# AMTSBLATT

FÜR DIE STADT MÜLHEIM AN DER RUHR

| **Nr:** 29/Jahrgang 2026 | Herausgegeben im Eigenverlag der Stadt<br>-Referat I.4 - Presse und Medien-<br>Verantwortlich für den Inhalt: Der Oberbürgermeister | 13.11.2026 |
|---|---|---|

Das Amtsblatt wird in der Bürgeragentur (Schollenstraße 2, 45468 Mülheim an der Ruhr) ausgelegt und auf der Internetseite der Stadt (https://amtsblatt.muelheim-ruhr.de) in der elektronischen Ausgabe des Mülheimer Amtsblattes zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus können Sie sich per Newsletter darüber benachrichtigen lassen, sobald ein neues Amtsblatt veröffentlicht wird.


## Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Herrn David Balaz, Hohe Straße 3, 45476 Mülheim an der Ruhr unter Aktenzeichen 33-1.02/B-NJ7770 am 02.11.26 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene von Amts wegen abgemeldet wurde.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 02.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Leidig

## Öffentliche Zustellung eines Gewerbesteuer- und Zinsbescheides

Der Gewerbesteuer- und Zinsbescheid für die Veranlagungsjahre 2024 und 2025 vom 12.10.2026 mit dem Aktenzeichen 24-5.1/2110273000005 & 7801001102727 für die FairBau GmbH kann nicht zugestellt werden, weil keine aktuelle zustellfähige Anschrift bekannt ist.

Der Bescheid wird deshalb hierdurch gemäß § 1 des Landeszustellungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Landeszustellungsgesetzes öffentlich zugestellt. Er kann von dem Betroffenen beim Fachbereich Finanzen, Abteilung Gemeindesteuern, Am Rathaus 1, 45468 Mülheim an der Ruhr, Zimmer B. 237, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 04.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Freyer

## öffentliche Zustellung eine Gebührenbescheides

Der gegen Herrn Jerome Carl Ndongo Zindi, Unbekannt, 99999 Unbekannt unter Aktenzeichen 33-1.02/MH-JC89 am 05.11.26 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene von Amts wegen abgemeldet wurde.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 05.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Sänger

## Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Herrn Bernd Linek, unbekannt, 99999 unbekannt unter Aktenzeichen 33-1.11/MH-BL1404 am 05.11.26 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene nach unbekannt verzogen ist.

Der Gebührenbescheid wird hiermit gemäß § 1 Landeszustellungsgesetz (LZG NRW) in Verbindung mit § 10 LZG NRW öffentlich zugestellt. Es werden damit Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können. Der Gebührenbescheid gilt als

zugestellt, wenn seit dem Tag der Bekanntmachung beziehungsweise seit der Veröffentlichung der Benachrichtigung zwei Wochen vergangen sind (§ 10 Absatz 2 letzter Satz LZG NRW).

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstraße 22-26, Zimmer 211, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, 05.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Brandt

## Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Herrn Alat Erdal, Aktienstraße 261, 45473 Mülheim an der Ruhr unter Aktenzeichen 33-1.11/MH-AF99 am 05.11.26 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene nach unbekannt verzogen ist.

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

Nach Zustellung kann der Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von dem Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstraße 22-26, Zimmer 211, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, 05.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Brandt

## Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Herrn Gunnar Tinjar, Franz-Fischer-Straße 8, 45470 Mülheim an der Ruhr unter Aktenzeichen 33-1.02/MH-TT818 am 05.11.26 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene in das Ausland verzogen ist.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 05.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Leidig

## Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Frau Hilmije Larosh, Am Lehmberg 27, 40880 Ratingen unter Aktenzeichen 33-1.11/MH-MD1613 am 29.10.26 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil die Betroffene unter der oben genannten Anschrift nicht anzutreffen ist.

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

Nach Zustellung kann die Betroffene gegen den Gebührenbescheid innerhalb eines Monats Klage erheben. Der Gebührenbescheid kann von der Betroffenen beim Bürgeramt Mülheim an der Ruhr, Löhstraße 22-26, Zimmer 211, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, 09.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Brandt

## Öffentliche Zustellung eines Bußgeldbescheides

Der gegen Daniel Mülheims, Kanalstraße 9, 45479 Mülheim an der Ruhr, unter dem Aktenzeichen 32-3/005335237/30 am 09.11.2026 erlassene Bußgeldbescheid konnte nicht zugestellt werden, da der derzeitige Aufenthaltsort des Empfängers nicht zu ermitteln und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist.

Der Bußgeldbescheid vom 09.11.2026 wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LZG NRW) öffentlich zugestellt.

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

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

Mülheim an der Ruhr, den 09.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Krzisowski

**Öffentliche Zustellung eines Bußgeldbescheides**

Der gegen Peter Pudszuhn, Am Hagenbeckshof 10, 47119 Duisburg, unter dem Aktenzeichen 32-3/006494363/44 am 09.11.2026 erlassene Bußgeldbescheid konnte nicht zugestellt werden, da der derzeitige Aufenthaltsort des Empfängers nicht zu ermitteln und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist.

Der Bußgeldbescheid vom 09.11.2026 wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LZG NRW) öffentlich zugestellt.

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

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

Mülheim an der Ruhr, den 09.11.2026

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
(Knappen)

## Öffentliche Zustellung eines Gebührenbescheides

Der gegen Herrn David Balaz, Brinkstraße 1, 46149 Oberhausen unter Aktenzeichen 33-1.02/MH-OM47 am 09.11.26 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene von Amts wegen abgemeldet wurde.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 09.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Leidig

## Öffentliche Zustellung der Rechtswahrungsanzeige

Die an Herrn Muayad Abdulrahman, Aufenthalt derzeit unbekannt, gerichtete Rechtswahrungsanzeige vom 10.11.2026 kann nicht zugestellt werden, da der jetzige Aufenthalt des Empfängers unbekannt ist, Aktenzeichen: 51-UVK/A 1098/90.

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

Sie kann bei der Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, Sozialamt, Bereich Jugend, Unterhaltsvorschusskasse, Ruhrstr. 1, 45468 Mülheim an der Ruhr, eingesehen werden.

Mülheim an der Ruhr, den 10.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Sommer

## Öffentliche Zustellung eine Gebührenbescheides

Der gegen Frau Kirsten Brohn, 00000 ÖSTERREICH unter Aktenzeichen 33-1.02/MH-JB78 am 12.11.26 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil die Betroffene in das Ausland verzogen ist.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 12.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Sänger

## öffentliche Zustellung eine Gebührenbescheides

Der gegen Herrn Cosimo Carriero, Unbekannt, 99999 Unbekannt unter Aktenzeichen 33-1.02/MH-CM175 am 12.11.26 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene nach unbekannt verzogen ist.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 12.11.2026

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Sänger

## Öffentliche Zustellung eine Gebührenbescheides

Der gegen Herrn Thomasz Piotr Turkosz, Unbekannt 0, 00000 Unbekannt unter Aktenzeichen 33-1.02/MH-DV988 am 12.11.26 erlassene Gebührenbescheid kann nicht zugestellt werden, weil der Betroffene nach unbekannt verzogen ist.

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

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

Mülheim an der Ruhr, 12.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Sänger

## Öffentliche Zustellung eines Bußgeldbescheides

Der gegen Jaimin Rajendrabhai Dayala, Oberstr. 4, 45468 Mülheim an der Ruhr, unter dem Aktenzeichen 32-3/001193057/44 am 07.10.2026 erlassene Bußgeldbescheid konnte nicht zugestellt werden, da der derzeitige Aufenthaltsort des Empfängers nicht zu ermitteln und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist.

Der Bußgeldbescheid vom 07.10.2026 wird hiermit nach § 10 des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LZG NRW) öffentlich zugestellt.

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

Rechtsverluste drohen können.

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

Mülheim an der Ruhr, den 12.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
(Knappen)

## Bekanntmachung Ablauf von Nutzungsrechten an Grabstätten

Aufgrund des § 16 Abs. 9 der Satzung vom 20.12.2022 für die städtischen Friedhöfe in Mülheim an der Ruhr (Friedhofssatzung), veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 38/2022 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, wird hiermit auf den Ablauf des Nutzungsrechts im Jahre 2027 hingewiesen. Nutzungsberechtigte oder Verantwortliche dieser Grabstätten werden gebeten das zugesandte Antwortformular unter folgender Anschrift zurückzusenden:

Amt für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen
Zeppelinstr. 132
45470 Mülheim an der Ruhr

Bei Rückgabe von Grabstätten sind Nutzungsberechtigte und Verantwortliche satzungsgemäß verpflichtet, die Grabstätte **zum** Ablauf des Nutzungsrechtes abzuräumen, dem umliegenden Geländeniveau anzupassen und mit Rasen einzusäen. Nach dieser Frist ist die Friedhofsverwaltung bei den ablaufenden Grabstätten gem. § 21 Abs. 4 der Friedhofssatzung berechtigt, über Grabmale und bauliche Anlagen entschädigungslos zu verfügen. Sofern Grabstätten stadtseits abgeräumt werden, haben die Nutzungsberechtigten oder Verantwortlichen dieser Grabstätte die Kosten dafür zu tragen. Sie werden nach tatsächlichem Aufwand berechnet und können im Voraus nicht angegeben werden.

Mülheim an der Ruhr, den 29.10.2026
Der Oberbürgermeister
Amt für Grünflächenmanagement und Friedhofwesen

Im Auftrag
(Schwatlo)

**Ablaufende Gräber 2027**
**Speldorf**

| **Teil** | **Feld** | **Grabnummer** |
|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 01 | 0066,0067 |
| 01 | 0226,0227 |
| 01 | 0251,0252 |
| 01 | 0259,0260 |
| 01 | 0349,0350 |
| 02 | 0091,0092 |
| 02 | 0104,0105 |
| 02 | 0226,0227 |
| 02 | 0236,0237 |
| 02 | 0335,0336 |
| 03kl.U. | 0139a-d |
| 03kl.U. | 0144a-d |
| 03kl.U. | 0147a-d |
| 04 | 0024,0025 |
| 04 | 0046,0047 |
| 04 | 0101,0102 |
| 04 | 0286,0287 |
| 05 | 0049 |
| 08 | 0167,0168 |
| 10 | 0075,0076 |
| 10 | 0335 |
| 11 | 0298-0300 |
| 12 | 0015,0016 |
| 15 | 0063 |
| 15 | 0144,0145 |
| 17 | 0123 |

| | |
|---|---|
| 21 | 0052,0053 |
| 21 | 0092,0093 |
| 21 | 0102,0103 |
| 22 | 0181,0182 |
| 22 | 0229 |
| 22 | 0230,0231 |
| 28 | 0032,0033 |
| 28 | 0071,0072 |
| 28 | 0116,0117 |
| B | 1084,1087,1090 |
| B | 1297-1302 |
| B | 1398,1400 |
| C | 0631-0640 |
| C | 0708 |
| D | 0414 |
| D | 0466 |
| E | 0097,0099 |
| F | 0001,0003 |
| F | 0002,0004 |
| F | 0014,0016 |
| K | 0117-0119 |
| L | 0004-0010 |
| L | 0124,0125 |
| N | 0095 |
| N | 0099-0101 |
| N | 0314,0315 |

| | |
|---|---|
| O | 0114,0115 |
| O | 0150,0151 |
| O | 0183,0184 |
| S | 0003,0004 |
| S | 0014,0015 |
| U | 0035,0036 |
| U | 0083,0084 |
| V | 0003,0004 |
| V | 0116,0117 |
| V | 0163,0164 |
| W | 0032 |
| Wald | 0133a-c |
| Wald | 0138a-c |

**Ablaufende Gräber 2027**
**Friedhof Altstadt**

| | Teil | Feld | Grabnummer |
|---|---|---|---|
| 08 | 0058a-d | | |
| 08 | 0074a-d | | |
| 08 | 0075a-d | | |
| | A | 0152-0154 | |
| Q | 1866/1067-1072 | | |

