The logo for FUB (Forschungsbüro für Umweltsysteme) is displayed in a large, red, stylized font. The letters are set against a white grid background.The logo for IGES (Institut für Geographische Informationssysteme) is displayed in a blue, sans-serif font.

WOHNEN
IMMOBILIEN
UMWELT
G M B H

The background of the cover is a photograph of a business meeting. Several people are seated around a wooden table, looking at and pointing to various charts and documents. A laptop is visible on the right side of the table. The charts include bar graphs and pie charts, all in shades of blue and white.

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Hamm 2023

Methodenbericht

Hamburg, Juni 2023

FUB00119

A decorative horizontal bar at the bottom of the page, consisting of a red top section and a dark blue bottom section.

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	II
1 VORBEMERKUNG	1
2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	4
3 DATENSCHUTZ	5
4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS	7
5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG	10
5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	10
5.2 Erhebungsunterlagen	11
5.2.1 Anschreiben an die Vermieter:innen	11
5.2.2 Fragebogen	12
5.3 Durchführung der Datenerhebung	13
5.4 Erinnerungsschreiben	13
5.5 Datenrücklauf	13
5.6 Datenplausibilisierung	15
5.7 Gewichtung	17
6 WOHLAGE	19
6.1 Bestimmung der Eichgebiete	20
6.2 Auswahl der Indikatoren	20
6.2.1 Beschreibung der Indikatoren	22
6.2.2 Beurteilung der Indikatoren	27
6.3 Diskriminanzfunktion	29
6.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktion	29
6.3.2 Güte der Diskriminanzfunktion	34
6.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit	36
6.5 Homogenisierung und Sichtprüfung	40
6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung	43
7 REGRESSIONSANALYSE	45
7.1 Methodische Vorgehensweise	45
7.1.1 Statistische Überprüfung der Daten	46
7.1.2 Definition der Standardwohnung	48
7.1.3 Überprüfung des signifikanten Einflusses	49

7.1.4	Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung	49
7.2	Regressionsmodell – erste Stufe	50
7.3	Basistabelle Mietspiegel 2023	51
7.4	Regressionsmodell – zweite Stufe	53
7.4.1	Zu- und Abschlagsmerkmale	55
7.5	Regressionsmodell – dritte Stufe Energetische Gebäudequalität	56
7.6	Güte des Regressionsmodells	57
7.7	Mietpreisspanne	57
8	ARBEITSKREISSITZUNGEN	60
	ANLAGE I: ERHEBUNGSUNTERLAGEN	64
	ANLAGE II: PROTOKOLL DER WOHLNLAGEN- UMSTUFUNGEN DURCH DEN ARBEITSKREIS	73

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Datenrücklauf _____	13
Tab. 5.2 Strukturanalyse nach Stadtbezirken _____	14
Tab. 5.3 Datenausfall nach Sichtprüfung auf Ebene der Stichprobenfälle _____	15
Tab. 5.4 Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs auf Wohnungsebene _____	16
Tab. 5.5 Gewichtung des Datenrücklaufs* _____	18
Tab. 6.1 Beurteilung der verwendeten Indikatoren _____	27
Tab. 6.2 Beurteilung der verwendeten Indikatoren (Fortsetzung) _____	28
Tab. 6.3 Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren _____	34
Tab. 6.4 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete _____	35
Tab. 6.5 Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage _____	36
Tab. 6.6 Gruppenmittelwerte _____	38
Tab. 6.7 Vergleich der Ergebnisse Maximum-Likelihood-Methode sowie nach Abgleich der ZWK mit der Wohnlage 2016 (datengestützt) _____	40
Tab. 6.8 Vergleich der nach Abgleich der ZWK mit der Wohnlage 2016 sowie nach allen Schritten der Homogenisierung _____	43
Tab. 7.1 Basistabelle Mietspiegel – Ergebnisse der Regressionsrechnung – 1. Stufe _____	52
Tab. 7.2 Regressionsmodell – 2. Stufe zur Ermittlung weiterer Ab- und Zuschläge _____	54

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Beispielgrafik für die Diskriminanzanalyse der Wohnlageklassen	32
Abb. 2	Beispielgrafik für die Diskriminanzfunktionen auf der Hyperebene	32
Abb. 3	Hauptverkehrsachsen in der Stadt Hamm	42
Abb. 4	Wohnlagenkarte der Stadt Hamm	44
Abb. 5	Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität	47

1 VORBEMERKUNG

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Hamm 2023 wurde im Auftrag der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt – Abteilung Bodenordnung und Bewertung durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Mietspiegel Hamm 2023 ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB. Bisher verfügte die Stadt Hamm über einen „einfachen“ Mietspiegel, welcher durch den Mieterverein Hamm und Umgebung e.V. und Haus & Grund Hamm e.V. erstellt worden ist. Bei dem „einfachen“ Mietspiegel handelte es sich um einen Mietspiegel, der nicht auf einer repräsentativen Stichprobe unter Berücksichtigung anerkannter wissenschaftlicher Methoden erstellt worden ist. Daher ist ein Vergleich der ausgewiesenen Mietwerte zwischen dem bisherigen „einfachen“ und dem qualifizierten Mietspiegel nicht möglich.

Der qualifizierte Mietspiegel Hamm wurde in Zusammenarbeit mit den Vertreter:innen des Arbeitskreises Mietspiegel erarbeitet und diskutiert, welcher aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des BGB für die Anerkennung entspricht.

Das Institut FUB IGES führte die Stichprobenziehung, die Datenerhebung, die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch. Diese Verfahren dienen als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Mietspiegel Hamm ausgewiesenen Mietkennwerte und der Ab- und Zuschläge.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Hamm 2023 wurde vom Rat der Stadt Hamm am 20.06.2023 anerkannt. Der Mietspiegel wird am 01.07.2023 veröffentlicht und kann auf der Internetseite der Stadt Hamm unter www.hamm.de/mietspiegel abgerufen werden. Er hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Hamm am 1. November 2022, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (sogenannte Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen in bestehenden Verträgen - Bestandsmietverträge). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB (Betriebskostenänderung). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter:innen können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim qualifizierten Mietspiegel Hamm 2023 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe mit dem Erhebungsstichtag 1. November 2022.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Datenbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

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

Dieser Methodenbericht entspricht durch die ausführliche Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Hamm 2023 angewendet wurden, der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel.

Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 ändern sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung, z. B.:

- § 558c BGB wird nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wird geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.

- Artikel 238 § 2 EGBGB schreibt die Auskunftspflicht für Mieter:innen und Vermieter:innen von Wohnraum vor. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (entspricht Artikel 238 § 4 EGBGB).
- Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. (Artikel 229 § 62 EGBGB)
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem wirkten außer den Mitarbeiter:innen von FUB IGES Vertreterinnen und Vertreter folgender Organisationen mit:

- Mieterverein Hamm und Umgebung e.V. (stimmberechtigt)
- Haus & Grund Hamm e.V. (stimmberechtigt)
- Hammer gemeinnützige Baugesellschaft mbH (HGB)
- Amtsleitung Vermessungs- und Katasteramt & Vorsitzender des Gutachterausschusses in der Stadt Hamm
- Abteilungsleitung Bodenordnung + Bewertung & stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses in der Stadt Hamm
- Sachgebietsleitung Bewertung & Leitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Hamm
- Abteilungsleitung Wohnungsförderung im Stadtplanungsamt der Stadt Hamm
- Amtsleitung Rechtsamt der Stadt Hamm
- Kommunales Jobcenter Hamm AöR

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. An der Erarbeitung der Wohnlage war der Arbeitskreis unter Leitung von FUB IGES maßgeblich beteiligt.

Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sowie den Mitarbeiter:innen der FUB IGES moderiert.

Der Mietspiegel 2023 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Hamm wurde vom Mieterverein Hamm und Umgebung e.V. im Juni 2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Haus & Grund Hamm e.V. hat dem Mietspiegel 2023 nicht zugestimmt (s. Kapitel 8, Nr. 10).

Die Zusammenfassung der Protokolle aller Arbeitskreissitzungen finden sich in Kapitel 8 dieses Berichtes.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB IGES bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Hamm 2023 strikt eingehalten und in einem Datenschutzkonzept festgelegt. Die Bearbeitung des Mietspiegels Hamm 2023 erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 12. Oktober 2022 zwischen der Stadt Hamm, vertreten durch den Amtsleiter des Vermessungs- und Katasteramtes, und FUB IGES wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES und der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im Datenschutzkonzept wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Im Datensicherungskonzept sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die FUB IGES garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Hamm betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch definierte Benutzerrechte.
- Bei FUB IGES erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der oder des Befragten generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen mehr.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Gemäß Art. 13 und 14 der DSGVO wurden die Vermieterinnen und Vermieter im Anschreiben der Stadt Hamm darüber informiert, wie ihre personenbezogenen Daten verarbeitet werden.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei basiert auf den Daten aus dem Einwohnermelderegister und der Grundsteuer B, die von der Stadt Hamm aufbereitet wurden. Die Stichprobenziehung wurde auf dieser Grundlage von FUB IGES vorgenommen.

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

Im qualifizierten Mietspiegel Hamm 2023 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt Hamm abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden entsprechende Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 3. aktualisierte Auflage 2020) detailliert dargelegt. Daneben können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel Hamm gilt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Hamm.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten **sechs** Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden.

Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Mietspiegel Hamm 2023 beziehen sich auf den Stichtag **1. November 2022**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom Dezember 2016 bis zum 1. November 2022 neu vereinbart oder verändert wurden.

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß BGB Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Ist eine geförderte Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung gefallen, so kommt es für die Berücksichtigung in der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, wenn die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW Förderprogrammen vergeben worden sind.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen.
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (z. B. Ferienwohnungen).
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB.
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese in die Auswertung aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch Festlegung des Arbeitskreises folgende Wohnungen nicht im qualifizierten Mietspiegel Hamm berücksichtigt:

- Neubauwohnungen, die nach dem 1. November 2022 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (s. Tab. 1),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- Mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),
- Möblierte Wohnungen (Einbauschränke und Einbauküche zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen

5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung wurde im Rahmen einer Befragung von Vermieter:innen von FUB IGES durchgeführt und betreut. Der Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Bearbeitung in einem Gesamtdatensatz zusammengefasst.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Beim Mietspiegel Hamm 2023 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe auf Grundlage der von der Stadt Hamm zur Verfügung gestellten Daten aus dem Einwohnermelderegister und einem Auszug aus der Grundsteuerdatei.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurden die Gebäude ausgeschlossen, die ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Zusätzlich erfolgte eine Bereinigung um Gebäude, die als Wohnheime genutzt werden. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um nicht mietspiegelrelevanten Bestand. Wohnungen in Wohnheimen sind von der Auswertung für einen Mietspiegel auszuschließen, da es sich hierbei nicht um einen frei zugänglichen Wohnungsbestand handelt. Außerdem basiert deren Mietpreisbildung auf Sonderkonditionen und kann daher nicht als ortsüblich angesehen werden.

Auf Basis der vorliegenden Informationen wurden weiterhin auch die Wohngebäude aus der Befragungsgrundgesamtheit herausgenommen, welche durch öffentliche Mittel finanziert worden sind. Diese Wohnungsbestände sind ebenfalls nicht Bestandteil des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurde versucht, möglichst viele selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zu identifizieren und vor der Stichprobenziehung die Grundgesamtheit zu bereinigen.

Nach der Datenbereinigung stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 13.982 Objekten in Hamm für die Befragung der Vermieter:innen zur Verfügung. Daraus wurde eine Zufallsstichprobe von 4.000 Objekten gezogen. Zu diesen Objekten wurden 3.963 Vermieter:innen ermittelt. Diesen Vermieter:innen wurden insgesamt 5.036 Stichprobenfälle zugeordnet. Bei diesen handelt es sich um eine Kombination aus Objektadresse und Vermieter:innen. Hierdurch erklärt sich die höhere Zahl an Stichprobenfällen im Vergleich zur Anzahl der Objekte in der Zufallsstichprobe. Wenn an einer gezogenen Objektadresse beispielsweise 10 nicht selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert wurden, werden diese 10 als Stichprobenfälle im Rahmen der Befragung angeschrieben.

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermieter:innen von Wohnraum in der Stadt Hamm wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen erstellt, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus:

- Anschreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Hamm
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Online-Version des Fragebogens
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieter:innen
- Erinnerungsschreiben

Das Anschreiben, der Fragebogen und das Erinnerungsschreiben sind im Anhang beigefügt. Bei der Online-Version sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen des Papierfragebogens.

5.2.1 Anschreiben an die Vermieter:innen

Für die Befragung der Vermieter:innen wurde das Anschreiben aus Sicht der Stadt Hamm formuliert und vom Oberbürgermeister unterzeichnet.

Dabei gliederte sich das Anschreiben wie folgt:

- Erläuterungen zur Durchführung und zum Zweck der Datenerhebung
- Erklärung zur Zusammenarbeit zwischen der Stadt und FUB IGES
- Erreichbarkeiten von Ansprechpartner:innen bei der Stadt Hamm und FUB IGES
- Hinweis auf die Teilnahme- und Auskunftspflicht mit Hinweis auf das MsRG
- Anleitung zum Ausfüllen des Fragebogens und zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung:
 - Datenabgabe über den Online-Fragebogen, zugänglich entweder mithilfe des QR-Codes oder über den Link; die Objektkennung dient als Login,
 - digital als Scan oder Foto des Fragebogens an die Funktions-E-Mail-Adresse bei FUB IGES,
 - postalische Übersendung des Fragebogens mithilfe des Freiumschlags,
 - die digitale Übersendung der Excel-Liste, die den Vermieter:innen mit bekannten E-Mail-Adressen zugesendet wurde
- Hinweis und Link auf die Internetseite von FUB IGES zur Befragung
- Datenschutzrechtliche Hinweise

5.2.2 Fragebogen

Der Vorgängermietspiegel der Stadt Hamm war ein „einfacher“ Mietspiegel, sodass der Fragebogen neu erstellt wurde. FUB IGES erarbeitete eine Vorlage, die im Arbeitskreis besprochen, abgeändert und beschlossen wurde.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, welche sich in zwölf Befragungsblöcke untergliedern:

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Allgemeine Angaben zur Art des Gebäudes
 - Baujahr oder Baualtersklasse
 - Anzahl der Wohnungen und Geschosse im Objekt
 - Einfamilienhaus (ja/nein)
- Allgemeine Angaben zu den Wohnungen
 - Lage im Gebäude
 - Baualter nachträglich geschaffenen Wohnraumes
 - Wohnfläche
 - Anzahl der Zimmer
- Angaben zu den Mietvertragsunterlagen
 - Datum Mietbeginn
 - Datum letzte Mietänderung
 - Nettokaltmiete
 - Vorauszahlungen für kalten Betriebskosten
 - Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser
 - wesentliche Betriebskosten in kalten Betriebskosten enthalten (ja/nein)
- Angaben zur Beheizung
- Angaben zur Qualität der Fenster
- Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit von Sanitärräumen
- Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche
- Weitere Ausstattungen, z. B. Balkon, Kellerraum etc.
- Angaben zur Barrierearmut des Gebäudes und der Wohnung
- Fragen zur energetischen Gebäudequalität und Modernisierungsmaßnahmen

Zusätzlich wurde von FUB IGES eine Online-Version des Fragebogens erstellt, damit die Befragten die Daten digital abgeben konnten.

Der Fragebogen bietet die Möglichkeit für bis zu fünf Wohnungen Daten zu liefern. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass ein/e Vermieter:in mehrere Wohnungen im angefragten Objekt besitzen kann.

Neben dem schriftlichen Fragebogen wurde für die Vermieter:innen zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die gleichen Befragungsinhalte umfasste. Damit war es den Großvermieter:innen möglich, die Daten EDV-gestützt aus ihren Verwaltungssystemen zu übertragen.

5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Mietspiegel Hamm 2023 erfolgte durch eine schriftliche Befragung der Vermieter:innen auf der Ebene einer Objektadresse. Insgesamt wurden Daten bei 3.963 Vermieter:innen zu 5.036 Stichprobenfällen abgefragt. Die Befragung dauerte vom 11. November 2022 bis zum 20. Januar 2023.

5.4 Erinnerungsschreiben

Am 2. Dezember 2022 wurde ein Erinnerungsschreiben versendet. In diesem Schreiben wurden die Vermieter:innen, die bisher nicht geantwortet hatten, um Teilnahme gebeten und auch darauf hingewiesen, dass bei dieser Befragung eine Auskunftspflicht herrscht:

*Nach dem Mietspiegelreformgesetz, das am 01. Juli 2022 in Kraft getreten ist, besteht die **Auskunftspflicht** für die Befragten. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu fünftausend Euro geahndet werden kann.*

5.5 Datenrücklauf

Von den insgesamt 5.036 versendeten Stichprobenfällen wurden zu 4.288 Stichprobenfällen (84 %) Fragebögen zurückgesendet oder weiterführende Informationen telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt. Über das Online-Tool sind dabei rund 24 % der Rückmeldungen erfolgt.

Tab. 5.1 Datenrücklauf

Bruttostichprobe	
Anzahl Vermieter:innen/Eigentümer:innen	3.963
Anzahl Stichprobenfälle	5.036
Ergebnisstichprobe	
Anzahl Vermieter:innen/Eigentümer:innen	3.367 (85 %)
Anzahl Stichprobenfälle	4.288 (84 %)

Tab. 5.2 Strukturanalyse nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Grundgesamtheit der Befragung	Bruttostichprobe	Ergebnisstichprobe
Bockum-Hövel	18,0%	16,5%	16,6%
Heessen	11,6%	10,5%	10,7%
Herringen	10,0%	8,6%	8,8%
Mitte	25,5%	28,3%	27,3%
Pelkum	9,6%	9,0%	8,9%
Rhynern	10,3%	9,4%	9,9%
Uentrop	15,0%	17,7%	17,8%
Insgesamt	100,0%	100,0%	100,0%

Nach der Befragung erfolgte eine Strukturanalyse zwischen der Befragungsgrundgesamtheit, der Brutto- und der Ergebnisstichprobe, um zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe die regionale Verteilung der Stadt Hamm entsprechend der Grundgesamtheit gut abbildet.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Unterschiede zwischen der Brutto- und der Ergebnisstichprobe nur sehr gering sind. Damit kann festgehalten werden, dass das Antwortverhalten zu keiner regionalen Verzerrung geführt hat. Ein entscheidender Grund ist sicherlich die Auskunftspflicht und die damit verbundene hohe Ausschöpfungsquote. Auch die regionalen Unterschiede zwischen der Befragungsgrundgesamtheit und der Ergebnisstichprobe liegen noch im statistischen Rahmen, der bei einer schriftlichen Befragung zu erwarten ist.

Während der Befragung werden die Rückläufer laufend gesichtet. Hierbei wird eine Sichtprüfung vorgenommen und Fragebögen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst. Weiterhin werden alle Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden, registriert, um das Erinnerungsschreiben vorzubereiten und die Teilnahme der Befragten zu dokumentieren.

Alle Fragebögen, die Angaben zu wenigstens einer mietspiegelrelevanten Wohnung enthielten, wurden im Gesamtdatensatz erfasst.

Anhand der Sichtprüfung ergaben sich folgende Ausfälle:

Der meisten Ausfälle (440 Stichprobenfälle) sind auf selbstnutzende Eigentümer:innen zurückzuführen. Die zweithäufigsten Gründe waren der Verkauf der Wohnung/des Hauses sowie ein unvollständig ausgefüllter Fragebogen (jeweils 47 Fälle).

Tab. 5.3 Datenausfall nach Sichtprüfung auf Ebene der Stichprobenfälle

Ausfallgrund	Anzahl
Selbstnutzende:r Eigentümer:in	440
Haus/Wohnung verkauft	47
Fragebogen leer/unvollständig/ohne Kennung	47
Unterlagen nicht zustellbar	31
Objekt der:dem Vermieter:in unbekannt	27
Leerstand	24
keine Wohnnutzung: Garage etc.	21
Sonstiges	17
keine Zeit, nicht im Stande	15
Förderwohnung	12
gewerbliche Nutzung	12
Wohnheim	9
6-Jahresregel	8
Dienstwohnung	4
mehrere Mietverträge/Untermieter:innen	3
Möblierte Wohnung	2
Verweigerung	2
Ferienwohnung/kurzfristige Vermietung	1
Gesamter Ausfall nach Sichtprüfung	722

5.6 Datenplausibilisierung

Nach der Sichtprüfung der Fragebögen und der Zusammenführung der Daten aus den verschiedenen Erhebungswegen (Papierfragebögen, Online-Tool und Exceltabellen) in eine Gesamttabelle erfolgt die EDV-basierte Prüfung der Daten im Gesamtdatensatz auf Ebene der Wohnungen. Die Daten, die digital geliefert wurden, also über das Online-Tool und im Excelformat, werden hierbei auf Ebene der Wohnungen erstmals geprüft und der entsprechende Ausfall ermittelt (vgl. Tab. 5.4).

Bei den nachfolgenden Zahlen handelt es sich um Angaben auf Ebene der Wohnungen, im Unterschied zu den bisherigen Angaben, die sich größtenteils auf die Objektebene beziehen. In einem Objekt kann ein:e Vermieter:in mehrere Wohnungen besitzen und zu diesen Daten liefern.

Tab. 5.4 Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs auf Wohnungsebene

Datenbereinigung - Ausfall nach Gründen	Anzahl	Anteil
Datenrücklauf (erfasst)	10.055	100,0%
mietspiegelrelevante Datensätze nach Datenbereinigung	5.137	51,1%
nicht mietspiegelrelevante Datensätze/Datenausfall	4.918	48,9%
davon:		100,0%
Filterfragen		
Filter 3: Selbstnutzung	830	16,9%
Filter 2: zum Stichtag nicht vermietet	617	12,5%
Filter 1: geförderte Wohnung	182	3,7%
Filter 5: Wohnung möbliert	168	3,4%
Filter 6: gewerbliche Nutzung	136	2,8%
Filter 10: mehrere Mietverträge	62	1,3%
Filter 4: Sonderkonditionen	61	1,2%
Filter 8: Wohnheim	37	0,8%
Filter 7: Wohnung nicht abgeschlossen	25	0,5%
Filter 9: kurzfristig vermietet	4	0,1%
Angaben/fehlende Angaben im Fragebogen		
6-Jahresregel	1.139	23,2%
keine Wohnfläche angegeben	884	18,0%
keine Angaben der Kennung oder Nichtbeantwortung der Filterfragen	327	6,6%
keine Nettokaltmiete angegeben	127	2,6%
kein Mietvertragsdatum oder Änderungsdatum angegeben	116	2,4%
kein WC in der Wohnung	90	1,8%
keine Heizungsangaben vorhanden	56	1,1%
kein Baujahr angegeben	28	0,6%
Nettokaltmiete <2,5 €/m ² oder Nettokaltmiete > 25 €/m ²	21	0,4%
manuelle Bereinigung	8	0,2%

Insgesamt ergab sich auf Ebene der Wohnungen ein Rücklauf von 10.055 Datensätzen. Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Hamm für 5.137 Wohnungen Daten zur Verfügung. Der Ausfall von 4.918 Wohnungen resultiert überwiegend aus Ausfällen durch den gesetzlich vorgeschriebenen Betrachtungszeitraum von sechs Jahren („6-Jahresregel“) und durch selbstnutzende Eigentümer:innen sowie fehlenden Angaben in Bezug auf die Wohnfläche und Nettokaltmiete.

5.7 Gewichtung

Nach der Datenerhebung und Datenplausibilisierung standen für die Berechnungen zum neuen qualifizierten Mietspiegel Hamm vollständige und rechtsgültige Daten zu 2.547 Objekten zur Verfügung.

Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der Bruttostichprobe werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet.

Nach der Befragung der Eigentümer:innen/Vermieter:innen sowie der Datenplausibilisierung ist es erforderlich, zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist in der Regel der Typ der Vermietenden.

Trotz der Teilnahmeverpflichtung ergibt sich aus dem unterschiedlichen Antwortverhalten eine Verzerrung der Ergebnisstichprobe. D. h. die Ergebnisstichprobe entspricht nicht der ursprünglichen Verteilung nach Typen von Vermietenden der Bruttostichprobe. Es ergeben sich zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den beiden Typen institutionelle und private Vermieter:innen.

Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist für die repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Nachbildung der Struktur der Vermietenden auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Typen in der Ergebnisstichprobe muss der Bruttostichprobe entsprechen.

Im Mietspiegel Hamm 2023 wurde folgende Klassifizierung der Typen vorgenommen:

- Städtische Wohnungsgesellschaft und Genossenschaften
- Institutionelle Großvermieter:innen
- juristische Personen
- natürliche Personen

Damit die Struktur der Vermietenden der Bruttostichprobe auch der Struktur der Ergebnisstichprobe entspricht, erfolgte nach der Datenerhebung und -plausibilisierung

ein Vergleich der Bruttostichprobe mit der Ergebnisstichprobe in Bezug auf die Typen der Vermietenden (vgl. Tab. 5.5).

