfläche: Terrasse oder Dachterrass e	0,341	0,067	0,046	5,058	0,000	0,777	1,287

Koeffizienten								
Schlüssiges Konzept Mülheim an der Ruhr - finales Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisier te Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
		Regressions koeffizient B	Standardfehl er	Beta			Toleranz	VIF
	Außenfläche: Garten zur alleinigen Nutzung	0,205	0,085	0,021	2,398	0,017	0,865	1,156
	Außenfläche: Terasse oder Dachterrass e mit Garten	0,912	0,092	0,090	9,937	0,000	0,784	1,276
	mittlerer Bodenbelag (Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen, Design- Vinyl)	0,178	0,036	0,048	4,985	0,000	0,680	1,471
	hochwertiger Bodenbelag (Echtholzpar kett, Naturstein)	0,294	0,039	0,073	7,500	0,000	0,673	1,485
	Erneuerung der gesamten H eizungsanlag e 2008 und später	0,255	0,064	0,035	3,977	0,000	0,828	1,208
	Badmodernis ierung 2017 und später	0,326	0,043	0,072	7,576	0,000	0,704	1,420
	Modernisieru ng Wohnung sabschlusstü r 2008 und später	0,109	0,055	0,018	1,980	0,048	0,806	1,240
	Kellerdecken dämmung 2008 und später	0,310	0,070	0,044	4,443	0,000	0,651	1,536
	Aussenwand dämmung 2006 bis 2011	0,248	0,070	0,034	3,524	0,000	0,697	1,435
	Aussenwand ddämmung 2012 und später	0,289	0,066	0,043	4,344	0,000	0,665	1,505
	Erneuerung der Elektroins tallation 2001 bis 2008	0,164	0,060	0,026	2,727	0,006	0,732	1,366
	Erneuerung	0,338	0,043	0,081	7,845	0,000	0,605	1,653

Koeffizienten								
Schlüssiges Konzept Mülheim an der Ruhr - finales Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisier te Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
		Regressions koeffizient B	Standardfehl er	Beta			Toleranz	VIF
	der Elektroinstalla tion 2009 und später							
	Lageklasse 2	1,042	0,083	0,111	12,480	0,000	0,809	1,236
	Lageklasse 3	0,409	0,038	0,117	10,903	0,000	0,554	1,804
	Lageklasse 4	0,184	0,032	0,063	5,827	0,000	0,555	1,801
<i>Variablen mit inhaltlich und statistisch nachweisbarem Einfluss auf die Höhe der Miete, aber nicht relevant im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB.</i>								
	öffentlich- geförderte Wohnung	-0,910	0,111	-0,232	-8,228	0,000	0,081	12,403
	Mietvertrags dauer weniger als 1 Jahr	0,504	0,042	0,113	12,095	0,000	0,732	1,366
	Mietvertrags dauer von 1 bis unter 2 Jahren	0,200	0,045	0,041	4,456	0,000	0,759	1,317
	Mietvertrags dauer von 4 bis unter 6 Jahren	-0,222	0,041	-0,052	-5,475	0,000	0,717	1,394
	Mietvertrags dauer von 8 bis unter 10 Jahren	-0,206	0,056	-0,034	-3,658	0,000	0,748	1,337
	Mietvertrags dauer von 10 bis unter 15 Jahre	-0,193	0,048	-0,041	-4,067	0,000	0,644	1,553
	Mietvertrags dauer von 15 bis unter 20 Jahren	-0,318	0,055	-0,054	-5,788	0,000	0,728	1,373
	Mietvertrags dauer von 20 bis unter 30 Jahren	-0,281	0,054	-0,051	-5,252	0,000	0,690	1,450
	Mietvertrags dauer von 30 bis unter 40 Jahren	-0,384	0,071	-0,048	-5,408	0,000	0,822	1,217
	Mietvertrags dauer von von 40 bis 50 Jahren	-0,550	0,088	-0,053	-6,226	0,000	0,879	1,138
	Mietvertrags dauer von 50 und mehr Jahren	-0,665	0,083	-0,070	-8,026	0,000	0,853	1,172

