



FUB

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
UMWELT

Mietspiegel der Stadt Wesel 2025

Methodenbericht

Hamburg, Januar 2025

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
1 VORBEMERKUNG	1
2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	3
3 DATENSCHUTZ	4
4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS	6
5 WOHLNLAGEN	10
5.1 Bestimmung der Eichgebiete	10
5.2 Auswahl der Indikatoren	11
5.3 Diskriminanzfunktion	13
5.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktion	13
5.3.2 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit	15
5.3.3 Homogenisierung und Sichtprüfung	16
5.3.4 Ergebnis der Wohnlagenerstellung	18
6 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG	19
6.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	19
6.2 Erhebungsunterlagen	20
6.2.1 Anschreiben an die Vermieterinnen/Vermieter	20
6.2.2 Fragebogen	21
6.3 Durchführung der Datenerhebung	22
6.4 Datenrücklauf	22
6.5 Datenplausibilisierung	23
6.6 Gewichtung	24

INHALT

7 DATENAUSWERTUNG	26
7.1 Methodische Vorgehensweise	26
7.2 Datenauswertung	26
7.2.1 Statistische Vorprüfungen	26
7.2.2 Definition der Standardwohnung	26
7.2.3 Berücksichtigung von Modernisierung vor 2003 für Wohnungen mit Baujahr bis 2002	27
7.2.4 Mietwerttabelle bezogen auf die Wohnfläche ohne Modernisierungstätigkeit	28
7.2.5 Energetische Modernisierung nach 2002 in Wohnungsbeständen bis 2002	29
7.2.6 Baualtersklassen	29
7.2.7 Basistabellen Mietspiegel Wesel 2025	30
7.2.8 Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale	34
7.2.9 Mietpreisspanne	35
ANHANG I: BEFRAGUNGSUNTERLAGEN	37
ANHANG II: UMSTUFUNGSPROTOKOLL WOHNLAGEN	38

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1	Beurteilung der verwendeten Indikatoren _____	12
Tab. 5.2	Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete _____	15
Tab. 6.1	Ausfälle durch Sichtprüfung, Hotline und E-Mail (Objektebene) _____	23
Tab. 6.2	Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs auf Wohnungsebene _____	24
Tab. 7.1	Modernisierungszuschläge je m ² Wohnfläche vor 2003 für Wohnungsbestände bis 2002 _____	27
Tab. 7.2	Zuschläge für energetische Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen mit Baujahren bis 2002 und Durchführung der Modernisierung nach 2002 _____	29
Tab.7.3	Zu- und Abschläge für Baualtersklassen _____	29
Tab. 7.4	Basistabelle nach Wohnfläche und Baualtersklasse bis 2002 ohne Modernisierung (Stichtag 01. September 2023) _____	31
Tab. 7.5	Basismiettable nach Wohnfläche und Baualtersklasse 2003 bis 2021 (Stichtag 01. September 2023) _____	32
Tab. 7.6	Basismiettable nach Wohnfläche und Baualtersklasse 2022 bis 08/2023 (Stichtag 01. September 2023) _____	33
Tab. 7.7	Zu- und Abschlagsmerkmale für Ausstattungsmerkmale _____	34
Tab. 7.8	Zu- und Abschläge der Ausstattungsmerkmale _____	36

1 VORBEMERKUNG

Der Mietspiegel der Stadt Wesel 2025 wurde im Auftrag der Stadt Wesel, Fachbereich Soziales, Integration und Wohnen durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Mietspiegel Wesel ist ein einfacher Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden gemäß § 558d BGB erstellt wurde, welche der Gesetzgeber auch bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel fordert.

Der letzte Mietspiegel der Stadt Wesel trat zum 01.12.2021 in Kraft. Bei dem neuen „einfachen“ Mietspiegel handelte es sich um einen Mietspiegel, der im Gegensatz zum bisherigen „einfachen“ Mietspiegel, auf einer repräsentativen Stichprobe unter Berücksichtigung anerkannter wissenschaftlicher Methoden erstellt worden ist. Der bisherige „einfache“ Mietspiegel war auf Basis von Angebotsmieten erstellt worden. Daher ist ein Vergleich der ausgewiesenen Mietwerte zwischen dem bisherigen „einfachen“ und dem neuen „einfachen“ Mietspiegel nicht möglich.

Der Mietspiegel Wesel wurde in Zusammenarbeit mit den Vertreterinnen und Vertretern des Arbeitskreises Mietspiegel erarbeitet und diskutiert, welcher aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für die Anerkennung entspricht.

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

Der Mietspiegel tritt rückwirkend zum 01.01.2025 in Kraft und kann auf der Internetseite der Stadt Wesel unter www.wesel.de/mietspiegel abgerufen werden.

Gesetzliche Grundlage des Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im BGB. Er stellt eine Übersicht der in Wesel am 1. September 2023, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

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

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten

und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieterinnen und Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim Mietspiegel Wesel 2025 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe mit dem Erhebungsstichtag 1. September 2023.

Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung

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

- § 558c BGB wurde nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wurde geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.
- Artikel 238 § 2 EGBGB schreibt die Auskunftspflicht für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum vor. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (entspricht Artikel 238 § 4 EGBGB).
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

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

- Haus- und Grundbesitzerverein Wesel e.V.
- Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.
- Mieterschutzbund e.V. - Mieterbund-Niederrhein e.V.
- Bauverein Wesel AG
- Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG
- Stadt Wesel (Koordination, keine Stimmberechtigung)

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

Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von den Mitarbeitenden des Fachbereichs Soziales, Integration und Wohnen der Stadt Wesel sowie den Mitarbeitenden der FUB IGES moderiert.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen bei der Erstellung des Mietspiegels Wesel 2025 wurden von FUB IGES strikt eingehalten. Die Bearbeitung des Mietspiegels Wesel 2025 erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 20. Juni 2023 zwischen der Stadt Wesel, vertreten durch die Amtsleitung des Fachbereiches Soziales, Integration und Wohnen, und FUB IGES wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung sowie Pflichten von FUB IGES und der Auftraggeberin vereinbart. Im AV-Vertrag wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Im Datenschutzkonzept sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die FUB IGES garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

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

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

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

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

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

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

Im Mietspiegel Wesel 2025 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt Wesel abgebildet. Vom Gesetzgeber sind im BGB bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; aktualisierte Auflage 2024) detailliert dargelegt. Daneben können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

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

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

Der Mietspiegel Wesel gilt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wesel.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

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

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

Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im Mietspiegel Wesel 2025 beziehen sich auf den Stichtag **1. September 2023**. Also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom Oktober 2017 bis zum 1. September 2023 neu vereinbart oder verändert wurden.

Geförderte Wohnungen

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

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

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

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

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

Hierbei handelt es sich um

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

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

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigender Wohnraum

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

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

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

- selbstgenutztes Wohneigentum,
- Neubauwohnungen, die seit dem 1. Juli 2023 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen,
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden, z.B. Praxis- und Büroräume (Wohnungen, in denen lediglich ein häusliches Arbeitszimmer genutzt wird, fallen unter den Mietspiegel)
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),

- möblierte Wohnungen (mit mehr Mobiliar ausgestattet als Einbauschränke und Einbauküche, z.B. Bett, Schrank, Tisch etc.),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen

5 WOHLNLAGE

Der Gesetzgeber hat im BGB u. a. die Wohnlage als ein Wohnwertmerkmal zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmt. Die Wohnlagenermittlung für den Mietspiegel Wesel 2025 orientierte sich an den Vorgaben, welche für einen qualifizierten Mietspiegel erforderlich sind.

Gemäß den Vorgaben der Mietspiegelverordnung soll eine Wohnlageneinstufung auf Basis einer datengestützten statistischen Analyse erfolgen, also nach einem nach regionalwissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlagenermittlungsmodell. Es handelt sich um die erstmalige Erstellung der Wohnlage der Stadt Wesel.

Zur Ermittlung der Wohnlage wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Verwendung der Diskriminanzanalyse
- Dreistufige Klassifizierung (einfach, normal und gut)
- Erstberechnung auf Baublockseitenebene
- adressscharfe Wohnlagenzuordnung auf Basis der Ergebnisse der statistischen Analyse auf Ebene der Blockseiten

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

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

5.1 Bestimmung der Eichgebiete

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

Die Ermittlung entsprechender Eichgebiete erfolgte durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachverwaltung in Abstimmung mit den Mitgliedern des Arbeitskreises. Nach der Diskussion im Arbeitskreis lagen für die finale Berechnung der Wohnlage mit der Diskriminanzfunktion 105 Eichgebiete mit einer eindeutigen Wohnlagenzuordnung vor, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilten. Für eine einfache

Wohnlage wurden 30 Eichgebiete identifiziert, für eine normale Wohnlage 35 Eichgebiete und für eine gute Wohnlage 40 Eichgebiete.

5.2 Auswahl der Indikatoren

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

Für die Bestimmung der Wohnlage haben sich in der Fachwissenschaft verschiedene Ansätze (rechtliche Bestimmung, Mietspiegelpraxis, fallgruppenartige Bestimmung) herausgebildet.¹

Die Kriterien/Messgrößen der reinen Kaufpreise und Mietwerte werden vielfach als weniger bedeutsam und lediglich für eine Plausibilisierung von Wohnlagebestimmungen sinnvoll angesehen. Unabhängig vom Ansatz haben sich in der Fachwissenschaft folgende Einflussgrößen zur Bestimmung der Wohnlage herausgebildet:²

- Technische und soziale Infrastruktur (Immissionen, Beeinträchtigungen, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten),
- Umwelteinflüsse (Durchgrünung, Grün- und Erholungsflächen, Flächenpotenzial),
- Nachbarschaftsmerkmale (umliegende Wohnbebauung, Zentralität, vorliegende Planungen) und
- Bevölkerungs- und Sozialstrukturen („Image“).

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

In der Praxis finden sich zahlreiche Wohnlagemodelle in verschiedenen Städten, die teilweise von externen Instituten und teilweise von Gutachterausschüssen erstellt werden. Nur in wenigen Städten, in denen die Wohnlage spezifisch ermittelt wird, findet der Bodenrichtwert keine Berücksichtigung. Eine Vielzahl von Modellen hingegen ist nicht öffentlich verfügbar und basiert hauptsächlich auf dem Bodenrichtwertniveau in verschiedenen Räumen der Stadt. Gemäß § 19 der Mietspiegelverordnung soll der Bodenrichtwert nur als Bewertungsmaßstab herangezogen werden, wenn durch die Analyse der anderen Indikatoren keine sachgerechte Lageeinstufung ermöglicht wird.

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

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

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

In Wesel war eine Ermittlung der Wohnlageneinstufungen ohne die Verwendung der Bodenrichtwerte möglich, weswegen auf deren Verwendung verzichtet wurde.

Im Rahmen der Ermittlung der Wohnlageneinstufungen in Wesel wurden 15 Indikatoren analysiert und überprüft. Dabei wurden nur Indikatoren verwendet, für die eine Datengrundlage von der Stadt Wesel zur Verfügung gestellt werden konnte bzw. auf Basis verfügbarer Adresskoordinaten Distanzmessungen vorgenommen werden konnten.

Auf Basis der 105 Eichgebiete erfolgte eine Analyse der 15 ausgewählten Indikatoren auf ihre Wirkungsrichtung und die mögliche Trennwirkung für die Wohnlage. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine eindimensionale Einschätzung für jeden Indikator. Die Einschätzung erfolgt auf der Basis der Mittelwerte jedes Indikators. Bei der mehrdimensionalen Analyse im Rahmen der Diskriminanzfunktion können Indikatoren trotzdem eine Trennwirkung aufweisen oder sind entscheidend für die Einstufung in z. B. normal oder gut.