Aufgrund der Abweichungen zwischen der Brutto- und Ergebnisstichprobe wurde von FUB IGES das anerkannte Verfahren der Datengewichtung angewandt (vgl. Tab. 5.5). Vor der Gewichtung wurden die 1.429 stichprobenneutralen Ausfälle aus der Brutto- und Ergebnisstichprobe (z. B. selbstnutzende Eigentümer:innen) entfernt. Dabei handelte es sich um 1.457 Eigentümer:innen oder Vermieter:innen, überwiegend natürliche Personen. Durch das angewendete Verfahren wird das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der möglicherweise auftretenden Ausfälle bei einzelnen Teilgruppen („Non-Response-Problem“) kompensiert.

Durch die Datengewichtung werden in der Datenauswertung die örtlichen Strukturen der Typen entsprechend der Bruttostichprobe berücksichtigt. Insgesamt konnte in den Voranalysen festgestellt werden, dass die Mietpreisunterschiede zwischen den einzelnen Teilgruppen nicht so hoch ausfallen, wie in vielen anderen Städten.

Tab. 5.5 Gewichtung des Datenrücklaufs*

	Brutto- stichprobe		Ergebnis- stichprobe		Gewichtung		
	An- zahl	Anteil	An- zahl	Anteil	Koeffi- zient	Anzahl nach Gewich- tung	Anteil
Städtische Wohnungs- gesellschaft/ Genossenschaften	132	3,7 %	123	4,8 %	1,0732	132	3,7 %
Institutionelle Großvermieter:innen	292	8,2 %	289	11,3 %	1,0104	292	8,2 %
Private Vermieter:innen juristische Personen	403	11,4 %	218	8,6 %	1,8486	403	11,4 %
Private Vermieter:innen natürliche Personen	2.717	76,7 %	1.917	75,3 %	1.4173	2.717	76,7 %
	3.544	100,0%	2.547	100,0%		3.544	100,0%

* ohne stichprobenneutrale Rückläufe

6 WOHLNLAGEN

Der Mietspiegel Hamm 2023 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt. Qualifizierte Mietspiegel geben die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, die in einer Gemeinde üblicherweise für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gezahlt wird.

Der Gesetzgeber hat demnach u. a. die Wohnlage als ein Wohnwertmerkmal zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im BGB bestimmt. Um den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gerecht zu werden, wurde daher auch die Wohnlageneinstufung für den Mietspiegel 2023 vorgenommen.

Gemäß den Vorgaben der Mietspiegelverordnung soll eine Wohnlageneinstufung auf Basis einer datengestützten statistischen Analyse erfolgen, also nach einem nach regionalwissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Es handelt sich somit um eine komplett neue Erstellung der Wohnlage der Stadt Hamm.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat das von FUB IGES vorgeschlagene Verfahren der Wohnlagenerstellung beschlossen. Dabei handelt es sich um das statistische Verfahren der Diskriminanzanalyse, welches auch bei der Aktualisierung der Wohnlage Berlin 2019 und Lübeck 2021 erfolgreich verwendet und durch einen unabhängigen Gutachter (Regionalstatistiker) bestätigt wurde.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich für eine dreistufige Klassifizierung der Wohnlage (einfach, mittel und gut) entschieden, welche die Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte und die endgültige Wohnlagenkarte darstellt.

Die Stadt Hamm hat im Jahr 2016 für interne Zwecke bereits eine Einteilung von Baublöcken in Wohnlagen vorgenommen. Diese Einstufungen wurden nie veröffentlicht, sondern waren nur für interne Zwecke im Einsatz. Für die Ermittlung der Wohnlage 2023 wurde die interne Wohnlage aus dem Jahr 2016 zur Überprüfung der Einstufung mittels Zuordnungswahrscheinlichkeit verwendet (vgl. Kapitel 6.4).

Die adressscharfe Wohnlagenzuordnung auf Basis der Ergebnisse der statistischen Analyse wird als Anlage der Mietspiegelbroschüre aufgeführt. Die Wohnlage einzelner Adressen kann von diesen Durchschnittswerten aufgrund des verwendeten, anerkannten statistischen Verfahrens sowohl nach unten aber auch nach oben abweichen.

Für die Erstellung der Wohnlage in der Stadt Hamm wurden die nachfolgenden Arbeitsschritte vorgenommen:

- Bestimmung der Eichgebiete durch den Arbeitskreis Mietspiegel
- Auswahl und Prüfung relevanter Indikatoren
- Ermittlung der Diskriminanzfunktion auf Basis der Eichgebiete
- Übertragung der Diskriminanzfunktion auf das Stadtgebiet

- Homogenisierung und Sichtprüfung der Ergebnisse

6.1 Bestimmung der Eichgebiete

Für die Erstellung der Wohnlagenkarte auf Basis des anerkannten statistischen Verfahrens der Diskriminanzanalyse war es erforderlich, sogenannte Eichgebiete mit eindeutigen Wohnlagenzuordnungen zu bestimmen. Die Berechnungen der Wohnlage erfolgten auf Basis von Blockseiten.

Die Ermittlung entsprechender Eichgebiete erfolgte durch die Mitglieder des Arbeitskreises. Nach der Diskussion im Arbeitskreis lagen für die Berechnung der bestehenden Wohnlage mit der Diskriminanzfunktion 150 Eichgebiete mit einer eindeutigen Wohnlagenzuordnung vor, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilten. Nach erster Prüfung stellten sich zehn Eichgebiete der guten Wohnlage als unsicher dar, weswegen diese in einem aktualisierten Modell nicht mehr berücksichtigt wurden.

6.2 Auswahl der Indikatoren

In der Fachwissenschaft werden zahlreiche Indikatoren diskutiert, die für die Erklärung des Wohnlage-Wertes einer Umgebung herangezogen werden. Zudem kommen in der Praxis verschiedene datengestützte Wohnlagemodelle zum Zwecke der Bestimmung der Lage im Sinne der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Einsatz.

Für die Bestimmung der Wohnlage haben sich in der Fachwissenschaft verschiedene Ansätze (rechtliche Bestimmung, Mietspiegelpraxis, fallgruppenartige Bestimmung) herausgebildet.¹ Im Allgemeinen besteht Konsens über die Notwendigkeit der Differenzierung der betrachteten Gebiete in inner- und außerstädtisch, was durch die Differenzierung in „zentrale“ und „nicht-zentrale Bereiche“ in Abstimmung mit der Stadt Hamm im Mietspiegel berücksichtigt wird. Eine solche Differenzierung zieht anerkanntermaßen regelmäßig unterschiedliche Gewichtungen von Einflussgrößen auf die Wohnlage nach sich. Die Kriterien/Messgrößen der reinen Kaufpreise und Mietwerte hingegen werden vielfach als weniger bedeutsam und lediglich für eine Plausibilisierung von Wohnlagebestimmungen sinnvoll angesehen. Unabhängig vom Ansatz haben sich in der Fachwissenschaft folgende Einflussgrößen zur Bestimmung der Wohnlage herausgebildet:²

- Technische und soziale Infrastruktur (Immissionen, Beeinträchtigungen, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten),

¹ Vgl. hierzu übersichtsartig Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 427 ff.

² Vgl. Dickersbach, aaO, S. S. 421 ff.; Promann, aaO., S. 67 ff.

- Umwelteinflüsse (Durchgrünung, Grün- und Erholungsflächen, Flächenpotenzial),
- Nachbarschaftsmerkmale (umliegende Wohnbebauung, Zentralität, vorliegende Planungen) und
- Bevölkerungs- und Sozialstrukturen („Image“).

Als besonders bedeutsam wird regelmäßig der soziale Status, in Form von Imageeinflüssen, Bevölkerungs- und Sozialstrukturen und Gestaltungsqualitäten, angesehen.³

In der Praxis finden sich zahlreiche Wohnlagemodelle in verschiedenen Städten, die teilweise von externen Instituten und teilweise von Gutachterausschüssen erstellt werden. Nur in wenigen Städten, in denen die Wohnlage spezifisch ermittelt wird, findet der Bodenrichtwert keine Berücksichtigung. Eine Vielzahl von Modellen hingegen ist nicht öffentlich verfügbar und basiert hauptsächlich auf dem Bodenrichtwertniveau in verschiedenen Räumen der Stadt. Gemäß § 19 der Mietspiegelverordnung soll der Bodenrichtwert nur als Bewertungsmaßstab herangezogen werden, wenn durch die Analyse der anderen Indikatoren keine sachgerechte Lageeinstufung ermöglicht wird. In der Stadt Hamm wurden die Bodenrichtwerte nicht in die Lageeinteilung einbezogen, da die Lage sich aufgrund stark steigender Erschließungskosten (welche Bestandteil des Bodenrichtwerts sind) in den vergangenen Jahren nicht aus der Bodenrichtwerthöhe ableiten lässt. Dies würde zu einer höheren Bewertung neuer Baugebiete führen. Die Validität und Vergleichbarkeit der Daten ist nach der Einschätzung der entsprechenden Fachstellen der Stadt Hamm für eine regionale Analyse für die Lageeinteilung nicht ausreichend gegeben.

Im Rahmen der Ermittlung der Wohnlageneinstufungen in der Stadt Hamm wurden 22 Indikatoren analysiert und überprüft. Dabei wurden nur Indikatoren verwendet, für die eine Datengrundlage der Stadt Hamm zur Verfügung gestellt werden konnte bzw. auf Basis verfügbarer Adresskoordinaten Distanzmessungen vorgenommen werden konnten.

- Räumliche Strukturen
 - IRW-Gebiete
 - Sozialräume
 - Kerngebiet vs. Restliche Stadt
- Verkehrslärm
 - Straßenverkehr (Tag und Nacht)
 - Bahnverkehr (Tag und Nacht)
- Soziale Infrastruktur

³ Vgl. Niederberger/IWU, Mietspiegel als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, 1980, S. 57; Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 130.

- Schulen
- Kindergarten
- Sportplätze
- Spielplätze
- Jugendeinrichtungen
- Infrastrukturelle Anbindung an den ÖPNV
- Einwohnerdichte
- Gesundheitsversorgung
 - Allgemeinarztpraxen
 - Apotheken
- Versorgung des täglichen Bedarfs
 - Supermärkte
 - Bäckereien
 - Fleischereien
- Flächennutzung
 - Grünflächen
 - Gewerbeflächen
 - Wohnflächen
 - Flächen für öffentliche Einrichtungen
- Sozialindikator – Sozialhilfeempfänger:innen

6.2.1 Beschreibung der Indikatoren

In die Analyse wurden nur Indikatoren aufgenommen, die eine ausreichende Datenverfügbarkeit für das gesamte Stadtgebiet aufwiesen. Dabei handelt es sich zum einen um Entfernungsindikatoren, sodass für jede Adresse eine Entfernung ermittelt wurde. Zum anderen wurden auch Flächenindikatoren verwendet, bei denen der einzelnen Adresse der jeweilige Flächenwert des Indikators zugewiesen wurde. Hierbei handelt es sich zum einen um Baublöcke. Für eine Differenzierung von Baublockseiten in den Außenbereichen sowie von Baublockseiten in Gewerbegebieten wurden nach Beschluss des Arbeitskreises auch Nutzungsarten von Bodenrichtwertzonen berücksichtigt.

Nachfolgend sind die einzelnen Indikatoren und die jeweiligen Bezugsebenen und Datenquellen noch einmal aufgeführt.

Räumliche Strukturen – IRW-Gebiete

Im Rahmen der Analyse erfolgte neben der Zentralität auch eine Berücksichtigung weiterer räumlicher Strukturen, da diese nach der Meinung der örtlichen Wohnungsmarktextperten eine Differenzierung aufweisen und sich in der Vergangenheit bereits bewährt haben. Diese Aufteilung wurde durch den Gutachterausschuss für die Verwendung von Immobilienrichtwerten (IRW) erarbeitet.

Hierbei handelt es sich um die drei IRW-Gebiete

- Nord
- Süd-Ost
- West

Die räumliche Differenzierung nach den IRW-Gebieten wurden von der Stadt als Shapes zur Verfügung gestellt. Damit konnte jeder Baublockseite das entsprechende IRW-Gebiet zugewiesen werden.

Räumliche Strukturen – Sozialräume

Zusätzlich wurde die Verwendung der Sozialräume als räumlicher Differenzierungsindikator für die Stadt Hamm überprüft. Die Daten wurden als Shapes durch die Stadt zur Verfügung gestellt, so dass die Zuweisung der Baublockseiten zu den jeweiligen Sozialräumen erfolgte.

Die Stadt Hamm gliedert sich in neun Sozialräume:

- Stadtmitte
- Hamm-Westen
- Hamm-Norden
- Uentrop
- Rhynern
- Pelkum
- Herringen
- Bockum-Hövel
- Heessen

Zentralität

Zur Unterteilung des Stadtgebietes nach der Zentralität erfolgte die Einteilung der Stadt auf Basis von Wohnbereichen. Wie sich bei der Analyse herausgestellt hat, ist dieser Indikator ein guter Steuerungsindikator zwischen dem Kerngebiet und der restlichen Stadt.

Der Kernbereich wird gebildet durch die fünf Wohnbereiche:

- Stadtmitte,
- Süden (östl./westl. Werler Str.),
- Norden (Bockum-Höveler Teil),
- Norden (Heesener Teil),
- Westen (nördlich/südlich Lange Str.).

Die räumlichen Abgrenzungen der Wohnbereiche sowie auch anderer räumlicher Untergliederungseinheiten der Stadt Hamm wurden von der Stadt zur Verfügung gestellt.

Lärmbelastung durch Straßen- und Bahnverkehr

Bei der Betrachtung der Lärmbelastung in der Stadt Hamm erfolgte eine Differenzierung nach den beiden Emissionsquellen

- Straßenverkehr
- Bahnverkehr

Die Lärmbelastung wird in sogenannten Isophonen oder Isophonenbändern differenziert nach Tag- und Nacht-Lärmbelastung ausgewiesen. Bei den in den Lärmkarten ausgewiesenen Lärmbelastungen handelt es sich um berechnete Lärmbelastungen und nicht um eine tatsächliche Lärmbelastung. Dabei wird Anhand von Zählungen und Umgebungsparametern die flächenhafte Schallausbreitung des Lärms berechnet.

Die Informationen zur Lärmbelastung für den Straßenlärm wurden von den entsprechenden Fachstellen der Stadt Hamm zur Verfügung gestellt.

Die Informationen zur Lärmbelastung durch die Bahn stammen aus der Bundesweiten Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes.

Im Rahmen der Datenaufbereitung wurde die Lage der Adressen der Stadt Hamm in den einzelnen Isophonenbändern ermittelt. Anschließend wurde der Mittelwert für eine Baublockseite gebildet.

Versorgung mit sozialer Infrastruktur Schule, Kindergarten, Sportplätze, Spielplätzen und Jugendeinrichtungen

Teilweise ist für die Anwohner:innen die Versorgung mit einer sozialen Infrastruktur ein entscheidender Faktor für die Wohnortwahl. Insbesondere für Familien mit Kindern können die Versorgung mit Schulen und Kindergärten, aber auch mit Spielplätzen die Standortwahl und -einschätzung beeinflussen. Eine gute Versorgung kann sich positiv auf die Wohnlage auswirken, muss es aber auch nicht. Jedoch gibt es auch wissenschaftliche Untersuchungen, welche belegen, dass die direkte Nähe sich auch negativ auf die Wohnlage auswirken kann. Hier wird zumeist der hohe Geräuschpegel durch An- und Abfahrten bzw. die spielenden Kinder als Geräuschbelastung empfunden.

Die notwendigen Adresskoordinaten für die unterschiedlichen Einrichtungen wurden von der Stadt Hamm zur Verfügung gestellt.

Für die Analyse wurde für die Entfernung zu den unterschiedlichen Einrichtungen für jede Adresse ermittelt und anschließend die geringste Entfernung zu einer der fünf Einrichtungen den Adressen in der Stadt Hamm zugewiesen. Für eine Blockseite wurde für die berechneten Entfernungen der jeweiligen Adressen der Blockseite ein Mittelwert berechnet, der dann in den weiteren Analysen berücksichtigt wurde.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wurden die regulären Haltestellenpunkte der Busse und der Bahn in der Stadt Hamm verwendet. Die notwendigen Adresskoordinaten wurden von der Stadt Hamm zur Verfügung gestellt.

Für jede Adresse wurde die Entfernung zu den einzelnen Haltestellen gemessen und die nächste Haltestelle mit der entsprechenden Entfernung der Adresse zugeordnet. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

Die Frequenz des öffentlichen Nahverkehrs wurde in der Analyse nicht berücksichtigt.

Einwohnerdichte

Als Indikator für die Verdichtung im Stadtgebiet wurde neben der Flächennutzung insbesondere auch die Zahl der Einwohner:innen pro Baublock in der Analyse berücksichtigt.

Die Daten der Zahl der Einwohner:innen pro Baublock wurden von der Stadt Hamm zur Verfügung gestellt. Die Zahl der Einwohner:innen im Baublock wurde anschließend auf die Fläche des Baublocks bezogen. Die Einwohnerdichte wird daher sehr stark von der Zuschneidung der Baublöcke beeinflusst. Insbesondere in den Randlagen kann diese zu einer sehr geringen Einwohnerdichte führen, da dort der Teil des bewohnten Gebietes in den Baublöcken nur sehr gering ist.

Über die Baublock-Nummer wurden die Einwohnerdichte den jeweiligen Blockseiten zugewiesen und dann entsprechend in der Modellanalyse berücksichtigt.

Gesundheitsversorgung – Allgemeinartzpraxen, Apotheken

Auf Basis einer umfangreichen Recherche in den Anzeigen im Netz und den in OpenStreetMap zur Verfügung stehenden Daten wurden für die Berücksichtigung der Gesundheitsversorgung im Modell Adresskoordinaten ermittelt. Eine entsprechende Datengrundlage konnte von der Stadt Hamm nicht zur Verfügung gestellt werden.

Für jede Adresse wurde die Entfernung zu den Gesundheitseinrichtungen gemessen und die nächste Gesundheitseinrichtung mit der entsprechenden Entfernung der Ad-

resse zugeordnet. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite, differenziert nach Allgemeinarztpraxen und Apotheken.

Versorgung des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Fleischereien

Auf Basis einer umfangreichen Recherche in den Anzeigen im Netz und den in OpenStreetMap zur Verfügung stehenden Daten wurden für die Berücksichtigung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Modell Adresskoordinaten ermittelt. Eine entsprechende Datengrundlage konnte von der Stadt Hamm nicht zur Verfügung gestellt werden.

Für jede Adresse wurde die Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen gemessen und die nächste Versorgungseinrichtung mit der entsprechenden Entfernung der Adresse zugeordnet. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite, differenziert nach Supermärkten, Bäckereien und Fleischereien.

Flächennutzung –

Grünflächen, Gewerbeflächen, Wohnflächen, Gemeindebedarfsflächen

Für das Stadtgebiet liegt eine umfangreiche Nutzungskartierung vor, die extern vom Regionalverband Ruhr erstellt worden ist. Diese Daten wurden vom Regionalverband Ruhr für die Analyse zur Erstellung der Wohnlagenkarte im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels Hamm zur Verfügung gestellt. Dabei erfolgte eine Verdichtung der ausgewiesenen Nutzungsarten, wovon dann vier im Rahmen der Analysen berücksichtigt worden sind.

- Grünflächen
- Gewerbeflächen
- Wohnflächen
- Gemeindebedarfsflächen

Die Analyse der Flächennutzung erfolgte auf Ebene der Baublöcke. D. h. für jeden Baublock wurde der Anteil der jeweiligen Nutzungsart an der gesamten Fläche des Baublocks ermittelt. Der ermittelte Anteilswert wurde dann den jeweils im Baublock befindlichen Baublockseiten zugewiesen.

Sozialer Status

Wie die späteren Analysen im Modell gezeigt haben, ist ein wesentlicher Faktor zur Differenzierung der Stadt Hamm der Soziale Status eines Wohnbereiches. Insbesondere zur Differenzierung im Kernbereich der Stadt Hamm bewirkt der Indikator eine gute Trennwirkung.

Auf der Grundlage der von der Stadt Hamm zur Verfügung gestellten Daten (Stand: Juni 2015) wurde der Anteil der Sozialhilfeempfänger:innen an den Einwohner:innen pro Baublock als Sozialindikator verwendet. Den Blockseiten wurde anschließend die Sozialquote des zugehörigen Baublocks zugewiesen und in den weiteren Analysen berücksichtigt.

6.2.2 Beurteilung der Indikatoren

Auf Basis der 150 Eichgebiete erfolgte eine Analyse der 22 ausgewählten Indikatoren auf ihre Wirkungsrichtung und die mögliche Trennwirkung für die Wohnlage. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine eindimensionale Einschätzung für jeden Indikator. Die Einschätzung erfolgt auf der Basis der Mittelwerte jedes Indikators. Bei der mehrdimensionalen Analyse im Rahmen der Diskriminanzfunktion können Indikatoren trotzdem eine Trennwirkung aufweisen oder sind entscheidend für die Einstufung in z. B. mittel oder gut.

Tab. 6.1 Beurteilung der verwendeten Indikatoren

Indikator	Beurteilung
IRW-Gebiet	Der Indikator weist in der Einzelbetrachtung keine eindeutige Wirkungsrichtung auf. Eine geringe Trennwirkung ergibt sich nur zwischen gut und mittel.
Sozialräume	Der Indikator weist in der Einzelbetrachtung keine Wirkungsrichtung auf.
Zentralität	Der Indikator weist zwischen den Wohnlagen keine Trennwirkung auf, ist aber wichtig für die räumliche Differenzierung in der Stadt.
Straßenlärm Tag	Der Indikator weist eine gute Trennwirkung auf. Es ist eine klare Tendenz von einfach (höhere Belastung: 56,0 db(A)) nach gut (niedrigere Belastung: 43,7 db(A)) erkennbar. Die Trennwirkung zwischen mittel und gut ist nur schwach ausgeprägt.
Straßenlärm Nacht	Der Indikator weist eine gute Trennwirkung auf. Es ist eine klare Tendenz von einfach (höhere Belastung: 45,2 db(A)) nach gut (niedrigere Belastung: 33,0 db(A)) erkennbar. Die Trennwirkung zwischen mittel und gut ist nur schwach ausgeprägt.
Bahnlärm Tag/Nacht	Der Indikator weist eine gute Trennwirkung auf. Es ist eine klare Tendenz von einfach (höhere Belastung: 7,6 db(A)) nach gut (niedrigere Belastung: 0,6 db(A)) erkennbar.
Entfernung zu einer Schule	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf zwischen mittel und den anderen Wohnlagen auf. Die niedrigste Entfernung wurde mit 544 Metern in der mittleren Wohnlage festgestellt. Die Entfernung in der guten und einfachen Wohnlage ist um rund 40 bis 50 Meter höher, aber fast identisch.
Entfernung zu einem Kindergarten	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf zwischen mittel und der guten Wohnlage auf. Die niedrigste Entfernung wurde mit 374 Metern in der mittleren Wohnlage festgestellt. Die Entfernung in der einfachen Wohnlage ist mit 380 Metern nahezu identisch. In der guten Wohnlage ist die Entfernung jedoch mit 423 Meter deutlich höher.
Entfernung zu einem Sportplatz	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. Es ist eine Tendenz von einfach (425 Metern) nach gut (466 Metern) erkennbar, wobei die Differenz im Mittel zwischen einfach und mittel nur rund 10 Meter beträgt.

Tab. 6.2 Beurteilung der verwendeten Indikatoren (Fortsetzung)

Entfernung zu einem Spielplatz	Der Indikator weist eine leichte Trennwirkung zwischen gut und mittel (231 zu 217 Meter) auf. Die durchschnittliche Entfernung in einfach und mittel ist nahezu identisch (214 und 217 Meter).
Entfernung zu Jugendeinrichtungen	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen mittel und den anderen Wohnlagen auf und ist dort mit 1.058 Metern am höchsten. Zwischen einfach und gut kann auch eine Trennwirkung festgestellt werden (einfach 935 Meter und gut 979 Meter).
Entfernung zu einer ÖPNV-Haltestelle	Der Indikator weist eine eindeutige Trennwirkung zwischen mittel und den anderen Wohnlagen auf und ist dort mit 404 Metern am höchsten. Zwischen einfach und gut kann auch ebenfalls eine leichte Trennwirkung festgestellt werden (einfach 288 Meter und gut 315 Meter).
Einwohnerdichte	Der Indikator weist eine deutliche Trennwirkung auf und sinkt von einfach (5,8 Personen) über mittel (3,0 Personen) nach gut (2,3 Personen).
Entfernung zu einer Allgemeinarztpraxis	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen mittel und den anderen Wohnlagen auf und ist dort mit 710 Metern am höchsten. Zwischen einfach und gut kann auch eine leichte Trennwirkung festgestellt werden (einfach 677 Meter und gut 691 Meter).
Entfernung zu einer Apotheke	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf und steigt von einfach (722 Meter) über mittel (739 Meter) nach gut (848 Meter).
Entfernung zu einem Supermarkt	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen einfach und den anderen Wohnlagen auf und ist dort mit 541 Metern am niedrigsten. Zwischen mittel und gut kann keine relevante Trennwirkung festgestellt werden (mittel 685 Meter und gut 672 Meter).
Entfernung zu einer Bäckerei	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen mittel und den anderen Wohnlagen auf und ist dort mit 601 Metern am höchsten. Zwischen einfach und gut kann auch eine Trennwirkung festgestellt werden (einfach 534 Meter und gut 575 Meter).
Entfernung zu einer Fleischerei	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. Es ist eine Tendenz von einfach (1.100 Metern) über mittel (1.570 Meter) nach gut (1.675 Metern) erkennbar.
Anteil Grünfläche pro Block	Der Indikator weist eine leichte Trennwirkung auf. Es ist eine Tendenz von einfach (24 %) über mittel (26 %) nach gut (28 %) erkennbar.
Anteil Gewerbefläche pro Block	Der Indikator weist eine deutliche Trennwirkung auf. Es ist eine Tendenz von einfach (5 %) über mittel (2 %) nach gut (1 %) erkennbar.
Anteil Wohnfläche pro Block	Der Indikator weist eine deutliche Trennwirkung zwischen der guten und den anderen Wohnlagen auf. Dort beträgt der Anteil an der Baublockfläche nur 45%, während in der einfachen Wohnlage (60 %) und der mittleren Wohnlage (62 %) deutlich höhere Flächenanteile vorliegen.
Anteil Gemeindebedarfsfläche pro Block	Der Indikator weist eine leichte Trennwirkung zwischen mittel und den anderen Wohnlagen auf und ist dort mit 2 % am niedrigsten. Zwischen einfach und gut kann auch eine Trennwirkung festgestellt werden (einfach 4 % und gut 3 %).
Sozialquote	Der Indikator weist eine deutliche Trennwirkung auf. Es ist eine Tendenz von einfach (22, %) über mittel (11 %) nach gut (6 %) erkennbar.