Koeffizienten								
Schlüssiges Konzept Mülheim an der Ruhr - finales Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisier te Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
		Regressions koeffizient B	Standardfehl er	Beta			Toleranz	VIF
	Mietvertrags abschluss innerhalb des 6-jährigen B etrachtungsz eitraumes und weitere Anpassung	0,324	0,033	0,105	9,747	0,000	0,549	1,822
	vVermieterG ruppeA	0,738	0,052	0,167	14,115	0,000	0,457	2,187
	vVermieterG ruppeC	-0,426	0,039	-0,122	-10,810	0,000	0,505	1,980
	vVermieterG ruppeE	-0,636	0,111	-0,157	-5,717	0,000	0,085	11,789
	vVermieterG ruppeG	0,458	0,065	0,063	7,016	0,000	0,784	1,275

Erläuterung zu den Spaltenüberschriften:

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

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

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

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

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

2.3 Eingrenzung des Beobachtungsraums zur Bestimmung des unteren Preissegmentes

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

Das Fehlen von Ausstattungs- und/oder Beschaffenheitsmerkmalen führt nicht grundsätzlich zu einer korrekten Abgrenzung des unteren Preissegmentes. Bspw. sind auch Wohnungen aus jüngeren Baujahren am Markt vertreten, die keine große Zahl von zusätzlichen Ausstattungsdetails aufweisen,

aber bei denen die Miete aufgrund des niedrigen Baualters bereits oberhalb des Marktdurchschnitts liegt.

Führt man zunächst eine qualitative Abgrenzung ein, dann wird die Mietenverteilung durch Wohnungen in jüngeren und teureren 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. 1 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten in dem ausgewerteten Datensatz. Hierfür standen Angaben zu 8.037 (gewichtet) bzw. 7.756 (ungewichtet) Wohnungen zur Verfügung. Die Verteilung folgt im Wesentlichen dem Verlauf einer Normalverteilung. Die Spanne der Mieten reicht von 3,11 €/m² bis hin zu 16,70 €/m².

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

In dem folgenden Histogramm ist die Mietenverteilung dargestellt. Die Variable `vnkm_korr` entspricht den tatsächlichen Nettokaltmieten je m² der Wohnungen, die um inkludierte Betriebskostenbestandteile und Mieten für Kfz-Stellplätze bereinigt wurden.

[Abb. 1:](#) Häufigkeitsverteilung der im Datensatz enthaltenen Mieten

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

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

In dem vorliegenden Fall liegen Median (6,29 Euro/m²) und arithmetisches Mittel (6,64 Euro/m² Nettokaltmiete) um 0,35 Euro/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 6,29 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 6,29 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 6,29 Euro/m² € wurden das obere wie auch Teile des mittleren Preissegments aus der weiteren Betrachtung eliminiert.

2.4 Abgrenzung des unteren Preissegments

Im nächsten Bearbeitungsschritt wurde das untere Preissegment mithilfe einer Clusteranalyse abgegrenzt. Die Clusteranalyse wird im Allgemein 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 2.2) vorgenommen. Dabei wurden die Koeffizienten zu einem summarischen Index aufaddiert. Je höher der Ausstattungs-Index, desto mehr Ausstattung befindet sich einer Wohnung bzw. desto höherwertiger ist die Ausstattung oder desto mehr Modernisierungen wurden durchgeführt bzw. desto höherwertiger waren die Modernisierungen bewertet.

Die zusätzliche Aufnahme der Variable „Baujahr“ als kontinuierliche Variable hat keine Verbesserung der Ergebnisse bewirkt, da Wertbeiträge des Baujahres sowohl durch die Nettokaltmiete als auch durch die Beschaffenheit zum Ausdruck kommen bzw. verändert werden.

Im Rahmen der Mietspiegel-Erstellung wurden Substandard-Wohnungen bereits ausgefiltert. Dazu zählten nicht abgeschlossene Wohnungen, d.h. Wohnungen ohne eigene Wohnungseingangstür,

Wohnungen ohne eigenes Badezimmer und/oder WC innerhalb der Wohnung. Wohnungen ohne eine vom Vermieter gestellte Heizung oder nur teilweise beheizbare Wohnungen waren nicht in ausreichender Fallzahl im Datensatz enthalten.