Tab. 5.1 Beurteilung der verwendeten Indikatoren

Indikator	Beurteilung
Verkehrslärm Straßenverkehr	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der einfachen und den anderen Wohnlagen auf. In einfachen Wohnlagen ist die durchschnittliche Lärmklassifizierung mit 0,77 deutlich höher als in normalen und guten Wohnlagen (je 0,01).
Verkehrslärm Bahnverkehr	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der einfachen und den anderen Wohnlagen auf. In einfachen Wohnlagen ist die durchschnittliche Lärmklassifizierung mit 0,84 deutlich höher als in normalen und guten Wohnlagen (je 0,00).
Distanz Schulen	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der einfachen und den anderen Wohnlagen auf. In einfachen Wohnlagen ist die Distanz mit 551m höher als in normalen (450m) und guten Wohnlagen (453m).
Distanz Kindertageseinrichtungen	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. In einfachen Wohnlagen ist die Distanz mit 512m höher als in normalen (484m) und guten Wohnlagen (349m).
Distanz Spielplätze	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der einfachen und den anderen Wohnlagen auf. In einfachen Wohnlagen ist die Distanz mit 319m höher als in normalen (137m) und guten Wohnlagen (190m).
Distanz Sportstätten	Der Indikator weist am ehesten eine Trennwirkung zwischen der einfachen und den anderen Wohnlagen auf. In einfachen Wohnlagen ist die Distanz mit 634m am höchsten, gefolgt von guten (440m) und normalen Wohnlagen (295m).
Distanz Bushaltestellen	Der Indikator weist am ehesten eine Trennwirkung zwischen der guten und den anderen Wohnlagen auf. In guten Wohnlagen ist die Distanz mit 241m am höchsten, gefolgt von einfachen (165m) und normalen Wohnlagen (143m).
Einwohnerdichte	Der Indikator weist keine klare Trennwirkung auf. Die höchste Bevölkerungsdichte gibt es in der normalen Wohnlage (6556 Einwohner pro km ²) gefolgt von einfachen (4990 Einwohner pro km ²) und guten Wohnlagen (6352 Einwohner pro km ²).
Lebensmitteleinzelhandel	Der Indikator weist keine klare Trennwirkung auf. In normalen Wohnlagen ist die Distanz mit 796m am höchsten, gefolgt von einfachen (625m) und guten Wohnlagen (520m).

Apotheken	Der Indikator weist keine klare Trennwirkung auf. In normalen Wohnlagen ist die Distanz mit 924m am höchsten, gefolgt von einfachen (627m) und guten Wohnlagen (457m).
Anteil Wohnbauflächen pro Baublock	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist der Anteil mit 72,4% am höchsten, gefolgt von normalen (63,4%) und einfachen Wohnlagen (56,8%).
Anteil Gewerbe- und Industriefläche pro Baublock	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der einfachen und den anderen Wohnlagen auf. In einfachen Wohnlagen ist der Anteil mit 12,8% höher als in normalen (1,1%) und guten Wohnlagen (2,1%).
Anteil gemischte Flächen pro Baublock	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der guten und den anderen Wohnlagen auf. In guten Wohnlagen ist der Anteil mit 3,4% geringer als in normalen (11,1%) und einfachen Wohnlagen (9,1%).
Anteil Grünflächen pro Baublock	Der Indikator weist keine klare Trennwirkung auf. In normalen Wohnlagen ist der Anteil mit 5,7% am höchsten, gefolgt von guten Wohnlagen (4,3%) und einfachen Wohnlagen (3,6%).
SGB II-Quote	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der guten und den anderen Wohnlagen auf. In guten Wohnlagen ist die Quote mit 13,05% geringer als in normalen (17,0%) und einfachen Wohnlagen (16,5%).

5.3 Diskriminanzfunktion

5.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktion

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

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

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

Allgemein gesprochen ist es für die Schätzung der Diskriminanzfunktion im Raum erforderlich, eine Gerade zu finden, bei der die multivariaten standardisierten Residuen (die Abstände der Gerade zu den eigentlichen Werten der Indikatoren der Stichprobe)

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

minimiert werden. Um die Diskriminanzfunktion bzw. -faktoren zu finden, wird eine Funktion aus Linearkombinationen (lineare Diskriminanzfunktion) gesucht, die eine maximale Unterscheidbarkeit der verglichenen Wohnlage-Gruppen durch die Indikatorwerte auf den Adressen gewährleistet. Mithilfe der Diskriminanzanalyse werden schlussendliche Gewichte für die Indikatoren ermittelt, die angesichts der wechselseitigen Beziehungen zwischen den Indikatoren (Multikollinearität) zu einer maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führen und so eine möglichst eindeutige Zuordnung ermöglichen.

Um die Diskriminanzanalyse in dem vorstehend erörterten Sinne auf den Mietspiegel der Stadt Wesel 2025 anwenden zu können, wurden auf Grundlage der 105 verwendeten Eichgebiete die Diskriminanzfunktionen für die gesamte Stadt mit den Wohnlageeinstufungen – einfach, normal, gut – ermittelt. Es wurden demnach zwei Diskriminanzfunktionen ermittelt.

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

Die Durchführung der schrittweisen Methode erfolgte auf Basis der ausgewählten Indikatoren. Dabei wird die Analyse in der Regel so lange fortgesetzt, bis sich keine sogenannten „Springer“ mehr ergaben. Bei „Springern“ handelt es sich um Eichgebiete, in denen die bisherige Wohnlageeinstufung um zwei Stufen von dem Ergebnis der Diskriminanzanalyse abweicht, also einfach auf gut oder gut auf einfach. In dem verwendeten Modell gab es im ersten Schritt sechs „Springer“, nach einer erneuten Berechnung dann erneut einen „Springer“, nach einer dritten Berechnung mit entsprechend 98 Eichgebieten keinen mehr.

Durch die Modellrechnungen wurden acht Indikatoren ausgewählt.

- Einwohnerdichte
- Distanz Bushaltestellen
- Distanz Spielplätze
- Kategorie Bahnlärm
- Kategorie Straßenlärm

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

- Anteil Wohnbaufläche
- Anteil Gewerbe- und Industriefläche
- Distanz Apotheken

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

Auf Grundlage der Eichgebiete wurde zunächst geprüft, wie die (unbereinigte) Klassifizierung bei der Einstufung der Adressen der Eichgebiete ausfällt. Auf diese Weise wurde ermittelt, wie viele Voreinstufungen aus den Eichgebieten auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen und der Indikatorenwerte der Adressen korrekt zugeordnet werden konnten. Die nachfolgende Tabelle 6.3 zeigt an, wie viele Adressen in der datengestützten Ermittlung ihre jeweilige Voreinstufung behielten bzw. einer anderen Wohnlage zugeordnet wurden. Dabei wurden 85,7 % der Adressen durch die datengestützte Analyse auf Basis der Diskriminanzanalyse entsprechend der Wohnlage des Eichgebietes zugeordnet.

Tab. 5.2 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete

			vorhergesagte Wohnlage (datengestützt)			Gesamt
			einfach	normal	gut	
bisherige Wohnlage (Eichgebiete)	einfach	Anzahl	19	4	0	23
	normal		0	30	5	35
	gut		0	5	35	40
	einfach	Anteile in %	82,6	17,4	0,0	100,0
	normal		0,0	85,7	14,3	100,0
	gut		0,0	12,5	87,5	100,0

© 2024

Auf Grundlage einer eingehenden Datenanalyse wurden unter anderem kleinteilige Datenunterschiede bei Adressen, Blockseiten und Blocks als Ursache identifiziert.

5.3.2 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit

Die Einstufung der Adressen erfolgte nach dem Klassifikationswahrscheinlichkeitenkonzept, welche im Rahmen der Diskriminanzanalyse ausgegeben wird. Die Zuordnungs- oder Klassifizierungswahrscheinlichkeit gibt die Wahrscheinlichkeit an, mit der

eine Adresse eine Wohnlageeinstufung aufweist. Die verschiedenen Wahrscheinlichkeiten, mit der eine Adresse entweder der Wohnlage einfach, mittel oder gut zugeordnet wird, addieren sich stets zu 1, da jede Adresse mit Sicherheit genau einer Gruppe entstammt. Grundgedanke der Zuordnung ist der, dass eine Adresse mit ihren Indikatorenwerten der Gruppe von Adressen, also der Wohnlageklasse, zugeordnet wird, bei der die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dieser Gruppe, also Wohnlageklasse, angehört.

Nach der Übertragung der Diskriminanzfunktion auf die Adressen der Baublockseiten ergibt sich die nachfolgende Zuordnungsverteilung der Adressen:

- einfach 11,1 % (1.889 Adressen)
- normal 41,0 % (6.963 Adressen)
- gut 47,9 % (8.145 Adressen)

5.3.3 Homogenisierung und Sichtprüfung

Das räumlich-sozialwissenschaftliche Phänomen Wohnlage wird in der Fachwissenschaft generell als flächiges Phänomen verstanden. Gemeinhin erfasst die Wohnlage nicht nur das unmittelbare Wohnungsumfeld, sondern das sog. nähere oder weitere Wohnumfeld bzw. die Mikro- und Makrolage.⁶

Die beschriebene datengestützte Ermittlung der Wohnlage ergab eine kleinteilige Zuordnung mit unterschiedlichen Wohnlagen im unmittelbaren und näheren Wohnumfeld. Um den Anforderungen an eine Flächigkeit der Wohnlage zu genügen und eine Wohnlagenzuordnung zu gewährleisten, bei der die nähere und weitere Umgebung wohnlageprägend ist, wurde die datengestützte Ermittlung in einer zweiten Stufe einer Homogenisierung unterzogen.

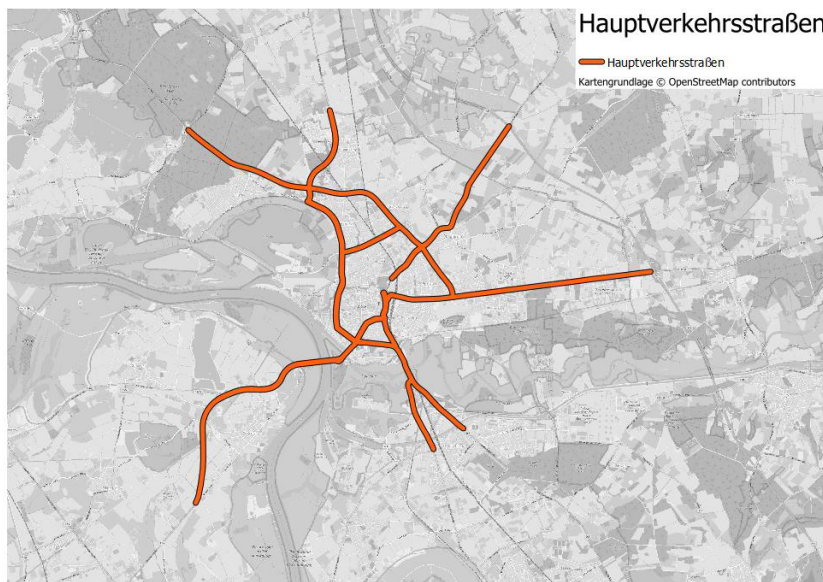
Nach der statistischen Analyse ist es zwingend erforderlich, die Ergebnisse noch einmal einer Sichtprüfung zu unterziehen, da aufgrund der unterschiedlichen Indikatoren es zu nicht eindeutigen Ergebnissen kommen kann. Verantwortlich sind hierbei

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

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

⁶ Vgl. Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 418 f. und 432, Promann, etc.

- **Änderung des Schwellenwertes bei der Zuordnungswahrscheinlichkeit**
 Für die Festlegung der Wohnlage erfolgte eine eindeutige Zuordnung auf Basis der Modellergebnisse. Die Voraussetzung für die Einstufung in die einfache und gute Wohnlage ist, dass die Zuordnungswahrscheinlichkeit der Diskriminanzanalyse mindestens 2/3 bzw. 67 % beträgt. Alle anderen Blockseiten werden in die mittlere Wohnlage eingestuft. Dies trägt zu einer gewünschten Konzentration der Wohnlageneinstufungen in die mittlere Wohnlage bei.
- **Homogenisierung durch Sichtprüfung**
 Die Plausibilitäts- bzw. Validitätsprüfung durch Vergleich des Modellergebnisses mit dem (bewerteten) Gegenstand durch Experten ist in den Wissenschaften in verschiedenen Disziplinen anerkannt (sog. Turing-Kriterium oder Turing-Test). Aufgrund der teilweise heterogenen Struktur in der Stadt Wesel war die Überprüfung des empirischen Ergebnisses sachgerecht. Benachbarte Adressen können richtigerweise auch unterschiedlichen Wohnlagen zuzuordnen sein. Daher wurden die Veränderungen der Wohnlagen und die Wohnlageübergänge auf Auffälligkeiten untersucht.
 - Bereinigung einer Insellage, wenn maximal vier Baublockseiten eine andere Wohnlageneinstufung aufwiesen als in der Umgebung vorherrschend.
 - Adressen, die laut Bodenrichtwertzone im Außenbereich liegen, werden einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft. Dies betrifft insb. die Bodenrichtwertzonen Forst- und Landwirtschaft.
 - An den Bahnlinien Wesel-Emmerich sowie Wesel-Bocholt werden Adressen in einem 100m Radius von den Gleisanlagen in die normale Wohnlage eingestuft. An der Bahnlinie Wesel-Emmerich werden Adressen in einem 50m Radius zudem in die einfache Wohnlage eingestuft.
 - Adressen in einem Radius von 25 Metern um Hauptverkehrsstraßen werden in die einfache Wohnlage umgestuft. Die entsprechende Einstufung wurde durch die Stadt Wesel vorgenommen. (vgl. nachfolgende Abbildung).



