



## *Wohnungsleerstands- untersuchung 2006*



Herausgegeben im Auftrag  
der Oberbürgermeisterin  
der Stadt Mülheim an der Ruhr

Redaktion und Bearbeitung:  
Hans-Joachim Libera

Stab Kommunale Entwicklungsplanung  
und Stadtforschung (Ref. VI - 68)  
Hans-Böckler-Platz 5  
45468 Mülheim an der Ruhr

Telefon: (0208) 455 6811

Telefax: (0208) 455 58 6811

E-mail: [Hans-Joachim.Libera@stadt-mh.de](mailto:Hans-Joachim.Libera@stadt-mh.de)

Internet: [www.muelheim-ruhr.de](http://www.muelheim-ruhr.de)

***Wohnungsleerstands-  
untersuchung  
2006***

***in  
Mülheim an der Ruhr***



## Wohnungsleerstandsuntersuchung

### Ein Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung

In der ersten Hälfte der 90er Jahre war der Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland durch eine starke Nachfrage geprägt, die zeitweise zu einer deutlichen Verknappung des am Markt verfügbaren Wohnraums geführt hat. Die Gründe lagen einerseits in der Öffnung der Ostgrenzen und der Wiedervereinigung, andererseits war ein Nachfrageanstieg aus der Demographie heraus begründet, da insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre in die Phase der Haushalteinbildung rückten. Der Wohnungsbau reagierte in der Folge, wenn auch mit einiger Zeitverzögerung, auf diese Anforderungen.

**Tabelle 1**

#### Bestandsentwicklung von Wohngebäuden seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1987

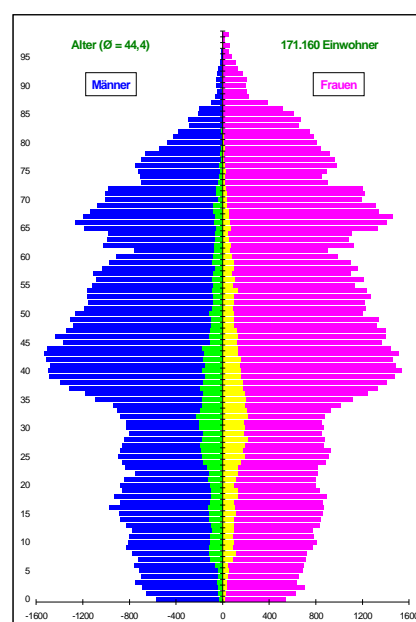
Jahr	Wohngebäude insgesamt	darunter		
		Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
VZ '87	26 167	9 740	5 697	10 730
1990	26 668	10 160	5 727	10 781
1995	27 487	10 720	5 828	10 939
2000	28 331	11 307	5 891	11 133
2003	28 822	11 724	5 902	11 196
2004	28 943	11 829	5 900	11 214
<b>2005</b>	<b>Anzahl</b>	<b>11 961</b>	<b>5 908</b>	<b>11 218</b>
	<b>in vH</b>	<b>41,1</b>	<b>20,3</b>	<b>38,6</b>

Quelle: Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung

### Die heutige Wohnungsmarktsituation lässt sich wie folgt beschreiben:

Der Wohnungsmangel ist inzwischen überwunden; mittlerweile übersteigt das Angebot die Nachfrage an Wohnraum.