Es wurden Clusteranalysen mit vier und fünf Clustern durchgeführt. Am besten waren die Ergebnisse, wenn insgesamt vier Cluster verwendet werden. Die folgende Darstellung zeigt die Verteilung der Mieten differenziert nach den vier gebildeten Clustern. Die Cluster sind hierbei folgendermaßen zusammengesetzt:

Abb. 1: Darstellung der Verteilung der Mieten nach Clustern und Ausstattungs-Bewertung

Cluster 4	Cluster 3
Ausstattungs-Index 0,03	Ausstattungs-Index 0,31
Cluster 1	Cluster 2
Ausstattungs-Index 0,78	Ausstattungs-Index 1,36

Die Mietenunterschiede zwischen den Clustern fallen vergleichsweise gering aus, während sich der Ausstattungs-Index deutlich voneinander unterscheidet. Cluster 2 hat den höchsten Ausstattungs-Index mit einem Wert von 1,36, Cluster 4 hat den geringsten Ausstattungsindex mit 0,03. Der Mittelwert der Nettokaltmiete beträgt bei Cluster 2 jedoch nur 5,69 Euro/m² und liegt damit 0,03 Euro/m² unter der durchschnittlichen Miete der weniger gut bzw. einfach ausgestatteten Wohnungen des Clusters 4.

Die Mieten der Cluster 3 und 1 von Wohnungen, die eher als durchschnittlich ausgestattet und modernisiert anzusehen sind, weisen Mittelwerte von 5,57 und 5,67 Euro/m² Wohnfläche auf. Der Cluster 3 weist die größte Anzahl von Wohnungen auf.

Damit zeigt sich, dass die qualitative Beurteilung der Wohnungen entsprechend ihrer Ausstattung bzw. des Modernisierungszustandes sich nicht unmittelbar in der Höhe der Nettokaltmiete durchschlägt. Für weniger gut ausgestattete Wohnungen besteht das höchste durchschnittliche Mietenniveau. Das kann damit zusammenhängen, dass solche Wohnungen eine höhere Fluktuationsrate aufweisen und dadurch erst kürzlich vereinbarte Mieten zum Tragen kommen, die durch die kontinuierliche Preisentwicklung ein höheres Mietenniveau aufweisen. Es ist möglich, dass darin sogenannte Diskriminierungsmieten zum Ausdruck kommen, da Haushalte mit bestimmten sozialen Merkmale Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben und sie bei weniger gut ausgestatteten Wohnungen auf einen besonders engen Wohnungsmarkt treffen, in dem ein höheres Mietenniveau vorherrscht. Bei den Wohnungen in Cluster 4 handelt es sich jedoch nicht um Schlichthwohnungen, wie die Häufigkeitsverteilung zeigt.

Auch wenn Cluster 2 mit dem höchsten Ausstattungs-Index nicht das höchste Mietenniveau aufweist und die Mieten sogar vergleichsweise stark streuen – es fallen darunter Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete zwischen 3 und 4 Euro/m² - können diese Wohnungen nicht zum unteren Preissegment bzw. zum Segment einfach(er) ausgestatteter Wohnungen gezählt werden. Daher werden Wohnungen des Clusters 2 nach der Definition des unteren Preissegments für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen ausgesondert und nicht weiter betrachtet.

Das führt jedoch nur zu einer geringfügigen Verringerung der durchschnittlichen Miete für das Preissegment einfach ausgestatteter Wohnungen.

2.5 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 sechs Jahre (vor der Mietrechtsreform 2022 vier Jahre) zustande gekommen seien. Die Kritik richtet sich einerseits an dem vergleichsweise langen Zeitraum von sechs 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 ist das arithmetische Mittel dargestellt.

Tab. 3: (abstrakte) Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Wohnflächen (Größe der Bedarfs- gemeinschaft)	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-Person-BG)	851	775	5,65	5,22	6,15
>50 m ² bis <=65 m ² (2-Personen-BG)	1.388	1.210	5,65	5,29	6,11
>65 m ² bis <=80 m ² (3-Personen-BG)	1.088	937	5,65	5,21	6,07
>80 m ² bis <=95 m ² (4-Personen-BG)	505	452	5,49	5,04	5,97
>95 m ² bis <=110 m ² (5-Personen-BG)	154	157	5,49	4,97	6,04
>110 m ² (6-Personen-BG)	37	44	5,52	5,10	5,97
Gesamt	4.023	3.575	5,62	5,21	6,08

Danach ergäbe sich für das gesamte untere Preissegment nach der Zwei-Drittel-Spanne eine Obergrenze von 6,08 €/m² nettokalt über alle Wohnungen hinweg. Die Teilbetrachtung einzelner Wohnungsgrößensegmente zeigt allerdings, dass die Obergrenze von 6,08 €/m² insbesondere bei kleineren Wohnungen überschritten wird. Die höchste Obergrenze in der Detailbetrachtung wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² ermittelt.