**Ablaufende Gräber 2027**
**Hauptfriedhof**

| Teil | Feld | Grabnummer |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| I | 01 | 00031,0032 |
| I | 01 | 0087 |
| I | 03 | 0083,0084 |
| I | 04 | 0022,0023 |
| I | 04 | 0029 |
| I | 09 | 0331,0332 |
| I | 09 | 0333,0334 |
| I | 11 | 0029-0031 |
| I | 12 | 0029 |
| I | 13 | 0103,0104 |
| I | 14 | 0193-0196 |
| I | 16 | 0384 |
| I | 17 | 0001,0002 |
| I | 17 | 0250 |
| I | 17 | 0263 |
| I | 18 | 0017,0018 |
| I | 18 | 0131,0132 |
| I | kl.U. | 0052a-d |
| I | kl.U. | 0082a-d |
| I | kl.U. | 0086a-d |
| I | kl.U. | 0098a-d |
| I | kl.U. | 0110a-d |
| I | Wald | 0072a-d |
| II | 03 | 0014a-d |
| II | 04 | 0106a-d |
| II | 04 | 0006 |

| | | |
|---|---|---|
| II | 06 | 0008 |
| II | 07 | 0071,0072 |
| II | 07 | 0139,0140 |
| II | 07 | 0203,0204 |
| II | 08 | 0038,0039 |
| II | 08 | 0079 |
| II | 08 | 0196,0197 |
| II | 08 | 0377-0380 |
| II | 08 | 0276 |
| II | 09 | 0287,0288 |
| II | 09 | 0312,0313 |
| II | 09 | 0332 |
| II | 09 | 0634,0635 |
| II | 10 | 0648,0649 |
| II | 10 | 0735,0736 |
| II | 10 | 0866,0867 |
| II | 11 | 1157,1158 |
| II | 12 | 0082,0083 |
| II | 12 | 0195 |
| II | 12 | 0318,0319 |
| II | 12 | 0424,0425 |
| II | 13 | 0439-0441 |
| II | 13 | 0694,0695 |
| II | 13 | 0773,0774 |
| II | 13 | 0901,0902 |
| II | 15 | 1087 |

| | | |
|---|---|---|
| II | 15 | 0231 |
| II | 16 | 0719,0720 |
| II | A | 0226 |
| II | E | 0027,0028 |
| II | E | 0060,0061 |
| II | E | 0071 |
| II | F | 0075 |
| II | H | 0086 |
| II | J | 0127,0128 |
| II | K | 0181,0182 |
| II | K | 0191,0192 |
| II | L | 0061,0062 |
| II | N | 0037-0040 |
| II | O | 0093-0096 |
| II | O | 0131-0134 |
| II | P | 0040 |
| II | S | 0149,0150 |
| II | T | 0024,0025 |
| II | Wald | 0085 |
| II | Wald | 0129,0130 |
| II | Z | 0065,0066 |
| III | 01 | 0138,0139 |
| III | 02 | 0253,0254 |
| III | 02 | 0341 |
| III | 02 | 0342 |
| III | 03 | 0378,0379 |

| | | |
|---|---|---|
| III | 04 | 0408,0409 |
| III | 04 | 0442 |
| III | 04 | 0451 |
| III | 05 | 0453,0454 |
| III | 05 | 0015,0016 |
| III | 05 | 0109,0110 |
| III | 05 | 0133,0134 |
| III | 05 | 0165,0166 |
| III | 05 | 0206,0207 |
| III | 05 | 0033,0034 |
| III | 05 | 0081-0083 |
| III | 06 | 0028 |
| III | 06 | 0066,0067 |
| III | 06 | 0070,0071 |
| III | 06 | 0433,0434 |
| III | 07 | 0512,0513 |
| III | 07 | 0734 |
| III | 07 | 0069,0070 |
| III | 07 | 0311,0312 |
| III | 07 | 0348 |
| III | 07 | 0401 |
| III | 07 | 0402,0403 |
| III | 07 | 0539 |
| III | 07 | 0148,0149 |
| III | 08 | 0178-0180 |
| III | 09 | 0189,0190 |

| | | |
|---|---|---|
| III | 09 | 0460 |
| III | 09 | 0592-0594 |
| III | 10 | 0623,0624 |
| III | 10 | 0291,0292 |
| III | 10 | 0607 |
| III | 10 | 0699,0700 |
| III | 10 | 0037,0038 |
| III | 11 | 0027,0028 |
| III | 13 | 0115,0116 |
| III | 13 | 0166,0167 |
| III | 13 | 0200,0201 |
| III | 15 | 0101,0102 |
| III | 16 | 0011,0012 |
| III | C | 0098,0099 |
| IV | 02 | 0071,0072 |
| IV | 02 | 0098,0099 |
| IV | 02 | 0100,0101 |

**Ablaufende Gräber 2027**
**Friedhof Styrum**

| Teil | Feld | Grabnummer |
|---|---|---|
| 01 | 0149,0150 | |
| 01 | 0208,0209 | |
| 02 | 0227,0228 | |
| 02 | 0271,0272 | |

| | | |
|---|---|---|
| 02 | 0299,0300 | |
| 02 | 0303,0304 | |
| 03 | 0031,0032 | |
| 03 | 0145,0146 | |
| 03 | 0174,0175 | |
| 03 | 0184,0185 | |
| 03 | 0275,0276 | |
| 04 | 0440,0441 | |
| 18 | 0075,0076 | |
| 18 | 0079,0080 | |
| 19 | 0083,0084 | |
| A | 0188,0189 | |
| B | 0174,0175 | |
| C | 0200 | |
| E | 0090,0091 | |
| F | 0054,0055 | |
| F | 0072,0073 | |
| F | 0079,0080 | |
| F | 0291,0292 | |
| F | 0323,0324 | |
| H | 0112 | |
| H | 0127 | |
| II | 03 | 0097 |
| II | 10 | 0092,0093 |
| II | 12 | 0188,0189 |
| II | 15 | 0067,0068 |

| | | |
|---|---|---|
| II | 16 | 0001a-d |
| II | 16 | 0058a-d |
| II | 16 | 0060a-d |
| II | 16 | 0069a-d |
| II | 16 | 0070a-d |

**Ablaufende Gräber 2027**
**Friedhof Dümpten 1**

| | Teil | Feld | Grabnummer |
|---|---|---|---|
| 01 | 0114 | | |
| 02 | 0019 | | |
| 03 | 0215-0218 | | |
| 03 | 0259,0260 | | |
| 04 | 00049.0050 | | |
| 04 | 0403,0404 | | |
| 06 | 0161 | | |
| 08 | 0037 | | |
| 08 | 0169,0170 | | |
| 10 | 0001.0002 | | |
| 10 | 0095-0098 | | |
| 11 | 0276 | | |
| 11 | 0289,0290 | | |
| 14 | 0040 | | |
| 14 | 0137,0138 | | |
| 15 | 0048-0050 | | |
| 15 | 0122 | | |

| | |
|---|---|
| 15 | 0268 |
| 15 | 0329,0330 |
| 18 | 0042 |
| 18 | 0105,0106 |
| 18 | 0129,0130 |
| 21 | 0055,0056 |
| 21 | 0061,0062 |
| 21 | 0126 |
| 25 | 0021a-d |

**Ablaufende Gräber 2027**
**Friedhof Dümpten 2**

| Teil | Feld | Grabnummer |
|---|---|---|
| 02 | 00137 | |
| 06 | 0066,0067 | |
| 06 | 0069 | |

**Ablaufende Gräber 2027**

**Friedhof Heissen**

| Teil | Feld | Grabnummer |
|---|---|---|
| 02 | 0437,0438 | |
| 08 | 0021 | |
| 08 | 0087,0088 | |
| 12 | 0006,0007 | |
| 16 | 0112 | |

| | |
|---|---|
| 17 | 0062,0063 |
| 18 | 0025 |
| 18 | 0037.0038 |
| 19 | 0072 |
| 21 | 0143,0144 |
| 21 | 0247,0248 |
| 22 | 0240,0241 |
| 22 | 0279.0280 |
| 23 | 0060,0061 |
| 23 | 0070,0071 |
| 23 | 0078,0079 |
| 23 | 0132,0133 |
| 23 | 0134 |
| 34 | 0027a-d |
| 34 | 0040a-d |
| 34 | 0046a-d |
| A | 0042 |
| A | 0133 |
| A | 0222,0223 |
| A | 1053,1054 |
| A | 1061,1062 |
| B | 0074,0075 |
| B | 0085,0086 |
| B | 1105,1106 |
| C | 0017 |
| C | 0170,0171 |

| | |
|---|---|
| C | 0758,0759 |
| C | 0770,0771 |
| C | 1389 |
| C | 1403,1404 |
| D | 0095,0096 |
| D | 0511,0512 |
| E | 0050,0051 |
| E | 0103-0106 |
| E | 0372 |
| F | 0109-0112 |
| F | 0418,0419 |
| G | 0045,0046 |
| G | 0242 |
| J | 0135 |
| J | 0176 |

**Ablaufende Gräber 2027**
**Friedhof Broich**

| | Teil | Feld | Grabnummer |
|---|---|---|---|
| 01 | 0125,0126 | | |
| 02 | 0037 | | |
| 02 | 0209 | | |
| 03 | 0083,0084 | | |
| 03 | 0090,0091 | | |
| 03 | 0140,0141 | | |
| 04 | 0098,0099 | | |

| | |
|---|---|
| 04 | 0148,0149 |
| 04 | 0170 |
| 04 | 0180,0181 |
| 10 | 0009a-d |
| A.T. | 0047 |
| A.T. | 0150-0159 |
| A.T. | 0459 |
| A.T. | 0626 |
| A.T. | 0742,0743 |
| A.T. | 0903,0904 |
| A.T. | 0905,0906 |
| A.T. | 0916,0917 |
| A.T. | 0953,0954 |
| A.T. | 0964,0965 |
| D | 0175,0176 |
| D | 0271,0272 |
| D | 0301,0302 |
| D | 0370,0371 |
| F-Stelen | 0019B |
| F-Wald | 0027a-d |
| H | 0428,0429 |
| H | 0448 |
| J | 0141,0142 |
| J | 0175 |
| K | 0001,0003 |
| K | 0097,0099 |

K 0153,0155

K 0231,0232

M 2252,2254

N 0070

O 0017,0018

O 0058,0059

R 0037

Wald II 0057a-f

**Schlüssiges Konzept zu der Ermittlung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft für die Stadt Mülheim an der Ruhr bei Gültigkeit ab 01.11.2026**

Zum 01.11.2026 werden die angemessenen Kosten der Unterkunft in den Leistungsbereichen des Jobcenters der Stadt Mülheim an der Ruhr und des Sozialamtes der Stadt Mülheim an der Ruhr nach den Bestimmungen des SGB II, SGB XII und AsylbLG wie folgt anerkannt:

| Größe der Bedarfsgemeinschaft | Angemessene Wohnungsgröße | Angemessenheitsgrenze (Nettokaltmiete) in Euro/m² | Angemessene kalte Betriebskosten in Euro/m² | Richtwert (Bruttokaltmiete) in Euro/m² Monat | Richtwert (Bruttokaltmiete) in Euro / Monat |
|---|---|---|---|---|---|
| 1-Person BG | <=50 m² | 6,69 | 2,92 | 9,61 | 480,50 |
| 2-Personen-BG | >50 m² und <=65 m² | 6,46 | 2,92 | 9,38 | 609,70 |
| 3-Personen-BG | >65 m² und <=80 m² | 6,41 | 2,92 | 9,33 | 746,40 |
| 4-Personen-BG | >80 m² und <=95 m² | 6,31 | 2,92 | 9,23 | 876,85 |
| 5-Personen-BG | >95 m² und <=110 m² | 6,51 | 2,92 | 9,43 | 1.037,30 |
| je weitere Person | je 15 m² | 6,51 | 2,92 | 9,43 | 141,45 |

Bei der Erstellung des schlüssigen Konzeptes wird ein Klimabonus berücksichtigt.

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

sich in zwei Stufen.

Die erste Stufe ist anzuwenden für Wohnungen bzw. Gebäude, die einen Verbrauchskennwert von unter 110 kWh/qm (ohne Warmwasser) bzw. unter 125 kWh/qm (mit Warmwasser) aufweisen. Für diese Unterkünfte kann ein Klimabonus von 0,27 € je qm gewährt werden.

Für die zweite Stufe mit einem Verbrauchswert unter 60 kWh/qm (ohne Warmwasser) bzw. unter 75 kWh/qm (mit Warmwasser) kann ein zusätzlicher Betrag in Höhe von 0,74 € je qm als Klimabonus gewährt werden.

Die danach geltenden KdU ermitteln sich wie folgt:

| Größe der BG (Anzahl Personen) | Klimabonus (Stufe I)<br><110 kWh/m² (ohne Warmwasser)<br><125 kWh/m² (mit Warmwasser) | | | Klimabonus (Stufe II)<br><60 kWh/m² (ohne Warmwasser)<br><75 kWh/m² (mit Warmwasser) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klimabonus pro m² | Obergrenze pro m² | Obergrenze gesamt | Klimabonus pro m² | Obergrenze pro m² | Obergrenze gesamt |
| 1 | + 0,29 €/m² | 9,90 € | 495,00 € | + 0,74 €/m² | 10,35 € | 517,50 € |
| 2 | | 9,67 € | 628,55 € | | 10,12 € | 657,80 € |
| 3 | | 9,62 € | 769,60 € | | 10,07 € | 805,60 € |
| 4 | | 9,52 € | 904,40 € | | 9,97 € | 947,15 € |
| 5 | | 9,72 € | 1.069,20 € | | 10,17 € | 1.118,70 € |
| jede weitere Person | | 9,72 € | 145,80 € | | 10,17 € | 152,55 € |

Es werden noch die tatsächlichen Heizkosten zusätzlich übernommen.

Die anzuerkennende Obergrenze gem. § 22 Abs. 1 Satz 8 Ziffer 1 SGB II, § 35 Abs. 1 Satz 8 Ziffer 1 SGB XII, sowie Asylsuchende außerhalb von Ersteinrichtungen oder Sammelunterkünften für die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft wird auf 14,86 €/qm Wohnfläche (Nettokaltmiete) für das Stadtgebiete Mülheim an der Ruhr festgesetzt.

Die Ermittlungen wurden anhand des beauftragten, schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr, erstellt durch Gutachten der Neitzel Consults GmbH, Witten, vorgenommen. Das vorgenannte Konzept in der Fassung aus 10/2026 ist als Anlage dieser Bekanntmachung beigefügt.