- Adressen in Gebieten ohne Wohnnutzungen, insb. in Gewerbe- und Industriegebieten, werden keiner Wohnlage zugewiesen. Grundlage waren die Bodenrichtwertzonen GI, GE, G und SO.
- Darüber hinaus wurden allgemeine Beschlüsse zum Umgang mit Sonderfällen getroffen.
- Nach Abschluss der Homogenisierung wurden dem Arbeitskreis einzelne Gebiete zur Entscheidung vorgelegt, wo auf Basis der Vorgaben keine Homogenisierung vorgenommen werden konnte. Auch aus dem Arbeitskreis kamen Vorschläge zur Umstufung. Auf der Basis der aufbereiteten 48 Gebiete erfolgte durch die Mitglieder des Arbeitskreises die endgültige Festlegung der Wohnlage (vgl. Anlage II).

5.3.4 Ergebnis der Wohnlagererstellung

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Wesel eine Verteilung auf die Wohnlagenklassen nach der datengestützten Aktualisierung, der Homogenisierung sowie den Einzelfallbeschlüssen des Arbeitskreises von:

- | | |
|------------------|--------------------------|
| ▪ gut | 19,0 % (3.230 Adressen) |
| ▪ mittel | 69,6 % (11.827 Adressen) |
| ▪ einfach | 7,0 % (1.198 Adressen) |
| ▪ keine Wohnlage | 4,4 % (742 Adressen) |

Vereinzelte Wohnnutzungen an Adressen mit der Einstufung "keine Wohnlage" können der einfachen Wohnlage zugeordnet werden.

6 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung wurde im Rahmen einer Befragung von Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum in Wesel durch FUB IGES durchgeführt und betreut. Der Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Bearbeitung in einem Gesamtdatensatz zusammengefasst.

6.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Beim Mietspiegel Wesel 2025 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe auf Grundlage der von der Stadt Wesel zur Verfügung gestellten Daten aus dem Einwohnermelderegister und einem Auszug aus der Grundsteuerdatei.

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

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

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

Nach der Datenbereinigung stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 7.483 Objekten für die Befragung der Vermieterinnen und Vermieter zur Verfügung. Daraus wurde eine Zufallsstichprobe von 870 Objektadressen gezogen. Zu diesen Objekten wurden 1.518 Eigentümer ermittelt, so dass die Bruttostichprobe 1.518 Befragungsfälle umfasste. Die höhere Zahl an Eigentümern im Vergleich zur Anzahl der Objekte in der Zufallsstichprobe ergibt sich aus Wohneigentumsgemeinschaften.

6.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum in der Stadt Wesel wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus:

- Anschreiben der Stadt Wesel
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Online-Version des Fragebogens
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermietenden
- Erinnerungsschreiben

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

6.2.1 Anschreiben an die Vermieterinnen/Vermieter

Das Anschreiben ist aus Sicht der Stadt Wesel formuliert und vom Leiter des Fachbereiches Schule, Sport und Kultur, unterzeichnet.

Dabei gliederte sich das Anschreiben wie folgt:

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

6.2.2 Fragebogen

Der Fragebogen wurde für die Neuerstellung unter Betrachtung anerkannter wissenschaftlicher Grundlagen neu erstellt. FUB IGES erarbeitete eine Vorlage, die im Arbeitskreis besprochen, abgeändert und beschlossen wurde.

Es wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, die in elf Befragungsblöcke untergliedert wurden:

- Filterfragen zur Ermittlung der Mietspiegelrelevanz
- Angaben zum Gebäude
 - Baujahr oder Baualtersklasse
 - Anzahl der Geschosse und Wohnungen im Objekt
 - vermietetes Einfamilienhaus (ja/nein)
 - Baualter nachträglich geschaffenen Wohnraumes
 - Lage der Wohnung im Gebäude
- Angaben zu Wohnfläche und Zimmerzahl
 - Wohnfläche
 - Anzahl der Wohnräume
- Mietvertragsdaten und monatliche Miete
 - Datum Mietbeginn
 - Datum letzte Mietänderung
 - monatliche Nettokaltmiete
 - Vorauszahlungen für kalten Betriebskosten
 - Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser
 - Vorauszahlungen gesamt, falls nicht getrennt ausgewiesen
- Angaben zur Beheizung
- Angaben zur Qualität der Fenster
- Angaben zum Badezimmer
- Angaben zur Küche
- Weitere Ausstattungen, z.B. Balkon, Kellerraum etc.
- Angaben zur Barrierearmut des Gebäudes und der Wohnung
- Fragen zur energetischen Gebäudequalität und zu Modernisierungsmaßnahmen

Der Papierfragebogen sowie auch der Online-Fragebogen bot die Möglichkeit für bis zu fünf Wohnungen Daten zu liefern. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass Vermietende mehrere Wohnungen im angefragten Objekt besitzen können.

Zusätzlich wurde eine Excel-Abfragemaske erstellt, die die gleichen Befragungsinhalte umfasste, um es den institutionellen Vermietenden zu ermöglichen, die Daten EDV-gestützt zu übertragen.

6.3 Durchführung der Datenerhebung

Die schriftliche Befragung zum Mietspiegel Wesel 2025 erfolgte im September und Oktober 2023.

- Erstanschreiben: Versand am 04. September; Frist 04. Oktober 2023
- Erinnerungsschreiben: Versand am 17. Oktober; Frist 31. Oktober 2023

In diesem Schreiben wurden die Vermietenden, die bisher nicht geantwortet hatten, zur Teilnahme aufgefordert und darauf hingewiesen, dass bei dieser Befragung eine Auskunftspflicht herrscht:

„Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, verpflichtend. Nur durch eine hohe Beteiligung und Ihre Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Weseler Mietgefüges erst möglich.

Bitte kommen Sie dieser Verpflichtung nach, auch wenn es für Sie mit einem gewissen Aufwand verbunden ist.“

6.4 Datenrücklauf

Von den insgesamt 1.518 versendeten Fragebogen wurden 1.236 (81,4 %) Fragebogen zurückgesendet oder weiterführende Informationen telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt. Über das Online-Tool sind dabei rund 22 % der Rückmeldungen erfolgt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Datenrücklauf sehr gut gewesen ist. Ein entscheidender Grund ist sicherlich die Auskunftspflicht und die damit verbundene hohe Ausschöpfungsquote. Auch die regionalen Unterschiede zwischen der Befragungsgrundgesamtheit und der Ergebnisstichprobe liegen in dem statistischen Rahmen, der bei einer schriftlichen Befragung zu erwarten ist.

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

Anhand der Sichtprüfung ergaben sich folgende Ausfälle:

Tab. 6.1 Ausfälle durch Sichtprüfung, Hotline und E-Mail (Objektebene)

Ausfallgrund	Anzahl	in Prozent
selbstnutzender Eigentümer	281	48,3
nicht zustellbar	142	24,4
6-Jahresregel	52	8,9
Sonstiges (zu alt, zu krank)	25	4,3
Haus/Wohnung verkauft	19	3,3
Leerstand	12	2,1
Fragebogen leer, unvollständig	9	1,5
Objekt unbekannt	8	1,4
Möblierung	6	1,0
Sozialwohnung/Förderwohnung	6	1,0
gewerbliche Nutzung	5	0,9
nicht abgeschlossene Wohnung	5	0,9
Dienstwohnung	4	0,7
keine Wohnnutzung (Garage etc.)	3	0,5
Wohnheim	2	0,3
Ferienwohnung/kurzfristige Vermietung	2	0,3
keine Zeit, nicht im Stande	1	0,2
Gesamtzahl Objekte	582	100%

Der meisten Ausfälle (281 Stichprobenfälle) sind auf selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zurückzuführen. Die zweithäufigsten Gründe war die Nicht-Zustellbarkeit des Anschreibens in 142 Fällen sowie nachfolgend die 6-Jahresregel in 52 Fällen.

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

6.5 Datenplausibilisierung

Nach der Zusammenführung der Daten aus den verschiedenen Erhebungswegen (Papierfragebogen, Online-Tool und Exceltabellen) in eine Gesamttabelle erfolgt die EDV-basierte Prüfung der Daten im Gesamtdatensatz auf Ebene der Wohnungen. Die Daten, die digital geliefert wurden, also über das Online-Tool und im Excelformat, wurden hierbei erstmals geprüft und der Ausfall ermittelt (vgl. Tab. 5.2).

Bei den nachfolgenden Zahlen handelt es sich um Angaben auf Ebene der Wohnungen, im Unterschied zu den bisherigen Angaben, die sich größtenteils auf die Objekt-ebene beziehen. In einem Objekt können Eigentümer mehrere Wohnungen besitzen und zu diesen Daten liefern.

Tab. 6.2 Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs auf Wohnungsebene

Erfasster Datenrücklauf auf Wohnungsebene	3.243	in Prozent
davon Ausfall (nach Gründen)	1.711	52,8%
fehlende Angaben	918	53,7%
A selbstnutzender Eigentümer	162	9,5%
B Werks- oder Dienstwohnung	6	0,4%
C möblierte Wohnung	22	1,3%
D gewerbliche Nutzung	16	0,9%
E nicht abgeschlossene Wohnung	1	0,1%
F Heim/Wohnheim	6	0,4%
G Kurzvermietung	0	0,0%
H Leerstand am 01.09.2023	35	2,0%
I Mietpreisbindung	15	0,9%
keine Baujahrsangabe vorhanden	143	8,4%
keine Wohnfläche angegeben oder Wfl. < 20m ² oder >160m ²	10	0,6%
keine Nettokaltmiete angegeben	39	2,3%
kein Badezimmer	3	0,2%
Nettokaltmiete < 2 € oder > 25 €	3	0,2%
keine Mietvertragsdaten oder -änderungsdaten angegeben	2	0,1%
6-Jahresregel	299	17,5%
keine Heizungsangaben vorhanden/Einzelöfen	31	1,8%
Mietspiegelrelevanter Datenrücklauf auf Wohnungsebene	1.532	47,2%

Insgesamt ergab sich auf Ebene der Wohnungen ein Rücklauf von 3.243 Datensätzen. Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Wesel für 1.532 Wohnungen Daten zur Verfügung. Der Ausfall von 1.711 Wohnungen resultiert überwiegend aus unvollständig ausgefüllten Fragebogen, Ausfälle durch den gesetzlich vorgeschriebenen Betrachtungszeitraum von sechs Jahren („6-Jahresregel“) und durch selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer.

6.6 Gewichtung

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

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

Trotz der Teilnahmeverpflichtung und des hohen Rücklaufs ergibt sich aus dem unterschiedlichen Antwortverhalten eine leichte Verzerrung, so dass die Ergebnisstichprobe nicht der ursprünglichen Verteilung nach Typen von Vermietenden der Bruttostichprobe entspricht. Es ergaben sich zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den institutionellen und privaten Vermieterinnen und Vermietern.

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

Im Mietspiegel Wesel 2025 wurde folgende Klassifizierung vorgenommen:

- Genossenschaft
- juristische Personen
- natürliche Personen
- städtische Wohnungsbaugesellschaft

Damit die Vermieterstruktur der Ergebnisstichprobe auch der Struktur der Bruttostichprobe entspricht, erfolgte ein Vergleich der Bruttostichprobe mit der Ergebnisstichprobe in Bezug auf die Typen der Vermietenden. Aufgrund der festgestellten Abweichungen zwischen der Brutto- und Ergebnisstichprobe wurde von FUB IGES das anerkannte Verfahren der Datengewichtung angewandt. Durch die Datengewichtung werden in der Datenauswertung die örtlichen Strukturen der Typen entsprechend der Bruttostichprobe berücksichtigt.