Würde der bis 2022 geltende Betrachtungszeitraum von vier statt sechs Jahren für die die Ermittlung der abstrakt angemessenen Obergrenze beibehalten, so würde sich die durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,62 Euro/m² um 0,01 Euro/m² auf 5,63 Euro/m² erhöhen. Die abstrakt angemessene Obergrenze würde sich von 6,08 auf 6,09 Euro/m² erhöhen. In den Segmenten für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen und sechs Personen läge die abstrakt angemessene Obergrenze bei einem Betrachtungszeitraum von vier Jahren sogar um 0,03 bzw. 0,02 Euro/m² niedriger als bei einem sechs-jährigen Betrachtungszeitraum. Daher wird der Betrachtungszeitraum von sechs Jahren beibehalten, zumal die ungewichtete Datenbasis mit 3.575 Wohnungen bei dem sechs-jährigen Betrachtungszeitraum gegenüber 3.163 Wohnungen um rd. 400 Wohnungen höher liegt.

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

Tab. 4: (abstrakte) Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Mülheim an der Ruhr als Gesamtmiete nettokalt

Größe der BG (Anzahl Personen)	Anspruch Wohnfläche bis zu	alte KdU- Obergrenze - nettokalt/m² (2020)	alte KdU- Obergrenze - nettokalt/gesamt (2020)	neue KdU- Obergrenze - nettokalt/m² (2024)	neue KdU- Obergrenze - nettokalt/gesamt (2024)	Prozentuale Veränderung
1	50 m²	6,00 €	300,00 €	6,15	307,50 €	2,5%
2	65 m²	5,92 €	384,80 €	6,11	397,15 €	3,2%
3	80 m²	5,84 €	467,20 €	6,07	485,60 €	3,9%
4	95 m²	5,95 €	565,25 €	5,97	567,15 €	0,3%
5	110 m²	5,92 €	651,20 €	6,04	664,40 €	2,0%
6	125 m²	5,83 €	728,75 €	5,97	746,25 €	2,4%

Das gesamte untere Preissegment umfasst 3.575 Wohnungen (ungewichtet) und ist in Verbindung mit der Verwendung von Spannenobergrenzen abstrakt ausreichend groß definiert, um keinen Leistungsbeziehermarkt zu schaffen oder Ghettoisierung zu fördern.

2.6 Nachfrager nach preiswertem Wohnraum in Mülheim an der Ruhr

Im Folgenden sollen in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS (2013, S. 42) die Anteile der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum in Bezug auf die Haushalte in der Kommune insgesamt dargestellt werden, um auf dieser Basis gesicherte Aussagen zur Frage der notwendigen Verfügbarkeit von Wohnraum in den einzelnen Wohnungsgrößensegmenten treffen zu können. In Ermangelung verfügbarer amtlicher Statistiken liegen diesem Analyseschritt einige Annahmen zugrunde. Die folgende Darstellung zeigt die geschätzte Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Mülheim an der Ruhr.

Tab. 5: Anteil Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen an Haushalten in Mülheim an der Ruhr

Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum einfachen Standards	Haushaltsgrößen					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Insgesamt
Bedarfsgemeinsc haften SGB II (zum 31.12.2023)	4.951	1.697	1.165	877	889	9.579
Bedarfsgemeinsc haften SGB XII (zum 31.12.2023) ^[4]	2.471	530	48	13	9	3.071
Bedarfsgemein schaften SGB II und XII gesamt	7.422	2.227	1.213	890	898	12.650
Leistungsempfä nger-Haushalte nach Asylbewer	166	57	39	29	30	322

berleistungsgesetz (AsylbLG) (31.12.2023)[5]						
Bezieher von Wohngeld (zum 31.12.2023)[6]	1.383	240	129	328	437	2.518
Niedrig-Einkommensbezieher ohne Transferleistungen[7]	3.164	1.611	615	604	168	6.162
sonstige Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum[8]	1.978	1.342	512	377	168	4.378
Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum insgesamt	14.113	5.477	2.509	2.229	1.701	26.029
Haushalte in Mülheim an der Ruhr insgesamt[9]	39.550	26.846	10.249	7.547	3.363	87.555
Anteil der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum	35,7%	20,4%	24,5%	29,5%	50,6%	29,7%