Mülheim an der Ruhr, den 12.11.2026
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Krause

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft für die Stadt Mülheim an der Ruhr

Fortschreibung 2026

Gutachten im Auftrag
der Stadt Mülheim an der Ruhr

vorgelegt von:
Neitzel Consultants GmbH

Ihr Ansprechpartner:
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Neitzel Consultants GmbH
Tel.: 023 02/8 89 45 04
E-Mail: Neitzel@neitzel-consultants.de

Witten, den 28. Oktober 2026

Inhalt

1. Einleitung. 5

2. Grundlagen der indexgestützten Anpassung. 6

2.1 Methodenfreiheit bei der Fortschreibung und Wahl eines Indexes. 6

2.2 Methodisches Vorgehen bei der indexgestützten Anpassung. 8

2.3 Betrachtung unterschiedlicher Indexkonzepte. 8

3. Berechnung von Faktoren für die Fortschreibung und Anpassung der bisherigen Grenzen. 10

3.1 Berechnung von Fortschreibungsfaktoren. 10

3.1.1 Fortschreibungsfaktor für die Nettokaltmieten. 11

3.1.2 Fortschreibungsfaktor für die kalten Betriebskosten. 11

3.2 Anpassung der Werte des Schlüssigen Konzeptes. 12

3.2.1 Vorläufige Anpassung der angemessenen Nettokaltmieten. 12

3.2.2 Anpassung der kalten Betriebskosten. 13

4. Prüfung der hinreichenden Verfügbarkeit unter Berücksichtigung des Nachfragepotenzials. 14

4.1 Vorgehensweise bei der Verfügbarkeitsprüfung. 14

4.2 Verfügbarkeit mit den vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen. 16

4.3 Anpassung der Angemessenheitsgrenzen aufgrund der Verfügbarkeitsprüfung. 17

5. Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt (neue Angemessenheitsgrenzen) 18

6. Anpassung des Klimabonus. 19

7. Obergrenze je Quadratmeter Wohnfläche nach § 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 1 SGB II 21

7.1 Rechtlicher Rahmen und Zweck der Regelung. 21

7.2 Grundlegende methodische Festlegungen. 22

7.3 Möglichkeiten der Bestimmung der Obergrenze. 23

7.4 Festlegung der Obergrenze. 26

7.5 Auswirkungen auf die Verfügbarkeitsprüfung. 28

7.6 Festsetzung und Fortschreibung. 29

8. Vergleichsraum.. 29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der betrachteten Indexkonzepte zwischen Mai 2023 und Mai 2026. 9

Tabelle 2: Entwicklung des Nettokaltmietenindex Nordrhein-Westfalen. 11

Tabelle 3: Entwicklung des Wohnkostenindexes in Nordrhein-Westfalen. 12

Tabelle 4: Vorläufige abstrakte Angemessenheitsgrenzen (Nettokaltmiete) 13

Tabelle 5: Angepasste angemessene kalte Betriebskosten. 14

Tabelle 6: Verfügbarkeit auf der Grundlage der vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen. 16

Tabelle 7: Anpassung der Angemessenheitsgrenzen aufgrund der Verfügbarkeitsprüfung. 17

Tabelle 8: Vorläufige und endgültige abstrakte Angemessenheitsgrenzen (Nettokaltmiete) 18

Tabelle 9: Neue angemessene Richtwerte bruttokalt, pro m² Wohnfläche und gesamt je Monat 19

Tabelle 10: Neue angemessene Obergrenzen in Abhängigkeit des Klimabonus 20

Tabelle 11: Nettokaltmieten je Quadratmeter für Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche und mögliche Obergrenzen. 26

Tabelle 12: Nettokaltmieten je Quadratmeter nach Wohnflächenklassen und Anteil der Angebote über der Obergrenze 27

Tabelle 13: Verfügbarkeit unter Berücksichtigung der Obergrenze je Quadratmeter Wohnfläche. 28

# 1. Einleitung

Die für die Stadt Mülheim an der Ruhr seit dem Jahr 2024 geltenden Höchstgrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II wurden anhand des Schlüssigen Konzeptes ermittelt, das auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Mülheim an der Ruhr 2024 erstellt worden ist. Als Erhebungsstichtag für den Mietspiegel wurde der 1. Mai 2023 festgelegt. Die detaillierte Darstellung der Methodik von Datenerhebung und Datenauswertung ist im Gutachten zur Erstellung des Schlüssigen Konzeptes für die Stadt Mülheim an der Ruhr dokumentiert.

Da sich die Wohnungsmärkte je nach ihrer Lage dynamisch entwickeln können, sind die Angemessenheitsgrenzen für die Unterkunft nach dem Willen des Gesetzgebers mindestens alle zwei Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls neu festzusetzen. Das Bundessozialgericht (BSG) hat in laufender Rechtsprechung dargelegt, dass innerhalb des Zweijahreszeitraumes nach Datenerhebung eine Überprüfung und Fortschreibung regelmäßig nicht erfolgen muss und der Grundsicherungsträger das erhobene Datenmaterial weiter zugrunde legen kann. Danach muss eine Überprüfung und gegebenenfalls Fortschreibung erfolgen. Hierbei bestätigt das BSG die Methodenfreiheit für die Art der Fortschreibung, die ebenso für die Erstellung eines Schlüssigen Konzeptes gewährt wird.

In dieser Dokumentation über die Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes werden zunächst die Grundlagen für eine indexgestützte Anpassung erörtert und dargelegt, warum der Nettokaltmietindex eine sachgerechte Möglichkeit ist, die Angemessenheitsgrenzen fortzuschreiben. Da auch zu den fortgeschriebenen Angemessenheitsgrenzen ausreichend Wohnraum für wohnraumsuchende Haushalte zur Verfügung stehen muss, wird nach der Anpassung mittels Nettokaltmietenindex Nordrhein-Westfalen im Anschluss eine Verfügbarkeitsprüfung durchgeführt.

Eine punktuelle Erhöhung der Angemessenheitsgrenze findet statt, wenn der Anteil von Angeboten unterhalb der Angemessenheitsgrenze zu gering ausfällt oder die Anzahl nicht ausreicht, damit die Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften adäquaten Wohnraum anmieten können.

Zusätzlich wird die Steigerung des Wohnungsnebenkostenindexes Nordrhein-Westfalen dargestellt und für die Neufestsetzung der kalten Betriebskosten verwendet.

Auf der Grundlage der fortgeschriebenen Nettokaltmieten und der kalten Betriebskosten werden die neuen Richtwerte für die Bedarfe der Unterkunft (Bruttokaltmiete) dargestellt (Kapitel 5). Neu aufgenommen wurde die Ableitung einer Obergrenze je Quadratmeter Wohnfläche nach § 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 1 SGB II, die mit dem 13. SGB II-Änderungsgesetz

zum 1. Juli 2026 eingeführt wurde (Kapitel 7).

Abschließend wird geprüft, ob sich die Wohn- und Lebensverhältnisse der Stadt Mülheim an der Ruhr verändert haben, die maßgeblich für die Bildung des Vergleichsraumes waren.

Verweise auf Kapitel und Tabellen beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf das vorliegende Gutachten. Verweise auf das Gutachten zur Erstellung des Schlüssigen Konzeptes 2024 werden ausdrücklich als solche gekennzeichnet.

2. Grundlagen der indexgestützten Anpassung

# 1. Methodenfreiheit bei der Fortschreibung und Wahl eines Indexes

Das BSG hat im Rahmen der Methodenfreiheit auch für die Fortschreibung eines Schlüssigen Konzepte entschieden, dass der bundesdeutsche Verbraucherpreisindex grundsätzlich ein geeignetes Instrument darstellt, die Angemessenheitsgrenzen zu überprüfen und bei Bedarf neu festzusetzen. Auch bei qualifizierten Mietspiegeln ist die Anpassung mittels des bundesdeutschen Verbraucherpreisindex eine von zwei Möglichkeiten, nach Ablauf von zwei Jahren eine Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete an die Marktentwicklung herbeizuführen (§ 558d Abs. 2 BGB). Der Gesetzgeber hat für qualifizierte Mietspiegel zusätzlich eine Anpassung mittels Stichprobe zugelassen, ohne darzulegen, unter welchen Voraussetzungen das eine oder das andere Instrument angewendet werden kann oder muss. Sofern eine Anpassung mittels Index gewählt wird, so ist ausdrücklich nur der Verbraucherpreisindex anzuwenden.

Für die Anpassung qualifizierter Mietspiegel hat der Gesetzgeber unterschiedliche Indexkonzepte geprüft, wie beispielsweise den Index der Nettokaltmieten, der ebenfalls im Rahmen der Ermittlung des Verbraucherpreisindexes erhoben wird. Eine wesentliche Kritik an der Verwendung des Verbraucherpreisindexes richtet sich gegen die Zusammensetzung des Indexes, der die Preise für unterschiedliche Produkte und Dienstleistungen enthält und anhand eines Wägungsschemas zusammenführt. Dadurch kann es vorkommen, dass der Verbraucherpreisindex von einzelnen Produkten oder Produktgruppen sehr stark beeinflusst wird. In den vergangenen Jahren hat sich der Anstieg bzw. der Rückgang der Preise für Energieträger für die Beheizung von Wohnungen, die Warmwasserbereitung und die Versorgung mit Strom im Verbraucherpreisindex besonders bemerkbar gemacht, ohne dass solche Veränderungen einen Rückschluss auf die Veränderungsrate der Wohnungsmieten zulassen würden.

Das BSG hebt hervor, dass auf den bundesdeutschen Verbraucherpreisindex zurückgegriffen werden kann, wenn durch den Grundsicherungsträger im Rahmen seiner Methodenfreiheit keine andere Fortschreibung erfolgt ist. Methodenfreiheit bedeutet hierbei, dass sowohl eine Fortschreibung etwa mittels Stichprobe durchgeführt werden als auch ein anderer Index herangezogen werden kann, der die Entwicklung der Mieten am Wohnungsmarkt besser abbilden kann als der Verbraucherpreisindex. Dies ist derzeit bedeutsam, da der Verbraucherpreisindex – wie in den zurückliegenden Jahren – von stark gestiegenen Energiepreisen, aber auch von einem allgemeinen Anstieg der Lebenshaltungskosten beeinflusst wurde, während sich die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen eher moderat entwickeln. Da der Verbraucherpreisindex vom BSG als geeignetes Instrument angesehen wird, die Werte für die Angemessenheitsgrenzen im

Sinne des auch bei der Fortschreibung geforderten systematischen und planmäßigen Vorgehens neu festzulegen, besitzt hierfür auch jeder andere Index seine Eignung, sofern er die Mietenentwicklung sachgerecht abbildet.

Der Forschungsbericht des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) über die Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung hat sich mit den in der Praxis häufig vorkommenden Instrumenten für die Neufestsetzung der Angemessenheitsgrenzen befasst. Im Rahmen einer Befragung von Kommunen und Grundsicherungsträgern wurde auch gefragt, wie das Schlüssige Konzept in der Vergangenheit fortgeschrieben wurde. 71,4 Prozent der Kommunen haben mittels des Instrumentes eines Indexes fortgeschrieben. Die anderen Kommunen (28,6 Prozent) haben unterschiedliche Verfahren angewendet, die nicht durch eine offene Frage ermittelt wurden, sondern der Rubrik „Sonstige" zugeordnet wurden und nicht näher spezifiziert werden konnten.

Der mit 28,1 Prozent höchste Anteil aller Befragten hat mittels des Nettokaltmietenindex des Statistischen Bundes- oder Landesamtes fortgeschrieben – also 40 Prozent der Kommunen, die für die Fortschreibung einen Index verwendet haben. Mit 20,7 Prozent und 21,5 Prozent ungefähr in gleichem Umfang wurde von den Kommunen der Verbraucherpreisindex für Deutschland bzw. ein anderer, auch ein selbst generierter Index verwendet.

Angesichts der hohen praktischen Bedeutung von Indexfortschreibungen bei Schlüssigen Konzepten sollen im weiteren Verlauf verschiedene Indexkonzepte betrachtet werden, um eine Einschätzung über die Entwicklung verschiedener Instrumente zu erhalten. Vor dem Hintergrund der Beobachtungen und der Situation auf den Wohnungsmärkten wird danach die Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen mittels Nettokaltmietindex erläutert und dargestellt, welche Änderungen sich dadurch ergeben.

Eine Fortschreibung mittels kleiner Stichprobe im Sinne eines Panels ist aus erhebungsmethodischen Gründen ausgeschlossen, da aus der Haupterhebung zum Mietspiegel und Schlüssigen Konzept aus Datenschutzgründen keine Adressbestände der Ergebnisstichprobe vorlagen, die für eine stichprobenbasierte Fortschreibung genutzt werden können.

# 1. Methodisches Vorgehen bei der indexgestützten Anpassung

Die Anpassung von Werten im Rahmen eines Schlüssigen Konzeptes mittels Index ist ein vergleichsweise einfaches und leicht anwendbares Verfahren. Die Entwicklung des Indexes wird durch die Veränderung von Indexständen abgebildet, deren Ausgangsdaten monatlich ermittelt werden. Die jeweiligen Indexstände werden mit einem zeitlichen Nachlauf von circa ein bis zwei Monaten nach dem Stichtag für die Datenermittlung veröffentlicht und können abgerufen werden.

Aus zwei Indexständen wird eine Veränderungsrate ermittelt, die für einen vorher festgelegten Zeitraum ausgewiesen werden kann. Da als Stichtag für die Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel und dem darauf aufbauenden Schlüssigen Konzept der 1. Mai 2023 festgelegt wurde, ist der Monat Mai 2023 auch Basismonat für die Fortschreibung, da sich alle Werte in dem Schlüssigen Konzept auf diesen Monat beziehen.

Für den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr ist eine Anpassung mittels Verbraucherpreisindex Deutschland grundsätzlich vorgeschrieben. Zudem ist der Zeitraum fixiert und endet am 1. Mai 2025.

Für ein Schlüssiges Konzept gibt es ein Wahlrecht hinsichtlich des verwendeten Indexes, sodass der Index gewählt werden kann, der die tatsächliche Mietenentwicklung am sachgerechtesten abbildet. Darüber hinaus können auch Indexstände über den für den qualifizierten Mietspiegel hinausgehenden Zwei-Jahres-Zeitraum als Grundlage verwendet werden.