6.3 Diskriminanzfunktion

6.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktion

Die für die Wohnlageermittlung gesuchten Diskriminanzfunktionen mit $p(x)$ Indikatoren und ihren im Modell noch zu ermittelnden Koeffizienten sehen im Allgemeinen wie folgt aus⁴:

$$WL_{\text{Gebiet}} = a + v_1 \cdot x_{m1} + v_2 \cdot x_{m2} + \dots + v_p \cdot x_{mp}$$

Dabei sind x_{mi} die Messwerte (Daten) der Indikatoren und v_i die Diskriminanzkoeffizienten (Gewichte) der Indikatoren sowie a die Konstante. Die Diskriminanzkoeffizienten zeigen durch Umrechnung die Bedeutung des zugehörigen Indikators zur Wohnlage-Gruppentrennung und damit zur Einstufung einer Adresse in eine der Wohnlagen an. Dabei ist die Anzahl der Diskriminanzfunktionen durch das Minimum der Anzahl der Gruppen - 1 (Wohnlagen) und der Anzahl der Merkmale, also Indikatoren, begrenzt.

Allgemein gesprochen ist es für die Schätzung der Diskriminanzfunktion im Raum erforderlich, eine Gerade zu finden, bei der die multivariaten standardisierten Residuen (die Abstände der Gerade zu den eigentlichen Werten der Indikatoren der Stichprobe) minimiert werden. Um die Diskriminanzfunktion bzw. -faktoren zu finden, wird eine Funktion aus Linearkombinationen (lineare Diskriminanzfunktion) gesucht, die eine maximale Unterscheidbarkeit der verglichenen Wohnlage-Gruppen durch die Indikatorwerte auf den Adressen gewährleistet. Mithilfe der Diskriminanzanalyse werden schlussendliche Gewichte für die Indikatoren ermittelt, die angesichts der wechselseitigen Beziehungen zwischen den Indikatoren (Multikollinearität) zu einer maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führen und so eine möglichst eindeutige Zuordnung ermöglichen.

Um die Diskriminanzanalyse in dem vorstehend erörterten Sinne auf den Mietspiegel Hamm 2023 anwenden zu können, wurden auf Grundlage der 140 verwendeten Eichgebiete die Diskriminanzfunktionen für die gesamte Stadt mit den Wohnlageeinstufungen – einfach, mittel, gut – ermittelt. Es wurden demnach zwei Diskriminanzfunktionen ermittelt.

⁴ Hans-Friedrich Eckey/Reinhold Kosfeld/Martina Rengers: Multivariate Statistik. S.307, Gleichung (5.3-1); vgl. auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden. 13. Auflage, S.192, Formel (4.1); so auch Jürgen Bortz: Bortz Statistik. S.612, Gleichung (18.10)

Damit nur die Indikatoren in die Diskriminanzfunktion aufgenommen werden, die signifikante Trennkraft haben, wurde eine schrittweise Methode angewandt. Die schrittweise Methode ist ein iterativer Prozess oder Algorithmus, mit dem in mehreren aufeinanderfolgenden Schritten über die Einbeziehung einzelner Indikatoren in das Wohnlagemodell entschieden wurde. In diesem iterativen Prozess wurde zunächst immer über die Aufnahme eines Indikators entschieden und sodann geprüft, ob der Indikator den Erklärungswert des Modells verbessert. Der Vorteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass die Indikatoren mit ihrer potenziellen Trennkraft und damit Zuordnungseignung zu den Wohnlagegruppen vorausgewählt werden.⁵

Für die Wohnlage Hamm wurden im Wege der schrittweisen Methode auf Basis der Mahalanobis-Distanz die für die Unterscheidung geeigneten Indikatoren ausgewählt. Der Mahalanobis-Abstand ist eine Kennzahl, mit dem Distanzen zwischen zwei Punkten in einem mehrdimensionalen Raum gemessen werden. Der Mahalanobis-Abstand zwischen den zwei Populationen der Wohnlageklassen wird geschätzt durch⁶:

$$D_p^2 = (\bar{x}_2 - \bar{x}_1) S^{-1} (\bar{x}_2 - \bar{x}_1)$$

\bar{x}_1 Mittelwert der Gruppe 1,

\bar{x}_2 Mittelwert der Gruppe 2,

S^{-1} Inverse der Kovarianzmatrix.

Über die Aufnahme eines Indikators wurde mithilfe der Veränderungen in der Mahalanobis-Distanz entschieden. Hierzu wurde ein Signifikanztest auf Grundlage der F-Verteilung durchgeführt, wobei als Signifikanzlevel $\alpha = 0,10$, also 10 % angesetzt wurde.

Die Durchführung der schrittweisen Methode erfolgte auf Basis der ausgewählten Indikatoren. Dabei wird die Analyse in der Regel so lange fortgesetzt, bis sich keine sogenannten „Springer“ mehr ergaben. Bei „Springern“ handelt es sich um Eichgebiete, in denen die bisherige Wohnlageneinstufung um zwei Stufen von dem Ergebnis der Diskriminanzanalyse abweicht, also einfach auf gut oder gut auf einfach. In dem verwendeten Modell gab es bereits im ersten Schritt keine „Springer“.

⁵ Vgl. Joseph F. Hair Jr./William C. Black/Barry J. Babin/Rolph E. Anderson: Multivariate Data Analysis. S.258.

⁶ Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden, 6. Auflage, S.216, Formel (B1); so auch Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.214, Gleichung (4.2-17); vgl. auch K. V. Mardia/J. T. Kent/J. M. Bibby: Multivariate Analysis. S.323

Durch die Modellrechnungen wurden acht Indikatoren ausgewählt.

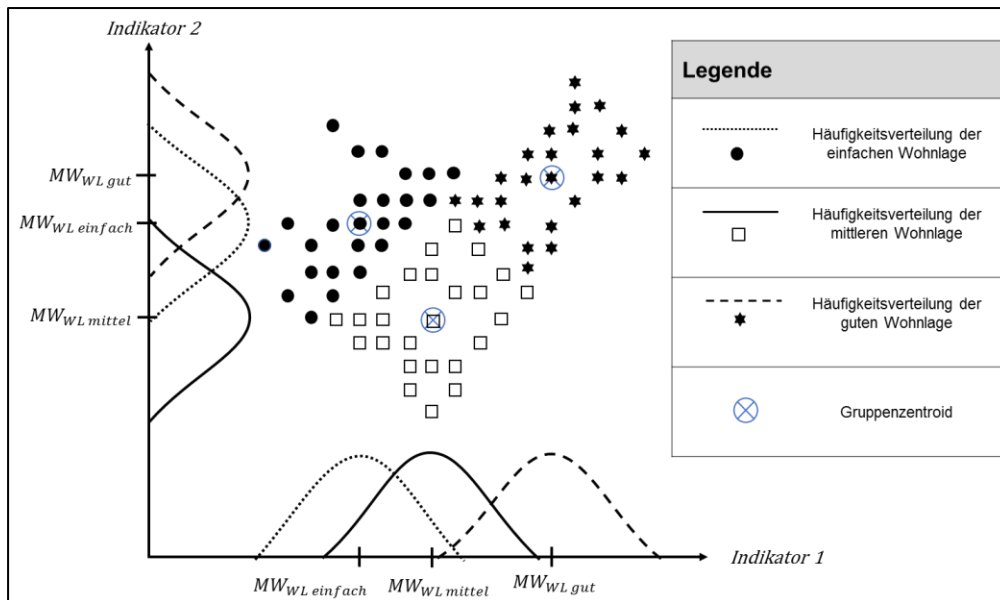
- Zentralität
- Straßenlärm Tag
- Bahnlärm Tag/Nacht
- Entfernung zur Schule
- Entfernung zu einer ÖPNV-Haltestelle
- Anteil Wohnfläche pro Block
- Anteil Gemeinbedarfsfläche pro Block
- Sozialquote

Auf Grundlage der als signifikant zur Unterscheidung der Wohnlagegruppen beitragenden Indikatoren wurde die Diskriminanzfunktion bestimmt. Die Einstufung in die Wohnlageklassen auf Grundlage der Indikatoren durch die Diskriminanzfunktion ist dann besonders trennscharf, wenn zwei Umstände gleichzeitig vorliegen. Zum einen, wenn die Indikatorenwerte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, weitgehend homogen sind. Zum anderen, wenn gleichzeitig die Werte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, von den anderen Werten (die mit einer anderen Gruppeneinteilung einhergehen) weit auseinanderliegen.

In diesem Sinne ist es also Ziel der Diskriminanzanalyse mithilfe der Analyse eine neue Achse Y (Diskriminanzfunktion oder Diskriminanzfaktor) zu finden, auf der sich einerseits die Mittelwerte der Gruppen möglichst deutlich unterscheiden (Intergruppen-Varianz/Unterscheidung), andererseits soll es nur einen möglichst kleinen Überschneidungspunkt (Intragruppen-Varianz/Unterscheidung) geben.

Die Abbildung 1 bildet die drei Wohnlagen mit exemplarisch zwei Indikatoren ab. Es ist beispielhaft erkennbar, wie sich Adressen bei zwei Indikatoren auf den Achsen streuen und um die Gruppen-Mittelwerte verteilen (Streudiagramm). In der Abbildung ist auch ersichtlich, wie sich die Werte für die einfache Wohnlage, mittlere Wohnlage und gute Wohnlage überlappen können, wie dies auch zahlreich bei der Erstellung der Wohnlage für den Mietspiegel Hamm der Fall war.

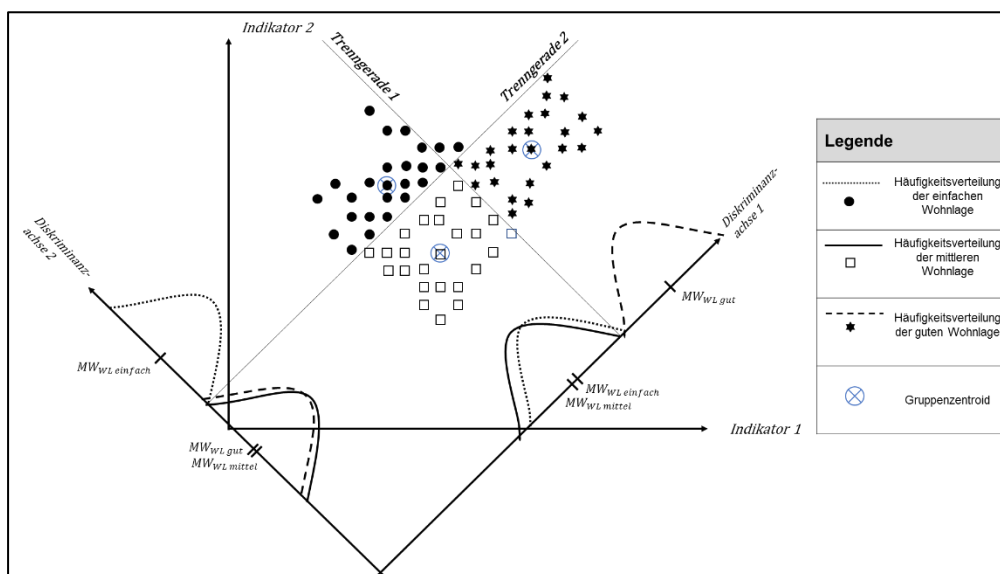
Abb. 1 Beispielgrafik für die Diskriminanzanalyse der Wohnlageklassen



FUB IGES, in Anlehnung an Eckey/Kosfeld/Renger

© 2023

Abb. 2 Beispielgrafik für die Diskriminanzfunktionen auf der Hyperebene



FUB IGES, in Anlehnung an Eckey/Kosfeld/Renger

© 2023

Die Abbildung 2 zeigt exemplarisch die Funktionsweise der Diskriminanzanalyse. Durch die zwei ermittelten Diskriminanzachsen, auf denen die Funktionswerte abgetragen wurden, ist eine deutliche Trennung der Gruppen möglich. Sichtbar wird diese durch die eingezeichneten Trenngeraden. Idealtypisch spaltet dabei die *Trenngerade 1* die gute Wohnlage, von der einfachen und der mittleren Wohnlage ab und die

Trenngerade 2 spaltet die einfache Wohnlage von der mittleren und der guten Wohnlage ab.

Um die eigentliche lineare Diskriminanzfunktion und dort insbesondere die Diskriminanzkoeffizienten ermitteln zu können, wird mathematisch zunächst das sogenannte Diskriminanzkriterium benötigt.

Das Diskriminanzkriterium ist das Verhältnis zweier grundlegender Teile, der Intragruppenvarianz und der Intergruppenvarianz. Die Intragruppenvarianz beschreibt die Quadratsumme der Differenzen zwischen den Indikatorenwerten der Wohnlage-Gruppe und ihrem Gruppenmittelwert ($WVar$). Die Intergruppenvarianz beschreibt die Quadratsumme der Differenzen der Gruppenmittelwerte und des Gesamtmittelwertes ($BVar$). Wie vorstehend erörtert, ist die Trennwirkung der Diskriminanzfunktionen umso höher, je geringer die Intragruppenvarianz der Werte einer Wohnlagegruppe ist und je höher die Intergruppenvarianz der Werte einer Wohnlagegruppe gegenüber einer anderen Wohnlagegruppe ist. Daher ist die Unterscheidungskraft der Diskriminanzfunktion am höchsten, wenn das Verhältnis der Intergruppenvarianz zu der Intragruppenvarianz maximiert ist. Das ist gleichbedeutend mit der Aussage, dass die Indikatorenwerte der einzelnen Gruppen sich stark voneinander unterscheiden sollen, aber es innerhalb der Gruppe wenig Unterschiede geben soll.

Schließlich wurde das konstante Glied der Diskriminanzfunktion ermittelt. Das konstante Glied hat keinen Einfluss auf die Streuung der Diskriminanzwerte. Es bewirkt lediglich eine Skalenverschiebung der Diskriminanzwerte. Um die Konstante a der Diskriminanzfunktion zu ermitteln, mussten daher die normierten Diskriminanzfunktionskoeffizienten bestimmt werden. Den Diskriminanzfunktionen ist daher neben der standardisierten zusammengefassten Varianz von 1 ein Mittelwert der Diskriminanzwerte von 0 hinzuzufügen. Zu diesem Zweck wird gemeinhin die Bedingung aufgestellt, dass die zu findende Konstante in der Addition mit dem Produkt der normierten Diskriminanzfunktionskoeffizienten mit den Mittelwerten der Diskriminanzwerte Null ergibt.⁷

Zuletzt wurden die endgültigen Diskriminanzfunktionen zusammengesetzt, indem die berechneten Diskriminanzkoeffizienten und die Konstanten in die allgemeinen Gleichungen eingesetzt wurden.

$$WL_D = a + v_1 \cdot x_{m1} + v_2 \cdot x_{m2} + \dots + v_p \cdot x_{mp}$$

Die Diskriminanzfunktionen beschreiben dann die Funktionen, die zur maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führt. Die Diskriminanzfunktionen haben auf Grundlage der Eichgebiete und der signifikanten Indikatoren, die in der Tabelle 6.3 dargestellten Diskriminanzkoeffizienten und Konstanten ergeben.

⁷ Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.361, Gleichung (5.4-8c)

Tab. 6.3 Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren

Signifikanter Indikator	Funktion 1	Funktion 2
Zentralität	-0,993	-0,957
Straßenlärm Tag	0,053	-0,022
Bahnlärm Tag/Nacht	0,031	-0,004
Entfernung zur Schule	0,001	-0,001
Entfernung zu einer ÖPNV-Haltestelle	0,000	0,002
Anteil Wohnfläche pro Block	1,269	3,650
Anteil Gemeinbedarfsfläche pro Block	3,885	3,111
Sozialquote	0,124	0,006

© 2023

In den Tabellen sind spaltenweise die jeweiligen Diskriminanzfunktionen 1 und 2 für das Stadtgebiet aufgeführt.

Die Ergebnisse der Diskriminanzanalyse wurde abschließend auf alle Adressen in der Stadt Hamm unter Berücksichtigung der Diskriminanzfunktion übertragen.

6.3.2 Güte der Diskriminanzfunktion

Die Güte der ermittelten Diskriminanzfunktion lässt sich u.a. anhand

- der Treffergenauigkeit der Eichgebiete,
- des sogenannten Eigenwertes und des Wilks-Lambda-Wertes der Diskriminanzfunktionen,
- der Bedeutung der Diskriminanzkoeffizienten

beurteilen.

Treffergenauigkeit der Eichgebiete

Auf Grundlage der Eichgebiete wurde zunächst geprüft, wie die (unbereinigte) Klassifizierung bei der Einstufung der Adressen der Eichgebiete ausfällt. Auf diese Weise wurde ermittelt, wie viele Voreinstufungen aus den Eichgebieten auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen und der Indikatorenwerte der Adressen korrekt zugeordnet werden konnten. Die nachfolgende Tabelle 6.3 zeigt an, wie viele Adressen in der datengestützten Ermittlung ihre jeweilige Voreinstufung behielten bzw. einer anderen Wohnlage zugeordnet wurden.

Die Tabelle 6.3 zeigt, dass 72,9 % der Adressen durch die datengestützte Analyse auf Basis der Diskriminanzanalyse entsprechend der Wohnlage des Eichgebietes zugeordnet wurden.

Tab. 6.4 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete

	Wohnlage		vorhergesagte Wohnlage (datengestützt)			Gesamt
			gut	mittel	einfach	
bisherige Wohnlage (Eichgebiete)	gut	Anzahl	32	8	0	40
	mittel		15	30	5	50
	einfach		0	10	40	50
	gut	Anteile in %	80,0	20,0	0,0	100,0
	mittel		30,0	60,0	10,0	100,0
	einfach		0,0	20,0	80,0	100,0

© 2023

Auf Grundlage einer eingehenden Datenanalyse wurden unter anderem kleinteilige Datenunterschiede auf Adressen, Blockseiten und Blocks als Ursache identifiziert. So waren beispielsweise bei Stichstraßen, die in einen Block hineinführten, trotz des Angrenzens an identische Grünflächen teilweise höchst unterschiedliche Werte an Grünvolumina vorzufinden.

Ermittelte Eigenwerte und Wilks-Lambda

Die Güte der Diskriminanzfunktionen kann zudem an dem Eigenwert abgelesen werden. Die Funktion zu dem größten Eigenwert hat die größte Trennkraft. Mit dieser Prüfgröße kann eine Entscheidung getroffen werden, ob die erste Diskriminanzfunktion die Gruppen ausreichend trennt oder ob eine weitere Diskriminanzfunktion signifikant zur Trennung beiträgt.

Der Eigenwert der ersten Diskriminanzfunktion beträgt 1,697 und hat einen Prozentanteil der erklärten Varianz von 91,0 %. Die zweite Diskriminanzfunktion hat einen Eigenwert von 0,164 und damit einen Prozentanteil an der Erklärung der Varianz von 8,8 %. Der Prozentanteil der zweiten Funktion liegt also deutlich unter dem der ersten Funktion. Somit erklärt die erste Funktion einen wesentlich größeren Teil der Streuung als die zweite Diskriminanzfunktion.

Auf Grundlage der Eigenwerte wurde zudem das Gütemaß Wilks-Lambda ermittelt. Wilks-Lambda kann unter anderem als Gütemaß für die Trennkraft einer oder mehrerer Diskriminanzfunktionen verwandt werden. Auf der Grundlage der statistischen Auswertung kann festgestellt werden, dass die ermittelten Gruppenmittelwerte der Diskriminanzwerte auf Grundlage der Diskriminanzfunktion sich signifikant unterscheiden. Die ermittelten Diskriminanzfunktionen wiesen also bezüglich der Trennung der Gruppen jeweils Werte für die Fehlerwahrscheinlichkeit erster Art auf, die unter dem Signifikanzniveau von 10 % liegen und damit signifikant sind.

Bedeutung der Diskriminanzfunktionskoeffizienten

Der Einfluss der metrisch skalierten Indikatoren auf den Diskriminanzwert wird durch das Vorzeichen und den Wert der Diskriminanzkoeffizienten bestimmt. Dem Grunde nach kann mit dem Wert indes nicht ohne Weiteres die Bedeutung des einzelnen Indikators für die Trennung, also für die Bestimmung der Wohnlage, abgelesen werden.

Denn der Wert des Koeffizienten ist maßgeblich von der Werte-Verteilung der Indikatoren abhängig, die teilweise hohe Ursprungswerte (z.B. Distanz zur Schule) und teilweise niedrige Werte (z.B. Sozialquote) aufweisen.

Um den Beitrag zur Erklärung der Wohnlage durch die Funktionen ermitteln zu können, mussten die Diskriminanzkoeffizienten mithilfe der Eigenwerte umgerechnet werden. Die Diskriminanzfunktionen weisen hinsichtlich der Erklärung der Diskriminanz regelmäßig deutliche Unterschiede auf. Die erste Funktion erklärt in der Regel die meiste Streuung. Dies wird berücksichtigt durch den sogenannten Eigenwert der Diskriminanzfunktionen. Daher wird der Diskriminanzkoeffizient der jeweiligen Funktionen für die Indikatoren mit dem sogenannten Eigenwertanteil der Funktion gewichtet.

Für den Diskriminanzkoeffizienten der Diskriminanzfunktionen ist der Erklärungsbeitrag für die Bestimmung der Wohnlage in Prozent in der Tabelle 6.4 zu entnehmen.

Tab. 6.5 Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage

Signifikanter Indikator	Gewicht/Erklärungsbeitrag
Anteil Gemeinbedarfsfläche pro Block	49,3 %
Anteil Wohnfläche pro Block	35,6 %
Zentralität	13,8 %
Sozialquote	0,9 %
Straßenlärm Tag	0,2 %
Bahnlärm Tag/Nacht	0,2 %
Entfernung zu einer ÖPNV-Haltestelle	0,0 %
Entfernung zur Schule	0,0 %

© 2023

Dieser Beitrag der genannten Indikatoren entspricht weitestgehend sowohl den Ergebnissen vergleichbarer Erhebungen qualifizierter Mietspiegel als auch der Praxis der Erstellung von Wohnlagen in Deutschland sowie fachwissenschaftlichen Ergebnissen zur Ermittlung von Wohnlagen.

6.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit

Bei der Einstufung der Wohnlage 2023 wurde die intern erarbeitete Wohnlage der Stadt Hamm aus dem Jahr 2016 verwendet. Dabei wird nach Übertragung der Diskriminanzfunktion auf alle Adressen der Stadt Hamm überprüft, ob eine Umstufung gerechtfertigt ist. Dies ist als erster Schritt der Homogenisierung anzusehen, da durch das Verfahren insgesamt eine Verschiebung der Wohnlageneinstufungen in die mittlere Wohnlagenkategorie zu erwarten ist und Insellagen zum Teil bereits bereinigt werden.

Die Einstufung der Adressen erfolgte nach dem Klassifikationswahrscheinlichkeitenkonzept, welches auf dem Mahalanobis-Distanzkonzept und den Eingangswahrscheinlichkeiten der Gruppen der Stichprobe basiert. Die Zuordnungs- oder Klassifizierungswahrscheinlichkeit gibt die Wahrscheinlichkeit an, mit der eine Adresse eine Wohnlageeinstufung aufweist. Die verschiedenen Wahrscheinlichkeiten, mit der eine Adresse entweder der Wohnlage einfach, mittel oder gut zugeordnet wird, addieren sich stets zu 1, da jede Adresse mit Sicherheit genau einer Gruppe entstammt.