Aus Tab. 5 geht hervor, dass rund 29,7 Prozent der Haushalte und Bedarfsgemeinschaften in Mülheim an der Ruhr preisgünstigen Wohnraum potenziell nachfragen. Haushalte und Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen fragen anteilmäßig überdurchschnittlich preisgünstigen Wohnraum nach (rd. 50,6 Prozent), bei Haushalten und Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen liegt der Anteil der Haushalte, die in diesem Segment nachfragen, mit rd. 20,4 bzw. 24,5 Prozent am niedrigsten. Dem ermittelten Anteil von Nachfrager-Haushalten bzw. Bedarfsgemeinschaften im Segment preisgünstiger Wohnungen steht das relevante Wohnungsangebot gegenüber, das im Folgenden im Hinblick auf die Verfügbarkeit zu den zuvor ermittelten abstrakten Preisgrenzen unter Berücksichtigung der Nachfrage geprüft wird.

2.7 Ermittlung der konkreten Verfügbarkeit

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

Für die Bestimmung der Angebotsmieten auf den regionalen Mietwohnungsmärkten wurden Daten des Anbieters IMV Immodaten verwendet. Darin werden Angebotsdatenbank-Inserate der Anbieter Immobilienscout24, ImmoWelt, ImmoNet, Kalaydo sowie Kleinanzeigen (vormals ebay Kleinanzeigen)

ausgewertet. Die Angebotsdaten wurden hinsichtlich Plausibilität sowie Dubletten geprüft und bereinigt. Das reale Angebot – insbesondere im Teilmarktsegment der „preisgünstigen“, attraktiven Wohnungen werden viele Wohnungen außerhalb des offiziellen Marktes bspw. über interne Wartelisten von Wohnungsunternehmen^[10] oder durch private Vermieter unter der Hand vergeben – ist nach InWIS-Einschätzung etwa um den Faktor 2 bis 3 größer. Der Anteil der Wohnungen, die in Online-Medien angeboten werden, schwanken abhängig von der Marktphase. Bei stark angespannten Wohnungsmärkten steigt der Anteil der Wohnungen, die ohne ein in der Öffentlichkeit zugängliches Angebot vermietet werden, deutlich an.

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

Tabelle 6: Prüfparameter der Prüfung auf ausreichende Verfügbarkeit von Angeboten nach Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen um ... Prozent	Nachfrageperzentil	Anzahl Angebote insgesamt im Suchbereich	Anzahl Angebote innerhalb der Grenze des Nachfrageperzentils		Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment	Anteil Angebote an Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment (Fluktuationsreserve)
1-Person BG	<=50 m²	1,0%	36%	1.398	309	22,1%	14.113	2,2%
2-Personen-BG	>50 m² und <=65 m²	0,0%	20%	2.145	460	21,4%	5.477	8,4%
3-Personen-BG	>65 m² und <=80 m²	0,0%	24%	1.890	407	21,5%	2.509	16,2%
4-Personen-BG	>80 m² und <=95 m²	0,0%	30%	1.047	159	15,2%	2.229	7,1%
5-Personen-BG	>95 m² und <=110 m²	0,0%	51%	486	55	11,3%	1.208	4,6%
6-Personen-BG	>110 m²	0,0%	51%	416	21	5,0%	493	4,3%
Insgesamt				7.382	1.411	19,1%	26.029	5,4%

Insgesamt konnten für das Jahr 2023 rd. 7.400 Angebote berücksichtigt werden. Davon befanden sich 1.411 Angebote innerhalb der Angemessenheitsgrenzen. Der Anteil der Angebote innerhalb der Angemessenheitsgrenzen beläuft sich auf 19,1 Prozent.