Um die Veränderungsrate der Indizes und die Preisentwicklung möglichst bis zum aktuellen Rand zu berücksichtigen, wurde für die vorliegende Fortschreibung der Indexstand von Mai 2026 herangezogen. Damit wird der Fortschreibungsfaktor aus der Veränderungsrate des betrachteten Indexes anhand der Indexstände für die Monate Mai 2023 und Mai 2026 ermittelt. Dieser Zeitraum umfasst 36 Monate bzw. genau drei Jahre ab dem Erhebungsstichtag des qualifizierten Mietspiegels. Der Monat Mai 2026 wurde bewusst gewählt, um den Anschluss an den qualifizierten Mietspiegel und dessen Erhebungsstichtag beizubehalten. Dementsprechend reichen die für die Verfügbarkeitsprüfung ausgewerteten Wohnungsangebote bis zum ersten Quartal 2026.

## 2. Betrachtung unterschiedlicher Indexkonzepte

Um einen Überblick über die Höhe der Veränderungsraten für den relevanten Zeitraum Mai 2023 bis Mai 2026 zu erhalten, wurden folgende Indexkonzepte entlang des Verbraucherpreisindexes betrachtet und deren Entwicklung miteinander verglichen:

- Der Verbraucherpreisindex (VPI) für die Gesamtlebenshaltung in Deutschland als Index, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete, die in einem qualifizierten Mietspiegel dargestellt wird, angepasst werden muss.
- Der Index der Entwicklung der Nettokaltmieten in Deutschland und in Nordrhein-Westfalen als sachlich relevantester Index für die Mietenentwicklung.
- Der Index der Entwicklung der Wohnungsnebenkosten in Nordrhein-Westfalen. Dieser Index wird gemeinsam mit den anderen Indexkonzepten diskutiert, wird jedoch gesondert für die Anpassung der kalten Betriebskosten angewendet.
- Ergänzend werden der Verbraucherpreisindex für das Bundesland Nordrhein-Westfalen sowie der Energiepreisindex für Strom, Gas und andere Brennstoffe (Nordrhein-Westfalen) zu Vergleichszwecken dargestellt.

In der folgenden Tabelle sind für verschiedene Indexkonzepte die jeweiligen Indexstände zu Beginn und zum Ende des festgelegten Zeitraums sowie die Veränderungsrate in Prozent dargestellt.

Tabelle 1: Entwicklung der betrachteten Indexkonzepte zwischen Mai 2023 und Mai 2026

| Indexkonzept | Code | Mai 2023 | Mai 2026 | Faktor | Steigerungsrate | Rate p.a. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Verbraucherpreisindex Deutschland insgesamt | | 116,5 | 125,0 | 1,07296 | 7,30% | 2,38% |
| Tatsächliche Nettokaltmiete | CC13-041 | 105,0 | 112,2 | 1,06857 | 6,86% | 2,24% |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Deutschland | | | | | | |
| Verbraucherpreisindex NRW insgesamt | | 116,3 | 124,5 | 1,07051 | 7,05% | 2,30% |
| Tatsächliche Nettokaltmiete NRW | CC13-041 | 103,9 | 109,8 | 1,05679 | 5,68% | 1,86% |
| Wasserversorgung u.a. Dienstl. für die Wohnung (NRW) | CC13-044 | 106,0 | 118,9 | 1,12170 | 12,17% | 3,90% |
| Strom, Gas und andere Brennstoffe (NRW) | CC13-045 | 157,1 | 151,5 | 0,96435 | -3,56% | -1,20% |

Quelle: Destatis und IT.NRW (Stand der Veröffentlichung: Oktober 2026), eigene Berechnungen. Index 2020 = 100.

Der Verbraucherpreisindex ist von Mai 2023 bis Mai 2026 um 7,30 Prozent gestiegen. Dies entspricht im Durchschnitt einer jährlichen Steigerungsrate von 2,38 Prozent (geometrisches Mittel) über den betrachteten Zeitraum von 36 Monaten. Die tatsächliche Nettokaltmiete in Deutschland ist im gleichen Zeitraum um 6,86 Prozent und damit etwas schwächer gestiegen als die Lebenshaltungskosten, die seit dem Frühjahr 2026 wieder stärker von den Energiepreisen getrieben werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate von etwa 2,24 Prozent. Der Energiepreisindex für Strom, Gas und andere Brennstoffe liegt in Nordrhein-Westfalen dagegen noch um 3,56 Prozent unter dem Niveau von Mai 2023, was die eingangs beschriebene Volatilität dieser Komponente des Verbraucherpreisindexes verdeutlicht.

Die tatsächliche Entwicklung der Nettokaltmieten in Deutschland, wie sie im Nettokaltmietenindex abgebildet wird, zeigt eine kontinuierliche und moderate Steigerung. Diese Entwicklung entspricht den Beobachtungen am Wohnungsmarkt, wonach die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sich moderat entwickeln, während bei Neuvermietungen tendenziell höhere Steigerungsraten zu beobachten sind. Der Nettokaltmietenindex bildet als gewichteter Durchschnitt sowohl Bestandsmieten als auch Neuvermietungen ab und ist – anders als bei einem qualifizierten Mietspiegel – nicht auf einen Betrachtungszeitraum von sechs Jahren beschränkt. Damit wird ein ausgewogenes Bild der Mietenentwicklung im gesamten Wohnungsmarkt dargestellt.

Im Vergleich dazu ist der Index der Nettokaltmiete in Nordrhein-Westfalen in geringerem Umfang um 5,68 Prozent gestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,86 Prozent p.a. Nach fachlicher Einschätzung ist für die Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen der Stadt Mülheim an der Ruhr der Nettokaltmietenindex für Nordrhein-Westfalen das sachgerechteste Instrument. Dieser Index bildet die tatsächliche Mietenentwicklung in Nordrhein-Westfalen direkt ab und wird nicht durch Preisentwicklungen anderer Güter und Dienstleistungen bzw. der Mietenveränderungen in anderen Bundesländern beeinflusst. Zwar sind die Stichproben, die dem länderspezifischen Index zugrunde gelegt werden, deutlich kleiner, aber immer noch valide. In exakt dieser Größenordnung ist auch die ortsübliche Vergleichsmiete im Zeitraum der letzten beiden Haupterhebungen für den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr zwischen 2019 und 2023 pro Jahr gestiegen.

Allerdings wirken sich die höheren Neuvermietungen nur mit dem vorgegebenen Gewicht aus. Daher ist in einem weiteren Schritt anhand von Wohnungsangeboten (Inseraten) zu überprüfen, ob zu den vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen ausreichend Wohnraum in den für die Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften relevanten Marktsegmenten zur Verfügung steht. So ist sichergestellt, dass zu den Höchstgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft tatsächlich Wohnungen angemietet werden können.

Mit diesem zusätzlichen Schritt im Rahmen der Überprüfung und Festsetzung der Angemessenheitsgrenzen wird das Risiko ausgeschlossen, dass mit einer Fortschreibung anhand des Nettokaltmietenindex insbesondere die Marktdynamik bei Neuvermietungen unterschätzt wird. Die Verfügbarkeitsprüfung stellt somit ein wichtiges Korrektiv dar, um den tatsächlichen Verhältnissen am Wohnungsmarkt der Stadt Mülheim an der Ruhr Rechnung zu tragen (vergleiche Kapitel 4).

Die kalten Betriebskosten für das Schlüssige Konzept werden anhand des Wohnnebenkostenindexes als Teilindex innerhalb des Verbraucherpreisindexes fortgeschrieben. Dieser Index hat sich mit einer Rate von rd. plus 12,2 Prozent deutlich stärker entwickelt als die Nettokaltmieten. Dies ist vor allem auf die Kostensteigerungen bei kommunalen Gebühren, Versicherungen und sonstigen umlagefähigen Betriebskosten zurückzuführen. Die deutlich höhere Steigerungsrate der Wohnungsnebenkosten gegenüber den Nettokaltmieten ist bei der Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen angemessen zu berücksichtigen, da die Leistungsberechtigten diese Kostensteigerungen nicht beeinflussen können.

3. Berechnung von Faktoren für die Fortschreibung und Anpassung der bisherigen Grenzen

# 1. Berechnung von Fortschreibungsfaktoren

In den folgenden beiden Unterabschnitten werden zunächst die Faktoren für die Fortschreibung der Höchstgrenzen für die angemessenen Unterkunftskosten (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) anhand der Indizes für Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten konkret berechnet.

Der Anfangspunkt des Betrachtungszeitraumes ergibt sich – wie eingangs bereits beschrieben – aus dem Stichmonat für die Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel (Mai 2023). Der Endzeitpunkt ergibt sich aus dem aktuellen Rand für die Auswertung zur Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen. Hier wurde der Monat Mai 2026 verwendet, der drei Jahre nach dem Erhebungsstichtag liegt und an die Erhebung zum qualifizierten Mietspiegel andockt.

Im Anschluss daran werden die bisherigen Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten vorläufig angepasst. Die so ermittelten vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmiete sind der Ausgangspunkt für die Prüfung, ob zu diesen Werten ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht.

## 1. Fortschreibungsfaktor für die Nettokaltmieten

Für die Fortschreibung der angemessenen Nettokaltmieten wird der Index der

Nettokaltmieten Nordrhein-Westfalen herangezogen (vergleiche Kapitel 2.3).

Die Entwicklung dieses Indexes zwischen Mai 2023 und Mai 2026 stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 2: Entwicklung des Nettokaltmietenindex Nordrhein-Westfalen

| Stichmonat/Werte | Indexstand (2020 = 100) |
|---|---|
| Mai 23 | 103,90 |
| Mai 26 | 109,80 |
| Veränderung | +5,9 Punkte |
| Steigerungsrate | 5,68% |
| Faktor | 1,057 |

Quelle: IT.NRW, Statistisches Landesamt (Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen), eigene Berechnungen.

Die Nettokaltmiete ist in Nordrhein-Westfalen im betrachteten Zeitraum um 5,68 Prozent gestiegen. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate von 1,86 Prozent per annum, berechnet nach dem geometrischen Mittel über den Zeitraum von 36 Monaten (drei Jahre).

Die Anpassung von Ausgangswerten findet auf der Grundlage der Indexstände statt. Der Fortschreibungsfaktor wird daher nur für die textliche Erläuterung, jedoch nicht für die Berechnungen gerundet. Die aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr 2024 abgeleiteten ursprünglichen abstrakten Angemessenheitsgrenzen (Nettokaltmiete) werden mit dem Quotienten der Indexstände angepasst.

## 2. Fortschreibungsfaktor für die kalten Betriebskosten

Für die Fortschreibung der angemessenen kalten Betriebskosten wird der Index der Wohnungsnebenkosten Nordrhein-Westfalen herangezogen. Es handelt sich hierbei um den Subindex für „Wasserversorgung und andere Dienstleistungen für die Wohnung“ (COICOP-Code CC13-044; COICOP = Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualverbrauchs). Im Detail sind darunter – neben Wasserversorgung – auch Gebühren für Müllabfuhr und Abwasserentsorgung, Grundsteuer, Dienstleistungen für Gartenpflege sowie Schornstein- und Straßenreinigung gefasst. Dieser Index bildet die Entwicklung der Betriebskosten, die auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können, sachgerecht ab.

Die Entwicklung dieses Indexes zwischen Mai 2023 und Mai 2026 stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Entwicklung des Wohnkostenindexes in Nordrhein-Westfalen

| Stichmonat/Werte | Indexstand (2020 = 100) |
|---|---|
| Mai 23 | 106,0 |
| Mai 26 | 118,9 |
| Veränderung | +12,9 Punkte |
| Steigerungsrate | 12,17% |
| Faktor | 1,122 |

Quelle: IT.NRW, Statistisches Landesamt (Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen), eigene Berechnungen.

Die kalten Betriebskosten sind in Nordrhein-Westfalen im betrachteten Zeitraum um rd. 12,17 Prozent gestiegen. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate von etwa 3,9 Prozent per annum über den Betrachtungszeitraum von drei Jahren. Die deutlich höhere Steigerungsrate gegenüber den Nettokaltmieten ist vor allem auf Erhöhungen bei Grundsteuer, Müllgebühren und sonstigen kommunalen Gebühren zurückzuführen.

Der Fortschreibungsfaktor für die kalten Betriebskosten beträgt 1,1217. Die bisherigen Werte für die angemessenen kalten Betriebskosten werden anhand der Indexstände, d.h. ohne Rundung, angepasst.

# 3. Anpassung der Werte des Schlüssigen Konzeptes

## 1. Vorläufige Anpassung der angemessenen Nettokaltmieten

Die im Jahr 2024 festgesetzten abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmieten werden mit der ermittelten Steigerungsrate von 5,68 Prozent (Fortschreibungsfaktor 1,0568…) angepasst. Diese Anpassung ist zunächst als vorläufig zu betrachten, da im nachfolgenden Schritt eine Verfügbarkeitsprüfung durchgeführt wird. Die so ermittelten Werte werden im Folgenden als vorläufige abstrakte Angemessenheitsgrenzen bezeichnet; die nach der Verfügbarkeitsprüfung festgesetzten Werte als endgültige abstrakte Angemessenheitsgrenzen.

Die folgende Tabelle zeigt die bisherigen Angemessenheitsgrenzen (Stand 2024) sowie die mittels Indexfortschreibung ermittelten vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen:

Tabelle 4: Vorläufige abstrakte Angemessenheitsgrenzen (Nettokaltmiete)

| Bedarfsgemeinschaft (nach Größe und Wohnraumanspruch) | Wohnfläche in m² | Nachfrage-Perzentil | Bisherige Werte (2024) | | Vorläufige Werte (2026) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nettokaltmiete des Perzentils/ abstrakte angemessene Nettokaltmiete (in Euro/m² Monat) | Abstrakt angemessene Nettokaltmiete (in Euro/Monat) | Nettokaltmiete des Perzentils/ abstrakte angemessene Nettokaltmiete (in Euro/m² Monat) | Abstrakt angemessene Nettokaltmiete (in Euro/Monat) |
| 1-Person BG | <=50 m² | 35,68% | 6,21 | 310,50 | 6,56 | 328,00 |
| 2-Personen-BG | >50 m² und <=65 m² | 20,40% | 6,11 | 397,15 | 6,46 | 419,90 |
| 3-Personen-BG | >65 m² und <=80 m² | 24,48% | 6,07 | 485,60 | 6,41 | 512,80 |
| 4-Personen-BG | >80 m² und <=95 m² | 29,53% | 5,97 | 567,15 | 6,31 | 599,45 |
| 5-Personen-BG | >95 m² und <=110 m² | 50,58% | 6,04 | 664,40 | 6,38 | 701,80 |
| je weitere Person | je 15 m² | | 5,97 | 89,55 | 6,31 | 94,65 |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Schlüssigen Konzepts 2024 (Gutachten zur Erstellung, Tab. 19, S. 49) und des Nettokaltmietenindexes Nordrhein-Westfalen.