7 DATENAUSWERTUNG

7.1 Methodische Vorgehensweise

Der Mietspiegel der Stadt Wesel 2025 basiert auf einer multiplen Regressionsanalyse auf Basis der durch den Fragebogen erfassten Merkmale zu Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattung der Wohnung und der Lageneinstufung. Damit werden die vom Gesetzgeber geforderten Wohnwertmerkmale Größe, Art, Beschaffenheit und Lage der Wohnung sowie energetische Gebäudemerkmale im Mietspiegel berücksichtigt.

Die Berechnungsmethode wurde mit dem Arbeitskreis Mietspiegel diskutiert und im Rahmen der statistischen Möglichkeiten nach den Vorgaben des Arbeitskreises festgelegt. Die im einfachen Mietspiegel ausgewiesenen Ab- und Zuschläge basieren auf einer Sonderanalyse der Modernisierungskosten der Wohnungswirtschaft und einer mit anerkannten statistischen Methoden durchgeführten Auswertung der erhobenen Daten.

7.2 Datenauswertung

7.2.1 Statistische Vorprüfungen

Zur Berücksichtigung der erhobenen Merkmale erfolgte eine statistische Vorprüfung des mietspiegelrelevanten Datensatzes:

- Überprüfung der Zahl der Fälle je Merkmal (mindestens 10 Datensätze)
- Ausreichender Erklärungsgehalt der kategorialen Merkmale (vorhanden/nicht vorhanden)
- Heteroskedastizität
- Multikollinearität
- Auswirkung der nichtgesetzlichen Merkmale

7.2.2 Definition der Standardwohnung

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

Folgende Merkmale wurden bei der Modellkonstellation als Standard verwendet:

- Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (Gas, Öl, Fernwärme)

- Bad mit einer Badewanne und/oder Dusche
- WC als Bestandteil des Bads oder als separater Raum, falls das WC nicht im Bad integriert ist.

Für alle in der Basistabelle ausgewiesenen Wohnungen gilt der angegebene Mindeststandard für eine Wohnung.

7.2.3 Berücksichtigung von Modernisierung vor 2003 für Wohnungen mit Baujahr bis 2002

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Auswirkung der energetischen Modernisierungstätigkeit wurde die Basismiete mit und ohne energetische Modernisierungen auf Basis einer Regressionsanalyse ermittelt. Daraus ergibt sich ein Differenzbetrag von 1,43 € pro Quadratmeter Wohnfläche für die Wohngebäude, welche bis 2002 fertiggestellt worden sind.

Zur Berücksichtigung der Modernisierungstätigkeit für Wohnungen, die bis 2002 fertiggestellt worden sind, erfolgte durch die Wohnungswirtschaft eine Analyse der tatsächlichen Kosten für einzelne Modernisierungstätigkeiten. Dabei wurde der prozentuale Anteil der einzelnen Modernisierungstätigkeiten an den Gesamtkosten ermittelt. Diese prozentualen Zuschläge werden im Mietspiegel ausgewiesen und ermöglichen die Berücksichtigung von Modernisierungstätigkeiten vor 2003 in den Wohnungsbeständen bis 2002. Der Differenzbetrag und die prozentuale Verteilung wurden von allen Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel anerkannt.

Tab. 7.1 Modernisierungszuschläge je m² Wohnfläche vor 2003 für Wohnungsbestände bis 2002

Ausstattungsmerkmal	in Prozent
Neues Dach (ohne Dämmung)	3,0 %
Aufbringung Estrich oder Dämmung Dach vor 2002	3,0 %
Fassadendämmung	
komplett, vor 2002	20,6 %
teilweise, vor 2002	10,3 %
Fenster	
inkl. Jalousien (Schallschutzklasse 4)	10,2 %
mit Isolierverglasung (Zweifachverglasung)	4,2 %
mit Dreifachglas	5,3 %
Neuer Hauseingang	2,6 %
Video-Gegensprechanlage	0,8 %
Gegensprechanlage	0,4 %
Neue Wohnungstür, inklusive Zarge	3,4 %
Neue Wohnungsabschlusstür	1,3 %
Balkon erneuert	14,2 %

Sämtliche Bodenbeläge vom Vermieter gestellt	4,6 %
Elektroinstallationen	
Erneuerung	5,0 %
Erweiterung	2,7 %
Rollläden	
nachträgliche Anbringung	2,6 %
zusätzlich elektrisch	1,3 %
Badmodernisierung komplett	18,5 %
Barrierearmer Umbau der Dusche	7,1 %
Küchenmodernisierung	1,8 %

7.2.4 Mietwerttabelle bezogen auf die Wohnfläche ohne Modernisierungstätigkeit

Auf Wunsch des Arbeitskreises Mietspiegel wurde vor der Berechnung der Basismiete die energetische Modernisierungstätigkeit herausgerechnet. Die Basis dafür sind die erhobenen Daten und entsprechenden Antworten zum Thema Modernisierungstätigkeit. Für die Bereinigung um die Modernisierung wurde in diesem Arbeitsschritt angenommen, dass für alle Wohngebäude ab dem Baujahr 2002 alle Merkmale der Modernisierung vorhanden sind, da zu diesem Zeitpunkt die Energieeinsparverordnung – EnEV 2002 in Kraft getreten ist.

Anschließend erfolgte, nach der Berechnung unterschiedlichen Regressionsfunktionen, die Ermittlung der grundlegenden Mietwerttabelle auf Basis einer Regressionsberechnung. Wie auch in anderen Städten kann in Wesel beobachtet werden, dass der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Nettokaltmiete keinen linearen Verlauf aufweist, sondern eher eine U-Verteilung. D. h. die Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche sinkt mit steigender Wohnfläche bis zu einem Wendepunkt, um dann wieder mit steigender Wohnfläche anzusteigen. Daher wurde für die Berechnung der Funktion der Modellmiete der ersten Stufe eine nichtlineare Regressionsfunktion gewählt. Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Bei Verwendung einer kubischen Funktion wird die Möglichkeit offengelassen, ob die Nettokaltmiete pro m² mit zunehmender Wohnungsgröße wieder steigt.

Der Geltungsbereich des Mietspiegels ist auf die Wohnungsgrößen zwischen 20 m² und 140 m² begrenzt. Für Wohnungsgrößen außerhalb dieses Geltungsbereichs kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Durch diesen Arbeitsschritt wird für den Mietspiegel Wesel das Wohnwertmerkmal „Wohnungsgröße“ gemäß § 558 BGB berücksichtigt. Die Größe einer Wohnung hat den deutlich größten Einfluss auf deren Nettokaltmiete.

7.2.5 Energetische Modernisierung nach 2002 in Wohnungsbeständen bis 2002

Bei der Erhebung zum Mietspiegel wurde auch die energetische Modernisierungstätigkeit nach 2002 in Wohngebäuden bis 2002 abgefragt und erfasst. Im Rahmen einer weiterführenden Regressionsanalyse auf Basis der sich ergebenden restlichen Streuung wurden die Merkmale entsprechend ausgewertet.

Daraus ergaben sich die nachfolgend aufgeführten Zuschläge für die nachträgliche Verbesserung der energetischen Beschaffenheit.

Tab. 7.2 Zuschläge für energetische Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen mit Baujahren bis 2002 und Durchführung der Modernisierung nach 2002

Ausstattungsmerkmal	in Prozent
Dämmung aller Außenwände nach 2002	+10,7 %
Dämmung Dach nach 2002	+15,0 %
Dämmung Keller nach 2002	+7,9 %
Vollständige Erneuerung (Elektro-/Wasser-/Versorgung) nach 2002	+14,3 %
Austausch Wärmeerzeuger nach 2002	+3,4 %

Die Zuschläge werden auf die Basismiettable für Wohnungen mit einer Baufertigstellung bis 2002 angewendet (vgl. Tabelle 7.4).

7.2.6 Baualtersklassen

Zur Differenzierung des Wohnungsbestands nach der Beschaffenheit (Merkmal gemäß § 3 Abs. 2 BGB) erfolgte eine Analyse nach den im Mietspiegel erfassten Baualtersklassen auf Basis des statistischen Verfahrens der Regressionsanalyse und der restlichen Streuung aus den vorangegangenen Berechnungsschritten.

Tab. 7.3 Zu- und Abschläge für Baualtersklassen

Baualtersklassen	in Prozent
bis 1948	-18,5 %
1949 bis 1960	-11,2 %
1961 bis 1977	-7,8 %
1978 bis 1995	+/-0,0 %
1996 bis 2002	+32,6 %
2003 bis 2021	+32,6 %
2022 bis 8/2023	+56,3 %

7.2.7 Basistabellen Mietspiegel Wesel 2025

Auf Grundlage der Ergebnisse der Regressionsrechnung nach der Wohnfläche und dem Baualtersklassen wurden die Basistabellen für den Mietspiegel Wesel 2025 erstellt. Aufgrund der notwendigen Berücksichtigung der nachträglichen Verbesserung der energetischen Beschaffenheit wird für die Wohnungsbestände bis 2002 eine einheitliche Basistabelle aufgestellt. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen für diese Wohnungsbestände die entsprechenden Ab-/Zuschläge der energetischen Beschaffenheit und der Baualtersklassen verwendet werden. Für die Baualtersklassen ab 2003 wurden Basismiettabellen unter Berücksichtigung der Zuschläge für die Baualtersklassen bereits in Ansatz gebracht.

**Tab. 7.4 Basistabelle nach Wohnfläche und Baualtersklasse bis 2002 ohne Modernisierung
 (Stichtag 01. September 2023)**

Wohnfläche (m²)	Nettokaltmiete (Euro/m²)	Wohnfläche (m²)	Nettokaltmiete (Euro/m²)	Wohnfläche (m²)	Nettokaltmiete (Euro/m²)	Wohnfläche (m²)	Nettokaltmiete (Euro/m²)
20	5,64	56	5,41	92	5,82	128	6,32
21	5,59	57	5,42	93	5,83	129	6,34
22	5,55	58	5,43	94	5,85	130	6,35
23	5,52	59	5,44	95	5,86	131	6,37
24	5,49	60	5,45	96	5,87	132	6,38
25	5,47	61	5,46	97	5,89	133	6,40
26	5,44	62	5,47	98	5,90	134	6,41
27	5,42	63	5,48	99	5,91	135	6,43
28	5,41	64	5,49	100	5,93	136	6,44
29	5,39	65	5,50	101	5,94	137	6,46
30	5,38	66	5,51	102	5,95	138	6,47
31	5,37	67	5,52	103	5,97	139	6,49
32	5,36	68	5,53	104	5,98	140	6,50
33	5,35	69	5,54	105	6,00		
34	5,35	70	5,55	106	6,01		
35	5,34	71	5,56	107	6,02		
36	5,34	72	5,57	108	6,04		
37	5,34	73	5,58	109	6,05		
38	5,33	74	5,60	110	6,07		
39	5,33	75	5,61	111	6,08		
40	5,33	76	5,62	112	6,09		
41	5,33	77	5,63	113	6,11		
42	5,34	78	5,64	114	6,12		
43	5,34	79	5,65	115	6,14		
44	5,34	80	5,67	116	6,15		
45	5,34	81	5,68	117	6,17		
46	5,35	82	5,69	118	6,18		
47	5,35	83	5,70	119	6,19		
48	5,36	84	5,72	120	6,21		
49	5,36	85	5,73	121	6,22		
50	5,37	86	5,74	122	6,24		
51	5,38	87	5,75	123	6,25		
52	5,38	88	5,77	124	6,27		
53	5,39	89	5,78	125	6,28		
54	5,40	90	5,79	126	6,30		
55	5,41	91	5,81	127	6,31		