Grundgedanke der Zuordnung ist der, dass eine Adresse mit ihren Indikatorenwerten der Gruppe von Adressen, also der Wohnlageklasse, zugeordnet wird, bei der die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dieser Gruppe, also Wohnlageklasse, angehört.

Diese Wahrscheinlichkeit ist statistisch dann am größten, wenn die Adresse der Wohnlageklasse zugeordnet wird, bei der der Abstand der Indikatorwerte der Adresse zum Erwartungswert μ der Indikatoren der Adresse in der Wohnlageklasse am kleinsten ist. Der Erwartungswert kennzeichnet dabei den Wert einer Zufallsverteilung, den die Zufallsverteilung im Mittel annimmt. Bei mehreren Indikatorenwerten der Adresse, die die Wohnlageklasse kennzeichnen, ist nicht der Abstand des Indikatorwertes eines Indikators, z.B. der Distanz zur Schule, zum eindimensionalen Erwartungswert zu messen. Vielmehr ist der Abstand der Indikatorwerte der zu klassifizierenden Adresse zu einer Reihe von Mittelwerten (dem sog. Merkmalsvektor) maßgebend. Bei dieser Messung des Abstands wird jedoch nicht linear die Distanz zum Erwartungswert gemessen (univariat), sondern es ist ein (multivariates) Abstandsmaß zu bilden.

Die Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeiten erfolgte auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen. Bei der konkreten Berechnung der bedingten Wahrscheinlichkeit der Zuordnung einer Adresse zu den Wohnlagen einfach, mittel oder gut wurde das Klassifizierungswahrscheinlichkeitenkonzept auf Grundlage der Mahalanobis-Distanzen genutzt.⁸ Zur Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeit ist es erforderlich, mit den Indikatorenwerten der jeweiligen Adresse den sog. Mahalanobis-Abstand und anschließend die Zuordnungswahrscheinlichkeit zu berechnen.

Mahalanobis-Abstand

Zur Ermittlung des Mahalanobis-Distanzmaß wurden die Abstände der zwei Diskriminanzwerte jeder Adresse von den jeweiligen Gruppenmittelwerten, den sog. Gruppenzentroiden, für die jeweiligen Wohnlageeinstufungen gemessen. Aufgrund der Normierung der Diskriminanzkoeffizienten können die Abweichungen der Diskriminanzwerte von den Gruppenzentroiden als Distanzmaß verwandt werden.

Die Gruppenmittelwerte geben Auskunft über die durchschnittlichen Diskriminanzwerte, die bei den jeweiligen Wohnlageeinstufungen in den Eichgebieten in den

⁸ Vgl. für die Umformung beispielsweise Backhaus, S. 190 f. und 217 f.; Kosfeld etc.

Wohnlageklassen beobachtet wurden (vgl. Tab. 6.5). Zur Berechnung der Diskriminanzwerte wurden die Indikatorenwerte der jeweiligen Blockseite (z. B. für die Distanz zur nächsten Schule) in die beiden Funktionen 1 und 2 eingesetzt. Als Ergebnis lagen jeweils zwei Diskriminanzwerte für die Blockseiten vor.

Tab. 6.6 Gruppenmittelwerte

Signifikanter Indikator	Funktion 1	Funktion 2
gute Lage	-1,400	-0,461
mittlere Lage	-0,547	0,511
einfache Lage	1,668	-0,142

© 2023

Der Mahalanobis-Abstand wird gemessen, indem die (positiven und negativen) Abweichungen der Diskriminanzwerte der Adresse mit den Gruppenmittelwerten für die Wohnlageeinstufungen gut, mittel und einfach für jede Blockseite ermittelt und dann quadriert werden. Anschließend werden die Abweichungen für die zwei Diskriminanzfunktionen addiert. Die entsprechende Formel hierzu lautet:⁹

$$MD_{WL}(i, g) = \sum ED_{WLz}(i, g), ED_{WL}(i, g) = (d_i - \bar{d}_g)^2$$

Dabei ist i das Objekt und g die Gruppe, zwischen denen die Mahalanobis-Distanz berechnet wurde. Das d beschreibt die Diskriminanzwerte. Der summierte quadrierte Abstand der Diskriminanzwerte der Adresse vom Gruppenmittelwert der jeweiligen Wohnlageeinstufung gibt an, inwiefern die Diskriminanzwerte von den Gruppenmittelwerten absolut abweichen. Ein im Vergleich zu den anderen Wohnlageeinstufungswerten geringer Mahalanobis-Abstand indiziert, dass für die Adresse diese Wohnlageeinstufung die Wahrscheinlichste ist. Ein im Vergleich zu den anderen Wohnlageeinstufungswerten hoher Mahalanobis-Abstand indiziert, dass die Einstufung dieser Adresse in dieser Wohnlage eher unwahrscheinlich ist.

Ermittlung der Klassifizierungswahrscheinlichkeiten

Die Berechnung der bedingten Wahrscheinlichkeiten der Wohnlagezuordnung erfolgt unter den Annahmen, dass die metrischen Ausgangswerte der Indikatoren in jeder Gruppe normalverteilt sind und gleiche gruppenspezifische Varianz-Kovarianz-Matrizen vorliegen.

Die Wahrscheinlichkeit, mit der eine Adresse i mit dem quadrierten Mahalanobis-Abstand D der Gruppe g angehört, wurde mit der Formel

⁹ Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.333, Gleichung (5.3-64b). Vgl. auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden, 13.Auflage, S.217, Formel (4.26).

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-D_{ig}^2/2)P_i(g)}{\sum_{g=1}^G \exp\left(-\frac{D_{ig}^2}{2}\right)P_i(g)}$$

und unter der Annahme von gleichen Eingangswahrscheinlichkeiten

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-MDWLi/2)}{\sum_{g=1}^G \exp\left(-\frac{D_{ig}^2}{2}\right)}$$

ermittelt.¹⁰

Demgemäß wurden die Wahrscheinlichkeiten für jede Blockseite jeweils für jede der drei Wohnlageklassen berechnet und in Prozent dargestellt.

Anwendung qualifiziertes Zuordnungskriterium

Auf der Grundlage der berechneten Zuordnungswahrscheinlichkeiten wurde ein Entscheidungskriterium für die Zuordnung der Adressen zu einer Wohnlage für 2023 formuliert und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Regelmäßig erfolgt die Zuordnung nach der Maximum-Likelihood-Methode: Eine Adresse wird der Wohnlageklasse zugeordnet, wo die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dazugehört bzw. ähnliche Indikatorenwerte aufweist.¹¹ Es genügt dabei ein einfaches Überwiegen. Bei Zuordnungswahrscheinlichkeiten von z.B. 29 % für einfache, 35 % für mittlere und 36 % für gute Wohnlage erfolgt die Einordnung in die gute Wohnlage.

In Abweichung davon entschied der Arbeitskreis, ein qualifiziertes Entscheidungskriterium anzuwenden, um eine sachgerechte Wohnlagezuordnung zu gewährleisten. Die Zuordnungsregel wurde dahingehend modifiziert, dass eine Umstufung gegenüber der internen Wohnlage 2016 nur dann erfolgt, wenn 2/3 der Wahrscheinlichkeit für eine Umstufung spricht. Auf diese Weise wurde vermieden, dass Adressen bei nur sehr knappem einfachem Überwiegen einer Zuordnungswahrscheinlichkeit umgestuft wurden. Dementsprechend wurde ein qualifiziertes Entscheidungskriterium mit folgender Ausgestaltung angewandt:

- Eine Wohnlage wurde von einfach auf mittel aufgestuft, wenn die Summe der Klassifizierungswahrscheinlichkeiten von mittel und gut über 2/3 lag.
- Eine Wohnlage wurde von mittel auf einfach aufgestuft, wenn die Klassifizierungswahrscheinlichkeit von einfach für sich über 2/3 lag.
- Eine Wohnlage wurde von mittel auf gut aufgestuft, wenn die Klassifizierungswahrscheinlichkeit von gut für sich über 2/3 lag.

¹⁰ Vgl. Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.337, Gleichung (5.3-70) und (5.3-71); so auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden, 13.Auflage, S.221, Formel (4.29).

¹¹ Vgl. bspw. Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.338.

- Eine Wohnlage wurde von gut auf mittel abgestuft, wenn die Summe der Klassifizierungswahrscheinlichkeiten von mittel und einfach über 2/3 lag.

Einem Beschluss des Arbeitskreises zufolge sind „Springer“, d. h. Umstufungen über zwei Klassen, also von „einfach“ nach „gut“ oder „gut“ nach „einfach“, ausgeschlossen worden.

Ergebnisse der Einstufungen nach datengestützter Ermittlung

Nach der Übertragung der Diskriminanzfunktion auf die Adressen der Baublockseiten und die Anwendung des abgestimmten qualifizierten Entscheidungskriteriums (siehe Zuordnungswahrscheinlichkeit) ergibt sich die nachfolgende Zuordnungsverteilung der Adressen zur Wohnlage 2023 im Verhältnis zur zuvor berechneten Wohnlage nach Maximum-Likelihood-Methode.

Tab. 6.7 Vergleich der Ergebnisse Maximum-Likelihood-Methode sowie nach Abgleich der ZWK mit der Wohnlage 2016 (datengestützt)

	Wohnlage		Maximum-Likelihood-Methode			Gesamt
			gut	mittel	einfach	
Wohnlage nach Abgleich der ZWK mit der Wohnlage 2016 (datengestützt)	gut	Anzahl	5.797	517		6.314
	mittel		3.721	18.318	1.895	23.583
	einfach			373	11.056	11.429
	gut	Anteile in %	92	8		100,0
	mittel		16	78	8	100,0
	einfach			3	97	100,0

© 2023

Insgesamt wurden damit in 85,1 % der Adressen der Stadt Hamm im Vergleich zur unveröffentlichten Wohnlage 2016 durch das Verfahren bestätigt. Insgesamt lässt sich festhalten, dass erwartungsgemäß der Anteil der mittleren Wohnlage zugenommen hat. 16 % der Adressen mit jetzt mittlerer Wohnlage nach Zuordnungswahrscheinlichkeit waren zuvor als gute Wohnlage eingestuft, 8 % als einfache.

6.5 Homogenisierung und Sichtprüfung

Das räumlich-sozialwissenschaftliche Phänomen Wohnlage wird in der Fachwissenschaft generell als flächiges Phänomen verstanden. Gemeinhin erfasst die Wohnlage nicht nur das unmittelbare Wohnungsumfeld, sondern das sog. nähere oder weitere Wohnumfeld bzw. die Mikro- und Makrolage.¹²

Die beschriebene datengestützte Ermittlung der Wohnlage 2023 ergab eine kleinteilige Zuordnung mit unterschiedlichen Wohnlagen im unmittelbaren und näheren Wohnumfeld. Um den Anforderungen an eine Flächigkeit der Wohnlage zu genügen und

¹² Vgl. Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 418 f. und 432, Promann, etc.

eine Wohnlagenzuordnung zu gewährleisten, bei der die nähere und weitere Umgebung wohnlageprägend ist, wurde die datengestützte Ermittlung in einer zweiten Stufe einer Homogenisierung unterzogen.

Nach der statistischen Analyse ist es zwingend erforderlich, die Ergebnisse noch einmal einer Sichtprüfung zu unterziehen, da aufgrund der unterschiedlichen Indikatoren es zu nicht eindeutigen Ergebnissen kommen kann. Verantwortlich sind hierbei

- die kleinteilige Betrachtung bzw. Berechnung auf Ebene der Adresse,
- die Bezugsebene der Indikatoren (Sozialraum, Block, Bodenrichtwertzone),
- der Datenstand der Indikatoren.

Die Homogenisierung der Wohnlage der Adresse erfolgte durch die Bewertung der umliegenden Wohnlagen. Insbesondere wurden die in der Umgebung liegenden Wohnlageeinstufungen der Adresse betrachtet. Wenn die Wohnlageeinstufung einer Adresse deutlich von der Wohnlageeinstufung der Adressen in der näheren und weiteren Umgebung abwich, wurde die vereinzelte Adresse der in der Umgebung vorherrschenden Wohnlageeinstufung angepasst.

Für die Homogenisierung wurden unterschiedliche Bedingungen formuliert. Insbesondere wurde hier auf eine höhere Betrachtungsebene als die Adresse abgestellt, da insbesondere durch die verwendeten Entfernungskriterien hier schnell nicht nachvollziehbare kleinräumige Änderungen der Wohnlage entstehen konnten. Daher wurde bei der Homogenisierung in der Regel auf die Blockseite abgestellt.

Grundlage für diese Homogenisierung für die so ermittelte Wohnlage war eine karten-gestützte Sichtprüfung. Die Plausibilitäts- bzw. Validitätsprüfung durch Vergleich des Modellergebnisses mit dem (bewerteten) Gegenstand durch Experten ist in den Wissenschaften in verschiedenen Disziplinen anerkannt (sog. Turing-Kriterium oder Turing-Test). Aufgrund der teilweise heterogenen Struktur in Hamm war die Überprüfung des empirischen Ergebnisses sachgerecht. Benachbarte Adressen können richtigerweise auch unterschiedlichen Wohnlagen zuzuordnen sein. Daher wurden die Veränderungen der Wohnlagen und die Wohnlageübergänge auf Auffälligkeiten untersucht.

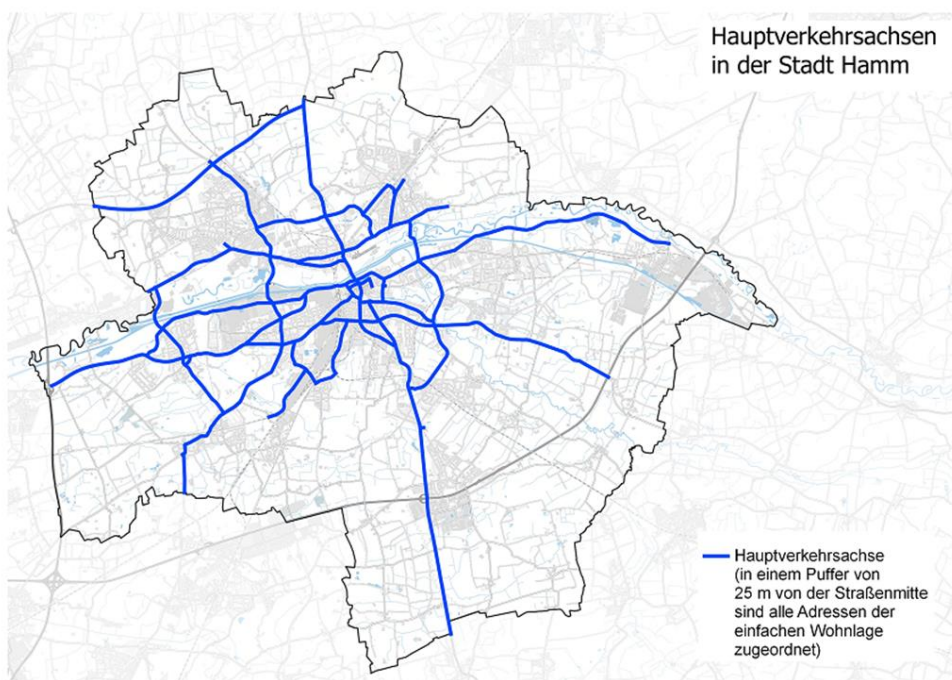
Bei dieser Homogenisierung durch die umfassende Sichtprüfung wurden durch den Arbeitskreis folgende Kriterien festgelegt:

- Bereinigung einer Insellage, wenn maximal zwei Baublockseiten eine andere Wohnlageeinstufung aufwiesen als in der Umgebung vorherrschend,
- Homogenisierung von Einzeladressen.

Darüber hinaus wurden drei allgemeine Beschlüsse zum Umgang mit Sonderfällen getroffen:

- Adressen an den Hauptverkehrsachsen (Puffer von 25 m von der Straßenmitte, bereitgestellt von der Stadt Hamm) werden auf Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel in die einfache Wohnlage eingestuft (vgl. Abb. 3),
- Adressen im Außenbereich der Stadt Hamm werden auf Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel in die mittlere Wohnlage eingestuft, außer die statistische Analyse und/oder die Entscheidung des Arbeitskreises hat eine einfache Wohnlage ergeben. Die Festlegung der Adressen im Außenbereich erfolgt über die durch den Gutachterausschuss beschlossene Bodenrichtwertzone Nummer 8100 zum Stichtag 01.01.2022 „Bauen im Außenbereich“ (siehe www.boris.nrw.de),
- Adressen in Gewerbe- und Industriegebieten (Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiet laut Bodenrichtwertkarte) wird auf Beschluss des Arbeitskreises keine Wohnlage zugewiesen („kW“ im Straßenverzeichnis).

Abb. 3 Hauptverkehrsachsen in der Stadt Hamm



Auf Basis dieser Vorgaben erfolgte für das Stadtgebiet eine umfassende Sichtprüfung der Wohnlageneinstufungen nach dem datengestützten Modell. Nach Abschluss der Homogenisierung wurden dem Arbeitskreis einzelne Gebiete zur Entscheidung vorgelegt, wo auf Basis der Vorgaben keine Homogenisierung vorgenommen werden konnte. Auf der Basis der aufbereiteten 75 Gebiete erfolgte durch die Mitglieder des

Arbeitskreises die endgültige Festlegung der Wohnlage (vgl. Anlage Wohnlagenentscheidungen Arbeitskreis). Die nachfolgende Tabelle beziffert die Umstufungen im Rahmen aller Arbeitsschritte der Homogenisierung.

Tab. 6.8 Vergleich der nach Abgleich der ZWK mit der Wohnlage 2016 sowie nach allen Schritten der Homogenisierung

	Wohnlage		Wohnlage nach Abgleich der ZWK mit der Wohnlage 2016 (datengestützt)			Gesamt
			gut	mittel	einfach	
Wohnlage nach allen Schritten der Homogenisierung	gut	Anzahl	3.452	320	2	3.774
	mittel		2.398	22.137	726	25.261
	einfach		415	1.455	10.686	12.556
	gut	Anteile in %	91	8	0	100,0
	mittel		9	88	3	100,0
	einfach		3	12	85	100,0

© 2023

Durch die Arbeitsschritte im Rahmen der Homogenisierung wurden rund 12,8 % der Adressen in eine andere Wohnlage umgestuft, insb. in die mittlere und einfache Wohnlage. Ausschlaggebend sind unter anderem die Umstufung in die einfache Wohnlage entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie in die mittlere Wohnlage im Außenbereich. Zudem wurden durch Beschluss des Arbeitskreises größere Gebiete in der Innenstadt in die mittlere bzw. einfache Wohnlage umgestuft.

14 Adressen, welche zuvor keiner Wohnlage zugeordnet waren, wurden darüber hinaus in die einfache Wohnlage eingestuft.

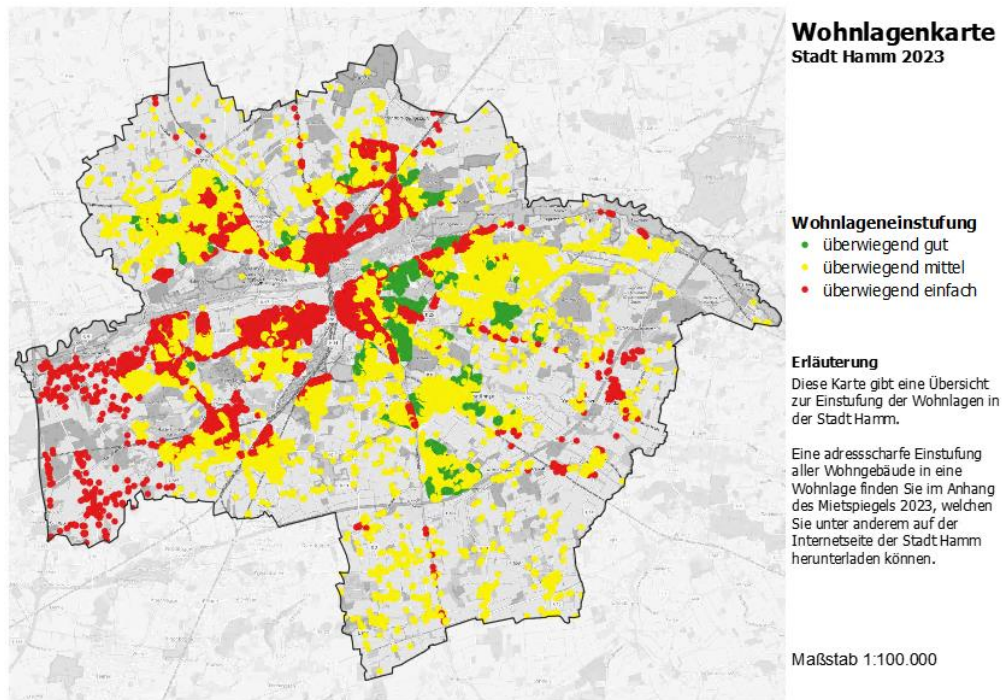
6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung

Insgesamt ergibt sich eine Verteilung auf die Wohnlagenklassen nach der datengestützten Aktualisierung und der Homogenisierung von:

- gut 9,1 % (3.774 Adressen)
- mittel 60,7 % (25.261 Adressen)
- einfach 30,2 % (12.556 Adressen)

Für insgesamt 1.264 Adressen wurde keine Wohnlage festgelegt, da diese in Gewerbegebieten, Ansammlungen von Gewerbeeinheiten oder Ferienanlagen lagen. Bei vereinzelter Wohnnutzung kann hier von einer einfachen Wohnlage ausgegangen werden.

Abb. 4 Wohnlagenkarte der Stadt Hamm



7 REGRESSIONSANALYSE

7.1 Methodische Vorgehensweise

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Hamm 2023 basiert auf einer multiplen Regressionsanalyse auf Basis der durch den Fragebogen erfassten Merkmale zu Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattung der Wohnung und der Lageneinstufung. Damit werden die vom Gesetzgeber geforderten Wohnwertmerkmale Größe, Art, Beschaffenheit und Lage der Wohnung sowie energetische Gebäudemerkmale im Mietspiegel berücksichtigt.

Bei dem gewählten statistischen Analyseverfahren handelt es sich um eine Regression auf Basis der metrischen Variablen Grundmiete bzw. Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche sowie den kategorialen Ausstattungsmerkmalen und der Wohnlage. Für die Datenauswertung wurden die mehrkategorialen Merkmale Baualtersklassen und Wohnlagen in sogenannte Dummy-Variablen umgewandelt. D. h. für die Baualtersklasse werden aus einer Variablen sechs Variablen mit der Merkmalsausprägung „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“ gebildet. Damit sind diese zwei zentralen Merkmale direkt vergleichbar mit den restlichen im Modell verwendeten Ausstattungsmerkmalen zur Wohnung und dem Gebäude, welche bereits eine entsprechende Merkmalsausprägung aufweisen.

Nach der Durchführung aller statistischen Überprüfungen der erfassten Merkmale, der Bereinigung um Ausreißer, dem Nachweis eines signifikanten Einflusses der Merkmale auf die Miethöhe (Grund- oder Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) sowie einer plausiblen Wirkungsrichtung der ermittelten Merkmale, erfolgte die multiple Regressionsanalyse zur Berechnung der Regressionskoeffizienten für die verbleibenden Merkmale.

Das Regressionsmodell wurde in drei Stufen angewendet. In der ersten Stufe wurde das Merkmal der Basistabelle „Wohnungsgröße“ und in der zweiten Stufe die Merkmale Baualter, Wohnlage und weitere Ausstattungsmerkmale auf ihre signifikanten Wirkungen auf die Miethöhe überprüft und entsprechende statistische Kennwerte ermittelt.

In der dritten Stufe wurde auf Basis der vorhandenen Reststreuung ein weiteres Regressionsmodell für die Ableitung von einem signifikanten und plausiblen Zuschlag für die Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität angewendet.

In das Regressionsmodell wurden nur die Merkmale aufgenommen, die einen nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe haben und eine der subjektiven Wahrnehmung entsprechende Wirkungsrichtung aufweisen.

Die Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen durchschnittlichen prozentualen Abweichungen für die einzelnen Merkmale. Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Mittelwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

7.1.1 Statistische Überprüfung der Daten

Vor der Berechnung des Regressionsmodells sind die vorliegenden Merkmale zunächst einer eingehenden statistischen Überprüfung zu unterziehen. Dafür gibt es statistische Prüfverfahren, welche nachfolgend erläutert werden.

Anzahl Fälle

Bei einem Regressionsmodell ist nach der Meinung von FUB IGES darauf zu achten, dass die in der Analyse berücksichtigten Merkmale auch mit einer Mindestzahl im Datensatz vorhanden sind. Dabei orientiert sich FUB IGES an der in Tabellenmietspiegeln in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln festgelegten Mindestzahl von 10 Datensätzen. Merkmale mit einem so geringen Anteil am Wohnungsmarkt sind Spezialfälle und sollten daher nicht in einem Mietspiegel ausgewiesen werden, da dieser die üblichen Mieten abbilden soll.