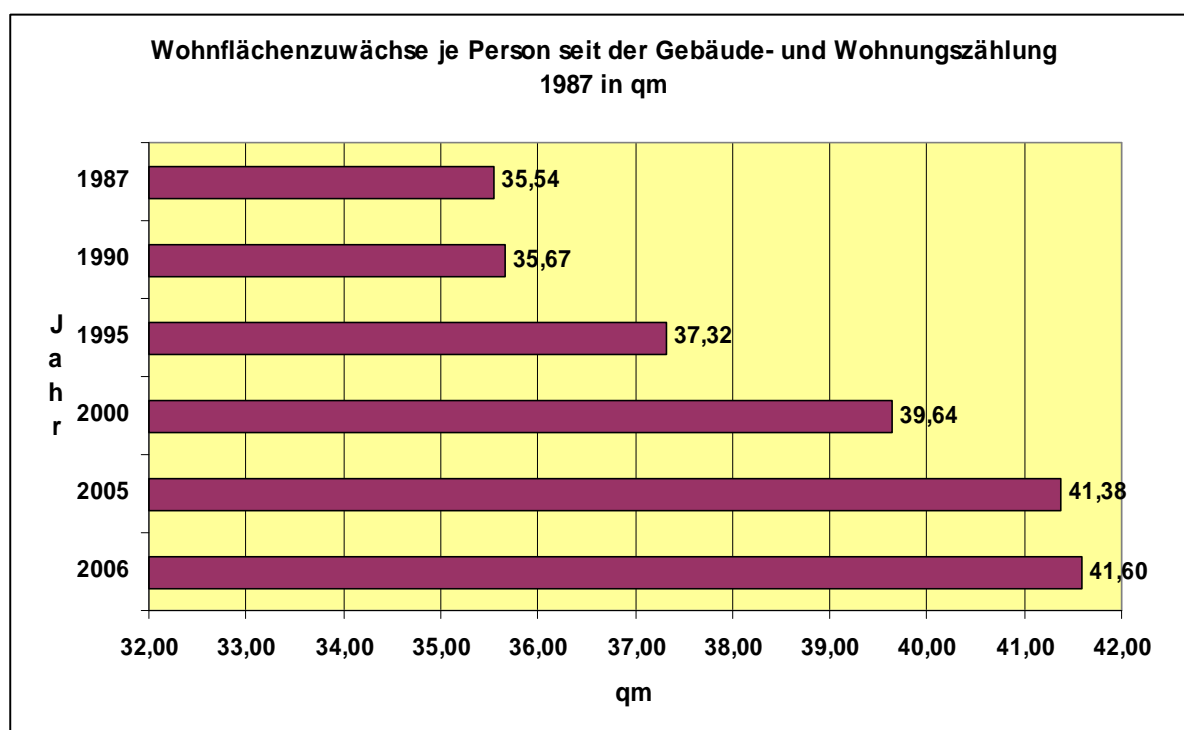
Die geburtenstarken Jahrgänge (Ende der 50er bis Mitte der 60er Jahre) überschreiten die Altersgrenze von 40 bis 45 Jahren und wachsen aus dem typischen „Bauherrenalter“ heraus. Insbesondere beeinflussen die Folgen des „Pillenknicks“ die heutige Wohnungsmarktsituation. Die den geburtenstarken folgenden Jahrgänge sind nur noch mit ca. der Hälfte an Personen besetzt. Dieser Trend setzt sich in etwa bis heute fort. In der Folge bedeutet dies, dass nunmehr die Anzahl der Haushalteinrichtungen geringer ausfällt, und dass sich damit einher-



gehend die Nachfrage nach Wohnraum erheblich reduziert gegenüber der Phase, als geburtenstarke Jahrgänge eine besonders starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern bzw. großen Eigentumswohnungen erzeugten. Mit dem Umzug in das Eigenheim stellten sie dem Wohnungsmarkt kleine Mietwohnungen zur Verfügung.

Der heutige Neubau von Wohnraum erfolgt nicht mehr aufgrund des demographischen Drucks, sondern ist Ausdruck des stetigen Strebens der Bevölkerung nach Eigentum, verbunden mit höherer Wohnqualität und größeren Wohnflächen (Abbildung 1). Beleg hierfür ist die Bautätigkeit der Jahre 2004 und 2005 – 83,9 bzw. 93,9 % Ein- und Zweifamilienhäuser stehen nur noch 16,1 bzw. 6,1 % Mehrfamilienhäuser gegenüber.

**Abbildung 1**



Laut Expertenmeinung (z. B. der Wohnungsbauförderungsanstalt) werden durch mortalitätsbedingte Haushaltsauflösungen überwiegend Mietwohnungen frei, da von den Sterbefällen noch immer in der Hauptsache Personen mit einer vergleichsweise geringen Eigentümerquote betroffen sind.

Mit einer den Wohnungsmarkt entscheidend beeinflussenden Ausenzuwanderung (erheblich gesteigerte Nachfrage nach Mietwohnraum) kann aufgrund der momentanen Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation in der nächsten Zeit nicht gerechnet werden.