**Tab. 7.5 Basismiettable nach Wohnfläche und Baualtersklasse 2003 bis 2021
(Stichtag 01. September 2023)**

Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (Euro/m ²)
20	11,31	56	10,86	92	11,68	128	12,69
21	11,22	57	10,88	93	11,70	129	12,72
22	11,14	58	10,89	94	11,73	130	12,75
23	11,08	59	10,91	95	11,76	131	12,78
24	11,02	60	10,93	96	11,78	132	12,81
25	10,97	61	10,95	97	11,81	133	12,84
26	10,92	62	10,97	98	11,84	134	12,87
27	10,88	63	10,99	99	11,86	135	12,90
28	10,85	64	11,01	100	11,89	136	12,93
29	10,82	65	11,03	101	11,92	137	12,96
30	10,79	66	11,05	102	11,95	138	12,98
31	10,77	67	11,07	103	11,97	139	13,01
32	10,75	68	11,09	104	12,00	140	13,04
33	10,74	69	11,11	105	12,03		
34	10,73	70	11,13	106	12,06		
35	10,72	71	11,16	107	12,09		
36	10,71	72	11,18	108	12,11		
37	10,70	73	11,20	109	12,14		
38	10,70	74	11,23	110	12,17		
39	10,70	75	11,25	111	12,20		
40	10,70	76	11,27	112	12,23		
41	10,70	77	11,30	113	12,26		
42	10,71	78	11,32	114	12,28		
43	10,71	79	11,34	115	12,31		
44	10,72	80	11,37	116	12,34		
45	10,72	81	11,39	117	12,37		
46	10,73	82	11,42	118	12,40		
47	10,74	83	11,44	119	12,43		
48	10,75	84	11,47	120	12,46		
49	10,76	85	11,49	121	12,49		
50	10,77	86	11,52	122	12,51		
51	10,79	87	11,55	123	12,54		
52	10,80	88	11,57	124	12,57		
53	10,81	89	11,60	125	12,60		
54	10,83	90	11,62	126	12,63		
55	10,84	91	11,65	127	12,66		

**Tab. 7.6 Basismiettable nach Wohnfläche und Baualtersklasse 2022 bis 08/2023
(Stichtag 01. September 2023)**

Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (Euro/m ²)
20	13,33	56	12,80	92	13,76	128	14,96
21	13,23	57	12,82	93	13,79	129	14,99
22	13,14	58	12,84	94	13,83	130	15,03
23	13,06	59	12,86	95	13,86	131	15,06
24	12,99	60	12,88	96	13,89	132	15,10
25	12,93	61	12,91	97	13,92	133	15,13
26	12,87	62	12,93	98	13,95	134	15,17
27	12,83	63	12,95	99	13,98	135	15,20
28	12,79	64	12,97	100	14,02	136	15,24
29	12,75	65	13,00	101	14,05	137	15,27
30	12,72	66	13,02	102	14,08	138	15,31
31	12,70	67	13,05	103	14,11	139	15,34
32	12,68	68	13,07	104	14,15	140	15,38
33	12,66	69	13,10	105	14,18		
34	12,64	70	13,12	106	14,21		
35	12,63	71	13,15	107	14,25		
36	12,62	72	13,18	108	14,28		
37	12,62	73	13,20	109	14,31		
38	12,61	74	13,23	110	14,35		
39	12,61	75	13,26	111	14,38		
40	12,61	76	13,29	112	14,41		
41	12,61	77	13,32	113	14,45		
42	12,62	78	13,34	114	14,48		
43	12,62	79	13,37	115	14,51		
44	12,63	80	13,40	116	14,55		
45	12,64	81	13,43	117	14,58		
46	12,65	82	13,46	118	14,61		
47	12,66	83	13,49	119	14,65		
48	12,67	84	13,52	120	14,68		
49	12,68	85	13,55	121	14,72		
50	12,70	86	13,58	122	14,75		
51	12,71	87	13,61	123	14,79		
52	12,73	88	13,64	124	14,82		
53	12,75	89	13,67	125	14,85		
54	12,76	90	13,70	126	14,89		
55	5,41	91	5,81	127	6,31		

7.2.8 Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale

Im Rahmen einer regressionsanalytischen Modellrechnung wurde auf Basis der verbliebenen restlichen Streuung für weitere Merkmale zur Ausstattung der Wohnung vier weitere Merkmale identifiziert, welche einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete haben (Signifikanzniveau von 5 %). Der abgebildete Ab-/Zuschlag stellt einen Mittelwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

Tab. 7.7 Zu- und Abschlagsmerkmale für Ausstattungsmerkmale

Ausstattungsmerkmal	in Prozent
Die Wohnung hat eine Terrasse und/oder Dachterrasse.	+11,9 %
Die Wohnung ist mit einem Rollstuhl <u>barrierefrei</u> erreichbar und <u>barrierearm</u> gestaltet. Eine barrierefrei erreichbare Wohnung, ist so gestaltet, dass sie für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder körperlichen Beeinträchtigungen zugänglich ist. Diese Gestaltung berücksichtigt eine Vielzahl von Faktoren, um die Nutzung der Wohnung für jeden Bewohner möglichst bequem und einfach zu gestalten. Zu den Merkmalen einer barrierearmen Wohnung gehören unter anderem: <ul style="list-style-type: none"> • Ebenerdiger Zugang oder ein Aufzug zu höheren Stockwerken • Breitere Türen und Flure • Türschwellen, die niedrig sind oder komplett fehlen • Angepasste Sanitäranlagen, wie beispielsweise bodengleiche Duschen oder Haltegriffe • Taktile Leitsysteme oder kontrastreiche Markierungen 	+19,6 %
Für die Wohnung ist kein Abstellraum oder Kellerraum vorhanden.	-22,2 %
Die Wohnung wird überwiegend mit Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle) geheizt.	-29,2 %

7.2.9 Mietpreisspanne

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete auf der Grundlage der Regressionsmodelle wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt.

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

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

- wenn von dem jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.
- wenn besondere Wohnwertmerkmale, die nicht im Mietspiegel aufgelistet sind, die Wohnung elementar kennzeichnen.

Der Zu- und Abschlag, der sich zusätzlich zu den Basistabellen (Tabellen 7.4 bis 7.6) und den berücksichtigten Zu- und Abschlägen (Tabellen 7.1 bis 7.3 und 7.7) ergibt, darf insgesamt die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 26,2 % vermindern oder um bis zu 13,9 % erhöhen.

Der Arbeitskreis hat Prozente für einzelne Ausstattungsmerkmale erarbeitet, welche entsprechend den in der Tabelle 7.8 ausgewiesenen Prozentwerten angesetzt werden können. Die Zuschläge gelten nicht, wenn diese bereits als Modernisierungszuschlag gemäß Tabelle 7.1 oder 7.4 berücksichtigt worden sind. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Liste nicht abschließend sein kann.

Die Summe dieser Zu- und Abschläge darf insgesamt nicht den Prozentwert von + 13,9 % übersteigen bzw. - 26,2 % unterschreiten und es dürfen nur Ausstattungsmerkmale berücksichtigt werden, die vom Vermietenden gestellt sind.

Tab. 7.8 Zu- und Abschläge der Ausstattungsmerkmale

Wohnwerterhöhende Merkmale		Wohnwertmindernde Merkmale	
Ausstattungsmerkmal	Zuschlag	Ausstattungsmerkmal	Abschlag
Gute Wohnlage	+ 6,0 %	Einfache Wohnlage	- 6,0 %
Einfamilienhaus	+ 4,0 %	Hochhaus (ab 8 Etagen)	- 4,0 %
Reihenhaus	+ 2,0 %	Souterrainwohnung	- 3,0 %
Maisonettewohnung	+ 1,0 %	Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen	- 5,0 %
Garten zur Eigennutzung (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	+ 1,5 %	Mangelnde Grundrissgestaltung (Zimmer außerhalb der Wohnung)	- 1,2 %
Separates WC	+ 1,0 %	Wohnungen über 4. OG ohne Aufzug	- 2,5 %
Zweites Bad	+ 2,0 %	Keine Isolierverglasung	- 4,0 %
Hochwertige Bodenbelege (Parkett, Echtholz, Marmor)	+ 1,9 %	Heizung wird nicht vom Vermietenden gestellt	- 3,0 %
Fußbodenheizung	+ 0,5 %		
Elektrische Rolläden	+ 0,5 %		
Standard-Einbauküche (min. 2 Elektrogeräte)	+ 1,4 %		
Hochwertige Einbauküche	+ 3,9 %		
Aufzug bei weniger als 5 Vollgeschossen	+ 0,4 %		
Überdurchschnittliche Sanitärausstattung (2 Waschbecken, Bidet, Wanne und Dusche, Regendusche, Fußbodenheizung)	+ 0,4 %		
Bodenbeläge alle vom Vermieter	+ 1,0 %		
Multimediaanschluss in allen Zimmern	+ 1,0 %		
Bad wurde in den letzten 20 Jahren umfassend modernisiert	+ 5,0 %		
	max. +13,9 %		max. -26,2 %

ANHANG I: BEFRAGUNGSUNTERLAGEN

- Erstanschreiben der Stadt Wesel
- Vermieterfragebogen
- Erinnerungsschreiben



Auskunft erteilt:

Herr Christoph Hollmann
Herzogenring 34 \ Raum 203
Fon: 0281 203-2373
Fax: 0281 203-49600
christoph.hollmann@wesel.de
www.wesel.de

Öffnungszeiten:

montags - donnerstags 08:00 Uhr - 12:00 Uhr
14:00 Uhr - 16:00 Uhr
freitags 08:00 Uhr - 12:00 Uhr

Ihre Nachricht vom:

Ihre Zeichen:

Mein Zeichen:

Datum: 4.09.2023

Seite 1 / 2

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 der Stadt Wesel Befragung der Vermieterinnen und Vermieter

Objektadresse	Fragebogennummer
Hier werden sind Stichprobenobjekte eingefügt	

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Wesel erarbeitet derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel, welcher ab dem Jahr 2024 gelten wird. Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue Mietspiegel Wesel wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt für alle Marktakteure erhöhen.

Bei der Mietspiegelerstellung wird die Stadt Wesel vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg unterstützt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Wir haben aus den Datenbeständen des Melderegisters und der Grundsteuerdatei der Stadt Wesel eine Zufallsstichprobe gezogen. Dabei sind auch Sie zufällig ausgewählt worden.

Der Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und dem Mietpreis Ihrer Wohnung(en) an der genannten Adresse. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie die Betriebskostenabrechnung und Wohnflächenberechnungen zu der/den Wohnung(en) hinzuziehen.

Sie erhalten heute Post von uns mit der Bitte, den/die anliegenden Fragebogen auszufüllen. Sollten Sie kein Eigentum an der/den oben genannten Objektadresse(n) haben, bitten wir ebenfalls um Rückmeldung an miet-spiegel.wesel@fub.iges.com bzw. 040-280810-47 unter Angabe der Fragebogennummer.

Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, verpflichtend. Nur durch eine hohe Beteiligung und Ihre Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Weseler Mietgefüges erst möglich.

Bankverbindung:

Niederrheinische Sparkasse RheinLippe
IBAN: DE20 3565 0000 0000 2000 22
BIC: WELADED1WES

Volksbank Rhein Lippe e.G.
IBAN: DE17 3566 0599 3000 0010 14
BIC: GENODED1RLW

Anreisehinweise:

Klewer-Tor-Platz 1 \ 46483 Wesel
Parkdeck Martinistraße 2 € / Tag

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer im Betreff des Anschreibens ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen: <https://soscisurvey.de/vermieterbefragung-wesel/>
3. Haben Sie mehrere Fragebogen zu verschiedenen Gebäuden erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebogen auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen Excel-Fragebogen zugesandt (Kontakt siehe unten), alternativ können Sie diesen selbstständig herunterladen (siehe 6.). Bitte nutzen Sie pro Wohnung eine Zeile.
4. Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn/diese im beigefügten Freiumschlag zurück.
5. Sie können die Seiten des/der Fragebogen(s) auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die unten genannte E-Mail-Adresse senden.
6. Im Fragebogen ist die Eingabe für bis zu 5 Wohnungen vorgesehen. Verfügt das Gebäude über mehr als 5 Wohneinheiten in Ihrem Besitz, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen selbstständig zu kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (6. Whg. usw.) einzutragen. Sie können sich auch einen Excel-Fragebogen von der Internetseite herunterladen: <https://fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-wesel.html>.



Bitte senden Sie alle Fragebogen bis zum **4. Oktober 2023** an FUB IGES zurück. Auch Fragebogen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Als Ansprechpartner bei der Stadt Wesel steht Ihnen zur Verfügung:

Christoph Hollmann | Tel. 0281/203-2373 | Mo. – Do. 8:30 - 16:00 Uhr, Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
E-Mail: christoph.hollmann@wesel.de | Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer(n) an.

Als Ansprechpartner beim Institut steht Ihnen zur Verfügung:

Philipp Elsbernd | Tel. 040/280810-47 | Mo. – Fr. 9 - 15 Uhr
E-Mail: mietspiegel.wesel@fub.iges.com | Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer(n) an.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden. Auf unserer Internetseite <https://www.wesel.de/Datenschutz> stehen Ihnen alle datenschutzrechtlichen Informationen zur Verfügung.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Benien', with a long horizontal stroke extending to the right.