Bei der Datenerhebung wurden für drei Merkmale keine ausreichende Anzahl an Datensätzen ermittelt

- Einzelöfen (neun Datensätze)
- teilweise beheizt oder Heizung nicht von den Vermietenden gestellt (zwei Datensätze)
- kein Bad vorhanden (sechs Datensätze)

Diese Merkmale wurden in den weiteren Analyseschritten nicht mehr berücksichtigt.

Erklärungsgehalt

Bei einem Regressionsmodell ist darauf zu achten, dass Variablen/Merkmale, die einen hohen Erklärungsgehalt (hoher Varianzanteil) haben, vernachlässigt werden (sogenanntes „underfitting“). Daneben sollte aber auch darauf geachtet werden, dass nicht zu viele Merkmale in das Regressionsmodell einbezogen werden. Durch das sogenannte „overfitting“ kann die Signifikanz von Variablen mit einem zu erwartenden hohen Einfluss beeinträchtigt werden und somit kann kein klares Ergebnis mehr erzielt werden.

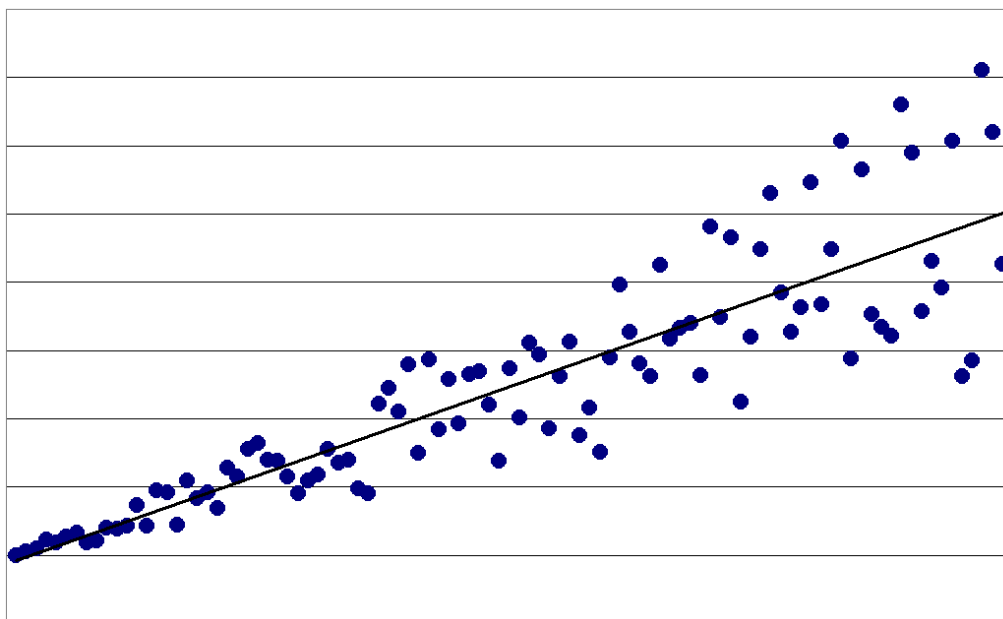
Bei den in das Modell einbezogenen Merkmalen handelt es sich um kategoriale Variable (vorhanden oder nicht vorhanden), weshalb nicht das übliche Verfahren der Varianzanalyse herangezogen werden kann. Im Rahmen der Überprüfung der Merkmale

erfolgte die Varianzanalyse über den nicht parametrischen Test der Rangvarianzanalyse. Diese ermöglicht es auch für kategoriale Variablen eine entsprechende Aussage zu ermitteln.

Heteroskedastizität

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Die Abweichungen der Datenpunkte von der Geraden werden Störterme oder Residuen genannt und sind wahrscheinlichkeitstheoretisch jeweils Zufallsvariablen. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Streuung der Punkte um die Gerade nach rechts hin stärker wächst.

Abb. 5 Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität



Durch das Vorliegen einer Heteroskedastizität wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau.

Die Überprüfung auf ein Vorliegen der Heteroskedastizität erfolgte visuell auf Basis grafischer Auswertungen (Streudiagramme). Dabei wurde die geschätzte standardisierte Grundmiete pro Quadratmeter gegen die standardisierten Residuen abgebildet. Für die analysierten Merkmale haben sich keine starken Verdachtsmomente für ein Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Multikollinearität

Das Regressionsmodell der linearen multiplen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren (Variablen) nicht exakt linear abhängig voneinander sind. D. h.

ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion eines oder mehrerer anderer Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel immer ein gewisses Maß an Multikollinearität vor. Diese muss sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Die Multikollinearität wird im Allgemeinen durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variablen 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. In diesem Fall ist die Aufnahme dieser Variablen überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Eine ernsthafte Multikollinearität liegt in der Regel vor, wenn die Toleranz $< 0,1$ bzw. ab einem Wert von $VIF > 10$. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass für ein oder mehrere der beobachteten Regressoren eine Multikollinearität vorliegt.

Alle in das Regressionsmodell übernommenen Variablen weisen eine Toleranz, die deutlich höher bzw. einen VIF der deutlich niedriger ist, als die festgelegten Grenzwerte.

Zusätzlich erfolgte eine Überprüfung von möglicherweise vorhandenen Multikollinearitäten auf Basis der Kollinearitätsdiagnostik, einer Teststatistik, wodurch eingehendere Überprüfungen ermöglicht werden. Dabei wird über den Konditionsindex überprüft, ob für die einzelnen Dimensionen ein Wert von über 15 auftritt. Dieses ist der in der Regel verwendete Grenzwert für eine vorhandene Multikollinearität. Bei Hinweisen auf Basis des Konditionsindex werden die Varianzanteile der einzelnen Merkmale des Modells überprüft. Dabei gilt als Grenzwert ein Varianzanteil von mehr als 0,9 als Indiz für eine Multikollinearität. Wird nur bei einem Merkmal dieser Wert überschritten ist dieses nicht relevant. Ergeben sich jedoch bei mehreren Merkmalen in einer Dimension entsprechend hohe Varianzanteile, so ist dieses ein Indiz für eine Multikollinearität zwischen diesen Merkmalen.

Die Überprüfung auf Basis der Kollinearitätsdiagnostik hat keine Hinweise für eine vorhandene Multikollinearität ergeben.

7.1.2 Definition der Standardwohnung

Aufgrund der Verwendung von rein kategorialen Merkmalen, mit Ausnahme der abhängigen Variable Nettokaltmiete, ist es notwendig bei einigen Merkmalen einzelne Ausprägungen nicht im Modell zu verwenden. Dabei handelt es sich meistens um den Standard im jeweiligen Sachgebiet.

Folgende Merkmale wurden bei der Modellkonstellation als Standard verwendet:

- Zentralheizung
- Mehrfachverglasung
- Bad mit Dusche oder Badewanne
- WC als Bestandteil des Bads oder als separater Raum, falls kein WC im Bad integriert ist
- Küche als eigener Raum

Die Merkmale charakterisieren die Standardwohnung, welche in der Basistabelle abgebildet wird (vgl. Tab. 7.1). Für alle in der Basistabelle ausgewiesenen Wohnungen gilt der angegebene Mindeststandard für eine Wohnung. Die in der zweiten Stufe ermittelten Ab- und Zuschläge sind entsprechend auf die Mieten der Basistabelle anzuwenden. Die in der dritten Stufe ermittelten Zuschläge sind auf die danach berechnete Modellmiete anzuwenden.

7.1.3 Überprüfung des signifikanten Einflusses

Zur Ermittlung eines signifikanten Einflusses wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h. alle ins Mietspiegelmodell berücksichtigten Merkmale haben mit einer mindestens 95%-igen Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.

7.1.4 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung

Bei empirischen Datenerhebungen in Verbindung mit statistischen Auswertungen können immer Ergebnisse auftreten, welche nicht der subjektiven Wahrnehmung entsprechen. Dieses ergibt sich im Regressionsmodell, wenn durch die Datenerhebung nicht alle relevanten Merkmale erhoben werden können oder zum Teil aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen. Auch besondere Situationen auf dem Wohnungsmarkt oder der Vermietungspraxis können Gründe für solche Ergebnisse sein.

Daneben handelt es sich bei der Anmietung einer Wohnung häufig um eine subjektive Entscheidung, bei der einige Merkmale nicht entscheidend sind für die Wahl der Wohnung. Im Regressionsmodell wird versucht, einen mathematischen Zusammenhang herzustellen, der aufgrund der sehr unterschiedlichen subjektiven Entscheidungen nicht eindeutig herausgearbeitet werden kann.

D. h., die unplausiblen Wirkungsrichtungen ergeben sich durch eine Beeinflussung des im Modell verwendeten Merkmals durch andere im Modell befindliche oder nicht befindliche Merkmale. Im Rahmen der Modellkonstellation wurde versucht für die

identifizierten Merkmale Erklärungen aus dem vorliegenden Datenmaterial zu erlangen. Trotz eingehender Datenanalyse wurden einige Merkmale mit einer falschen Wirkungsrichtung festgestellt, welche nicht mehr im endgültigen Regressionsmodell berücksichtigt wurden. Dabei handelt es sich um:

- Maisonette-Wohnung (Abschlag)
- Loggia oder Balkon (Abschlag)
- zweites separates WC vorhanden (Abschlag)
- Wohnung ist barrierefrei erreichbar (Abschlag)

7.2 Regressionsmodell – erste Stufe

In einer ersten Regression wird für den Mietspiegel Hamm das Wohnwertmerkmal „Wohnungsgröße“ gemäß § 558 BGB berücksichtigt. Die Größe einer Wohnung hat den deutlich größten Einfluss auf deren Nettokaltmiete. Der Hauptgrund liegt darin, dass jede Wohnung in der Regel über ein Bad und eine Küche verfügt. Durch diese beiden Räume in einer Wohnung sind bereits Flächenanteile festgelegt, auch wenn durch eine steigende Wohnfläche der Anteil dieser Flächen abnimmt.

Daneben ergeben sich aufgrund des Bedarfes im Mietwohnungsbau Strukturen der Wohnfläche. In der Vergangenheit wurden nur sehr wenige Wohnungen für Einpersonenhaushalte errichtet, welche jedoch derzeit aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung (z. B. Singularisierung, Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften des SGB II) verstärkt benötigt werden. Durch die Gesetze der Marktwirtschaft ergeben sich daraus auch Tendenzen für die Miethöhe.

Die Modellmiete für den Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete wird durch eine Regressionsanalyse auf Basis der abhängigen Variablen der absoluten Nettokaltmiete und der unabhängigen Variablen der Wohnfläche ermittelt. Ziel des ersten Berechnungsschritts ist es, eine Funktion zu finden, die möglichst gut durch die Punktwolke zwischen der absoluten Nettokaltmiete und der Wohnfläche verläuft.

Der Geltungsbereich des Mietspiegels ist auf die Wohnungsgrößen zwischen 20 m² und 170 m² begrenzt. Diese Eingrenzung erfolgte auch bereits in den bisherigen Mietspiegeln und wurde zur Wahrung der Methodenkonstanz beibehalten.

Für die Anwendung des Mietspiegels ist die Größe der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung beziehungsweise nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) zu ermitteln. Sie bezieht sich daher auf die ganze Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräume in der Wohnung, Flur, anrechenbarer Balkon- oder Terrassenflächen und untervermieteter Räume.

Wie auch in anderen Städten kann in Hamm beobachtet werden, dass der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Nettokaltmiete keinen linearen Verlauf aufweist, sondern eher eine U-Verteilung. D. h. die Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche sinkt mit steigender Wohnfläche bis zu einem Wendepunkt, um dann wieder mit steigender Wohnfläche anzusteigen. Daher wurde für die Berechnung der Funktion der Modellmiete der ersten Stufe eine nichtlineare Regressionsfunktion gewählt. Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Bei Verwendung einer kubischen Funktion wird die Möglichkeit offengelassen, ob die Nettokaltmiete pro m² mit zunehmender Wohnungsgröße wieder steigt. Die geschätzte Gleichung dieser ersten Regression lautet:

$$MM_1 = 211,075844 - 1,884522 * \text{Fläche} + 0,093935 * \text{Fläche}^2 - 0,000326 * \text{Fläche}^3$$

MM₁= Modellmiete erste Stufe

7.3 Basistabelle Mietspiegel 2023

Auf Grundlage der Ergebnisse der ersten Regressionsrechnung wurde die Basistabelle für den Mietspiegel Hamm 2023 erstellt. Dafür dividiert man die durch die Gleichung ermittelte absolute Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, und erhält somit die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete pro m². Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m² deutlich höher als für größere Wohnungen. Grund hierfür sind u.a. Baukosten, die unabhängig von der Größe der Wohnung anfallen, welche durch eine vergleichsweise geringe Wohnfläche dividiert werden.

Tab. 7.1 Basistabelle Mietspiegel – Ergebnisse der Regressionsrechnung – 1. Stufe

Wohnfläche (m ²)	Basis-miete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basis-miete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basis-miete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basis-miete (Euro/m ²)
20	10,42	58	6,11	96	6,33	134	6,43
21	10,00	59	6,10	97	6,34	135	6,42
22	9,62	60	6,10	98	6,35	136	6,42
23	9,28	61	6,09	99	6,35	137	6,41
24	8,98	62	6,09	100	6,36	138	6,40
25	8,70	63	6,09	101	6,37	139	6,39
26	8,46	64	6,09	102	6,38	140	6,39
27	8,23	65	6,09	103	6,38	141	6,38
28	8,03	66	6,09	104	6,39	142	6,37
29	7,84	67	6,10	105	6,40	143	6,36
30	7,68	68	6,10	106	6,40	144	6,35
31	7,52	69	6,10	107	6,41	145	6,34
32	7,38	70	6,11	108	6,41	146	6,33
33	7,26	71	6,12	109	6,42	147	6,32
34	7,14	72	6,12	110	6,42	148	6,31
35	7,03	73	6,13	111	6,43	149	6,29
36	6,94	74	6,13	112	6,43	150	6,28
37	6,85	75	6,14	113	6,44	151	6,27
38	6,77	76	6,15	114	6,44	152	6,25
39	6,70	77	6,16	115	6,44	153	6,24
40	6,63	78	6,17	116	6,45	154	6,22
41	6,57	79	6,17	117	6,45	155	6,21
42	6,51	80	6,18	118	6,45	156	6,19
43	6,46	81	6,19	119	6,45	157	6,18
44	6,41	82	6,20	120	6,45	158	6,16
45	6,37	83	6,21	121	6,46	159	6,14
46	6,34	84	6,22	122	6,46	160	6,12
47	6,30	85	6,23	123	6,46	161	6,10
48	6,27	86	6,24	124	6,46	162	6,08
49	6,24	87	6,25	125	6,45	163	6,06
50	6,22	88	6,26	126	6,45	164	6,04
51	6,20	89	6,27	127	6,45	165	6,02
52	6,18	90	6,28	128	6,45	166	6,00
53	6,16	91	6,28	129	6,45	167	5,98
54	6,15	92	6,29	130	6,44	168	5,96
55	6,13	93	6,30	131	6,44	169	5,93
56	6,12	94	6,31	132	6,44	170	5,91
57	6,11	95	6,32	133	6,43		

7.4 Regressionsmodell – zweite Stufe

Nach der Berücksichtigung des wichtigsten Preisfaktors für die Mietpreisfindung erfolgte eine Analyse aller verbleibenden Indikatoren, wobei die Baualtersklassen und die Wohnlage als Dummy-Variablen (vorhanden oder nicht vorhanden) berücksichtigt wurden.

Bildung des Nettomietfaktors

Die Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge, also die Abweichung von der im ersten Schritt ermittelten Basismiete, ist der sogenannte Nettomietfaktor. Der Nettomietfaktor (NMF) zeigt die Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Basismiete für jeden einzelnen Fall auf.

Der Nettomietfaktor berechnet sich aus der tatsächlichen Nettokaltmiete (NM) und der regressionsanalytisch geschätzten Modellmiete der ersten Stufe (MM_1). Im Mietspiegel Hamm werden die Ab- und Zuschläge als relative Abweichung ausgewiesen, weshalb die beiden Mietwerte für jeden Fall dividiert werden:

$$\text{Nettomietfaktor} = \text{tatsächliche Nettokaltmiete} / \text{Modellmiete 1. Stufe}$$

Der aus dieser Berechnung ermittelte Nettomietfaktor streut um den Wert 0. Ein Nettomietfaktor von 0,05 bedeutet, dass die tatsächliche Nettokaltmiete um 5 % über der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe liegt. Bei einem Nettomietfaktor von -0,05 liegt die tatsächliche Nettokaltmiete 5 % unter der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe. Diese prozentualen Abweichungen zeigen, dass es weitere Merkmale gibt, welche die Miethöhe beeinflussen.

Es kann jedoch nicht die komplette tatsächliche Nettokaltmiete durch die zweite Regressionsanalyse erklärt werden, da weitere Merkmale Einfluss auf die Miete haben (siehe Kapitel 7.4.1).

Tab. 7.2 Regressionsmodell – 2. Stufe zur Ermittlung weiterer Ab- und Zuschläge

Merkmal	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T-Wert	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient	Standardfehler				Toleranz	VIF
Baualtersklassen							
bis 1948	-0,111	0,006	-0,219	-19,313	0,000	0,805	1,243
1950 bis 1960	-0,054	0,004	-0,170	-15,036	0,000	0,806	1,241
1961 bis 1977	-0,069	0,004	-0,204	-18,160	0,000	0,813	1,230
1978 bis 1995	-0,030	0,008	-0,041	-3,774	0,000	0,854	1,171
1996 bis 2011	0,022	0,009	0,027	2,393	0,017	0,831	1,203
2012 bis 11/2022	0,185	0,013	0,210	13,722	0,000	0,440	2,271
Wohnlage							
Gute Wohnlage	0,038	0,009	0,048	4,488	0,000	0,889	1,125
Art des Gebäudes							
Im Ganzen vermietetes EFH	0,029	0,013	0,024	2,196	0,028	0,848	1,180
Heizungsausstattung							
Heizung: Gaseinzelöfen oder Nachtspeicheröfen	-0,017	0,008	-0,023	-2,191	0,028	0,906	1,104
Heizung: erneuerbare Energiequelle	0,029	0,014	0,025	2,062	0,039	0,717	1,396
Fensterausstattung							
Verglasung: Dreifachverglasung	0,058	0,006	0,114	9,415	0,000	0,709	1,411
Badausstattung							
Bad umfassend modernisiert (in letzten 15 Jahren)	0,056	0,004	0,161	12,459	0,000	0,621	1,611
Küchenausstattung							
Küche: integriert (zum Wohnraum offen)	0,023	0,008	0,034	2,951	0,003	0,788	1,268
Küche: komplette Einbauküche	0,058	0,008	0,076	6,998	0,000	0,885	1,130
Weitere Wohnungsausstattung							
Fußbodenheizung in mehreren Zimmern	0,112	0,012	0,125	9,429	0,000	0,587	1,704
Multimediaanschlüsse in allen Zimmern	0,027	0,007	0,050	4,029	0,000	0,681	1,468
Aufzug bei Gebäuden mit weniger als 5 Vollgeschossen - neu	0,086	0,012	0,092	7,394	0,000	0,665	1,503
Videounterstützte Gegensprechanlagen mit elektrischem Türöffner	0,046	0,009	0,060	5,105	0,000	0,747	1,339
Terrasse/Dachterrasse oder alleinige Gartennutzung	0,014	0,006	0,027	2,238	0,025	0,685	1,460

Erläuterung der Spaltenüberschriften

- **Regressionskoeffizient:**
Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen (Merkmal) für die Erklärung der abhängigen Variablen heranziehen (Nettomietfaktor).
- **T-Wert:**
So wie ein z-standardisierter Wert die Anzahl an Standardabweichungen darstellt, die ein Wert von dem Mittelwert entfernt ist, so ist der T-Wert die Anzahl an Standardfehlern, die ein Wert von Null entfernt liegt.
- **Signifikanz:**
Es wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h., alle aufgenommenen Merkmale haben mit einer mindestens 95%-tiger Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.
- **Toleranz:**
Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz kleiner als 0,2 wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen.
- **VIF:**
Der VIF ist der Varianz-Inflation-Faktor. Ist der VIF größer als 5 wird eine starke Multikollinearität angenommen. In der Literatur finden sich jedoch auch Meinungen, dass ein Faktor von größer als 10 noch als akzeptabel anzusehen ist.

7.4.1 Zu- und Abschlagsmerkmale

Die ermittelten Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen durchschnittlichen, prozentualen Abweichungen von der Basistabelle unter Berücksichtigung der Ab- und Zuschläge für die einzelnen Merkmale (vgl. Tabelle 7.2).

Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Mittelwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

Bei den aufgeführten Merkmalen, für die Zu- und Abschläge gelten, handelt es sich um die durch das Regressionsmodell ermittelten Abweichungen (vgl. Tabelle 7.2) von den in der Basistabelle ausgewiesenen Mietwerten. Die Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von den Vermietenden eingebracht bzw. zur Verfügung gestellt wurden. Die Zu- und Abschläge sind mit jedem der übrigen Zu- und Abschläge bei Vorliegen der jeweiligen Merkmale kombinierbar.

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – zu den Mietwerten der Basismiete nach Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 7.1) hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu-

und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspanne berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 7.7).

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet usw.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können eine Abweichung vom errechneten Mittelwert innerhalb der Mietspanne rechtfertigen.

7.5 Regressionsmodell – dritte Stufe Energetische Gebäudequalität

Die Faktoren für die Größe, die Beschaffenheit (Baualter) und Ausstattung wurden bereits in den ersten beiden Stufen der Modellrechnung ermittelt. In der dritten Stufe wird nach der Berechnung der Modellmiete die Auswirkung der Verbesserung der energetischen Gebäudequalität auf die Miete ermittelt.

Im nächsten Schritt wird in einer dritten Regressionsanalyse auf Basis der erhobenen Merkmale überprüft, ob die Verbesserung der energetischen Gebäudequalität eine signifikante Wirkung auf die Höhe der Nettokaltmiete pro Quadratmeter aufweist. Dafür wurde die nach Berechnung der Wohnfläche und der Ab- und Zuschläge verbliebenen Residuen bzw. Reststreuung, abgebildet über einen zweiten Nettomietfaktor, herangezogen. Dabei handelt es sich um die relative Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und der Modellmiete (Modellmiete auf Basis der ersten und zweiten Regression).

Nach der umfassenden Analyse konnte für eine energetische Verbesserung der bestehenden Gebäudequalität für Gebäude mit einem Baujahr bis 31.12.2001 ein Zuschlag von 15 % ermittelt werden.

Um diesen Zuschlag in Ansatz zu bringen, müssen alle der drei nachfolgenden Merkmale nach dem 1. Januar 2002 entsprechend der jeweils geltenden Vorschriften zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität modernisiert worden sein.

- Dämmung aller Außenwände
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Kellerdecke

7.6 Güte des Regressionsmodells

Zur Beurteilung der Qualität des Ergebnisses dient die Güte eines Regressionsmodells, womit aufgezeigt wird, wie viel der Streuung der Mietwerte durch das gesamte Modell erklärt wird. D. h., bei einem Wert von 1 erklärt das Regressionsmodell die gesamte Streuung der Mietwerte.

Die Güte eines Regressionsmodells wird durch das Bestimmtheitsmaß R-Quadrat nachgewiesen. Die Güte des mehrstufigen Regressionsmodells (Wohnfläche, weitere Merkmale und energetische Beschaffenheit) beträgt rund 80 %. D. h. es werden durch die unterschiedlichen Regressionsergebnisse rund 80 % der Streuung der Nettokaltmieten erklärt.

Insgesamt ist die Gesamtgüte von 80 % für den Untersuchungsgegenstand eines heterogenen Wohnungsmarktes und die Verwendung von Klassen ein sehr guter Wert.

7.7 Mietpreisspanne

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete auf der Grundlage des ersten Regressionsmodells und der Ab- und Zuschläge auf der Grundlage des zweiten sowie des dritten Regressionsmodells wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt.

Daneben gibt es aber auch Merkmale, die bisher aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Wohnwünsche unterschiedlicher Bevölkerungsschichten). Diese restliche Streuung wird gemäß den Vorgaben in der Spanne im Mietspiegel zum Ausdruck gebracht.

Die Vielfalt und die qualitative Spannweite, der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren können selbst durch den herangezogenen umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist der Mietspiegel Mietpreisspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- wenn von dem jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.
- wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind.
- wenn ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung unter Berücksichtigung des Baualters vorliegt.

Zur Ermittlung der Spanne wird aus der Basismiete und den ausgewiesenen Ab- und Zuschlägen der zweiten und dritten Stufe eine Modellmiete für jeden Datensatz ermittelt und mit der tatsächlichen Miete abgeglichen. Die sich daraus ergebende Reststreuung ist die Grundlage für die Ermittlung des Spannenraums im Mietspiegel Hamm. Dazu erfolgte die Berechnung der 2/3-Spanne der Reststreuung. Die entsprechenden unteren und oberen Lagewerte betragen dabei 14,5 %, also eine Abweichung von gerundet 15 %. Dieser Zu- oder Abschlag, der sich zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus den Tabellen 2 und 3 sowie dem Zuschlag der energetischen Gebäudequalität ergibt, darf insgesamt **15 %** der Nettomiete nicht über- bzw. unterschreiten.