Die abstrakte Angemessenheitsgrenze für eine 1-Person-Bedarfsgemeinschaft erhöht sich von 6,21 Euro/m² auf 6,56 Euro/m². Bei einer angemessenen Wohnungsgröße von bis zu 50 m² entspricht dies einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete von 310,50 Euro auf 328,00 Euro bzw. um 17,50 Euro monatlich.

Für alle weiteren Bedarfsgemeinschaftsgrößen ergeben sich entsprechende prozentuale Anpassungen von jeweils rd. 5,7 Prozent. Die absoluten Beträge variieren dabei in Abhängigkeit von der angemessenen Wohnungsgröße und der bisherigen Angemessenheitsgrenze.

Diese vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen sind die Grundlage für die nachfolgende Verfügbarkeitsprüfung. Dabei wird überprüft, ob zu diesen Werten ausreichend Wohnraum am Markt verfügbar ist.

## 3. Anpassung der kalten Betriebskosten

Die angemessenen kalten Betriebskosten werden mit der ermittelten Steigerungsrate von 12,2 Prozent (Fortschreibungsfaktor 1,1217…) angepasst.

Die folgende Tabelle zeigt die bisherigen Werte (Stand 2024) sowie die angepassten Werte:

Tabelle 5: Angepasste angemessene kalte Betriebskosten

| Größe der Bedarfsgemeinschaft | Angemessene Wohnungsgröße | Bisherige Betriebskosten (€/m²) | Angepasste Betriebskosten (€/m²) | Steigerung in % |
|---|---|---|---|---|
| 1-Person BG | <=50 m² | 2,60 | 2,92 | 12,17% |
| 2-Personen-BG | >50 m² und <=65 m² | 2,60 | 2,92 | 12,17% |
| 3-Personen-BG | >65 m² und <=80 m² | 2,60 | 2,92 | 12,17% |
| 4-Personen-BG | >80 m² und <=95 m² | 2,60 | 2,92 | 12,17% |
| 5-Personen-BG | >95 m² und <=110 m² | 2,60 | 2,92 | 12,17% |
| je weitere Person | je 15 m² | 2,60 | 2,92 | 12,17% |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Schlüssigen Konzepts 2024 (Gutachten zur Erstellung, Tab. 20, S. 50) und des Wohnungsnebenkostenindex Nordrhein-Westfalen.

Die angepassten Werte für die kalten Betriebskosten spiegeln die deutlich gestiegenen Nebenkosten wider, die Mieterinnen und Mieter zusätzlich zur Nettokaltmiete zu tragen haben.

Die kalten Betriebskosten waren für das Schlüssige Konzept spezifisch für Bedarfsgemeinschaften unterschiedlicher Größe ermittelt worden. Bei einer 1-Person-Bedarfsgemeinschaft mit einer angemessenen Wohnungsgröße von bis zu 50 m² erhöhen sich die kalten Betriebskosten von 2,60 Euro/m² auf 2,92 Euro/m².

Diese angepassten Betriebskosten werden im weiteren Verlauf mit den Nettokaltmieten zur

Bruttokaltmiete zusammengeführt und stellen die Richtwerte für die Bedarfe der Unterkunft dar.

4. Prüfung der hinreichenden Verfügbarkeit unter Berücksichtigung des Nachfragepotenzials

# 1. Vorgehensweise bei der Verfügbarkeitsprüfung

Nach der indexgestützten Anpassung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen ist zu prüfen, ob zu den vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen ausreichend Wohnraum am Markt verfügbar ist. Diese Verfügbarkeitsprüfung ist ein wesentlicher Bestandteil des Schlüssigen Konzeptes und stellt sicher, dass die Angemessenheitsgrenzen nicht nur theoretisch ermittelt werden, sondern dass Leistungsberechtigte tatsächlich Wohnungen zu diesen Obergrenzen anmieten können.

Die Verfügbarkeitsprüfung erfolgt anhand einer Auswertung von Wohnungsangeboten auf dem freien Wohnungsmarkt. Hierfür wurden die Inseratsdaten der Quartale Q1 2025 bis Q1 2026 herangezogen. In der Datenbank befinden sich Angebote der Anbieter Immobilienscout24, ImmoNet, ImmoWelt, Kalaydo sowie Kleinanzeigen (vormals ebay Kleinanzeigen). Insgesamt wurden 7.502 Wohnungsangebote für die Stadt Mülheim an der Ruhr im Betrachtungszeitraum ausgewertet.

Bei der Verfügbarkeitsprüfung geht es auch darum, ob der Wohnungsmarkt ausreichend Angebote zur Verfügung stellt und insofern funktionsfähig ist. Zur Beurteilung der Funktionsfähigkeit von Wohnungsmärkten wird häufig auf einen marktaktiven Leerstand oder eine bestehende Fluktuationsreserve Bezug genommen. Beide Begriffe werden synonym verwendet. Der sogenannte marktaktive Leerstand steht dem Wohnungsmarkt tatsächlich in Form von Wohnungsangeboten zur Verfügung, während bspw. modernisierungsbedingter Leerstand dem Markt für eine Anmietung erst nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme zur Verfügung steht oder Leerstand aufgrund eines geplanten Abrisses dem Markt dauerhaft entzogen bleibt bzw. den künftigen Wohnungsbestand verringert.

Der marktaktive Leerstand von Wohnungen steht als Reserve für Umzüge von Haushalten zur Verfügung, d.h. für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes ist erforderlich, dass stets ein gewisser Anteil von Wohnungen zur Verfügung steht, damit Haushalte mit einer Umzugsabsicht sowie zuwandernde Haushalte eine gewisse Auswahlmöglichkeit am Wohnungsmarkt entsprechend ihres Bedarfs und ihrer Präferenzen besitzen.

Eine Fluktuationsreserve wird auch in Wohnungsbedarfsprognosen unterstellt, in denen die für Bedarfsträger erforderliche oder ausreichende Anzahl von Wohnungen für den aktuellen Rand berechnet und für die Zukunft prognostiziert wird. Die Angaben schwanken dabei sehr stark und sind in der Literatur unzureichend dokumentiert. Einig Autoren äußern, dass die Fluktuationsreserve nach verschiedenen, als einschlägig anzusehenden Quellen zwischen 0,5 und 5 Prozent des Wohnungsbestandes ausmacht. Höbel sieht einen Wert von 1 Prozent als untere Grenze für realistische Annahmen einer normativ festgelegten Mobilitätsreserve an, der aus Angaben von Wohnungsunternehmen berechnet worden ist (vergleiche hierzu das Schlüssige Konzept 2024).

Bei entspannten Wohnungsmärkten wird häufig ein Wert von 3 Prozent als

Fluktuationsreserve angenommen, allerdings hängt dies auch damit zusammen, dass ein (deutlich) höherer Leerstand wiederum als Hinweis auf ein mögliches Marktversagen angesehen wird und es notwendig sein kann, dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungsbestände durch Abriss vom Markt zu nehmen, um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes aus dem anderen Blickwinkel einer Angebotsverknappung zu gewährleisten. In angespannten Wohnungsmärkten werden hingegen niedrigere Quoten als ausreichend angesehen. Einerseits weil auch bei niedrigerem Leerstand Mieterwechsel weiterhin beobachtet werden, andererseits um überhöhten Wohnungsneubau zu vermeiden, der lediglich einer Fluktuationsreserve zugeführt wird.

Aus diesen Überlegungen sei daher festgehalten, dass eine Fluktuationsreserve von 2 bis 3 Prozent als ausreichend angesehen werden kann. Werte von unter 1 Prozent eher als (zu) niedrig und Werte von 3 und mehr Prozent eher als (zu) hoch anzusehen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der tatsächlich für den Wohnungsmarkt verfügbaren Angebote deutlich höher liegen wird, da die Tabelle nur die in Datenbanken beobachteten Inserate wiedergeben kann, während die Zahl tatsächlich angebotener Wohnungen in der Regel deutlich höher liegt.

Vor dem Hintergrund dieser Feststellungen kann zumeist eine ausreichende Anzahl von Angeboten und damit eine ausreichende Verfügbarkeit festgestellt werden, wenn

- der Anteil der Angebote unterhalb der Angemessenheitsgrenze das für eine Nachfragergruppe/Größe der Bedarfsgemeinschaft berechnete Nachfrageperzentil zu rd. einem Drittel bis zur Hälfte erreicht, aber zumindest eine Marke von 10 Prozent erreichen sollte.
- der Anteil der Angebote in Bezug auf die Anzahl der Haushalte, die auf eine Wohnung im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment angewiesen sind, zwischen 2 und 3 Prozent liegt.

Die Kriterien sind dabei im Zusammenhang zu betrachten. Es ist nicht erforderlich, dass jedes Kriterium eingehalten wird. Es spielt auch eine Rolle, ob für das ursprünglich berechnete Nachfrageperzentil eher niedrige oder eher hohe Werte berechnet worden sind.

# 4. Verfügbarkeit mit den vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen

Die Prüfung anhand der Angebote der Quartale Q1 2025 bis Q1 2026 ergibt, dass die vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen bei einem Teil der Bedarfsgemeinschaftsgrößen zu niedrig sind, um eine ausreichende Verfügbarkeit zu gewährleisten.

Tabelle 6: Verfügbarkeit auf der Grundlage der vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen

| Größe der Bedarfsgemeinschaft | Angemessene Wohnungsgröße | Nachfrageperzentil | Anzahl Angebote insgesamt im Suchbereich | Anzahl Angebote innerhalb Grenze Nachfrageperzentil | In % | Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment | Anteil Angebote an Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1-Person BG | <=50 m² | 35,68% | 1.475 | 276 | 18,7% | 14.113 | 2,0% |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2-Personen-BG | >50 m² und <=65 m² | 20,40% | 2.159 | 383 | 17,7% | 5.477 | 7,0% |
| 3-Personen-BG | >65 m² und <=80 m² | 24,48% | 1.841 | 377 | 20,5% | 2.509 | 15,0% |
| 4-Personen-BG | >80 m² und <=95 m² | 29,53% | 1.029 | 154 | 15,0% | 2.229 | 6,9% |
| 5-Personen-BG | >95 m² und <=110 m² | 50,58% | 513 | 50 | 9,7% | 1.701 | 2,9% |
| | | | 7.502 | 1.245 | 16,6% | 26.029 | 4,8% |

Quelle: Auswertung von Inseratsdaten Q1 2025-Q1 2026, eigene Berechnungen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Verfügbarkeit bei 2-Personen-, 3-Personen- und 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften bereits mit den vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen ausreichend ist. Bei 1-Personen- und 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften wird jeweils eines der beiden Kriterien knapp verfehlt.

Bei 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften liegt der Anteil der Angebote innerhalb der Grenze des Nachfrageperzentils zwar bei 18,7 Prozent und damit oberhalb der angestrebten Zielmarke. Jedoch liegt der Anteil gemessen an den Nachfragern im preisgünstigen Marktsegment mit 1,96 Prozent knapp unter der Marke von 2 Prozent. Nur auf eine Nachkommastelle gerundet wird ein Wert von 2,0 Prozent ausgewiesen. Das wird in angespannten Märkten noch als Untergrenze für die Funktionsfähigkeit von Wohnungsmärkten angesehen, ist jedoch für die Zwecke des Schlüssigen Konzeptes als zu niedrig anzusehen. Bei 2-, 3- und 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften liegt der Anteil der Angebote innerhalb der Angemessenheitsgrenzen zwischen 15,0 und 20,5 Prozent und damit deutlich über dem angestrebten Mindestwert von 10 Prozent; auch die Anteile an den Nachfragern im preisgünstigen Segment (6,9 bis 15,0 Prozent) liegen deutlich über dem Referenzkorridor.

Bei 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften liegt der Anteil der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenze gemessen an der Gesamtzahl der Nachfrager im preisgünstigen Segment mit 2,9 Prozent zwar innerhalb des Referenzkorridors. Der Anteil der Angebote innerhalb der Angemessenheitsgrenze an allen Angeboten des Suchbereichs erreicht mit 9,7 Prozent jedoch nicht die Mindestmarke von 10 Prozent; gemessen am hohen Nachfrageperzentil dieser Gruppe (50,58 Prozent) ist der Wert als zu niedrig anzusehen.

Die Verfügbarkeitsprüfung zeigt somit, dass eine Anpassung der Angemessenheitsgrenzen über die reine Indexfortschreibung hinaus erforderlich ist, um den tatsächlichen Marktverhältnissen in der Stadt Mülheim an der Ruhr gerecht zu werden.

# 5. Anpassung der Angemessenheitsgrenzen aufgrund der Verfügbarkeitsprüfung

Aufgrund der festgestellten unzureichenden Verfügbarkeit werden die vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die betroffenen Bedarfsgemeinschaftsgrößen schrittweise erhöht, bis die eingangs genannten Zielgrößen und Referenzkorridore erreicht sind.