Rainer Benien
Beigeordneter

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Wesel 2024

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

Die Teilnahme an der Befragung zum Mietspiegel der Stadt Wesel ist **seit dem 1.7.2022** auf Basis der Mietspiegelverordnung **verpflichtend**. Die Angaben müssen vollständig und korrekt ausgefüllt werden.

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen und vermieteten Einfamilienhäuser

Zutreffendes bitte nur für Ihre Wohnung(en) ankreuzen!	1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.	
	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein
1.1 Die Wohnung wird ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Es handelt sich um ein Mietverhältnis mit Sonderkonditionen wegen Vorleistungen vom Mieter oder um ein Mietverhältnis auf Basis eines Dienstverhältnisses. <i>Hierzu zählen Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc., oder eine werksgebundene Wohnung/Dienstwohnung.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Die Wohnung wird möbliert vermietet, d. h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung. <i>Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4 Die Wohnung wird ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt. <i>Dazu zählen nicht häusliche Arbeitszimmer, aber Arztpraxen, Versicherungsbüros usw.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5 Die Wohnung ist nicht abgeschlossen, d. h. sie hat keine eigene Wohnungstür.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6 Die Wohnung gehört zu einem Heim oder Wohnheim. <i>Studierenden-, Seniorenwohnheim, Betreutes Wohnen etc.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.7 Die Wohnung ist nur kurzfristig bzw. zum vorübergehenden Gebrauch – max. 6 Monate – vermietet, z. B. Ferienwohnung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.8 Die Wohnung war am Stichtag 01.09.2023 nicht vermietet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.9 Es handelt sich um eine Wohnung, bei der die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Die Wohnung ist eine Sozialwohnung oder eine Wohnung, die im Rahmen einer vertraglich vereinbarten Förderung oder der einkommensorientierten Förderung errichtet wurde **und** es ist heute noch eine Mietpreisbindung vorhanden **oder** es erfolgte nach Ende der Mietpreisbindung keine Mieterhöhung.*

Hinweise:

Falls es mehrere Wohnungseigentümer in diesem Gebäude gibt, beantworten Sie die Fragen bitte **nur für Ihre eigenen Wohnungen**.

Sollten Sie bei einer Wohnung eine der obigen Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, brauchen Sie für diese Wohnung keine weiteren Angaben mehr zu machen. Wenn Sie bei allen Wohnungen eine der obigen Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, ist die Befragung für Sie beendet.

Bitte geben Sie uns dennoch Rückmeldung, damit wir wissen, dass Sie teilgenommen haben.

Ihre Möglichkeiten zur Rückmeldung finden Sie im Anschreiben.

Bitte fahren Sie bei den Wohnungen, für die Sie bei **allen Fragen mit „Nein“** geantwortet haben, mit **Frage 2** fort. Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen wohnungsbezogenen Fragen die **gewählte Reihenfolge der Wohnungen entsprechend der Fragen 1.1 bis 1.10 beibehalten**. Die Wohnung, die Sie mit 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein usw.

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Wesel 2024

2. Angaben zum Gebäude										
2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt (Erstbezug) ? <i>Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus</i>								Baujahr	_ _ _ _	
Falls Sie das Baujahr nicht genau wissen, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (evtl. schätzen)										
bis 1949	<input type="checkbox"/>	1961 bis 1977	<input type="checkbox"/>	1996 bis 2002	<input type="checkbox"/>	2013 bis 2021	<input type="checkbox"/>			
1949 bis 1960	<input type="checkbox"/>	1978 bis 1995	<input type="checkbox"/>	2003 bis 2012	<input type="checkbox"/>	2022 bis 8/2023	<input type="checkbox"/>			
							unbekannt	<input type="checkbox"/>		
2.2 Wie viele Geschosse hat das Gebäude? <i>Zählen Sie bitte auch Unter-, Erd- und Dachgeschoss mit, auch, wenn dort kein Wohnraum ist.</i>								Anzahl	_ _	
2.3 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude?								Anzahl	_ _	
2.4 Es handelt sich um ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus . <i>freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus</i>								Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	
2.5 Wurden durch Umbau oder Ausbau im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen? Tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr/Erstbezug ein.										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.						
_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _						
2.6 In welchen Geschossen befinden sich die Wohnungen? Bitte kreuzen Sie das Geschoss an oder tragen Sie z.B. „1“ für 1. Obergeschoss ein.										
Lage im Gebäude	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.					
Untergeschoss/Souterrain	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Erdgeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Stockwerkzahl bei Obergeschoss (z. B. 1., 2., 3.)	_ _	_ _	_ _	_ _	_ _					
Dachgeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Maisonettewohnung (<i>Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
3. Angaben zu Wohnfläche und Zimmerzahl										
3.1 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat die jeweilige Wohnung?										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.						
_ _ _ m ²	_ _ _ m ²	_ _ _ m ²	_ _ _ m ²	_ _ _ m ²						
3.2 Wie viele Wohnräume hat die jeweilige Wohnung? <i>ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer, Hauswirtschaftsraum</i>										
_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _						
4. Mietvertragsdaten und monatliche Miete am 1. September 2023 <i>(Bitte aus den Mietvertragsunterlagen oder Mietänderungserklärungen übernehmen.)</i>										
4.1 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen? Monat und Jahr des Vertragsabschlusses (z. B. 10/2017)										
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.						
_ / _ _ _	_ / _ _ _	_ / _ _ _	_ / _ _ _	_ / _ _ _						
4.2 Wann wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt , neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten? <i>(Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung.)</i> Monat und Jahr der Neufestlegung										
_ / _ _ _	_ / _ _ _	_ / _ _ _	_ / _ _ _	_ / _ _ _						
4.3 Wie hoch war die monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten (Betriebskosten) oder Garagen-/Stellplatzmiete, aber ggf. inkl. Modernisierungsumlage?										
_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat						

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Wesel 2024

4.4 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für **kalte Betriebs-/Nebenkosten**?

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat

4.5 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für **Heizung** und/oder **Warmwasser**?

Falls der Mieter direkt an den Lieferanten zahlt, bitte freilassen.

_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

4.6 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebskosten und **Heizung** und/oder **Warmwasser**, falls sie nicht getrennt ausgewiesen werden?

_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat	_ _ _ _ €/Monat
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

5. Beheizung der Wohnung (vom Vermieter gestellt) - Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.

Wie wird die Wohnung überwiegend **geheizt**? - alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
5.1 Heizung mit erneuerbarer Energiequelle (<i>Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2 Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (<i>Gas, Öl, Fernwärme</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3 Einzelöfen (<i>Öl, Holz, Kohle</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4 Die Wohnung ist nur teilweise beheizt oder Heizung nicht von Ihnen gestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Qualität der Fenster der Wohnung - Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.

Mit welcher Verglasung sind die Fenster und Außentüren der Wohnung überwiegend versehen, z.B. Türen zu Balkonen?

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
6.1 Einfachverglasung (<i>eine Scheibe ohne Zwischenschichten, Einbau bis ca. 1978</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Zweifachverglasung, Isolierglasfenster oder Verbundfenster (<i>zwei in einem Rahmen fest verbundene Scheiben, Einbau ca. 1978-1995</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Zwei- oder Dreifachverglasung mit Wärmedämmglas (<i>in einem Rahmen fest verbundene Scheiben, Einbau seit ca. 1995</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4 Schallschutzverglasung (<i>2- oder 3-fach-Verglasung mit asymmetrischem Aufbau, Einbau seit ca. 2005</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Angaben zum Badezimmer - Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
7.1 Die Wohnung hat ein Badezimmer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2 Das Badezimmer verfügt über eine Dusche <u>oder</u> eine Badewanne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3 Das Badezimmer verfügt über eine Dusche <u>und</u> eine Badewanne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4 Das Badezimmer wurde in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5 Es ist ein zweites WC vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. Angaben zur Küche - Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
8.1 Die Wohnung hat eine separate Küche als eigenen Raum.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2 Die Wohnung hat eine integrierte, also zum Wohnraum hin offene Küche.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vermieterfragebogen zum Mietspiegel Wesel 2024

9. Weitere Merkmale der Wohnung - Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.					
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
9.1 Für die Wohnung ist ein Abstellraum oder Kellerraum vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2 Es ist eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.3 Es ist ein Aufzug vorhanden (<i>bei weniger als fünf Geschossen</i>).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.4 Die Wohnung hat einen Balkon oder eine Loggia mit mindestens 5 m ² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,50 Meter Tiefe.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.5 Die Wohnung hat einen Balkon oder eine Loggia mit unter 5 m ² Fläche.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.6 Die Wohnung hat eine Terrasse und/oder Dachterrasse mit mindestens 5 m ² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,50 Meter Tiefe.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.7 Die Wohnung hat eine Terrasse und/oder Dachterrasse mit unter 5 m ² Fläche.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.8 Dem Mieterhaushalt steht <u>vertraglich</u> eine Gartenfläche zur <u>alleinigen</u> Nutzung zur Verfügung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. Merkmale der Barrierearmut - Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.					
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
10.1 Die Wohnung ist mit einem Rollstuhl barrierefrei erreichbar.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2 Es ist eine bodengleiche Dusche vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3 Das Bad ist mindestens 7 m ² groß.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4 Die Türbreiten sind für einen Rollator geeignet (ca. 85 cm).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.5 Der Balkonzugang ist schwellenarm/-frei.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Wurden nachträglich energetische Maßnahmen am Gebäude durchgeführt?								
11.1 Dämmung <u>aller</u> Außenwände <u>vor</u> 2002	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>
11.2 Dämmung <u>aller</u> Außenwände <u>seit</u> 2002	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>
11.3 Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke seit 2002	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>
11.4 Dämmung der Kellerdecke seit 2002	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>
11.5 Austausch des Wärmerzeugers seit 1990 (z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>
11.6 Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage seit 1990 (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>
11.7 Erneuerung/Modernisierung <u>aller</u> Wohnungsfenster seit 1990	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>
11.8 Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 1985 (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>
11.9 Erneuerung/Modernisierung der Versorgungsleitungen seit 1990	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>
11.10 Erneuerung/Modernisierung der Wasserleitungen seit 1990	Ja	<input type="checkbox"/>	Jahr	<input type="text"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!

Bitte reichen Sie die Daten **bis zum 4. Oktober 2023 ein.**

Nutzen Sie dazu den beiliegenden portofreien Rückumschlag oder fotografieren/scannen Sie den Fragebogen und schicken diesen per E-Mail an mietspiegel.wesel@fub.iges.com.

Denken Sie bitte an den Übertrag der Fragebogennummer vom Anschreiben auf den Fragebogen!



Name und Adresse

Die Bürgermeisterin

Fachbereich Soziales, Integration und Wohnen

Auskunft erteilt:

Herr Christoph Hollmann
Herzogenring 34 \ Raum 203
Fon: 0281 203-2373
Fax: 0281 203-49600
christoph.hollmann@wesel.de
www.wesel.de

Öffnungszeiten:

montags - donnerstags 08:00 Uhr - 12:00 Uhr
14:00 Uhr - 16:00 Uhr
freitags 08:00 Uhr - 12:00 Uhr

Ihre Nachricht vom:

Ihre Zeichen:

Mein Zeichen:

Datum: 17.10.2023

Seite 1 / 2

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 der Stadt Wesel Erinnerung an Ihre Teilnahme bei der Mietspiegel-Umfrage

Objektadresse	Fragebogennummer

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Wesel erarbeitet derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel, welcher ab dem Jahr 2024 gelten wird. Wir hatten Sie im September informiert, dass die Stadt Wesel derzeit einen qualifizierten Mietspiegel erarbeitet und um Ihre Mithilfe gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Bitte, den Ihnen zugesandten Fragebogen auszufüllen und an das Institut zurückzusenden, bisher nicht nachgekommen. Es kann vorkommen, dass sich der Eingang Ihres Fragebogens bei uns mit dem Versand der Erinnerung überschneiden hat. In diesem Fall können Sie das Erinnerungsschreiben ignorieren.

Für den Erfolg des Mietspiegels ist es von großer Bedeutung, dass sich viele Personen an der Befragung beteiligen. Nur so ist eine aussagekräftige Datengrundlage möglich, die nicht zu einer Verzerrung der ortsüblichen Vergleichsmiete führt. Ihre Angaben sind für die Erstellung des Mietspiegels wichtig.