Mietpreise innerhalb dieser Spanne gelten noch als ortsüblich. Dennoch ist bei einer Abweichung, von der durch die Tabellen 1 bis 3 der Mietspiegelbroschüre und der gegebenenfalls vorliegenen energetischen Gebäudequalität berechneten ortsüblichen Vergleichsmiete eine Begründung notwendig.

Beispiele für besondere Wohnwertmerkmale, die im Rahmen der Spanne noch einen Einfluss auf den Mietpreis haben können:

Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale

- einfach verglaste Fenster
- keine Verfliesung von Küche und/oder Bad
- weder Balkon noch Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder Garten zur alleinigen Nutzung nicht vorhanden
- kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters
- keine Klingel mit Türöffner
- keine Fußbodenbeläge (wie Estrich oder sonstige Unterbodenkonstruktionen – aufbereitete Holzdielen gelten jedoch als Fußbodenbelag)
- keine Fahrrad-Abstellmöglichkeiten vor dem Haus oder im Keller
- Lage der Wohnung im Untergeschoss oder Souterrain (mehr als 50 % der Summe der Außenwandfläche der Umfassungswände liegt unterhalb des Geländes)
- mehr als 12 Wohnungen im Gebäude

Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale

- Bad mit Badewanne und Dusche
- zweites WC vorhanden
- zweites Bad vorhanden
- hochwertiger Bodenbelag in mehreren Zimmern, wie Parkett; Marmorfußboden oder Bodenfliesen
- hochwertige oder neue Naturholztüren oder Glastüren
- barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung oder barrierearme Badgestaltung), wenn dieses nicht bereits durch das Landesbaurecht vorgeschrieben wurde
- zwei bis drei Wohnungen im Gebäude
- erneuerbare Energiequellen nach neusten Energiestandards (Einbau nach 2011)
- Dämmung aller Außenwände (nur wenn nicht bereits der Zuschlag für die energetische Modernisierung, siehe 7.5, angewendet wurde)
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (nur wenn nicht bereits der Zuschlag für die energetische Modernisierung, siehe 7.5, angewendet wurde)
- Dämmung der Kellerdecke (nur wenn nicht bereits der Zuschlag für die energetische Modernisierung, siehe 7.5, angewendet wurde)
- Doppelhaushälfte mit einer Grundstücksfläche größer 500 m² oder freistehendes Einfamilienhaus

8 ARBEITSKREISSITZUNGEN

Nachfolgend sind die Diskussionen und Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen komprimiert zusammengefasst dargestellt.

1. Arbeitskreissitzung vom 30.09.2022

- In der Auftaktsitzung stellen sich die Teilnehmenden zunächst vor.
- Die Institutsmitarbeitenden von FUB IGES erläutern das Datenschutzkonzept sowie das Vorgehen bei der Mietspiegelerstellung, insbesondere bei der Datenerhebung.
- Der Fragebogen wird abgestimmt.
- Der Arbeitskreis wird in der Zusammensetzung auch die Wohnlage erarbeiten und zunächst die Eichgebiete festlegen.
- Der vorläufige Zeitplan wird vorgestellt.

2. Interne Arbeitskreissitzung vom 28.10.2022

- Es erfolgt die Festlegung von jeweils 50 Eichgebieten auf Blockseitenebene pro Wohnlage durch die Mitglieder des Arbeitskreises.

3. Arbeitskreissitzung vom 09.12.2022

- FUB IGES berichtet über den Zeitlauf der Befragung sowie den Zwischenstand des Feldverlaufes zum 09.12.2022.
- FUB IGES präsentiert die einzelnen Indikatoren und das erste Modell zur Wohnlageberechnung auf Basis der Eichgebiete.

4. Arbeitskreissitzung vom 27.01.2023

- FUB IGES berichtet über den Feldverlauf zum 25.01.2023 nach Ende des Erhebungszeitraumes.
- Der Arbeitskreis beschließt, dass am Projektende Veränderungen/Verbesserungen zur Befragung besprochen werden.
- Bericht zum Stand der Wohnlageermittlung durch FUB IGES:
 - Umsetzungsvorschlag für eine Homogenisierung auf Basis der Wohnlage 2016 anhand von Beispielen
 - Potenzielle Insellagen werden vorgestellt und diskutiert
- Die Teilnehmenden wünschen sich die Definition verschiedener Begriffe zum Umgang („Insellage“) mit der Wohnlageermittlung.

5. Arbeitskreissitzung vom 17.02.2023

- FUB IGES erläutert die Arbeitsschritte, die zur Überarbeitung der Wohnlage durchgeführt wurden: Die Homogenisierung sowie die Bereinigungen von Inseln und Gebäuden ohne Wohnnutzung.
- Der Arbeitskreis beschließt die verbale Beschreibung der Wohnlagen in der Bro
- Es wird diskutiert, ob der Begriff „Image“ für den Sozialindikator im Rahmen der Wohnlage verwendet, werden soll und dieser zukünftig über einen Sozialatlas der Stadt Hamm zu aktualisieren ist.
- Die Wohnlageneinstufung muss nicht zwingend bei der Fortschreibung des Mietspiegels aktualisiert werden, es bietet sich z.B. eine Aktualisierung bei Neuaufstellung (alle vier Jahre) an.
- Der Arbeitskreis stimmt den durch FUB IGES vorgeschlagenen Definitionen für eine Insellage zu:

Ein Gebiet ist eine Insellage, wenn

- es maximal zwei Baublockseiten umfasst und in einem ansonsten einheitlichen Gebiet liegt
 - es maximal zwei Baublockseiten umfasst und zwischen zwei einheitlichen Gebieten liegt
 - der AK Mietpiegel einen gesonderten Beschluss über die Umstufung von Wohnblockseiten trifft
- Alle Entscheidungen zu Insellagen oder sonstigen Einzelfallentscheidungen werden protokolliert.
 - In einem Straßenverzeichnis werden die Wohnlageneinstufungen für Straßen(abschnitte) festgehalten.

6. Arbeitskreissitzung vom 24.03.2023

- In enger Abstimmung mit der Stadt Hamm wurden die ersten Einzelfallentscheidungen aus der letzten Arbeitskreissitzung umgesetzt.
- Entlang der Hauptverkehrsstraßen wurde ein 25-Meter-Puffer mit einfacher Wohnlage festgesetzt.
- Im Bereich der Bodenrichtwertzone „Außenbereich“ wurden die Adressen in die mittlere Wohnlage eingestuft. Ausnahmen bilden die Bereiche, in denen sowohl die unveröffentlichte Wohnlage 2016 als auch das Modell 2023 eine einfache Wohnlage vorsehen. Hier bleibt die einfache Wohnlage bestehen.
- Die Stadt Hamm hat FUB IGES im Vorfeld der Sitzung 54 Gebiete gemeldet, die in der Arbeitskreissitzung diskutiert wurden bzw. für die eine Einzelfallentscheidung getroffen wurde. Darüber hinaus werden Einzelfallentscheidungen auf Vorschlag der Mitglieder des Arbeitskreises getroffen.
- Der Arbeitskreis beschließt die Wohnlagenkarte einstimmig.

7. Arbeitskreissitzung vom 14.04.2023

- Zur Wohnlage: Der Arbeitskreis beschließt, dass Adressen in Gewerbe- und Industriegebieten (Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiet laut Bodenrichtwertkarte) in der Regel keiner Wohnlage zugeordnet werden. Die vereinzelt Adressen mit Wohnnutzung in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten können der einfachen Wohnlage zugeordnet werden.
- FUB IGES erläutert die Datenbasis sowie die erfolgten Bereinigungs- und Gewichtungsschritte. Anschließend stellt er die Ergebnisse der Regressionsanalyse vor.
- Der Arbeitskreis stimmt zu, dass folgende Passage in die Broschüre des Mietspiegels aufgenommen wird: „Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand (§ 8 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW in Verbindung mit Ziffer 2.1 der Wohnraumförderungsbestimmungen von 700,00 €/m² Wohnfläche) kann in Einzelfällen eine Einordnung in den jeweiligen Baualtersbereich des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahmen erfolgen.“

8. Arbeitskreissitzung vom 19.04.2023

- Vorstellung des gesamten Projektverlaufes sowie der Ergebnisse im Rahmen einer Sondersitzung vor den politischen Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Hamm.

9. Arbeitskreissitzung vom 21.04.2023 (telefonisch)

- Die Ergebnisse der Datenanalyse und das daraus abgeleitete Modell für den qualifizierten Mietspiegel wurden noch einmal kontrovers diskutiert.
- Insbesondere die fehlenden Mietpreissteigerungspotenziale gegenüber dem letzten einfachen Mietspiegel wurden von Haus & Grund kritisiert, da die Eigentümer in der Corona-Zeit keine Mieterhöhungen durchgeführt hätten und jetzt Mietpreissteigerungspotenzial benötigten. FUB IGES führte dazu aus, dass die Ergebnisse auf einer Stichtags-Erhebung basieren und sich somit dann auch keine Steigerungspotenziale aus den Daten ergeben können, wenn die Vermieter keine Mieterhöhungen durchgeführt hätten. Dabei führte FUB IGES aus, dass ein „einfacher“ Mietspiegel ohne fundierte wissenschaftliche Grundsätze und nicht auf Basis einer repräsentativen Datenerhebung nicht als Vergleich mit einem qualifizierten Mietspiegel herangezogen werden kann.

10. Schriftliche Abstimmung der stimmberechtigten Mitglieder (Umlaufverfahren mit schriftlichen Rückmeldungen vom 27.06.2023 und 28.06.2023)

- Der Mieterverein Hamm und Umgebung e.V. stimmt dem Mietspiegel 2023 mit Schreiben vom 27.06.2023 zu.
- Haus & Grund Hamm e.V. stimmt dem Mietspiegel 2023 mit Schreiben vom 28.06.2023 nicht zu. Als Gründe werden angeführt:
 - Für länger zurückliegende Modernisierungen (z. B. Badmodernisierung vor mehr als 15 Jahren, zweifachverglaste Fenster mit U-Wert über 1, usw.) werden im neuen Mietspiegel keine Zuschlagsmöglichkeiten berücksichtigt. Aber für Einfachverglasungen die schon in den Abschlägen der Baualtersklasse einfließen wird ein weiterer Abschlag berechnet.
 - Der Einbau einer energiesparenden Brennwertheizung (evtl. mit Solarunterstützung) bei Altbauten, die nicht erneuerbar ist, findet keine Berücksichtigung.
 - Der sehr hohe Sprung bei den Zuschlägen von +2% in der Baualtersklasse 1996 bis 2011 auf +18% in der Baualtersklasse 2012 bis 2022 ist nicht nachvollziehbar.
 - Es gibt keine Unterscheidung zwischen einfacher und mittlerer Wohnlage. Der Mietspiegel sieht zumindest keine Zu- bzw. Abschläge vor. Dies findet in den Erhebungen keine Stütze.

ANLAGE I: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben der Stadt Hamm zur Vermieterbefragung
- Vermieterfragebogen
- Erinnerungsschreiben

Vermessungs- und Katasteramt

Technisches Rathaus
Gustav-Heinemann-Str. 10
59065 Hamm

Ansprechpartner:
Herr Brummel
Zimmer-Nummer: C1.038
Tel. 02381 / 17-4202
Fax 02381 / 17-104202
felix.brummel@stadt.hamm.de

Stadt Hamm -62- Postfach 2449 · 59014 Hamm

Frau/Herr

59071 Hamm

13.11.2022

Mietspiegel 2023 für die Stadt Hamm

Vermieterkennung: V 1234

Mietobjekt/e (Bitte übertragen Sie nur die Objektkennung)

Liste mit den Objektkennungen:

Sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,

im Sommer 2023 veröffentlicht die Stadt Hamm einen neuen Mietspiegel. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Der Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In der Praxis hat sich der Mietspiegel seit Jahren bewährt und sorgt für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt in Hamm.

Die Stadt Hamm hat das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg mit der Mietspiegelerstellung 2023 beauftragt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Sie bzw. die aufgeführte Liegenschaft wurden im Rahmen einer neuen repräsentativen Stichprobe ausgewählt.

Als Ansprechpartner stehen Ihnen zur Verfügung:

Frau Tervoert, FUB IGES GmbH, Tel. 040/280810-14, E-Mail: mietspiegel.hamm@fub.iges.com

Herr Brummel, Stadtverwaltung Hamm, Tel. 02381/17-4202, E-Mail: felix.brummel@stadt.hamm.de

Sie erhalten heute Post von uns mit der Bitte, den anliegenden Fragebogen auszufüllen. Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, **verpflichtend**. Nur durch eine hohe Beteiligung und Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Hammer Mietgefüges erst möglich.

Wie erfolgt die Befragung?

Anleitung zum Ausfüllen des Fragebogens und Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Vorzugsweise rufen Sie den Online-Fragebogen unter folgendem Link auf und füllen diesen für jeden Befragungsfall einzeln aus:
<https://www.soscisurvey.de/vermieterbefragung-hamm-2023/>;



Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Mit der dazugehörigen Objektkennung, die Sie oben im Anschreiben finden, können Sie sich fallweise einloggen.

2. Bei Verwendung des Papierfragebogens übertragen Sie nur die Vermieter- und Objektkennung für das genannte Objekt auf jeweils einen Fragebogen und füllen das Formular für Ihre Wohnung(en) im Objekt aus. Für die Rücksendung liegt ein Freiumschlag bei.
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietspiegel.hamm@fub.iges.com senden.
4. Im Fragebogen ist die Eingabe für bis zu 8 Wohnungen vorgesehen. Verfügt das Gebäude über mehr als 8 Wohneinheiten in Ihrem Besitz, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen selbstständig zu kopieren und die Angaben für die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (9. Whg. usw.) einzutragen. Sie können auch die Tabellenvorlage im Excel-Format verwenden (Download siehe unten).

Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen – auch eine Tabellenvorlage – finden Sie auf folgender Internetseite:

<https://www.fub.iges.com/beitrag/vermieterbefragung-hamm-2023.html>

Bitte senden Sie alle Fragebögen mit Ihren Angaben bis zum **30. November 2022** an FUB IGES zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH im Auftrag der Stadt Hamm 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.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung.


Marc Herter
Oberbürgermeister


Thorsten Hühn
Bereichsleiter
FUB IGES
Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Seite 2 / 2

Konten der Stadtkasse:

Deutsche Bank Hamm	BLZ 410 700 49	Kto.-Nr. 033 500 000
Sparkasse Hamm	BLZ 410 500 95	Kto.-Nr. 34 199
Postbank Dortmund	BLZ 440 100 46	Kto.-Nr. 143 48-466

Sprechzeiten:

Mo - Do 8.30 - 15.30 Uhr / Fr. 8.30 - 12.30 Uhr
Einige Ämter haben andere Öffnungszeiten
Formulare und Informationen: www.hamm.de

Buslinie:

alle Linien
Haltestelle:
Willy-Brandt-Platz, Westentor

Objektkennung: _____ **Bitte aus dem Anschreiben übertragen.**

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen und vermieteten Einfamilienhäuser

Zutreffendes bitte nur für Ihre Wohnung(en) ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1.1 Es handelt sich um eine Wohnung , bei der die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte sog. „Sozialwohnung“ oder Wohnung, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Die Wohnung war am Stichtag 01.11.2022 nicht vermietet .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Die Wohnung wird ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4 Es handelt sich um ein Mietverhältnis mit Sonderkonditionen , z.B. mietmindernde Vorleistungen vom Mieter oder Dienstverhältnisse mit dem Mieter, z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc., oder eine werksgebundene Wohnung/Dienstwohnung .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5 Die Wohnung wird möbliert vermietet. d. h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Kühlschrank, Spüle, Herd oder Einbauküche).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6 Die Wohnung wird ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt . (Dazu zählen nicht häusliche Arbeitszimmer.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.7 Die Wohnung ist nicht abgeschlossen , d.h. sie hat keine eigene Wohnungstür.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.8 Die Wohnung gehört zu einem Heim oder Wohnheim . (Studierenden-, Seniorenwohnheim, Betreutes Wohnen etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.9 Die Wohnung ist nur kurzfristig bzw. zum vorübergehenden Gebrauch – max. 6 Monate – vermietet, z.B. Ferienwohnung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.10 Für die Wohnung gibt es mehrere Mietverträge und/oder Untermietverträge .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude

2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? (Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus)	Baujahr	<u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u>
Falls Sie das Baujahr nicht exakt wissen, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (evtl. schätzen)		
bis 1918	<input type="checkbox"/>	1950 bis 1960 <input type="checkbox"/>
1919 bis 1949	<input type="checkbox"/>	1961 bis 1977 <input type="checkbox"/>
1978 bis 1995	<input type="checkbox"/>	1996 bis 2002 <input type="checkbox"/>
2003 bis 2011	<input type="checkbox"/>	2012 bis 11/2022 <input type="checkbox"/>
unbekannt	<input type="checkbox"/>	
2.2 Wie viele bewohnbare Geschosse hat das Gebäude, einschl. Leerstand, Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss?	Anzahl	<u> </u> <u> </u> <u> </u>
2.3 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude (postalische Adresse)?	Anzahl	<u> </u> <u> </u> <u> </u>
2.4 Es handelt sich um ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus. (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus)		<input type="checkbox"/>

Hinweise: Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei **allen wohnungsbezogenen Fragen die gewählte Reihenfolge** der Wohnungen entsprechend der Fragen 1.1 bis 1.10 **beibehalten**.
Die Wohnung, die Sie mit 1. Wohnung benennen, muss **auch für alle weiteren Fragen** die 1. Wohnung sein usw.

3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen

3.1 Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen **mietspiegelrelevanten** Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Untergeschoss, 1. OG für Obergeschoss usw.) ankreuzen bzw. eintragen - **entfällt bei Einfamilienhäusern**.

Lage im Gebäude	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Untergeschoss/Souterrain	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erdgeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stockwerkzahl bei Obergeschoss (z. B. 1., 2., 3.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Dachgeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maisonettewohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.2 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes **im Nachhinein zusätzliche Wohnungen** geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren **Fertigstellungsjahr** ein - **entfällt bei Einfamilienhäusern**.

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

3.3 Wie viele Quadratmeter **Wohnfläche** hat die Wohnung?

<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²	<input type="text"/> m ²
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

3.4 Wie viele **Wohnräume** hat die Wohnung (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)?

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

4. Allgemeine Angaben zu den Mietvertragsunterlagen (Mietverträgen und Mietänderungserklärungen) und den monatlichen Mietzahlungen am 1. November 2022

4.1 Wann wurde der **Mietvertrag** mit dem jetzigen Mieter geschlossen? Monat und Jahr des Vertragsabschlusses (z. B. 10/17)

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

4.2 Wann wurde die **Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt**, neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten? (Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung.) Monat und Jahr der Neufestlegung

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

4.3 Wie hoch war die **monatliche Grundmiete/Nettokaltmiete** am **1. November 2022 ohne Nebenkosten** (Betriebskosten) oder Garagen- und Stellplatzmiete? **Angaben in Euro pro Monat**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

4.4 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für **kalte Betriebs-/Nebenkosten** am **1. November 2022**? **Angaben in Euro pro Monat**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

4.5 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für **Heizung** und/oder **Warmwasser** am **1. November 2022**? **Angaben in Euro pro Monat**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

4.6 Sind in den kalten Betriebskosten die wesentlichen Betriebskosten enthalten?

Wählen Sie „ja“, wenn **alle der folgenden Betriebskostenarten enthalten sind**: Wasserversorgung, Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer. Falls eine dieser Betriebskostenarten **nicht** in der Betriebskostenvorauszahlung enthalten ist, bitte „Nein“ wählen.

Ja Nein

5. Angaben zur Beheizung der Wohnungen (vom Vermieter gestellt)								
Wie wird die Wohnung überwiegend geheizt (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)?								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
5.1 Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (Gas, Öl, Fernwärme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2 überwiegend Gaseinzelöfen oder Elektronachtspeicheröfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3 überwiegend Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4 Wohnung nur teilweise beheizt oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5 Heizung mit erneuerbarer Energiequelle (Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets o. ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen								
Mit welcher Verglasung sind überwiegend die Fenster und Außentüren der Wohnung versehen, z.B. Türen zu Balkonen?								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
6.1 Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Zweifachverglasung oder Doppel-/Kastenfenster (zwei in einem Rahmen fest verbundene Scheiben oder zwei hintereinanderliegende Fenster, die sich separat öffnen und schließen lassen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Dreifachverglasung bzw. Thermo-/Isolierverglasung (drei in einem Rahmen fest verbundene Scheiben)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume (vom Vermieter gestellt)								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
7.1 Badezimmer mit Dusche oder Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2 Badezimmer mit Dusche und Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3 WC vorhanden (im Bad oder separat)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4 kein Badezimmer vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5 zweites Bad vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6 zweites separates WC vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.7 Bad mit Fenster ausgestattet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.8 Fußbodenheizung im Bad vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.9 Bad wurde in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche (vom Vermieter gestellt)								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
8.1 separate Küche als eigener Raum (dazu zählt auch eine Wohnküche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2 integrierte Küche (zum Wohnraum hin offene oder amerikanische Küche, keine Kochnische)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3 komplette Einbauküche mit Herd, Einbaukühlschrank, Spülbecken, ausreichend Kücheneinbauschränken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. Weitere Merkmale der Wohnung (vom Vermieter gestellt oder eingebaut)								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
9.1 Abstellraum oder Kellerraum vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2 Durchgangszimmer oder gefangener Raum (nur über einen Wohnraum oder die Küche erreichbar)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.3 Parkett- oder Marmorfußboden in mehreren Zimmern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.4 Bodenfliesen in mehreren Zimmern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.5 Fußbodenheizung in mehreren Zimmern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.6 Multimediaanschlüsse in allen Zimmern vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.7 Aufzug vorhanden (bei weniger als 5 Vollgeschossen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.8 Videounterstützte Gegensprechanlagen mit elektrischem Türöffner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.9 mit Balkon (außerhalb der Fassade bzw. vorspringend)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.10 mit Loggia (innenliegend und von drei Gebäudeseiten begrenzt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.11 mit Terrasse und/oder Dachterrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.12 alleinige Gartennutzung des Mieters	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Merkmale der Barrierearmut oder -freiheit der Wohnung								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
10.1 Die Wohnung ist mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2 Die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (mindestens vorhanden sein müssen: bodentiefe Dusche, Bad mind. 7 m ² groß, alle Türen mind. 90 cm breit und ebener Balkonzugang [falls ein Balkon vorhanden])	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Wurden <u>nach</u> dem 1. Januar 2002 energetische Maßnahmen nachträglich am Gebäude durchgeführt?								
11.1 Dämmung aller Außenwände	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>			
11.2 Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>			
11.3 Dämmung der Kellerdecke	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>			
11.4 Austausch des Wärmerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>			
11.5 Erneuerung/Modernisierung aller Fenster	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>			
11.6 Erneuerung/Modernisierung Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>			
12. Wurde <u>bis</u> zum 1. Januar 2002 eine Dämmung der Außenwände durchgeführt?								
12.1 Dämmung aller Außenwände	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>			
Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!								
Bitte reichen Sie die Daten digital oder per beiliegendem Rückumschlag bis zum 16. Dezember 2022 ein.								
Denken Sie bitte an den Übertrag der Objektkennung vom Anschreiben auf den Fragebogen!								

Vermessungs- und Katasteramt

Stadt Hamm -62- Postfach 2449 · 59014 Hamm

Frau/Herr

59071 Hamm

Technisches Rathaus
Gustav-Heinemann-Str. 10
59065 Hamm

Ansprechpartner:
Herr Brummel
Zimmer-Nummer: C1.038
Tel. 02381 / 17-4202
Fax 02381 / 17-104202
felix.brummel@stadt.hamm.de

31.05.2023

Mietspiegel 2023 für die Stadt Hamm

Vermieterkennung: V 1234

Erinnerungsschreiben

Sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,

im Sommer 2023 veröffentlicht die Stadt Hamm einen neuen Mietspiegel. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Wir hatten Sie Mitte November informiert, dass im Sommer 2023 der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Hamm veröffentlicht werden soll und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen.

Sie erhalten daher heute erneut Post von uns mit dem Hinweis, den Fragebogen auszufüllen.

Nach dem Mietspiegelreformgesetz, das am 01. Juli 2022 in Kraft getreten ist, besteht die **Auskunftspflicht** für die Befragten. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu fünftausend Euro geahndet werden kann.

Sollten Sie bereits geantwortet haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Als Ansprechpartner stehen Ihnen zur Verfügung:

Frau Tervoert, FUB IGES GmbH, Tel. 040/280810-14, E-Mail: mietspiegel.hamm@fub.iges.com

Herr Brummel, Stadtverwaltung Hamm, Tel. 02381/17-4202, E-Mail: felix.brummel@stadt.hamm.de

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung.

Konten der Stadtkasse:

Deutsche Bank Hamm	BLZ 410 700 49	Kto.-Nr. 033 500 000
Sparkasse Hamm	BLZ 410 500 95	Kto.-Nr. 34 199
Postbank Dortmund	BLZ 440 100 46	Kto.-Nr. 143 48-466

Sprechzeiten:

Mo - Do 8.30 - 15.30 Uhr / Fr. 8.30 - 12.30 Uhr
Einige Ämter haben andere Öffnungszeiten
Formulare und Informationen: www.hamm.de

Buslinie:

alle Linien
Haltestelle:
Willy-Brandt-Platz, Westentor

Wie erfolgt die Befragung?