Zu Handhabung der Prüfparameter: Erfahrungsgemäß kann eine Anzahl von Angeboten als ausreichend angesehen werden, sofern folgende Referenzbereiche grob eingehalten werden:

- Mindestens rd. 10 Prozent der Angebote in einem Suchbereich fallen unter die Angemessenheitsgrenze.
- Der Anteil der Angebote unterhalb der Angemessenheitsgrenze erreicht das ursprünglich für die Nachfragegruppe berechnete Nachfrageperzentil zu rund einem Drittel bis zur Hälfte.
- Gemessen an der Gesamtnachfrage sollten zwischen 2 und 3 Prozent an Angeboten im

preisgünstigen Segment zur Verfügung stehen. Diese Richtwerte sind aus der allgemeinen Wohnungsmarkttheorie abgeleitet. Bei der Berechnung des Wohnraumsbedarfs wurde vielfach früher davon ausgegangen, dass rd. 3 Prozent des Wohnungsangebotes als Fluktuationsreserve zur Verfügung stehen sollten, damit ausreichend Angebote bestehen, um eine Auswahl für einen Umzug zur Verfügung zu haben und die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes gewährleistet ist. Angesichts der hohen Anspannungstendenz in einzelnen Wohnungsmärkten in Deutschland wurden diese Richtwerte auf Untergrenzen von rd. 1,5 bis 2,0 Prozent gesenkt, die heutzutage ebenfalls als noch ausreichend anzusehen sind. Stehen mehr als 3 Prozent und bis zu 5 Prozent der Wohnungen und darüber hinaus für Such- und Wechselprozesse zur Verfügung, so ist das Angebot bereits als gut und sehr gut zu klassifizieren.

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

Aufgrund der Verfügbarkeitsprüfung ist es bspw. erforderlich, die Miete für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person um 1,0 Prozent anzuheben, damit eine ausreichende Anzahl von Angeboten zur Verfügung steht und die Prüfparameter wieder eingehalten werden. Dadurch wird die Fluktuationsreserve auf über 2,0 Prozent und über die Untergrenze angehoben.

Bei größeren Bedarfsgemeinschaften mit fünf und sechs Personen besteht relativ zur Anzahl der Haushalte in dieser Gruppe eine höhere Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, zugleich ist das Angebot deutlich geringer. Daher ist es wichtig, dieses Segment besonders zu betrachten. Hier zeigt sich für Bedarfsgemeinschaften mit sechs und mehr Personen, dass nur 5 Prozent der angebotenen Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen. Es handelt sich hierbei jedoch absolut um 21 Wohnungen. Bezogen auf die geschätzte Anzahl von Haushalten, die in dieser Haushaltsgrößenklasse im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment auf der Suche nach Wohnungen sind, beträgt der Anteil 4,3 Prozent. D.h. für rd. 500 Haushalte, die in diesem Segment nach preisgünstigem Wohnraum suchen, stehen 21 Wohnungen oder 4,3 Prozent zur Verfügung. Da die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes bei einer Quote von 1,5 bis 2,0 Prozent als immer noch gewährleistet anzusehen ist, steht für die Bedarfsgemeinschaften ausreichend Wohnraum zur Verfügung.

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

Tab. 7: (abstrakte) Preisgrenzen für das untere Preissegment in der Stadt Mülheim an der Ruhr als Gesamtmiete nettokalt

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Abstrakte Angemessenheitsgrenze (Ursprung) (Nettokaltmiete)		Angepasste Angemessenheitsgrenze (Nettokaltmiete) nach Verfügbarkeitsprüfung	
		in Euro/m ² Monat	in Euro / Monat	in Euro/m ² Monat	in Euro / Monat
1-Person BG	<=50 m ²	6,15	307,50 €	6,21 €	310,50 €
2-Personen-BG	>50 m ² und <=65 m ²	6,11	397,15 €	6,11 €	397,15 €
3-Personen-BG	>65 m ² und <=80 m ²	6,07	485,60 €	6,07 €	485,60 €
4-Personen-BG	>80 m ² und <=95 m ²	5,97	567,15 €	5,97 €	567,15 €
5-Personen-BG	>95 m ² und <=110 m ²	6,04	664,40 €	6,04 €	664,40 €

6-Personen BG	>110 m ²	5,97	746,25 €	5,97 €	746,25 €
---------------	---------------------	------	----------	--------	----------