Die notwendigen Anpassungen stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 7: Anpassung der Angemessenheitsgrenzen aufgrund der Verfügbarkeitsprüfung

| Größe der Bedarfsgemeinschaft | Angemessene Wohnungsgröße | Zuschlag auf die vorläufige abstrakte Angemessenheitsgrenze in Prozent | Nachfragepercentil | Anzahl Angebote insgesamt im Suchbereich | Anzahl Angebote innerhalb Grenze Nachfragepercentil | In % | Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment | Anteil Angebote an Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1-Person BG | <=50 m² | 2,0% | 35,68% | 1.475 | 296 | 20,1% | 14.113 | 2,1% |
| 2-Personen-BG | >50 m² und <=65 m² | 0,0% | 20,40% | 2.159 | 383 | 17,7% | 5.477 | 7,0% |
| 3-Personen-BG | >65 m² und <=80 m² | 0,0% | 24,48% | 1.841 | 377 | 20,5% | 2.509 | 15,0% |
| 4-Personen-BG | >80 m² und <=95 m² | 0,0% | 29,53% | 1.029 | 154 | 15,0% | 2.229 | 6,9% |
| 5-Personen-BG | >95 m² und <=110 m² | 2,0% | 50,58% | 513 | 54 | 10,5% | 1.701 | 3,2% |
| | | | | 7.502 | 1.269 | 16,9% | 26.029 | 4,9% |

Quelle: Auswertung von Inseratsdaten Q1 2025-Q1 2026, eigene Berechnungen.

Sowohl bei 1- als auch bei 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften wird die vorläufige abstrakte Angemessenheitsgrenze um 2,0 Prozent erhöht. Ein geringerer Zuschlag von 1,5 Prozent wäre für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften bereits ausreichend, würde bei 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften mit 9,9 Prozent die Mindestmarke jedoch weiterhin verfehlen; im Sinne einer einheitlichen und nachvollziehbaren Vorgehensweise wird daher für beide Gruppen derselbe Zuschlag von 2,0 Prozent gewählt.

Damit werden bei allen Bedarfsgemeinschaftsgrößen sowohl die Referenzwerte für die Anzahl der Angebote innerhalb der Angemessenheitsgrenze (mindestens 10 Prozent) in Kombination mit der Fluktuationsreserve/Verfügbarkeit in Bezug auf die Anzahl der nachfragenden Haushalte (zwischen 2 bis 3 Prozent) eingehalten.

Die durchgeführten Anpassungen stellen sicher, dass auch unter den aktuellen Marktbedingungen eine ausreichende Wohnraumversorgung für Leistungsberechtigte gewährleistet ist.

Die Verfügbarkeitsprüfung bestätigt, dass die endgültigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen den tatsächlichen Verhältnissen am Wohnungsmarkt der Stadt Mülheim an der Ruhr entsprechen und eine angemessene Wohnraumversorgung für alle Bedarfsgemeinschaftsgrößen sicherstellen.

In der folgenden Tabelle sind die vorläufigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vor der Verfügbarkeitsprüfung) und die endgültigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen (nach der Verfügbarkeitsprüfung) zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 8: Vorläufige und endgültige abstrakte Angemessenheitsgrenzen (Nettokaltmiete)

| Größe der Bedarfsgemeinschaft | Angemessene Wohnungsgröße | Vorläufige abstrakte Angemessenheitsgrenze (Nettokaltmiete) | | Endgültige abstrakte Angemessenheitsgrenze (Nettokaltmiete) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | in Euro/m² Monat | in Euro / Monat | in Euro/m² Monat | in Euro / Monat |
| 1-Person BG | <=50 m² | 6,56 | 328,00 | 6,69 | 334,50 |
| 2-Personen-BG | >50 m² und <=65 m² | 6,46 | 419,90 | 6,46 | 419,90 |
| 3-Personen-BG | >65 m² und <=80 m² | 6,41 | 512,80 | 6,41 | 512,80 |
| 4-Personen-BG | >80 m² und <=95 m² | 6,31 | 599,45 | 6,31 | 599,45 |
| 5-Personen-BG | >95 m² und <=110 m² | 6,38 | 701,80 | 6,51 | 716,10 |
| je weitere Person | je 15 m² | 6,31 | 94,65 | 6,51 | 97,65 |

Quelle: Eigene Berechnungen.

5. Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt (neue Angemessenheitsgrenzen)

Auf der Grundlage der endgültigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmieten und der angepassten kalten Betriebskosten werden im Folgenden die angemessenen Gesamtmieten bruttokalt (Richtwerte) berechnet. Diese Richtwerte stellen die Höchstgrenzen dar, bis zu denen die Bedarfe der Unterkunft von den Leistungsträgern übernommen werden.

Die Berechnung erfolgt durch Addition der Nettokaltmiete pro Quadratmeter und der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter. Daraus ergibt sich der Richtwert pro Quadratmeter Bruttokaltmiete. Multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße für die jeweilige Bedarfsgemeinschaftsgröße ergibt sich der monatliche Richtwert in Euro (Anwendung der sogenannten Produkttheorie).

Tabelle 9: Neue angemessene Richtwerte bruttokalt, pro m² Wohnfläche und gesamt je Monat

| Größe der Bedarfsgemeinschaft | Angemessene Wohnungsgröße | Endgültige abstrakte Angemessenheitsgrenze (Nettokaltmiete) in Euro/m² | Angemessene kalte Betriebskosten in Euro/m² | Richtwert (Bruttokaltmiete) in Euro/m² Monat | Richtwert (Bruttokaltmiete) in Euro / Monat | Aktueller Richtwert 2024 | Veränderung in Prozent |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1-Person BG | <=50 m² | 6,69 | 2,92 | 9,61 | 480,50 | 440,50 | 9,08% |
| 2-Personen-BG | >50 m² und <=65 m² | 6,46 | 2,92 | 9,38 | 609,70 | 566,15 | 7,69% |
| 3-Personen-BG | >65 m² und <=80 m² | 6,41 | 2,92 | 9,33 | 746,40 | 693,60 | 7,61% |
| 4-Personen-BG | >80 m² und <=95 m² | 6,31 | 2,92 | 9,23 | 876,85 | 814,15 | 7,70% |
| 5-Personen-BG | >95 m² und <=110 m² | 6,51 | 2,92 | 9,43 | 1.037,30 | 950,40 | 9,14% |
| je weitere Person | je 15 m² | 6,51 | 2,92 | 9,43 | 141,45 | 128,55 | 10,03% |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Verfügbarkeitsprüfung und der angepassten Betriebskosten.

Für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft ergibt sich ein Richtwert von 9,61 Euro pro Quadratmeter Bruttokaltmiete. Bei einer angemessenen Wohnungsgröße von bis zu 50 m² entspricht dies einem monatlichen Richtwert von 480,50 Euro. Im Vergleich zum bisherigen Richtwert von 440,50 Euro (Stand 2024) bedeutet dies eine Erhöhung um 40,00 Euro bzw. 9,08 Prozent.

Für die anderen Größen von Bedarfsgemeinschaften sind die Angaben der Tabelle zu entnehmen.

Für größere Bedarfsgemeinschaften kann für jede Person ein Richtwert von 141,45 Euro/Monat (bisher 128,55 Euro/Monat) angesetzt werden.

Die Anpassung der Richtwerte beläuft sich je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft auf 7,61 bis 9,14 Prozent; für jede weitere Person, deren Richtwert aus der Angemessenheitsgrenze der 5-Personen-Bedarfsgemeinschaft abgeleitet wird, auf 10,03 Prozent. Die gegenüber der reinen Indexfortschreibung der Nettokaltmieten (5,68 Prozent) höheren Steigerungsraten ergeben sich aus der deutlich stärkeren Entwicklung der Wohnungsnebenkosten (12,17 Prozent) sowie – bei 1- und 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften – aus dem Zuschlag aufgrund der Verfügbarkeitsprüfung.

Die Verfügbarkeitsprüfung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ausreichend Wohnraum angemietet werden kann (vergleiche Kapitel 4).

6. Anpassung des Klimabonus

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

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

Tabelle 10: Neue angemessene Obergrenzen in Abhängigkeit des Klimabonus

| Größe der BG (Anzahl Personen) | Klimabonus (Stufe I)<br><110 kWh/m² (ohne Warmwasser)<br><125 kWh/m² (mit Warmwasser) | | | Klimabonus (Stufe II)<br><60 kWh/m² (ohne Warmwasser)<br><75 kWh/m² (mit Warmwasser) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klimabonus pro m² | Obergrenze pro m² | Obergrenze gesamt | Klimabonus pro m² | Obergrenze pro m² | Obergrenze gesamt |
| 1 | + 0,29 €/m² | 9,90 € | 495,00 € | + 0,74 €/m² | 10,35 € | 517,50 € |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 9,67 € | 628,55 € | 10,12 € | 657,80 € |
| 3 | 9,62 € | 769,60 € | 10,07 € | 805,60 € |
| 4 | 9,52 € | 904,40 € | 9,97 € | 947,15 € |
| 5 | 9,72 € | 1.069,20 € | 10,17 € | 1.118,70 € |
| jede weitere Person | 9,72 € | 145,80 € | 10,17 € | 152,55 € |

Die im Schlüssigen Konzept 2024 festgelegten Beträge des Klimabonus (0,27 Euro/m² in Stufe I bzw. 0,70 Euro/m² in Stufe II) wurden mit dem Fortschreibungsfaktor für die Nettokaltmieten auf 0,29 Euro/m² bzw. 0,74 Euro/m² fortgeschrieben. Die Obergrenzen in Abhängigkeit des Klimabonus ergeben sich – wie im Schlüssigen Konzept 2024 – aus der Addition des fortgeschriebenen Klimabonus zu den neuen Richtwerten (Bruttokaltmiete) nach Tabelle 9. Damit ist sichergestellt, dass die Obergrenzen mit Klimabonus stets oberhalb der Richtwerte ohne Klimabonus liegen und die gestiegenen kalten Betriebskosten sowie der Zuschlag aus der Verfügbarkeitsprüfung auch hier berücksichtigt werden.

7. Obergrenze je Quadratmeter Wohnfläche nach § 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 1 SGB II

# 1. Rechtlicher Rahmen und Zweck der Regelung

Mit dem Dreizehnten Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch, das am 1. Juli 2026 in Kraft getreten ist, hat der Gesetzgeber die Vorschriften über die Bedarfe für Unterkunft und Heizung neu gefasst. Neben der Begrenzung der innerhalb der Karenzzeit anzuerkennenden Aufwendungen auf das Eineinhalbfache der abstrakt angemessenen Aufwendungen (§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II) wurde mit § 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 1 SGB II ein neuer Tatbestand geschaffen: Tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft gelten als unangemessen, und die Karenzzeitregelung der Sätze 2 und 3 findet keine Anwendung, soweit in dem für die Angemessenheitsprüfung maßgeblichen Gebiet eine Obergrenze für die tatsächlichen Aufwendungen bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche bestimmt ist und die tatsächlichen Aufwendungen darüber liegen.

Die Regelung weist drei Besonderheiten auf, die für ihre Anwendung im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes maßgeblich sind.

- Sie ist fakultativ ausgestaltet und entfaltet Wirkung nur, wenn der kommunale Träger für sein Gebiet eine solche Obergrenze tatsächlich bestimmt hat. Ohne eine ausdrückliche Festsetzung darf das Jobcenter keinen eigenen Quadratmeterwert zugrunde legen.
- Das Gesetz regelt weder die Form der Festsetzung noch die Methode der Ermittlung. Die Gesetzesbegründung verweist darauf, dass die Obergrenze in gleicher Weise wie die Angemessenheitsgrenzen für die Gesamtmiete, also auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes, zu ermitteln ist. Auch die Fachliteratur setzt eine schlüssig ermittelte und nachvollziehbar begründete Grenze voraus.
- Die Rechtsfolge ist weitreichend: Wird die Obergrenze überschritten, gelten die Aufwendungen kraft gesetzlicher Fiktion bereits ab dem ersten Tag des Leistungsbezugs als unangemessen, sodass unmittelbar ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.

Zweck der Regelung ist es, die Ausnutzung der nach der Produkttheorie gebildeten Angemessenheitsgrenzen durch die Vermietung sehr kleiner Wohnungen oder einzelner Zimmer zu überhöhten Quadratmetermieten zu unterbinden. Dieses Phänomen wurde im Gesetzgebungsverfahren insbesondere mit Blick auf sogenannte Problemimmobilien beschrieben. Während der Referentenentwurf vom November 2025 die Höchstmiete noch ausdrücklich am Segment kleiner Wohnungen ausrichten wollte, enthält der bekannt gemachte Gesetzestext diese Einschränkung nicht mehr; die Obergrenze gilt ihrem Wortlaut nach für alle Wohnungen im maßgeblichen Gebiet. Der Zweck der Regelung – die Abwehr überhöhter Quadratmetermieten in kleinen Wohnungen – ist daher bei der methodischen Ableitung der Obergrenze zu berücksichtigen, ohne dass das Gesetz eine bestimmte Bezugsgröße vorgibt.

Von der Obergrenze je Quadratmeter zu unterscheiden sind die beiden weiteren neuen Begrenzungen: Die Begrenzung auf das Eineinhalbfache der abstrakt angemessenen Aufwendungen (§ 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II) wirkt nur innerhalb der Karenzzeit und setzt – wie die Obergrenze je Quadratmeter – eine vorab ermittelte abstrakte Angemessenheitsgrenze voraus. Die Fiktion der Unangemessenheit bei Überschreitung der nach §§ 556d bis 556g BGB zulässigen Miete (§ 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 2 SGB II) setzt voraus, dass das Stadtgebiet durch Landesverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt ist. Die Stadt Mülheim an der Ruhr ist nicht von der Landesregierung in die Gebietskulisse aufgenommen worden.