Anleitung zum Ausfüllen des Fragebogens und Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Vorzugsweise rufen Sie den Online-Fragebogen unter folgendem Link auf und füllen diesen für jeden Befragungsfall einzeln aus:
<https://www.soscisurvey.de/vermieterbefragung-hamm-2023/>



Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Mit der dazugehörigen Objektkennung, die Sie oben im Anschreiben finden, können Sie sich fallweise einloggen.

2. Bei Verwendung des Papierfragebogens übertragen Sie nur die Objektkennung für das genannte Objekt auf jeweils einen Fragebogen und füllen das Formular für Ihre Wohnung(en) im Objekt aus. Für die Rücksendung liegt ein Freiumschlag bei.
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietspiegel.hamm@fub.iges.com senden.
4. Im Fragebogen ist die Eingabe für bis zu 8 Wohnungen vorgesehen. Verfügt das Gebäude über mehr als 8 Wohneinheiten in Ihrem Besitz, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen selbstständig zu kopieren und die Angaben für die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (9. Whg. usw.) einzutragen. Sie können auch die Tabellenvorlage im Excel-Format verwenden (Download siehe unten).

Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen – auch eine Tabellenvorlage - finden Sie auf folgender Internetseite:

<https://www.fub.iges.com/beitrag/vermieterbefragung-hamm-2023.html>

Bitte senden Sie alle Fragebögen mit Ihren Angaben bis spätestens zum **16. Dezember 2022** an FUB IGES zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH im Auftrag der Stadt Hamm 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.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung.

Felix Brummel

Abteilungsleiter Bodenordnung & Bewertung

Vermessungs- und Katasteramt

Stadt Hamm

Thorsten Hühn

Bereichsleiter

FUB IGES

Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Seite 2 / 2

Konten der Stadtkasse:

Deutsche Bank Hamm	BLZ 410 700 49	Kto.-Nr. 033 500 000
Sparkasse Hamm	BLZ 410 500 95	Kto.-Nr. 34 199
Postbank Dortmund	BLZ 440 100 46	Kto.-Nr. 143 48-466

Sprechzeiten:

Mo - Do 8.30 - 15.30 Uhr / Fr. 8.30 - 12.30 Uhr
Einige Ämter haben andere Öffnungszeiten
Formulare und Informationen: www.hamm.de

Buslinie:

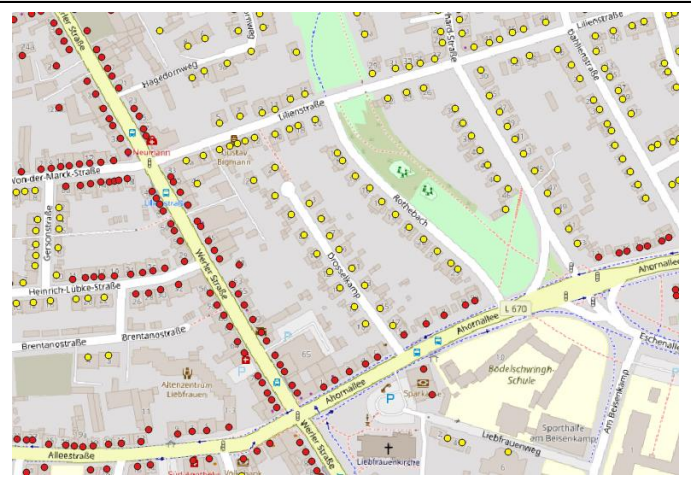
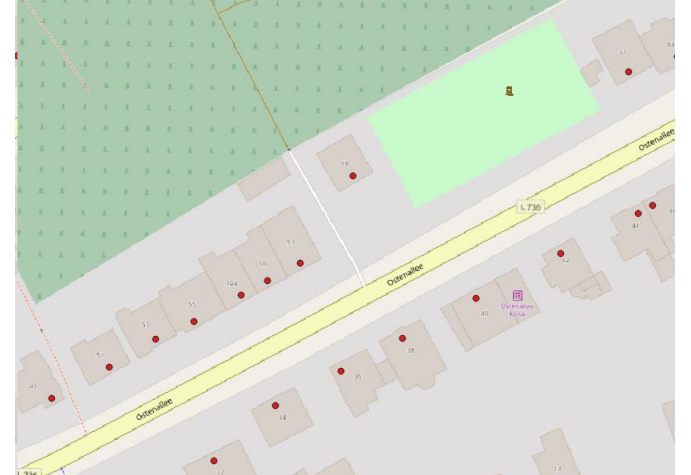
alle Linien
Haltestelle:
Willy-Brandt-Platz, Westentor

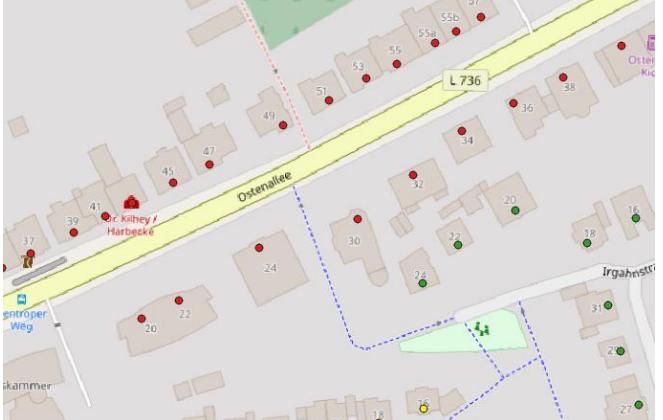
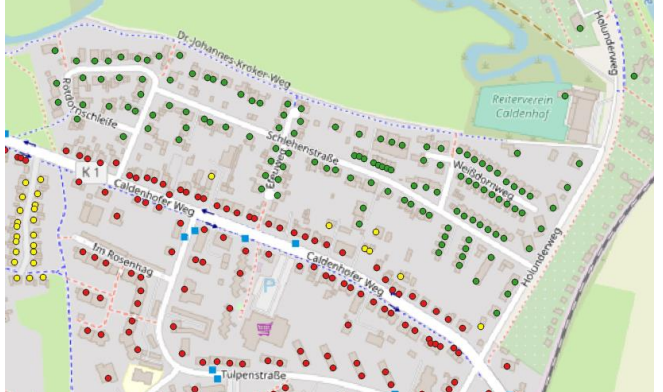
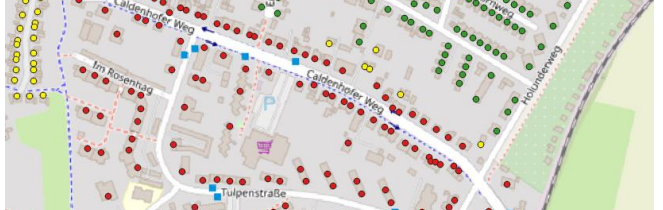
ANLAGE II: PROTOKOLL DER WOHNLAGEN- UMSTUFUNGEN DURCH DEN ARBEITSKREIS

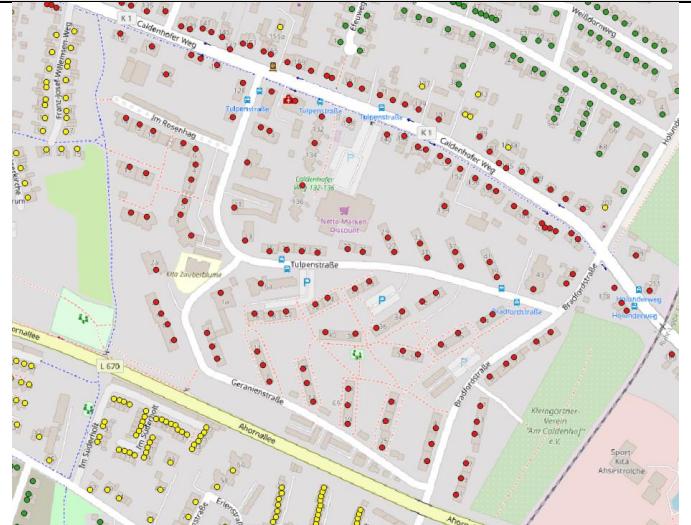
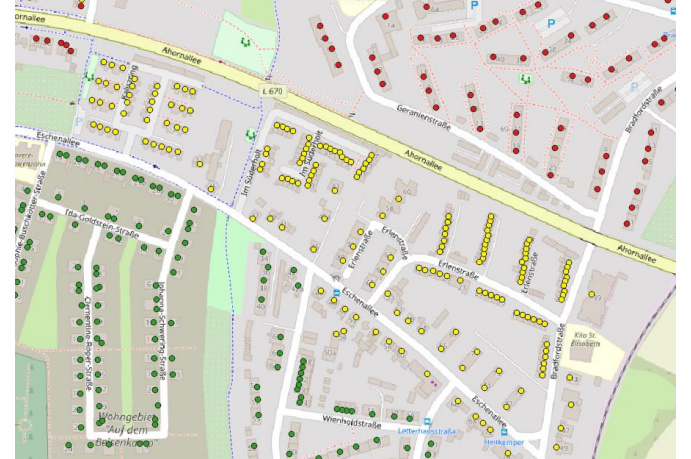
Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Buschstraße 13a-39 (u); Güntherstraße 50-54 (g)	Beschluss 1 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Größere Entfernung zur Bahnlinie, ruhige Lage - Vereinheitlichung des Baublocks 	
Peterstraße 22-26 (g); Martinstraße 1-19 (u); Ziegelstraße 25-52; Am Gallberg 12-26 (g); Stadionstraße 1-18	Beschluss 2 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinheitlichung des Gebietes, im Umfeld vor allem mittlere Wohnlage 	
Everdingshof 17-27; Everdingshof 39-47; Everdingshof 67-67a	Beschluss 3 die Adressen werden in „gut“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Die anderen Adressen des Neubaugebietes sind ebenfalls gute Wohnlage, vorherige Einstufung aufgrund von Wohnblockgrenze aus 2016 	
Stefanstraße 49-99	Beschluss 4 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Angrenzende Baublöcke mit gleicher Bebauung östlich ebenfalls flächendeckend „mittel“ 	
Barsener Straße 22-28 (g); Berliner Straße 272-280 (g)	Beschluss 5 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenüberliegender Baublock an der Barsener Straße einfache Wohnlage, entlang der Berliner Straße sonst mittlere Wohnlage; gute Wohnlage soll sich auf das innenliegende Neubaugebiet beschränken 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Bereich Innenstadt östlich Nordstraße / Sternstraße; nördlich Bismarckstraße / Caldenhofer Weg; westlich; südlich Adenauerallee / Nordring</p>	<p>Beschluss 6 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft; Ausnahme bilden die innerhalb des Puffers liegenden Adressen an den Hauptverkehrs- straßen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fußläufige Erreichbarkeit zum neu geschaffenen Erlebnisraum an der Lippe - Östlicher Bereich der Innenstadt eingebettet in Grünanlagen - Teilweise höherwertige Baustrukturen - Vereinheitlichung der Wohnlage 	
<p>Adenauerallee 3-8</p>	<p>Beschluss 7 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vergleichbare Bebauungsstruktur an Kolpingstraße ebenfalls „mittel“ - Räumliche Nähe zum Erlebnisraum an der Lippe - Vereinheitlichung 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Bereich Innenstadt östlich Hauptbahnhof / Bahngleise; nördlich Neue Bahnhofstraße / Friedrichstraße; westlich Goethestraße / Sternstraße / Nordstraße; südlich Hafenstraße</p>	<p>Beschluss 8 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Weniger höherwertige Baustrukturen als im östlich Bereich der Innenstadt - Bahnhofsumfeld wirkt negativ auf städtische Qualität - Vereinheitlichung 	
<p>Westenfriedhofsweg 4-5; Dortmunder Str. 8</p>	<p>Beschluss 9 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Insellage, südlich sowie an Dortmunder Straße einfache Wohnlage 	


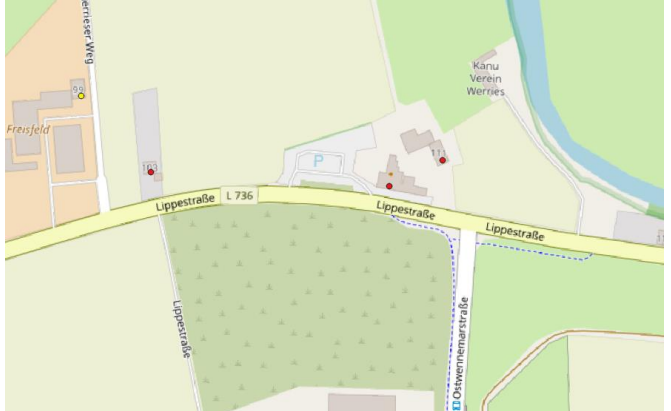
Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Drosselkamp 2-18 (g); Lilienstraße 2-4a (g); Lilienstraße 22-26 (g); Ludwig-Erhard-Straße 34-48 (g);	Beschluss 10 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Insellage, Vereinheitlichung des Gebietes, auch ansonsten mittlere Wohnlage 	
Werler Straße 51	Beschluss 11 die Adresse wird in „einfach“ eingestuft“	<ul style="list-style-type: none"> - Erschlossen von Werler Straße, bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsstraße berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	
Ostenallee 59	Beschluss 12 die Adresse wird in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	

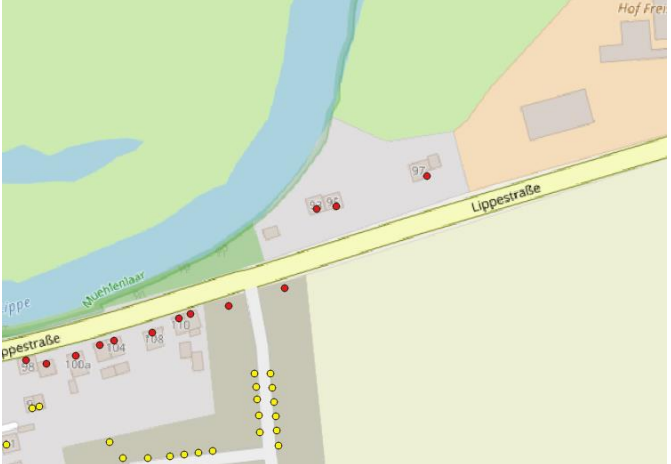



Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Ostenallee 30	Beschluss 13 die Adresse wird in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	
Efeuweg 2-14 (g); Schlehenstraße 30-39; Schlehenstraße 41-61 (u); Weißdornweg 1-7 (u); Holunderweg 11-21	Beschluss 14 die Adressen werden in „gut“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Wohnlage mit Bezug zum nördlichen Grüngelände, dort auch guter Radweg - Nur Adressen mit Erschließung vom Caldenhofer Weg bleiben „mittel“ 	
Caldenhofer Weg 209	Beschluss 15 die Adresse wird in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Tulpenstraße 1-29; Tulpenstraße 31-43 (u); Geranienstraße 2-8 (g); Im Rosenhag (1-14); Caldenhofer Weg 134-136 (g);</p>	<p>Beschluss 16 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eher einfache Bebauungsstruktur - Schwächerer Sozialindikator als südlich der Ahornallee - Vereinheitlichung des Gebietes 	
<p>Im Süderholt 1-37; Erlenstraße 1-80; Bradfordstraße 10-38 (g); Eschenallee 33-79 (u)</p>	<p>Beschluss 17 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Besserer Sozialindikator und bessere Baustruktur als nördlich der Ahornallee, aber schlechtere Wohnlage als südlich Eschenallee - Nähe zur Ahornallee spricht gegen gute Wohnlage - Puffer zwischen guter Wohnlage südlich Eschenallee und einfacher Wohnlage nördlich Ahornallee 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Werler Straße 257-297 (u); Hohenzollernstraße 1-17 (u)	Beschluss 18 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Wohnlage bei direkt angrenzendem Gewerbegebiet fraglich, im Umkreis oft mittlere Wohnlage - Vereinheitlichung der Insellage 	
Ahornallee 12-14 (g); Ahornallee 46	Beschluss 19 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	

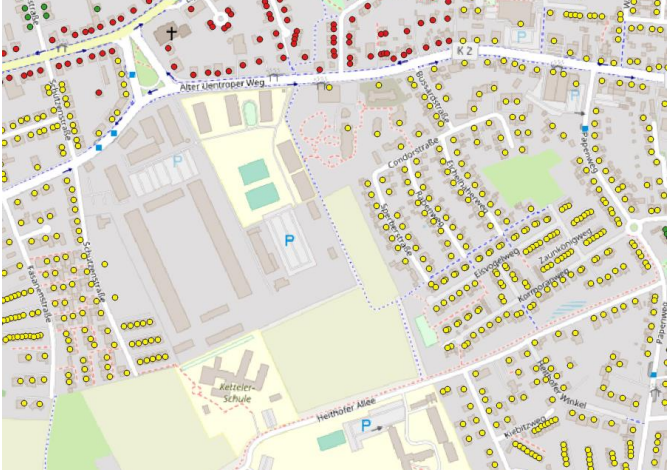
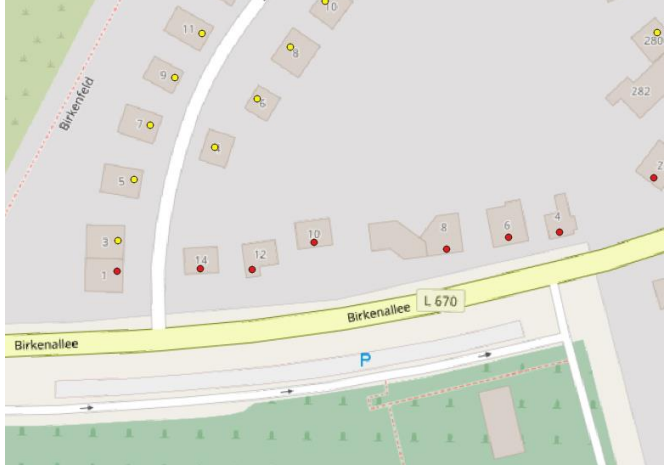
Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Viktoriastraße 201-235 (u); Viktoriastraße 214-216 (g); Viktoriastraße 220-252 (g)	Beschluss 20 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnlage hebt sich nicht von östlich angrenzender einfacher Wohnbebauung ab - dazu Nähe zur Dortmunder Straße - Vereinheitlichung der Wohnlage an der Viktoriastraße 	
Alsenstraße 22-66 (g); Ostpreußenweg 2; Wörthstraße 19-39 (u)	Beschluss 21 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Adressen heben sich von baulicher Struktur nicht wesentlich vom ansonsten homogenen als mittel eingestuftem Umland ab - Bessere Wohnlage als an nördlich angrenzender Viktoriastraße mit Bezug zur Dortmunder Straße - Zuvor als gute Wohnlage eingestuft, jetzt Vermeidung vom Übergang von einfacher zur guten Wohnlage 	
Lippestraße 155-163a (u)	Beschluss 22 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bisher nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	


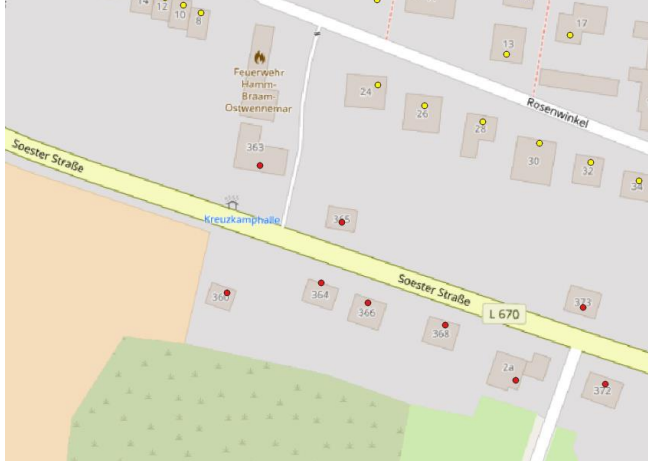
Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Lippestraße 141-143 (u)	Beschluss 23 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	
Lippestraße 103; Lippestraße 111	Beschluss 24 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	


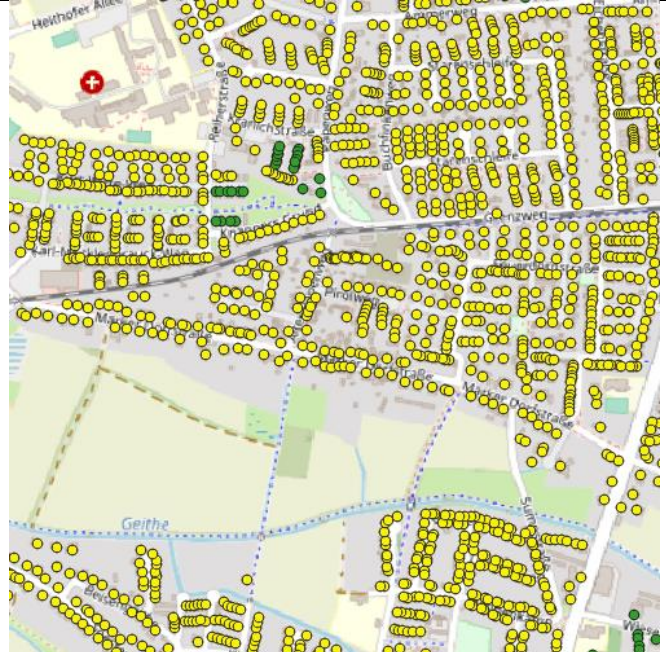
Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Lippestraße 93-97 (u)	Beschluss 25 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	
Fuchsweg 7-8; Lippestraße 85	Beschluss 26 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Einfache Wohnlage auf gegenüberliegender Straßenseite - Bereinigung der Insellage 	
Im Fuchswinkel 1-9a (u);	Beschluss 27 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Einfache Wohnlage an der Lippestraße sowie mittlere Wohnlage südlich „Im Fuchswinkel“ - Vereinheitlichung 	
Lippestraße 64; Im Fuchswinkel 23	Beschluss 28 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Adressen haben Bezug zur Straße „Im Fuchswinkel“, nicht zur Lippestraße - Im Fuchswinkel 23 vorher nur einfach, da im 25-m-Puffer zur Hauptverkehrsstraße 	


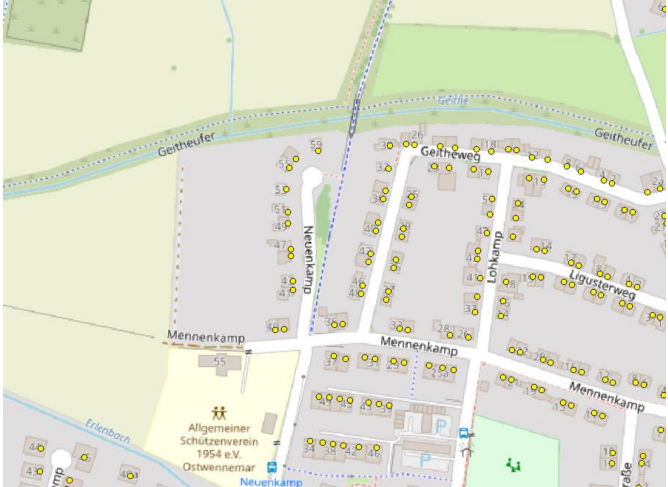
Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Lippestraße 47-53 (u)	Beschluss 29 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	
Lippestraße 55-61 (u)	Beschluss 30 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Grenzt südwestlich an einfache Wohnlage an - Keine gute Wohnlage in dem Gebiet 	
Lippestraße 23	Beschluss 31 die Adresse wird in „gut“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigung der Insellage 	


Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Jägerallee 56; Jägerallee 79-81 (u); Ostenallee 115-123 (u); Schützenstraße 8b</p>	<p>Beschluss 32 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	
<p>Elchstraße 2; Hirschgraben 1-3; Ostenallee 133 a; Schützenstraße 8a; Schützenstraße 11-13 (u); Ostenallee 149b; Hubertusstraße 7; Hubertusstraße 10</p>	<p>Beschluss 33 die Adressen werden in „gut“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bezug zum nördlichen Gebiet - Bebauungssystematik ist wie an der Jägerallee, dort auch gute Wohnlage - Vereinheitlichung des Gebietes 	
<p>An der Steinernen Brücke 3-21 (u); Marderweg 1-11 (u); Marderweg 2-26a (g);</p>	<p>Beschluss 34 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinheitlichung, ähnliches Wohnumfeld 	
<p>Marderweg 28-32 (g); Hermelinweg 1-3 (u); Hans-Werner-Langkamp- Weg 1-9; Alter Uentropser Weg 47-53 (u)</p>	<p>Beschluss 35 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinheitlichung, bessere Sozialstruktur und Bauqualität als im nördlich angrenzenden Gebiet 	