2.8 Bestimmung angemessener Betriebskosten

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

Tab. 8: Ermittelte durchschnittliche Betriebskosten

Betriebskostenart	Mietspiegel-Erhebung 2023		
	(Abrechnungsjahr 2022)		
	Arithm. Mittel in €/m ²	Obergrenze 2/3-Spanne	Anzahl erhobener Daten
Grundsteuer	0,27	0,46	3.907
Wasser/Entwässerung	0,40	0,65	3.746
Personen- oder Lastenaufzug	0,08	0,19	446
Straßenreinigung	0,02	0,04	3.690
Müllabfuhr	0,19	0,31	3.871
Gartenpflege	0,10	0,19	2.803
Allgemeinstrom	0,04	0,07	3.803
Schornsteinreinigung	0,02	0,04	1.349
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,21	0,32	3.899
Hausmeister/Hauswart	0,05	0,06	1.573
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	0,08	0,17	2.772
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	0,08	0,16	2.942
Sonstige Betriebskosten	0,07	0,10	987
Summe der kalten Betriebskosten	1,61	2,76	
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	-0,08	-0,16	
Summe kalte Betriebskosten (ohne Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss)	1,53	2,60	

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

Die Summe der kalten Betriebskosten beläuft sich auf 1,61 Euro/m² Wohnfläche. Im Einzelfall können die tatsächlichen Betriebskosten aufgrund von gebäudespezifischen Faktoren, der für ein Gebäude abgeschlossenen Dienstleistungsverträge und durch das Verbrauchsverhalten der Bewohner zum Teil erheblich darüber oder darunter liegen.

Daher wird empfohlen, als Obergrenze für die kalten Betriebskosten nicht auf die Summe der durchschnittlichen Betriebskosten, sondern auf die Obergrenze der Zwei-Drittel-Spanne abzustellen. Sie beläuft sich auf 2,76 Euro/m² Wohnfläche.

Aufgrund der Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zum 1. Dezember 2021 wurde das

sogenannte Nebenkostenprivileg für Kabelgebühren gestrichen. Sie dürfen nur noch bis zum 30. Juni 2024 im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden. Ab dem 1. Juli 2024 können lediglich die Kosten von privaten Hausverteilungsanlagen berechnet werden, wobei es sicher hierbei hauptsächlich um Betriebsstrom für die Anlagen handeln sollte, die sich in der Regel auf einen sehr niedrigen Euro-Cent-Betrag belaufen werden und in den meisten Fällen nicht separat ermittelt wird, sondern sich in den Kosten für die Hausbeleuchtung befinden.

Daher werden die durchschnittlichen kalten Betriebskosten um die Kosten für Kabel-/Antennen-/Sat- und Breitbandanschluss gekürzt. Sie belaufen sich durchschnittlich auf 1,53 Euro/m². Die Zwei-Drittel-Obergrenze beträgt 2,60 Euro/m².

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.

2.9 Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt

Um den Anforderungen der erweiterten Produkttheorie gerecht zu werden, folgt eine Darstellung der insgesamt ermittelten, angemessenen Gesamtmieten bruttokalt für das neue schlüssige Konzepte der Stadt Mülheim an der Ruhr. Zwischenzeitlich haben beide für den Rechtskreis SGB II zuständigen Senate des Bundessozialgerichts (4. und 14. Senat) entschieden, dass der Träger die Angemessenheitsgrenze ausschließlich durch eine genau zu benennende Bruttokaltmiete definieren muss. Nach Auffassung des Bundessozialgerichts können bei Richtwerten auf Bruttokaltmietenbasis die Möglichkeiten der Produkttheorie besser ausgeschöpft werden, d.h. Leistungsberechtigte haben die Möglichkeit, hohe Nebenkosten mit einer geringen Kaltmiete auszugleichen und umgekehrt.

Vor diesem Grund wird auf Basis der vorangegangenen Analysen die Verwendung der folgenden Werte als angemessene Obergrenzen empfohlen:

Tab. 9: Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m² Wohnfläche und gesamt

Größe der BG (Anzahl Personen)	Anspruch Wohnfläche bis zu	neue KdU- Obergrenze - nettokalt/m ²	neue KdU- Obergrenze - nettokalt/gesamt	neue KdU- Obergrenze - kalte Betriebskos- ten/m ²	neue KdU- Obergrenze - bruttokalt/m ²	neue KdU- Obergrenze - bruttokalt/gesamt
1	50 m ²	6,21 €	310,50 €	2,60 €	8,81 €	440,50 €
2	65 m ²	6,11 €	397,15 €	2,60 €	8,71 €	566,15 €