# 6. Grundlegende methodische Festlegungen

Für die Ableitung der Obergrenze werden zunächst drei Festlegungen getroffen, die unabhängig von der Wahl des konkreten Kennwertes gelten:

- **Bezugsgröße:** Die Obergrenze wird auf die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche bezogen. Die kalten Betriebskosten sind im Schlüssigen Konzept bereits flächenbezogen pauschaliert und unterliegen eigenen Einflussfaktoren; eine auf die Bruttokaltmiete bezogene Obergrenze würde Betriebskostenschwankungen in die gesetzliche Fiktion der Unangemessenheit hineinziehen. Die Obergrenze ist damit mit den Werten des qualifizierten Mietspiegels und mit den Nettokaltmieten der Angebotsdaten vergleichbar.
- **Verhältnis zur Produkttheorie:** Die Obergrenze ergänzt die nach der Produkttheorie gebildeten Richtwerte, ersetzt sie aber nicht. Maßstab der Angemessenheit bleibt die monatliche Gesamtmiete; die Obergrenze wirkt als zusätzliche Schwelle gegen überhöhte Quadratmetermieten und wird daher nicht aus dem Nachfrageperzentil, sondern aus dem oberen Bereich des Marktsegments abgeleitet, auf das die Regelung zielt.
- **Marktsegment und Datenbasis:** Betrachtet werden Wohnungsangebote mit einer Wohnfläche von unter 40 m². In diesem Segment konzentrieren sich die Angebote, deren Quadratmetermiete deutlich über dem Niveau der übrigen Wohnungsgrößen liegt (vergleiche Tabelle 12). Datenbasis sind die auch für die Verfügbarkeitsprüfung verwendeten Inseratsdaten der Quartale Q1 2025 bis Q1 2026 (Kapitel 4.1). Im Betrachtungszeitraum wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 4.711 Wohnungsangebote erfasst, davon 424 Angebote mit einer Wohnfläche unter 40 m² (9,0 Prozent). Würde das Marktsegment enger gefasst und auf noch kleinere Wohnungen bezogen, würde die Fallzahl deutlich sinken und keine validen Daten mehr liefern. Der Fokus für die Ableitung der Obergrenze wäre auf einen zu engen Marktbereich beschränkt. Eine Ausweitung des Marktbereichs auf

Wohnungen über 40 m² würde zu einer geringeren Obergrenze führen. Der Zweck der Vorschrift, gerade hohe Quadratmetermieten für (sehr) kleine Wohnungen als unangemessen einzustufen, würde damit jedoch verfehlt.

# 1. Möglichkeiten der Bestimmung der Obergrenze

Da das Gesetz keine Methode vorgibt, wurden für die Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes verschiedene Möglichkeiten geprüft, den Kennwert für die Obergrenze zu bestimmen. Sie lassen sich danach unterscheiden, ob sie an die abstrakte Angemessenheitsgrenze, an den qualifizierten Mietspiegel oder an die Verteilung der Quadratmetermieten im Segment kleiner Wohnungen anknüpfen.

- **Vielfaches der abstrakten Angemessenheitsgrenze:** Naheliegend erscheint zunächst, die Obergrenze – in Anlehnung an § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II – als Vielfaches des Quadratmeterwertes der abstrakten Angemessenheitsgrenze für Einpersonenhaushalte zu bilden. Das Eineinhalbfache von 6,69 Euro ergäbe 10,04 Euro je Quadratmeter. Dieser Ansatz ist für Mülheim an der Ruhr ungeeignet: Rd. zwei Drittel aller Angebote unter 40 m² liegen oberhalb dieses Wertes. Die Grenze würde nicht überhöhte Einzelfälle, sondern das marktübliche Preisniveau kleiner Wohnungen erfassen und zugleich den für die Verfügbarkeitsprüfung maßgeblichen Bestand erheblich verringern. Die abstrakte Angemessenheitsgrenze bildet das Nachfrageperzentil des unteren Marktsegments über alle Wohnungsgrößen ab und ist als Bezugsgröße für die Üblichkeit von Quadratmetermieten kleiner Wohnungen nicht geeignet.
- **Oberwert des qualifizierten Mietspiegels:** Die Gesetzesbegründung legt nahe, die Obergrenze wie die Angemessenheitsgrenzen aus den Daten des Schlüssigen Konzeptes abzuleiten. Der qualifizierte Mietspiegel 2024 weist für kleine Wohnungen jedoch keine gesonderte Wohnflächenklasse unter 40 m² aus; zudem bildet er die in den letzten sechs Jahren vereinbarten oder angepassten Mieten ab und liegt daher systematisch unter dem Niveau, zu dem Wohnungen aktuell angemietet werden können. Eine aus dem Mietspiegel abgeleitete Obergrenze würde deshalb Neuanmietungen kleiner Wohnungen in großem Umfang und zu Unrecht als unangemessen definieren. Der Mietspiegel wird daher nicht als Bezugsgröße, sondern – wie nachfolgend dargestellt – als Vergleichsmaßstab für das Niveau der Angebotsmieten herangezogen.
- **Streuungskennwerte der Angebotsmieten (oberes Quartil):** Als Grenze kann das obere Quartil (75-Prozent-Perzentil) der Quadratmetermieten im Segment gewählt werden; ein Viertel der Angebote gilt dann als überhöht. Das Quartil ist ein verbreiteter und in der Verfügbarkeitsprüfung geläufiger Kennwert, hat jedoch keinen Bezug zu der im Mietrecht verankerten Abgrenzung üblicher von unüblichen oder außergewöhnlichen Entgelten.
- **Üblichkeitsspanne der Angebotsmieten (Zwei-Drittel-Spanne):** Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden die üblichen Entgelte durch die Zwei-Drittel-Spanne von den außergewöhnlich niedrigen und hohen Entgelten abgegrenzt, indem jeweils ein Sechstel der Werte am unteren und oberen Rand der Verteilung ausgeschieden wird. Überträgt man diesen anerkannten Maßstab auf die Angebotsmieten kleiner Wohnungen, markiert der Oberwert der Zwei-Drittel-Spanne (83,3-Prozent-Perzentil) die Schwelle, ab der eine Quadratmetermiete nicht mehr als üblich anzusehen ist. Die Fiktion der Unangemessenheit nach § 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 1 SGB II würde damit erst jenseits der Üblichkeit greifen. Dieser Ansatz erscheint

rechtlich als am besten anschlussfähig, berücksichtigt jedoch nicht, dass die Spanne für Mieten in bestehenden Mietverträgen entwickelt wurde und hier auf Angebotsmieten angewendet wird.

- **Verengte Üblichkeitsspanne (60-Prozent-Spanne) und Korrektur des Angebotsniveaus:** Angebotsmieten liegen systematisch über den tatsächlich vereinbarten Mieten. Für die Stadt Mülheim an der Ruhr lässt sich dies anhand der Primärdaten zum qualifizierten Mietspiegel 2024 quantifizieren: Die Neu- und Wiedervermietungsmieten erreichten im Sechsjahreszeitraum vor dem Stichtag im Durchschnitt 82,7 Prozent des Niveaus der Angebotsmieten, im Jahr vor dem Stichtag 79,9 Prozent; die Bestandsmieten lagen bei 71,8 Prozent. Die Auswertung umfasst 4.351 Angebote, 3.744 Neu- und Wiedervermietungen sowie 3.178 Bestandsmietverhältnisse; vergleichbare Auswertungen für die Städte Bocholt (Mietspiegel 2025) und Herne (Mietspiegel 2024) ergeben Verhältnisse der Neu- und Wiedervermietungsmieten zu den Angebotsmieten von 92 bzw. 86 Prozent. Angebotsmieten überzeichnen das Niveau, zu dem Wohnungen tatsächlich angemietet werden, um rd. 17 bis 25 Prozent. Hierfür sind unterschiedliche Gründe ausschlaggebend. Nach allgemeiner Auffassung werden gerade in angespannten Märkten Wohnungen mit niedrigerer Miete nicht in den Angebotsportalen inseriert, weil sie auf direktem Wege vermietet oder vermittelt werden. Wird der Üblichkeitsmaßstab unverändert auf diese gegenüber den vertraglich vereinbarten Mieten nach oben verschobene Verteilung angewendet, fällt der Oberwert zu großzügig aus. Um das zu berücksichtigen, kommen zwei Korrekturen in Betracht. Erstens kann die Spanne von zwei Dritteln auf 60 Prozent verengt werden. Der Oberwert verschiebt sich dann vom 83,3-Prozent-Perzentil (15,52 Euro je Quadratmeter) auf das 80-Prozent-Perzentil (14,86 Euro je Quadratmeter). Diese Korrektur senkt den Oberwert um rd. 4 Prozent und bleibt damit deutlich immer noch hinter dem gemessenen Niveauunterschied von rd. 17 bis 25 Prozent zurück. Zweitens kann der Oberwert der Zwei-Drittel-Spanne vollständig auf das Niveau der Neu- und Wiedervermietungsmieten umgerechnet werden, indem er mit dem Faktor 0,80 bis 0,83 multipliziert wird. Diese Umrechnung würde eine Obergrenze von rd. 12,40 bis 12,84 Euro je Quadratmeter ergeben. Eine so bemessene Obergrenze würde jedoch 37 bis 41 Prozent der Angebote kleiner Wohnungen als unangemessen ausweisen und damit nicht mehr nur außergewöhnlich hohe, sondern auch marktübliche Angebotsmieten je Quadratmeter Wohnfläche erfassen. Außerdem beruht die Umrechnung auf einer nicht belegten Annahme: dass der über alle Wohnungsgrößen gemessene Niveauunterschied zwischen Angebots- und Wiedervermietungsmieten in gleicher Höhe auch bei kleinen Wohnungen besteht. Im Ergebnis wird die vollständige Umrechnung daher nicht vorgenommen; gewählt wird die Verengung der Spanne der beobachteten Angebotsmieten auf 60 Prozent (Kapitel 7.4), um die Obergrenze der Quadratmetermieten zu bestimmen.

Die Ansätze führen für die Stadt Mülheim an der Ruhr zu den in der folgenden Tabelle dargestellten Werten:

Tabelle 11: Nettokaltmieten je Quadratmeter für Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche und mögliche Obergrenzen

| Kennwert | Wert | Anteil der Angebote darüber |
|---|---|---|
| Anzahl Angebote unter 40 m² | 424 | |
| Mittelwert | 12,38 €/m² | |
| Unteres Quartil (25-Prozent-Perzentil) | 9,49 €/m² | 75,0% |

| Kennwert | Wert | Anteil der Angebote darüber |
|---|---|---|
| Median (50-Prozent-Perzentil) | 11,66 €/m² | 50,0% |
| 1,5-faches der abstrakten Angemessenheitsgrenze (1-Personen-BG) | 10,04 €/m² | 66,7% |
| Vollständige Umrechnung auf Wiedervermietungsniveau | 12,40 – 12,84 €/m² | 37,0 – 41,3% |
| Oberes Quartil (75-Prozent-Perzentil) | 14,29 €/m² | 25,0% |
| Oberwert der 60-Prozent-Spanne (80-Prozent-Perzentil) | 14,86 €/m² | 20,0% |
| Oberwert der Zwei-Drittel-Spanne (83,3-Prozent-Perzentil) | 15,52 €/m² | 16,7% |
| 90-Prozent-Perzentil | 17,26 €/m² | 10,0% |
| Maximum | 43,00 €/m² | |

Quelle: Auswertung von Inseratsdaten Q1 2025-Q1 2026, eigene Berechnungen.

## 7. Festlegung der Obergrenze

Nach Abwägung der dargestellten Möglichkeiten wird die Obergrenze als Oberwert der 60-Prozent-Spanne der Nettokaltmieten je Quadratmeter im Segment der Wohnungen unter 40 m² festgelegt. Sie beträgt 14,86 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Maßgeblich für diese Festlegung sind folgende Erwägungen:

- Die Festlegung knüpft an den im Mietrecht anerkannten Üblichkeitsmaßstab der Spannenbildung an und ist damit – anders als ein frei gewählter Streuungskennwert – aus einem anerkannten Instrumentarium abgeleitet, das auch dem qualifizierten Mietspiegel und dem Schlüssigen Konzept zugrunde liegt und vom BSG für die Anwendung in Schlüssigen Konzepten bestätigt wurde. Dies entspricht der Vorgabe der Gesetzesbegründung, die Obergrenze in gleicher Weise wie die Angemessenheitsgrenzen zu ermitteln.
- Die Verengung der Spanne von zwei Dritteln auf 60 Prozent trägt dem empirisch belegten Umstand Rechnung, dass Angebotsmieten das Niveau der tatsächlich vereinbarten Mieten in Mülheim an der Ruhr um rd. 17 bis 25 Prozent überzeichnen. Die Korrektur fällt mit rd. 4 Prozent gegenüber dem Oberwert der Zwei-Drittel-Spanne jedoch eher gering aus. Die Obergrenze unterschreitet damit nicht das übliche Niveau der Angebotsmieten, liegt aber näher an der Üblichkeit der tatsächlich vereinbarten Mieten als der unkorrigierte Oberwert der Angebotsmieten.
- Eine vollständige Umrechnung auf das Niveau der Neu- und Wiedervermietungsmieten wird nicht vorgenommen, weil der Niveauunterschied über alle Wohnungsgrößen gemessen wurde und für das Kleinwohnungssegment nicht gesondert belegt ist, und weil die gesetzliche Fiktion der Unangemessenheit ohne Karenzzeit eine schwerwiegende Rechtsfolge auslöst, die auf die außergewöhnlich hohen Quadratmetermieten beschränkt bleiben soll. Die Festlegung liegt damit innerhalb eines Korridors von 12,40 Euro (vollständige Niveaukorrektur) bis 15,52 Euro je Quadratmeter (unkorrigierter Üblichkeitsoberwert) und ist in diesem Korridor begründet gewählt.
- Der Zweck der Regelung wird erreicht: Mit 14,86 Euro je Quadratmeter werden 20 Prozent der Angebote kleiner Wohnungen als überhöht eingestuft; die Obergrenze liegt beim rd. 2,2-Fachen der abstrakten Angemessenheitsgrenze für Einpersonenhaushalte.