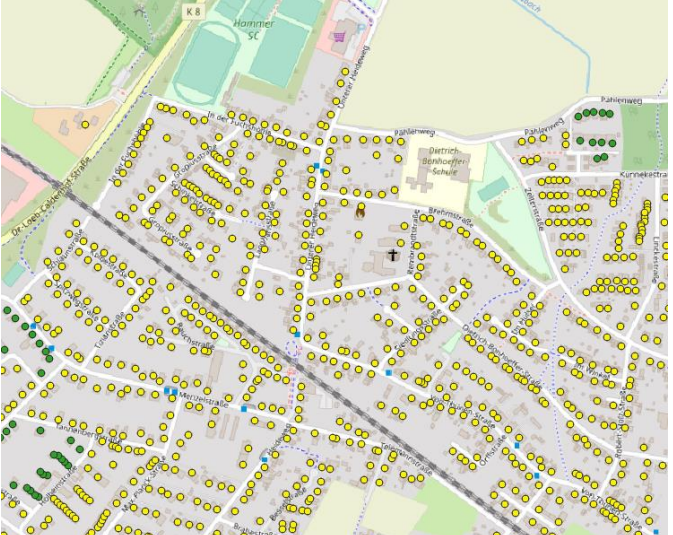

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Alter Uentropfer Weg 24-26a (g); Bussardstraße 2-12 (g); Condorstraße 1-4; Sperberstraße 1-18; Eisvogelweg 31; Eisvogelweg 33-46; Schützenstraße 35-36; Schützenstraße 51-79 (u)</p>	<p>Beschluss 36 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinheitlichung des Gebietes in mittlere Wohnlage 	
<p>Birkenallee 10</p>	<p>Beschluss 37 die Adresse wird in „einfach“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	

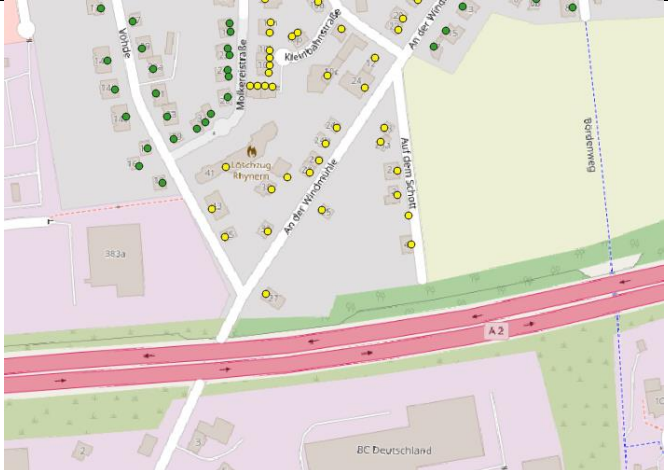

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Soester Straße 320; Soester Straße 324-326 (g)	Beschluss 38 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	
Soester Straße 360	Beschluss 39 die Adresse wird in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Bereinigung der Insellage 	

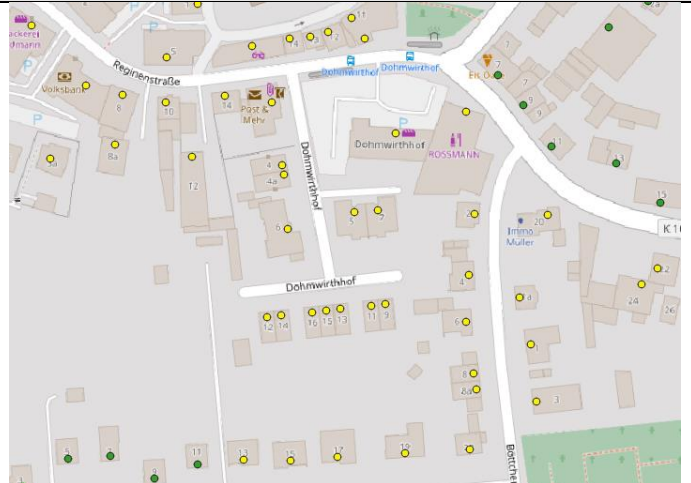
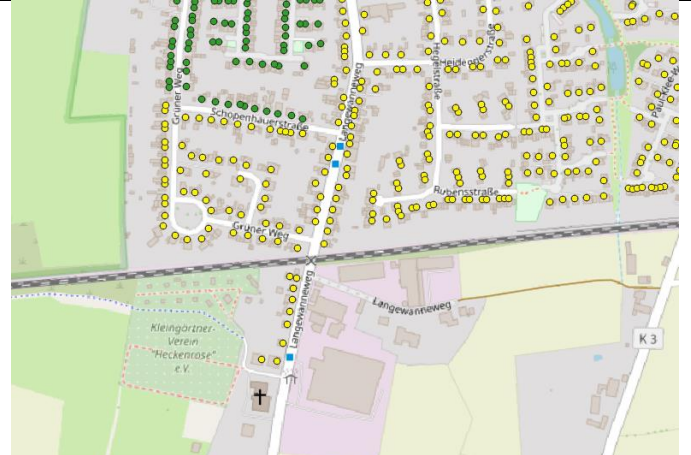
Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Hohefeldweg 4; Hohefeldweg 12; Hohefeldweg 26-32	Beschluss 40 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Vereinheitlichung 	
Marker Dorfstraße 62-138 (g); Marker Dorfstraße 154-188 (g); Sumpstraße 28-30 (g); Rotbuchenweg 2-6 (g); Ostwennemarstraße 35-35a	Beschluss 41 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Nördlich angrenzend ausschließlich mittlere Wohnlage - Bereinigung der Insellagen im Zusammenhang mit der Straße Lange Reihe, welche ebenfalls einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft wird 	

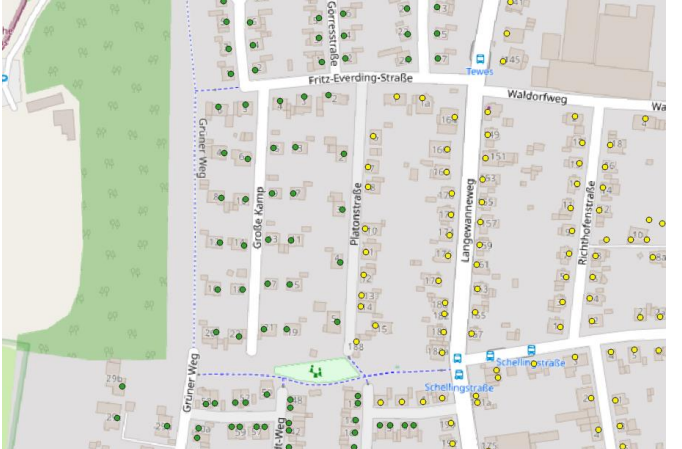
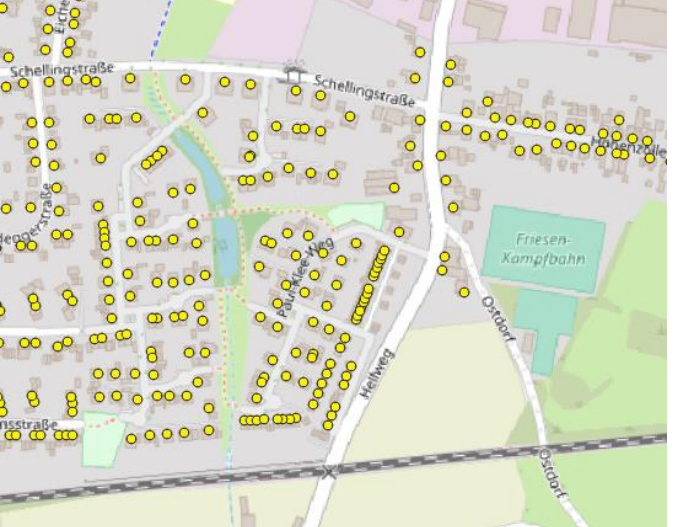
Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Ostwennemarstraße 16-18 (g); Lange Reihe 2-250a (g); Lange Reihe 55-69 (u); Am Maximilianpark 4-14 (g); Am Königskamp 1-13; Braamer Straße 90-115; Braamer Straße 129-131 (u)</p>	<p>Beschluss 42 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adressen entsprechen strukturell Außenbereich (dünne Besiedelung, keine soziale Infrastruktur) - keine Rechtfertigung für gute Wohnlage vorhanden 	
<p>Neuenkamp 41-59 (u); Mennenkamp 38-40 (g)</p>	<p>Beschluss 43 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigung der Insellage 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Ostwennemarstraße 8-8b (g); Wiesenstraße 8-42 (g); Sanddornweg 1-34; Blauregenweg 1-5; Blauregenweg 7-11 (u); Kirchweg 75-175 (u); Kirchweg 92-130 (g); Karlheinz-Jung-Weg 1-13; Brandheide 69-107 (u); Brandheide 96-98 (g); Clematisweg 1-22; Goldregenweg 1-20; Am Schwimmbad 2-4 (g); Am Schwimmbad 3a-13 (u); Am Kalthof 1-29; Bimbergsheide 3-15 (u)</p>	<p>Beschluss 44 die Adressen werden in „gut“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Bebauungsstruktur - Gute Anbindung an soziale Infrastruktur - Vereinheitlichung des Bereichs westlich der Ostwennemarstraße 	
<p>Kirchweg 44-80 (g); Franz-Steimann-Straße 20-54 (g); Bimbergsheide 1a; Ostwennemarstraße 1-1a</p>	<p>Beschluss 45 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Westlich der Ostwennemarstraße sonst flächendeckend mittlere Wohnlage - Vereinheitlichung 	

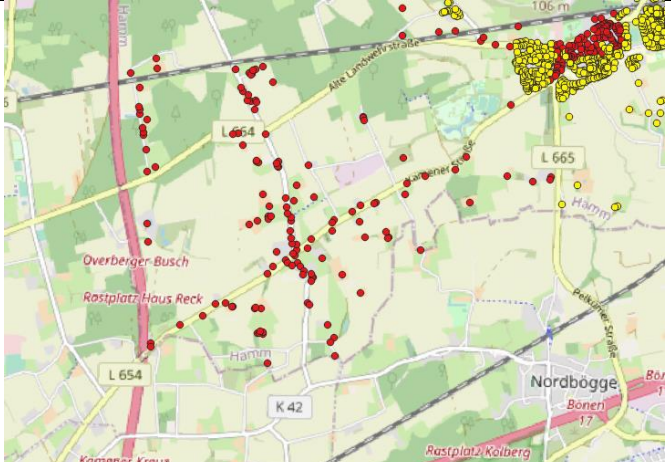
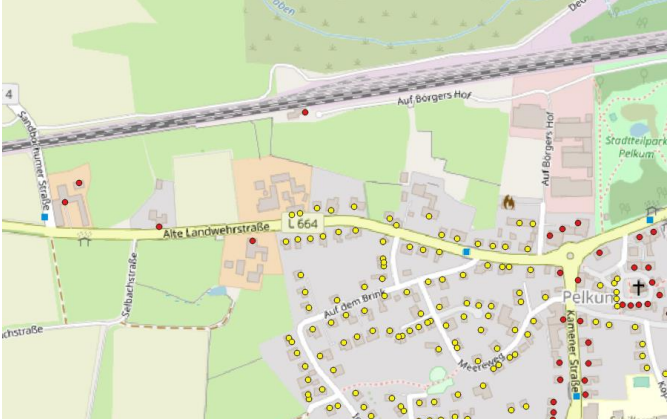
Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Von-Thünen-Straße 1-10c; Unterer Heideweg 113-123 (u)</p>	<p>Beschluss 46 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In der Umgebung ausschließlich mittlere Wohnlage - Bereinigung der Insellage 	
<p>Schlaunstraße 6; Schlaunstraße 3-11 (u)</p>	<p>Beschluss 47 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In der Umgebung ausschließlich mittlere Wohnlage - Bereinigung der Insellage 	

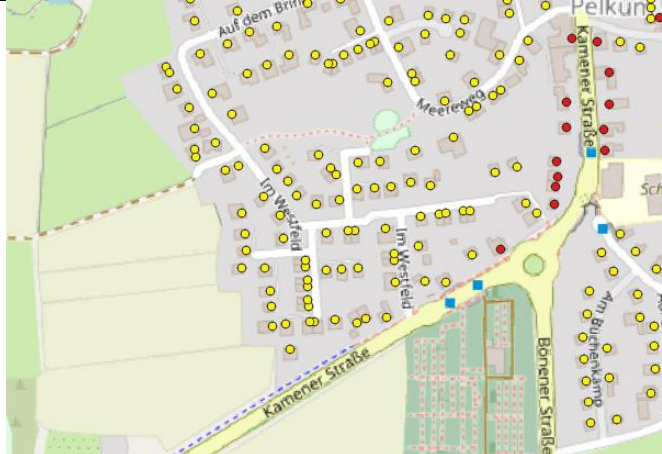

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>An der Windmühle 23-27 (u); Auf dem Schott 2-2a; Auf dem Schott 4a</p>	<p>Beschluss 48 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Direkt angrenzend verläuft die Autobahn, gute Wohnlage fraglich - Auf der gegenüberliegenden Straßenseite von „An der Windmühle“ auch mittlere Wohnlage 	 <p>The map shows a residential area adjacent to the A2 highway. Streets labeled include 'An der Windmühle', 'Auf dem Schott', 'Kleinwiesstraße', 'Möhlengraben', and 'An der Windmühle'. A large green area is labeled 'BC Deutschland'.</p>
<p>Heideweg 1a-1b; Heideweg 6-18 (g)</p>	<p>Beschluss 49 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adressen mit guter Wohnlage zwischen einfacher und mittlerer Wohnlage 	 <p>The map shows a residential area with streets like 'Heideweg', 'Königsweg', 'Eisenstraße', and 'Dierhagemweg'. A school building is labeled 'Konrad-Adenauer-Realschule'.</p>

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Dohmwirthof 2-6 (g)	Beschluss 50 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	- Bereinigung der Insellage, im Umkreis nur mittlere Wohnlage	
Langewanneweg 216-246a (g); Langewanneweg 171-211 (u)	Beschluss 51 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	- Bereinigung der Insellage, im Umkreis vor mittlere Wohnlage vorherrschend	


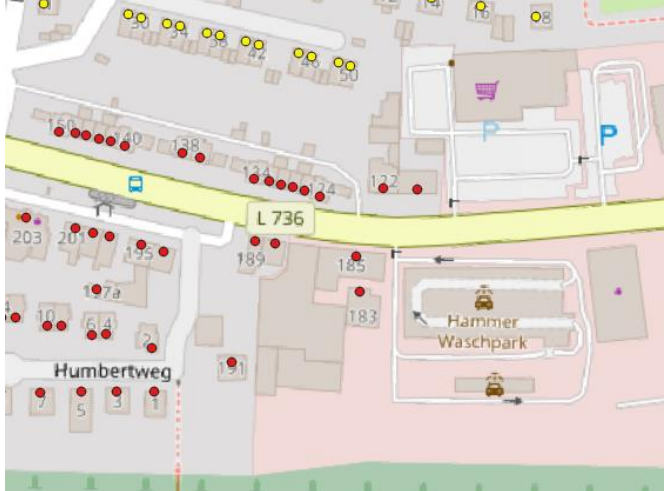
Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Fritz-Everding-Straße 5-6; Große Kamp 4-22 (g); Hannah-Arendt-Weg 50-58 (g)</p>	<p>Beschluss 52 die Adressen werden in „gut“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigung der Insellage, nördlich, östlich und südlich gute Wohnlage 	
<p>Hellweg 50-60 (g); Hellweg 63-63a; Paul-Klee-Weg 4-28 (g); Schellingstraße 20-42 (g); Kandinskyweg 3-9 (u); Kandinskyweg 10-24 (g)</p>	<p>Beschluss 53 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigung der Insellage, im Umkreis nur mittlere Wohnlage 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Moltkestraße 1-11 (u); Große Werlstraße 74-80a (g)	Beschluss 54 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Eher keine gute Wohnlage im Randbereich, im Umkreis vor allem mittlere Wohnlagen - Vereinheitlichung 	
Kamener Straße 200-202a (g)	Beschluss 55 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Vereinheitlichung 	

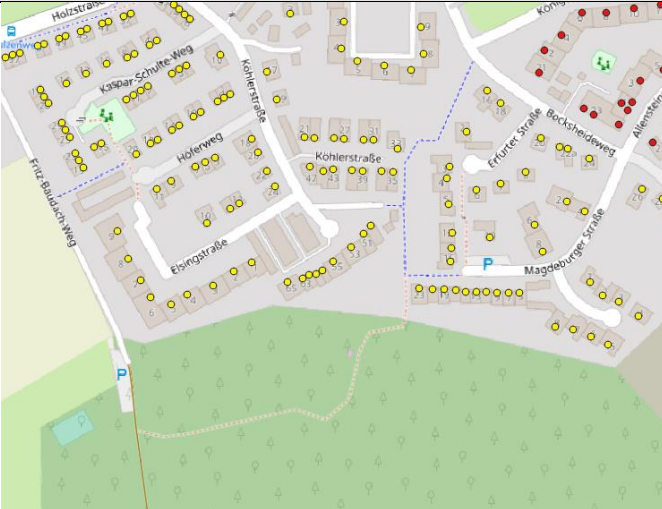
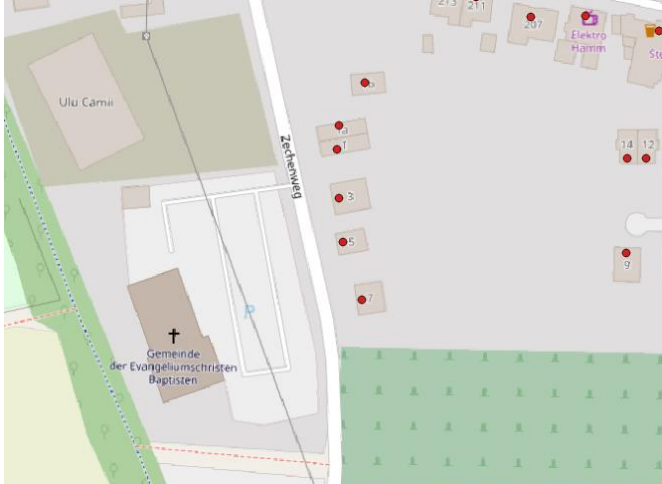
Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Stadtteil Lerche zwischen den Bahnlinien, östlich bis Bönener Str.</p>	<p>Beschluss 56 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Keine soziale Infrastruktur vorhanden - Vereinheitlichung der zuvor heterogenen Verteilung von mittlerer und einfacher Wohnlage 	
<p>Alte Landwehrstraße 16-18a (g)</p>	<p>Beschluss 57 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigung der Insellage, im Umkreis nur mittlere Wohnlage 	

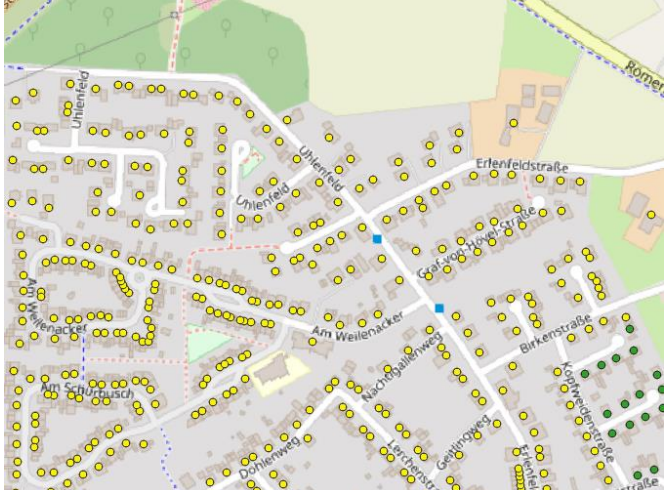


Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Auf dem Brink 22-36 (g); Im Westfeld 1-73 (u)	Beschluss 58 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Gleiche Bebauungsstruktur wie nördlich angrenzende mittlere Wohnlage - Vereinheitlichung 	
Auf dem Höhkamp 7; Holtkamp 12-22 (g)	Beschluss 59 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigung der Insellage 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Fels-Loh-Straße 1-23 (u); Fels Loh Straße 26-37; Große Werlstraße 120-122 (g); Gerd-Neuhaus-Straße 1-38</p>	<p>Beschluss 60 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ähnliche Baustruktur wie nördlich angrenzende mittlere Wohnlage - Vereinheitlichung des Gebietes 	
<p>Heinrich-Brüning-Straße 21-31 (u); Heinrich-Brüning-Straße 32-34 (g); August-Brust-Straße 1-29 (u); Basaltstraße 39-44</p>	<p>Beschluss 61 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wechsel von einfacher zu guter Wohnlage an Heinrich-Brüning-Straße - Östlich angrenzend mittlere Wohnlage, Bereinigung der Insellage und Vereinheitlichung des Gebietes 	

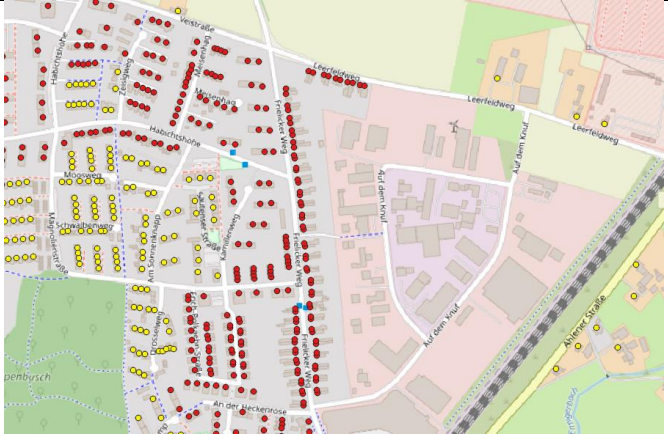

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Fangstraße 117-119 (u)	Beschluss 62 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Vereinheitlichung 	
Dortmunder Straße 183; Dortmunder Straße 191	Beschluss 63 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Vereinheitlichung 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Stadtteil Sandbochum zwischen Kanal und Eisenbahnlinie, östlich bis Dortmunder Straße bzw. Markschieferweg</p>	<p>Beschluss 64 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Infrastruktur vorhanden - dichte Bebauung im Osten ist zum Teil auch einfache Wohnlage, Sandbochum schließt dort an - Vereinheitlichung der zuvor heterogenen Verteilung von mittlerer und einfacher Wohnlage - Ausnahme bildet aufgrund einer dichteren Bebauung der Bereich Sandbochumer Straße / Am Schräggraben 	
<p>Holzstraße 89-99 (u)</p>	<p>Beschluss 65 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigung der Insellage, nördlich ausschließlich mittlere Wohnlage 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Elsingstraße 1-9; Köhlerstraße 49-65 (u)	Beschluss 66 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigung der Insellage, nördlich ausschließlich mittlere Wohnlage 	
Zechenweg 5-7 (u)	Beschluss 67 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Direkt angrenzend einfache Wohnlage - Bereinigung der Insellage 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Uhlenfeld 48-58; Erlenfeldstraße 35b; Erlenfeldstraße 37-37a; Erlenfeldstraße 39-39e	Beschluss 68 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Insellage einzelner Adressen bei gleicher Bebauung wie in sonst mittlerer Wohnlage - Einstufung der nördlichen Adressen zuvor in gute Wohnlage liegt in Schnitt des Baublocks begründet (Fläche ragt weit in den Außenbereich rein), dadurch Verzerrung 	
Am Böcken 1-41 (u); Uphofstraße 69-75 (u); Horster Straße 74-118 (g)	Beschluss 69 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Zuvor Wechsel von einfacher zu guter Wohnlage auf gegenüberliegender Straßenseite - Bereinigung der Insellage 	
Greitebreite 1-12; Kramannstraße 1-24; Im Hagenholt 1-7; Uphofstraße 34-42b (g); Elsterweg 14-18 (g)	Beschluss 70 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigung der Insellagen, im Umfeld einfache Wohnlagen 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Laarweg 1-13; Graudenzer Weg 1-3 (u); Abzweig Nordfeldmark 1	Beschluss 71 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Zuvor Wechsel von einfacher zu guter Wohnlage auf gegenüberliegender Straßenseite, Baustruktur aber ähnlich - Aufgrund der direkt angrenzenden Bahnlinie keine Einstufung in gute, sondern in mittlere Wohnlage 	
Münsterstraße 281-283 (u)	Beschluss 72 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Vereinheitlichung 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
Frielicker Weg 104-150 (g); Leerfeldweg 2-20 (g)	Beschluss 73 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Zuvor Wechsel von einfacher auf gute Wohnlage ohne Änderung der Bebauungsstruktur oder Umfeld (Gewerbegebiet) - Bereinigung der Insellage 	
Killwinkler Straße 2-77; In Wöste 1-40	Beschluss 74 die Adressen werden in „mittel“ eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> - Zwischen Hauptverkehrsstraße und Bahn keine gute Wohnlage, daher Einstufung in mittlere Wohnlage 	

Straße/Bereich	Änderung/Beschluss	Erläuterung	Karte
<p>Dolberger Straße 116-122 (g);</p>	<p>Beschluss 75 die Adressen werden in „einfach“ eingestuft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bislang nicht durch Puffer an Hauptverkehrsachse berücksichtigt, da Abstand zur Straße > 25 m - Vereinheitlichung - „An der Schlossmühle“ bleibt komplett gute Wohnlage 	