3	80 m ²	6,07 €	485,60 €	2,60 €	8,67 €	693,60 €
4	95 m ²	5,97 €	567,15 €	2,60 €	8,57 €	814,15 €
5	110 m ²	6,04 €	664,40 €	2,60 €	8,64 €	950,40 €
jede weitere Person	zzgl. 15 m ² je Person	zzgl. 5,97 € je Person	zzgl. 89,55 € je Person	zzgl. 2,60 € je Person	zzgl. 8,57 € je Person	zzgl. 128,55€ je Person

2.10 Klimabonus

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

Die erste Stufe ist anzuwenden für Wohnungen bzw. Gebäude, die einen Verbrauchskennwert von unter 110 kWh/m² (ohne Warmwasser) bzw. unter 125 kWh/m² (mit Warmwasser) aufweisen. Die zweite Stufe gilt für Wohnungen mit einem Verbrauchskennwert unter 60 kWh/m² (ohne Warmwasser) bzw. unter 75 kWh/m² (mit Warmwasser).

Tab. 10: Neue angemessene Obergrenzen in Abhängigkeit des Klimabonus

Größe der BG (Anzahl Personen)	Klimabonus (Stufe I)			Klimabonus (Stufe II)		
	<110 kWh/m ² (ohne Warmwasser)			<60 kWh/m ² (ohne Warmwasser)		
	<125 kWh/m ² (mit Warmwasser)			<75 kWh/m ² (mit Warmwasser)		
	Klimabonus pro m ²	Obergrenze pro m ²	Obergrenze gesamt	Klimabonus pro m ²	Obergrenze pro m ²	Obergrenze gesamt
1	+ 0,27 €/m ²	9,08 €	454,00 €	+ 0,70 €/m ²	9,51 €	475,50 €
2		8,98 €	583,70 €		9,41 €	611,65 €
3		8,94 €	715,20 €		9,37 €	749,60 €
4		8,84 €	839,80 €		9,27 €	880,65 €
5		8,91 €	980,10 €		9,34 €	1.027,40 €
jede weitere Person		8,84 €	132,60 €		9,27 €	139,05 €

Die bisherigen Werte für den Klimabonus wurden mit der für den qualifizierten Mietspiegel ermittelten durchschnittlichen Mietsteigerungsrate von 7,2 Prozent gegenüber der letzten Haupterhebung fortgeschrieben.

[1] Vgl. Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber (2008): Multivariate Analysemethoden – Eine anwendungsorientierte Einführung, 12. Auflage, Berlin, S. 91.

[2] Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 28.

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

[4] Ableitung der Verteilung auf der Grundlage der Haushaltsstruktur der SGB XII-Empfänger des Schlüssigen Konzeptes aus dem Jahr 2019.

[5] Eine Aufteilung der Empfänger-Haushalte nach Haushaltsgröße lag nicht vor. Es wurde näherungsweise die Haushaltsgrößenstruktur der Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsbezug nach SGB II unterstellt.

[6] Es wurde die aktuelle Datengrundlage per 31. Dezember 2023 verwendet, die Haushaltsgrößenstruktur jedoch aus dem Schlüssigen Konzept des Jahre 2019 abgeleitet.

[7] Amtliche Statistiken sind für die Bemessung dieser Nachfrager-Gruppe nicht verfügbar. In Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS (2013) (S. 42) wird diese Gruppe auf 5 bis 10 Prozent der jeweiligen Gesamtzahl von Haushalten in dieser Haushalts- bzw. Bedarfsgemeinschaften-Größe geschätzt. Der Anteil ist umso niedriger, je höher der Anteil der Transfereinkommensbezieher ist. Je nach Haushaltsgröße wurde ein Anteil zwischen 5 und 8 Prozent der Haushalte unterstellt.

[8] Amtliche Statistiken sind für die Bemessung dieser Nachfrager-Gruppe nicht verfügbar. In Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS (2013) (S. 42) wird diese Gruppe auf 5 bis 10 Prozent der jeweiligen Gesamtzahl von Haushalten in dieser Haushalts- bzw. Bedarfsgemeinschaften-Größe geschätzt. Für Mülheim an der Ruhr wird über alle Bedarfsgemeinschaftsgrößen ein Anteil von 5 % angenommen.

[9] Für Mülheim an der Ruhr lag eine Gliederung der Zahl der Haushalte nach vier Haushaltsgrößenklassen vor, sodass die Aufteilung nach 4- und 5-Personen-Haushalten analog zur Struktur des vorherigen Gutachtens berechnet wurde.

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