Die folgende Tabelle zeigt, wie sich die Nettokaltmieten je Quadratmeter über die Wohnflächenklassen verteilen und welcher Anteil der Angebote je Klasse die Obergrenze überschreitet:

Tabelle 12: Nettokaltmieten je Quadratmeter nach Wohnflächenklassen und Anteil der Angebote über der Obergrenze

| Wohnflächenklasse | Anzahl Angebote | Mittelwert €/m² | Median €/m² | Anteil über 14,86 €/m² |
|---|---|---|---|---|
| unter 20 m² | 7 | 25,77 | 25,00 | 85,7% |
| 20 bis unter 30 m² | 113 | 14,56 | 13,08 | 34,5% |
| 30 bis unter 40 m² | 304 | 11,27 | 11,11 | 13,2% |
| 40 bis unter 50 m² | 516 | 10,01 | 9,78 | 5,4% |
| 50 bis unter 65 m² | 1.349 | 9,63 | 9,12 | 5,0% |
| 65 bis unter 80 m² | 1.014 | 9,62 | 9,32 | 3,1% |
| 80 bis unter 95 m² | 566 | 10,10 | 9,78 | 5,3% |
| 95 bis unter 110 m² | 275 | 10,82 | 10,00 | 10,9% |
| 110 m² und mehr | 414 | 11,85 | 11,36 | 14,3% |

Quelle: Auswertung von Inseratsdaten Q1 2025-Q1 2026, eigene Berechnungen. Nur Angebote mit Angaben zu Wohnfläche und Nettokaltmiete.

Die Auswertung bestätigt den vom Gesetzgeber beschriebenen Zusammenhang: Die Quadratmetermiete steigt mit abnehmender Wohnfläche deutlich an. Angebote unter 30 m² weisen im Median Nettokaltmieten von mehr als 13 Euro je Quadratmeter auf; in diesen Klassen überschreiten zwischen rd. 35 und 86 Prozent der Angebote die Obergrenze. In den für die Angemessenheitsgrenzen maßgeblichen Wohnflächenklassen zwischen 40 und 95 m² liegt der Anteil der Angebote oberhalb der Obergrenze dagegen nur zwischen 3 und 5 Prozent; es handelt sich dort um hochpreisige Angebote, die ohnehin außerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen. Bei großen Wohnungen ab 110 m² sind die höheren Anteile auf hochwertige Neubau- und Einfamilienhausangebote zurückzuführen, die für Leistungsberechtigte regelmäßig nicht in Betracht kommen.

# 8. Auswirkungen auf die Verfügbarkeitsprüfung

Da Angebote oberhalb der Obergrenze nach § 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 1 SGB II nicht angemietet werden können, ist zu prüfen, ob die in Kapitel 4 nachgewiesene Verfügbarkeit auch unter Berücksichtigung der Obergrenze erhalten bleibt. Hierzu wurden die Angebote innerhalb der endgültigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen (Tabelle 7) zusätzlich danach geprüft, ob ihre Nettokaltmiete je Quadratmeter die Obergrenze von 14,86 Euro übersteigt.

Tabelle 13: Verfügbarkeit unter Berücksichtigung der Obergrenze je Quadratmeter Wohnfläche

| Größe der Bedarfsgemeinschaft | Angebote innerhalb Grenze (Tabelle 7) | davon über Obergrenze je m² | Angebote innerhalb Grenze und Obergrenze | In % | Anteil Angebote an Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment |
|---|---|---|---|---|---|
| 1-Person BG | 296 | 5 | 291 | 19,7% | 2,1% |
| 2-Personen-BG | 383 | 0 | 383 | 17,7% | 7,0% |
| 3-Personen-BG | 377 | 0 | 377 | 20,5% | 15,0% |
| 4-Personen-BG | 154 | 0 | 154 | 15,0% | 6,9% |
| 5-Personen-BG | 54 | 0 | 54 | 10,5% | 3,2% |
| | 1.264 | 5 | 1.259 | 17,9% | 4,8% |

Quelle: Auswertung von Inseratsdaten Q1 2025-Q1 2026, eigene Berechnungen. Anteile bezogen auf die Angebote im jeweiligen Suchbereich (Tabelle 7) bzw. auf die Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment.

Die Obergrenze berührt die Verfügbarkeit nur geringfügig. Lediglich bei Einpersonen-Bedarfsgemeinschaften liegen fünf der 296 Angebote innerhalb der Angemessenheitsgrenze oberhalb der Obergrenze; es handelt sich ausschließlich um Angebote mit sehr kleinen Wohnflächen. Der Anteil der verfügbaren Angebote sinkt von 20,1 auf 19,7 Prozent und der Anteil an den Nachfragern im preisgünstigen Marktsegment von 2,1 auf 2,06 Prozent; beide Referenzwerte der Verfügbarkeitsprüfung werden weiterhin eingehalten. Bei allen übrigen Bedarfsgemeinschaftsgrößen ist kein Angebot betroffen. Die in Kapitel 4.3 festgesetzten endgültigen abstrakten Angemessenheitsgrenzen bedürfen daher keiner weiteren Anpassung.

# 9. Festsetzung und Fortschreibung

Für die Stadt Mülheim an der Ruhr wird empfohlen, eine Obergrenze für die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 1 SGB II in Höhe von 14,86 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete) festzusetzen. Da das Gesetz eine „bestimmte“ Obergrenze voraussetzt, sollte die Festsetzung ausdrücklich in die Richtlinie des Trägers zu den Bedarfen der Unterkunft aufgenommen werden. Die Obergrenze gilt für das gesamte Stadtgebiet als einheitlichem Vergleichsraum (Kapitel 8).

8. Vergleichsraum

Im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes ist zu prüfen, ob der festgelegte Vergleichsraum weiterhin sachgerecht ist oder ob sich die Wohn- und Lebensverhältnisse in einer Weise verändert haben, die eine Anpassung des Vergleichsraumes erforderlich macht.

Für die Stadt Mülheim an der Ruhr wurde im ursprünglichen Schlüssigen Konzept aus dem Jahr 2024 das gesamte Stadtgebiet als einheitlicher Vergleichsraum festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf der Grundlage einer eingehenden Analyse der Wohnungsmarktverhältnisse und der sozioökonomischen Struktur des Stadtgebietes.

Die Bildung eines einheitlichen Vergleichsraumes für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr ist aus mehreren Gründen sachgerecht:

**Homogenität des Wohnungsmarktes:** Das Stadtgebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr bildet einen zusammenhängenden Wohnungsmarkt, in dem die Mietpreise und

Wohnungsverfügbarkeit zwar kleinräumige Unterschiede aufweisen, jedoch keine grundsätzlich unterschiedlichen Teilmärkte erkennbar sind, die eine Unterteilung in verschiedene Vergleichsräume rechtfertigen würden.

**Vermeidung von Segregation:** Die Bildung eines großen, das gesamte Stadtgebiet umfassenden Vergleichsraumes, in dem eine einheitliche Referenzmiete maßgeblich ist, kann Segregationseffekten entgegenwirken. Bei der Bildung von kleineren Vergleichsräumen mit unterschiedlichen Referenzmieten bestünde die Gefahr, dass Leistungsberechtigte aus einem Vergleichsraum mit einer geringeren Referenzmiete nach einer Kostensenkungsaufforderung in einen anderen Vergleichsraum ziehen müssten, in dem eine höhere Referenzmiete maßgebend ist. Dies könnte zu einer räumlichen Konzentration von Leistungsberechtigten in bestimmten Stadtteilen führen.

**Mobilität der Leistungsberechtigten:** Die Bildung eines einheitlichen Vergleichsraumes trägt der Tatsache Rechnung, dass Leistungsberechtigte grundsätzlich mobil sind und innerhalb des Stadtgebietes nach geeignetem Wohnraum suchen können. Eine Unterteilung in verschiedene Vergleichsräume würde diese Mobilität einschränken und könnte dazu führen, dass Leistungsberechtigte auf bestimmte Stadtteile verwiesen werden.

**Verwaltungspraktikabilität:** Ein einheitlicher Vergleichsraum für das gesamte Stadtgebiet ermöglicht eine einfachere und transparentere Handhabung durch die Leistungsträger und ist für Leistungsberechtigte besser nachvollziehbar.

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung wurde geprüft, ob sich die maßgeblichen Rahmenbedingungen in einer Weise verändert haben, die eine Anpassung des Vergleichsraumes erforderlich machen würden. Dabei wurden folgende Aspekte betrachtet:

**Entwicklung der Mietpreise:** Die Auswertung der Inseratsdaten für den Zeitraum erstes Quartal 2025 bis erstes Quartal 2026 zeigt, dass sich die Mietpreise im Stadtgebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr weiterhin moderat entwickelt haben. Es sind keine grundsätzlichen Verschiebungen in der räumlichen Mietpreisstruktur erkennbar, die eine Neubewertung des Vergleichsraumes erforderlich machen würden.

**Wohnungsangebot:** Das Wohnungsangebot im unteren Preissegment ist über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es gibt keine Hinweise darauf, dass sich bestimmte Stadtteile in einer Weise entwickelt haben, die eine separate Betrachtung als eigenständiger Vergleichsraum rechtfertigen würde.

**Sozioökonomische Entwicklung:** Die sozioökonomische Struktur der Stadt Mülheim an der Ruhr hat sich im Betrachtungszeitraum nicht in einer Weise verändert, die eine Anpassung des Vergleichsraumes erforderlich machen würde. Die Verteilung der Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften über das Stadtgebiet ist weiterhin vergleichbar mit der Situation bei Erstellung des ursprünglichen Schlüssigen Konzeptes.

Auf der Grundlage dieser Überprüfung wird festgestellt, dass der bisher festgelegte Vergleichsraum – das gesamte Stadtgebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr – weiterhin sachgerecht ist. Es besteht keine Veranlassung, den Vergleichsraum zu ändern oder in mehrere Teilräume aufzuteilen.

Die einheitliche Referenzmiete für das gesamte Stadtgebiet stellt weiterhin sicher, dass Leistungsberechtigte innerhalb des gesamten Stadtgebietes nach angemessenem Wohnraum suchen können und nicht auf bestimmte Stadtteile verwiesen werden. Dies

entspricht dem Grundsatz, dass die Angemessenheitsgrenzen so festgelegt werden sollen, dass eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und eine Integration in den Arbeitsmarkt nicht durch räumliche Beschränkungen erschwert werden.

1. ^

   Neitzel Consultants GmbH (2024): Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Bedarfe der Unterkunft für das Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr. Gutachten zur Erstellung. Witten.

2. ^

   Bundessozialgericht (2017): Urteil vom 12. Dezember 2017, Az B 4 AS 33/16 R, Rd.-Nr. 18.

3. ^

   Bundessozialgericht (2006): Urteil vom 7. November 2006, Az B 7b AS 10/06 R.

4. ^

   Bundessozialgericht (2017): Urteil vom 12. Dezember 2017, Az B 4 AS 33/16 R, Rd.-Nr. 22.

5. ^

   Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2017): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung. Forschungsbericht Nr. 478. Berlin, Januar 2017.

6. ^

   Vgl. InWIS Forschung & Beratung GmbH (2024): Qualifizierter Mietspiegel Mülheim an der Ruhr 2024. Gutachten zur Erstellung. Bochum, Dezember 2023/August 2024, S. 17.

7. ^

   Dreizehntes Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze vom 16. April 2026, BGBl. 2026 I Nr. 107; Beschluss des Deutschen Bundestages vom 5. März 2026 auf Grundlage des Gesetzentwurfs BT-Drs. 21/3541 in der Fassung der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Arbeit und Soziales, BT-Drs. 21/4522.

8. ^

   Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dreizehnten Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze, BT-Drs. 21/3541 vom 12. Januar 2026, Begründung zu § 22, S. 67 f.

9. ^

   Becker, Peter: Das 13. SGB II-Änderungsgesetz – die neuen Höchstgrenzen für den Bedarf für die Unterkunft. Wolters Kluwer, Expertenbeitrag Recht & Verwaltung vom 20. Juli 2026.

10. ^

    Vgl. die Stellungnahmen des Bundessozialgerichts und der Stadt Mannheim (Ziffer 3.4) zum Referentenentwurf des BMAS vom 11. November 2025; Deutscher Mieterbund, Pressemitteilung vom 17. Dezember 2025.

11. ^

    SG Duisburg, Beschluss vom 31. Juli 2026, Az. S 42 AS 2039/26 ER (zur Reichweite der 1,5-fach-Grenze nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II).

12. ^

    MietSchVO NRW vom 28. Januar 2025 (GV. NRW. S. 111), geändert durch VO vom 28. Oktober 2025 (GV. NRW. S. 848); zur Herleitung der Gebietskulisse RegioKontext GmbH 2024, Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in NRW, S. 56 ff.

13. ^

    Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2024, sowie § 558 Abs. 2 BGB.

14. ^

    Neitzel Consultants GmbH: Auswertung der Primärdaten zum qualifizierten Mietspiegel Mülheim an der Ruhr 2024 (Stichtag 1. Mai 2023), differenziert nach Angebots-, Neu-/Wiedervermietungs- und Bestandsmieten je Jahr des Vertragsschlusses bzw. der Mietanpassung.