Sie erhalten heute erneut Post von uns mit der Bitte, den/die Fragebogen auszufüllen. Sollten Sie kein Eigentum an der/den oben genannten Objektadresse(n) haben, bitten wir ebenfalls um Rückmeldung an mietspiegel.wesel@fub.iges.com bzw. 040-280810-47 unter Angabe der Fragebogennummer.

Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, verpflichtend. Nur durch eine hohe Beteiligung und Ihre Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Weseler Mietgefüges erst möglich.

Bitte kommen Sie dieser Verpflichtung nach, auch wenn es für Sie mit einem gewissen Aufwand verbunden ist.

Bankverbindung:

Niederrheinische Sparkasse RheinLippe
IBAN: DE20 3565 0000 0000 2000 22
BIC: WELADED1WES

Volksbank Rhein Lippe e.G.
IBAN: DE17 3566 0599 3000 0010 14
BIC: GENODED1RLW

Anreisehinweise:

Klewer-Tor-Platz 1 \ 46483 Wesel
Parkdeck Martinistraße 2 € / Tag

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer im Betreff des Anschreibens ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen: <https://soscisurvey.de/vermieterbefragung-wesel/>
3. Haben Sie mehrere Fragebogen zu verschiedenen Gebäuden erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebogen auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen Excel-Fragebogen zugesandt (Kontakt siehe unten), alternativ können Sie diesen selbstständig herunterladen (siehe 6.). Bitte nutzen Sie pro Wohnung eine Zeile.
4. Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn/diese im beigefügten Freiumschlag zurück.
5. Sie können die Seiten des/der Fragebogen(s) auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die unten genannte E-Mail-Adresse senden.
6. Im Fragebogen ist die Eingabe für bis zu 5 Wohnungen vorgesehen. Verfügt das Gebäude über mehr als 5 Wohneinheiten in Ihrem Besitz, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen selbstständig zu kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (6. Whg. usw.) einzutragen. Sie können sich auch einen Excel-Fragebogen von der Internetseite herunterladen: <https://fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-wesel.html>.



Bitte senden Sie alle Fragebogen bis zum **31. Oktober 2023** an FUB IGES zurück. Auch Fragebogen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Als Ansprechpartner bei der Stadt Wesel steht Ihnen zur Verfügung:

Christoph Hollmann | Tel. 0281/203-2373 | Mo. – Do. 8:30 - 16:00 Uhr, Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
E-Mail: christoph.hollmann@wesel.de | Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer(n) an.

Als Ansprechpartner beim Institut steht Ihnen zur Verfügung:

Philipp Elsbernd | Tel. 040/280810-47 | Mo. – Fr. 9 - 15 Uhr
E-Mail: mietspiegel.wesel@fub.iges.com | Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer(n) an.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden. Auf unserer Internetseite <https://www.wesel.de/Datenschutz> stehen Ihnen alle datenschutzrechtlichen Informationen zur Verfügung.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Benien', with a long horizontal stroke extending to the right.

Rainer Benien
Beigeordneter

ANHANG II: UMSTUFUNGSPROTOKOLL WOHNLAGE

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wesel
 Umstufungen der Wohnlage der Stadt Wesel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

#	Straße	Hausnummern	Beschluss
1	Alte Gärtnerei	4, 6, 6a, 8, 8a, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 22a, 22b, 22c, 24, 26, 28	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Der Stadtteil Büberich wird aufgrund der dezentralen Lage einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Am Bannacker	1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40	
	Am Herrenacker	1, 2, 3, 3a, 5, 6, 7	
	Am Sudturm	2, 4	
	Am Weißen Stein	3, 4, 4a, 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 6, 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 17a, 19, 21, 23, 25, 26, 26a, 27, 28, 28a, 29, 30, 30a, 31, 33, 35	
	Bahnhofstraße	37, 39, 39a, 39b, 39c, 41, 43, 43a, 45, 47, 47a, 47b, 47c, 49, 51	
	Brauerstraße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 8a, 9, 10, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20	
	Donaustraße	1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 14	
	Elbestraße	2, 3, 4, 5, 6, 8	
	Elbinger Weg	1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12a, 13, 14, 15, 16, 17, 18	
	Emsstraße	1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	
	Gartenstraße	1, 1b, 1c, 2, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 9a, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 18a, 19, 20, 20a, 22, 24	
	Goldsbergstraße	2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 10, 12, 14, 16, 16a, 18, 18a, 18e, 20	
	Hagelkreuzweg	2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14a, 16, 18, 20, 22, 24, 24a, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 50a, 51, 52, 53, 54, 55	
	Holunderweg	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13	
	In der Stiege	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 17, 19, 21, 23	
Insterburger Straße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10a, 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22		
Kesselbruck	4, 6, 8		
Königsberger Straße	2, 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 5, 7, 9, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22		

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wesel
 Umstufungen der Wohnlage der Stadt Wesel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Marktstraße	2, 3, 4, 5, 6, 8
Oderstraße	1, 3, 3a, 4, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 10, 10a, 14
Parkstraße	1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32
Pastor-Bergmann-Straße	1, 2, 3, 4, 4a, 6, 7, 8, 9, 11, 35, 37, 41
Pastor-Wolf-Straße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 25a, 25b, 26, 27, 27a, 27b, 27c, 29, 29a, 29b, 29c, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79
Perricher Weg	10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 22a, 24, 24a, 26, 27, 28, 29, 29a, 29b, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 41, 41a, 43, 45, 46, 47, 48, 50, 52, 52a, 52b, 53, 54, 54b, 54c, 55
Petristraße	5, 7, 9, 11, 13
Raiffeisenstraße	1, 2, 4, 5, 5b, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20, 22, 24, 26, 28
Rheinallee	20, 21, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 24, 24a, 25, 26, 27, 28, 29
Schulstraße	1, 3, 5, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 23a, 24a, 24b, 25, 26, 30
Schützenstraße	1a, 1b, 3, 3a, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14a, 14b, 14e, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 25a, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42
Sebastianusstraße	2, 4, 6, 10, 10a, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 33, 36, 36a, 36b, 36c, 36d, 37, 39, 40, 42, 44, 46, 48, 52, 56, 56a, 58, 58a, 60
Solvaystraße	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 9
Venloer Straße	2, 4, 6, 6a, 8, 10, 12, 15, 16, 18, 20, 20a, 20b, 20c, 22
Weseler Straße	4, 6, 8
Weserstraße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wesel
 Umstufungen der Wohnlage der Stadt Wesel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Winkeling	3, 3a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 19a, 20, 21, 22, 23, 24, 24a, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 32a, 33, 34, 34a, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 52, 54, 56, 58	
2	Am Weiher	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Der Stadtteil Ginderich wird aufgrund der dezentralen Lage einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	An der Heidekuhle	1, 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 4, 5, 6, 7	
	Bergacker	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 21, 23, 24, 25, 26, 26a, 27, 30, 33, 34, 35, 35a, 36, 37, 39, 41, 43, 43a, 45, 47, 49, 51, 53, 55	
	Birtener Straße	17a, 17b, 19, 19a, 21, 27, 27a, 30	
	Büdericher Straße	23a, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 39, 41, 43, 44, 45, 45a, 46, 47, 48, 48a, 48b, 48c, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 56a, 56b, 60, 60a, 60b, 60c, 60d	
	Flurweg	15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41	
	Grietsche Weg	1, 2, 3, 4	
	Kuhport	1, 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11, 11a, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 19a, 21, 23, 27, 29, 31, 35, 42, 44, 46	
	Molkereistraße	19, 21, 21a, 23, 44	
	Schulplatz	1, 1a, 1b, 3, 9	
	Schwanenhofstraße	2	
3	Albert-Schweitzer-Weg	8, 10, 12, 14	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen im Stadtteil Blumenkamp werden einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft. Der Stadtteil liegt dezentral und wird von einer Bundesstraße und Eisenbahnlinie eingeschlossen.
	Alfred-Nobel-Straße	22, 24, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40	
	Am Rabenhufen	3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 37	
	Bertha-von-Suttner-Straße	1, 3	
	Gustav-Hertz-Straße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40	
	Hermann-Hesse-Straße	7, 9, 11, 40, 42, 44, 46	
	Kurze Landwehr	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10	
	Landwehr	2, 2a, 2b, 2c, 2d, 4, 4a, 6, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 8, 8a, 8b	
	Rabenweg	9, 11, 19, 32, 34, 36, 38	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wesel
 Umstufungen der Wohnlage der Stadt Wesel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Robert-Koch-Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 28	
	Thomas-Mann-Weg	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 26a, 28, 30, 32, 34, 36	
4	Ackerstraße	200, 201, 204, 204a, 205, 206, 206a, 207, 208, 208a, 209, 210, 211, 212, 212a, 213, 213a, 213b, 214, 214a, 215, 216, 218, 219, 220, 220a, 220b, 220c, 221, 221a, 222, 223, 224, 226, 227, 227a, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 238, 242, 244, 246	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen im Gebiet werden einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft. Die Adressen liegen eingeschlossen zwischen Bocholter Straße, Emmericher Straße und einer Bahnlinie.
	Am Vörberg	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21	
5	Ackerstraße	170, 172, 174, 176, 235, 237, 239	Umstufung von der einfachen in die normale Wohnlage Die Adressen im Gebiet werden einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft. Die Adressen liegen eingeschlossen zwischen Bocholter Straße, Emmericher Straße und einer Bahnlinie.
	Am Fänger	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10a, 10b, 10c, 10d, 11, 12, 12a, 12b, 13, 13a, 13b, 14, 15, 15a, 15b, 15c, 15d, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 47	
	Am Tannenhäuschen	2, 4, 6, 8, 9	
6	Altrheinstraße	20, 22, 24, 24a, 42, 44, 46	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage Die Adressen abseits des Gebietes um die Drosselstraße in Flüren werden aufgrund der lockeren Bebauung einheitlich in die dort übliche gute Wohnlage eingestuft.
	Amselstraße	1, 1a, 9, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	
	Eichendorffstraße	1, 5, 7, 9, 11, 11a, 11b, 11c, 13, 13a, 13b, 15, 15a, 17, 19, 21	
	Eifelweg	2, 4, 6, 8	
	Emscherweg	1, 1a, 2, 3, 3a, 3b, 4, 5, 5a, 5b, 6, 7, 8, 10	
	Finkenstraße	4, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36	
	Kleiststraße	7, 7a, 9, 9a, 11, 11b, 11c, 13, 15, 17, 17a, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	
	Ruhrweg	1, 2, 3, 3a, 4, 5, 7, 7a, 9, 9a, 11	
	Waldstraße	14, 14a, 42, 44, 46, 47a, 49, 51, 53, 55	
	Wupperweg	1, 2, 3, 4, 5, 6	
7	Finkenstraße	47, 49, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen zwischen Finkenstr. und Altrheinstraße werden aufgrund der eher dichteren Bebauung einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Nachtigallenweg	2, 4, 8, 10	
8	Beethovenstraße	6, 6a, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 35a, 37, 39, 41	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wesel
 Umstufungen der Wohnlage der Stadt Wesel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Flürener Weg	19, 41, 43, 45, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92	Die Adressen werden aufgrund der eher dichten Bebauung sowie dem teilweise vorhandenen Einfluss von Verkehrslärm einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Lisztweg	1, 2, 3, 4, 5, 6	
	Marsstraße	1, 2	
	Schumannweg	1, 2, 3, 4, 5, 6	
	Stormweg	1, 3, 5	
	Uhlandweg	3, 5, 7, 9, 11	
	Wagnerweg	1, 3	
9	Mozartstraße	28	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage Die Adresse wird in Anlehnung an vergleichbare Wohngebäude im Umkreis in die gute Wohnlage eingestuft.
10	Freybergweg	3, 3a, 3b, 4, 5, 5a, 5b, 6, 7, 7a, 7b, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48	Umstufung von der einfachen in die normale Wohnlage Die Adressen liegen abseits der Hauptverkehrsstraße sowie direkt angrenzend an die südlichen Auen, weswegen sie in die normale Wohnlage eingestuft werden.
	Hans-Böckler-Straße	2, 4, 6, 8, 8a, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 24a, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42	
	Otto-Brenner-Straße	9, 9a, 9b, 9c, 9d, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	
	Reeser Landstraße	91, 93, 99, 101, 103, 133	
11	Diersfordter Straße	47	Umstufung von der normalen in die einfache Wohnlage Die Adressen liegen im direkten Einzugsbereich der Reeser Landstraße und werden daher einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.
	Hansaring	58	
	Reeser Landstraße	20	
	Springendahlstraße	6, 17	
12	Auf dem Heiken	3, 5, 7, 7a, 9, 11, 13	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage Die Adressen im Wohngebiet werden einheitlich in die in der Umgebung typische gute Wohnlage eingestuft.
	Carl-Goerdeler-Straße	1, 3, 5, 7, 9	
	Graf-von-Stauffenberg-Str	2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 64, 66, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84	
	Julius-Leber-Straße	21, 23, 25, 27, 29, 29a, 31a, 31b, 31c, 33	
	Klettenweg	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19	
	Konrad-Duden-Straße	44b, 44c, 46, 46a, 48, 48a, 50, 50a, 52, 52a, 54, 56, 63, 65, 67	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wesel
 Umstufungen der Wohnlage der Stadt Wesel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Wilhelm-Leuschner-Straße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 51, 53, 55, 57, 59	
13	Elisabeth-von-Thadden-Str	12, 14	Umstufung von der einfachen in die normale Wohnlage Die Adressen im Bereich des Supermarktes werden einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Julius-Leber-Straße	6, 8, 10	
	Konrad-Duden-Straße	53, 53a, 53b, 53c, 53d, 55, 57, 59	
14	Agnes-Neuhaus-Weg	11, 13, 15, 17	Umstufung von der einfachen in die normale Wohnlage Die Adressen zwischen Bahnlinie und Emmericher Straße werden einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Dr.-Reuber-Straße	43, 45, 47, 49	
	Emil-Nohl-Weg	1, 3, 5	
	Färberskamp	57, 59, 61, 63, 65	
	Holzweg	61, 61a, 61b, 61e, 63, 65	
	Jean-Groos-Weg	2, 4	
15	Agnes-Neuhaus-Weg	1, 9	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen zwischen Bahnlinie und Emmericher Straße werden einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Alexander-Hegius-Straße	6, 12, 14, 16, 18	
	Dr.-Reuber-Straße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20a, 21, 22, 23, 25, 27, 27a, 29, 31, 33, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71	
	Drüner Weg	27, 29, 30, 32, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 57, 59, 106, 108, 110, 112, 112a, 114	
	Eichelbergkamp	2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 23	
	Ewald-Fournell-Weg	2, 4, 6, 8	
	Färberskamp	71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 89a, 89b, 90, 91, 93, 95, 97	
	Hessenweg	3, 3a, 3k, 3l	
	Holzweg	92, 94, 96, 96a, 96b, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 112a	
	Zwoller Straße	49, 51	
16	Diersfordter Straße	28, 30, 32, 32a, 32b, 32c, 32d, 32e, 32f, 36, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen zwischen Reeser Landstraße und der Bahnlinie werden einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Gärtnerieweg	1, 4, 6	
	Grünstraße	15, 16, 17, 17a, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26	
	Jülicher Straße	36, 49	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wesel
 Umstufungen der Wohnlage der Stadt Wesel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Stolberger Straße	11, 13, 19, 21, 23, 43, 45, 47, 49, 51, 53	
17	Am Halben Mond	1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen zwischen Hansaring und Gewerbegebiet werden einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Am Westglacis	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9	
	Fischertorstraße	1, 1a, 2, 3, 4, 5	
	Schneemannstraße	3, 5, 7, 9	
18	Am Schwan	6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 26, 28, 28a, 28b, 28c, 30, 30a, 32, 32a, 36, 38, 40, 44, 46, 50	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen sind von Verkehrslärm beeinträchtigt und werden daher einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Brüner Landstraße	93a, 95, 99, 101, 103, 105, 105a, 107	
	Robert-Bunsen-Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 24, 28, 30	
19	Am Nordglacis	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 18, 20, 22, 55, 59, 61, 63, 65, 69, 69a, 71, 75, 77, 79, 81, 81a, 83, 85, 87, 87a	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage Die Adressen im Wohngebiet werden einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft.
	Blankenburgstraße	1, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 12a, 14, 14a, 16, 18, 20, 22	
	Van-Gent-Straße	1, 3, 17	
	Wylackstraße	1a, 3, 5, 7, 9, 13, 15	
20	Brömderweg	2	Umstufung von der normalen in die einfache Wohnlage Die Adressen an der Brüner Landstraße werden einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.
	Brüner Landstraße	74, 88, 92, 94, 96, 98, 102, 118, 120, 221	
21	Brandstraße	1, 1a, 3, 5, 7, 9, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57	Umstufung von der einfachen in die normale Wohnlage Die Adressen bilden eine größere Insellage in der Innenstadt, deren Wohnlage mit der umliegenden normalen Wohnlage vereinheitlicht wird.
	Hohe Straße	37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57	
	Tückingstraße	2, 4, 6, 8, 10, 12	
	Windstege	1, 3, 5, 7, 9	
22	Friedrichstraße	14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	Umstufung von der einfachen in die normale Wohnlage Die Adressen liegen gegenüber einer Grünfläche in zentraler Lage, weswegen sie in die normale Wohnlage eingestuft werden.
23	Esplanade	1, 3, 5, 7, 9	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen werden in die in der Innenstadt einheitlich normale Wohnlage vereinheitlicht.
	Lützowstraße	12, 16	
	Moltkestraße	8, 8a, 8b, 10, 10a, 12, 14, 16	
	Trachenbergstraße	1, 1a, 4a, 6, 8, 10, 12, 14	
24	Flamer Mittelweg	2	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage Die Adresse wird in die am Flamer Mittelweg einheitliche gute Wohnlage eingestuft.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wesel
 Umstufungen der Wohnlage der Stadt Wesel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

25	Dinslakener Landstraße	6, 10	Umstufung von der normalen in die einfache Wohnlage Die Adressen im Bereich der Dinslakener Landstraße werden einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.
26	Dinslakener Landstraße	34	Umstufung von der guten in die einfache Wohnlage Die Adressen im Bereich der Dinslakener Landstraße werden einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.
27	Gabainstraße	23, 26	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen werden in die normale Wohnlage vereinheitlicht.
	Leopold-Jahn-Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	
	Stralsunder Straße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	
	Von-Keller-Straße	1	
28	Schillstraße	46	Umstufung von der guten in die einfache Wohnlage Die Adresse an der Schillstraße wird in die sonst einheitlich einfache Wohnlage an der Straße eingestuft.
29	Am Feldtor	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45	Umstufung von der guten in die einfache Wohnlage Die Adressen liegen eher abgelegen zwischen Gewerbe und Sportpark und werden daher einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.
	Damaschkeweg	6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 62, 66, 68	
30	Am Feldtor	22, 26, 28a, 30, 32, 34, 36, 47a, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61	Umstufung von der normalen in die einfache Wohnlage Die Adressen liegen eher abgelegen zwischen Gewerbe und Sportpark und werden daher einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.
31	Schafweg	5, 6, 7, 8, 18, 20, 22, 24, 26	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen werden aufgrund der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und dem damit verbundenen Verkehrslärm in die normale Wohnlage eingestuft.
	Weidenweg	4, 6, 8, 10, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	
32	Brömderweg	23, 23a, 25, 27	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage Die Adressen werden in die sonst einheitlich gute Wohnlage eingestuft.
33	Am Brömderhof	4, 6, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen werden aufgrund der Nähe zur Verkehrsachse einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Kastanienstraße	2, 2a, 2b, 4, 6, 8, 26	
	Lauerhaasstraße	26	
34	Kastanienstraße	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wesel
 Umstufungen der Wohnlage der Stadt Wesel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Lauerhaasstraße	2, 4	Die Adressen im eher aufgelockert bebauten Gebiet werden einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft.
35	Buchenweg	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen entlang der Sammelstraßen werden einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Feldstraße	30, 32, 34, 36, 40, 42	
	Obrighovener Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	
	Tannenstraße	22, 24	
36	Eichenstraße	7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage Die Adressen an der Eichenstraße werden einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft.
37	Am Friedenshof	50, 52, 54, 56, 58, 60	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen werden in die im Stadtteil sonst flächendeckend vorhandene normale Wohnlage eingestuft.
	Am Langen Reck	14, 16, 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a, 24	
	Am Texas	2, 4, 6, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	
	Dorstener Straße	20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 36	
	Eldringstraße	2, 4, 6, 8, 8a, 10	
	Fliederweg	1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 12	
	Kirchturmstraße	47, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 87a, 88, 89, 92, 93, 93a, 94, 95, 95a, 96, 97, 97a, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113	
	Mittelstraße	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12	
	Nelkenstraße	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	
	Regnitstraße	14, 16, 18, 20	
	Rosenstraße	1, 3, 5, 7, 9, 11	
Schafweg	121, 123, 125		
38	Am Buttendick	2	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adresse wird in die entlang der RWE-Straße einheitliche normale Wohnlage eingestuft.
39	Am Neuen Busch	2, 4, 6, 8, 10	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage Die Adressen werden in die im südl. Wittenberg vorhandene einheitlich gute Wohnlage eingestuft.
	RWE-Straße	26, 26a, 28, 30	
40	Im Riedgarten	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage Das Gebiet südlich der Straße Kiek in den Busch wird einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft.
	In der Luft	2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 16, 18, 20	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wesel
 Umstufungen der Wohnlage der Stadt Wesel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Kiek in den Busch	116, 118, 120	
41	Friedenstraße	68, 70, 72, 72a, 74, 76, 78	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen werden in die im Stadtteil Schepersfeld sonst einheitlich vorliegende normale Wohnlage eingestuft.
	Halterner Straße	3, 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, 7a, 7b, 7c, 7d	
	Quadenweg	2, 4, 4a, 6, 8, 9, 10	
	Reitzensteinstraße	9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 43	
42	Friedenstraße	48, 50	Umstufung von der normalen in die einfache Wohnlage Die Adressen werden in die an der Friedenstraße einheitliche einfache Wohnlage aufgrund der Nähe zu Bahnanlagen eingestuft.
43	Am Kirchplatz	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen östlich des Bahnhofs werden in die dort einheitlich vorliegende normale Wohnlage eingestuft.
	Am Lilienvveen	3	
	Bleicherstege	13	
	Fusternberger Straße	1a, 1b, 1c, 1d, 3, 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35	
	Kurt-Kräcker-Straße	20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 43, 45	
	Minuitstraße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 16a, 17, 18, 19, 21	
	Reicher-Leute-Stege	4, 5, 6, 7, 8, 9, 9a, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26	
	Schlagbaumstege	1, 1a, 1b, 1c, 2, 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	
44	Wackenbrucher Straße	3, 4a, 4b, 4c, 4d, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 41a, 42, 44, 46, 46a, 48, 50	Umstufung von der einfachen in die normale Wohnlage Die Adressen östlich des Bahnhofs werden in die dort einheitlich vorliegende normale Wohnlage eingestuft.
	Bleicherstege	2, 4, 6, 8, 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 11	
45	Fusternberger Straße	6, 6a, 8, 8a, 8b	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage Die Adressen östl. der Straße Am Lilienvveen werden einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft.
	Eva-Brinkman-Stege	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	
46	Fusternberger Straße	68, 72, 78, 86, 88	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen östlich An de Tent werden einheitlich in die normale Wohnlage eingestuft.
	Schillwiese	1, 6, 12, 13	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wesel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Wesel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

47	Dresdener Straße	1, 1a, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 7a, 8, 8a, 9, 9a, 10, 11, 11a, 13, 15	Umstufung von der normalen in die gute Wohnlage Die Adressen im Zitadellenviertel werden in die gute Wohnlage umgestuft. Grund dafür die ist eine hohe städtebauliche Qualität nach dem Abschluss von baulichen Maßnahmen.
	Leipziger Straße	7, 9, 11, 11a	
	Stettiner Straße	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	
48	Gerhart-Hauptmann-Straße	4, 4a, 4b, 4c, 4d, 6, 8, 8a, 8b, 10, 12, 12a, 12b, 12c, 12d, 14, 16, 16a, 16b, 16c, 18, 22, 24, 26	Umstufung von der guten in die normale Wohnlage Die Adressen im Zitadellenviertel werden in die normale Wohnlage eingestuft. Grund dafür ist die eher dichtere Bebauung.
	Leipziger Straße	2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a	
	Stettiner Straße	1a	
	Weimarer Straße	1a, 2a	