Insgesamt ist somit zur Zeit bei konstant bleibenden politischen Rahmenbedingungen von möglicherweise anwachsenden Leerständen im Wohnungsbestand auszugehen. Leider ließ sich die genaue Höhe dieser Leerstände, insbesondere im kleinräumigen Bereich, nicht aus vorhandenen Statistiken ermitteln. Es gab in den vergangenen Jahren in Mülheim an der Ruhr immer wieder Versuche, sogenannten „potentiellen Wohnungsleerstand“ zu erkennen und aufzuzeigen.

### ***Erhebungsansätze von Leerstandsinformationen***

Der einfachste Ansatz war die Übernahme der Leerstandsinformationen aus der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 mit den Merkmalen Anzahl, Dauer des Leerstands und Differenzierung zwischen Eigentums- und Mietwohnungen. Die Aktualität dieser Informationen war beim Datenrücklauf 1990 (LDS -> Kommune) schon nicht mehr gegeben. Der geplante europaweite Zensus 2011 wird den Gemeinden voraussichtlich ebenfalls keine Leerstandsinformationen liefern.

Der nächste Ansatz war ein kombiniertes Verfahren. Die aktuelle Bevölkerungszahl wurde durch die im Mikrozensus ermittelte durchschnittliche Haushaltsgröße dividiert und der fortgeschriebenen Anzahl der Wohnungen gegenübergestellt. War die Anzahl der fortgeschriebenen Wohnungen größer als die durch Division ermittelten Haushalte, hätte es sich um Leerstand handeln können. Dieses „Vermutungsverfahren“ wurde im Bereich Statistik und Stadtforschung nur ein- oder zweimal verwendet.

Ein weiterer Ansatz war wiederum als Vergleich angelegt. Der Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung hatte mittlerweile eine sog. adressscharfe „statistische Gebäudedatei“ aufgebaut. Darin befand sich u. a. das Merkmal „Anzahl der Wohnungen im Gebäude“. Neben dieser Gebäudedatei entwickelten Statistik und Stadtforschung ein Modell zur Generierung von Haushalten aus Einzeldaten des Einwohnermelderegisters. Legte man die Ergebnisse der Haushaltegenerierung an die statistische Gebäudedatei an, so konnte man bei einem Mehr an Wohnungen als Haushalten Wohnungsleerstände vermuten. Auch dieser Ansatz barg Unschärfen. Die Haushaltegenerierung war bzw. ist ein Rechenmodell, das zwar für größere Räume befriedigende Ergebnisse liefert, aber z. B. auf der Adressebene zu Ungenauigkeiten neigt. Mit der Novel-

lierung des Baurechtes – weniger genehmigungspflichtige Neu- und Umbaumaßnahmen - wurde eine Fortschreibung der statistischen Gebäudedatei zunehmend schwieriger, da etliche Veränderungen der Statistik nicht mehr angezeigt wurden. Insgesamt war dieser Ansatz zwar brauchbar, aber nicht befriedigend.

Der derzeitige Untersuchungsansatz, die Stromzähler-Methode, wurde aus Gründen der Praktikabilität sowie der Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit anderen Kommunen gewählt und mit den Projektpartnern Stadt Essen und der RWE AG realisiert.

Wie bereits im Jahr 1986 (GEWOS-Gutachten Wohnen) in Kooperation mit der RWE AG praktiziert, wird bei diesem Ansatz der strukturelle Wohnungsleerstand mit Hilfe abgemeldeter bzw. gesperrter Stromzähler und Stromzählern mit einem „Minimalstromverbrauch“ festgestellt. Die für diese Methode benötigten Daten stellt die RWE AG, Stromhauptversorger in Mülheim an der Ruhr, kostenlos zur Verfügung.

### ***Definitionen zum Wohnungsleerstand***

Die Definition für echten Wohnungsleerstand ist in Deutschland standardisiert. **„Eine Wohnung wird am Markt positioniert, aber dort nicht nachgefragt und steht mindestens drei Monate leer.“**

Nach der Definition der Städte Essen und Mülheim an der Ruhr wird **„Wohnungsleerstand vermutet, wenn der maximale Stromverbrauch eines Anschlusses 150 kWh im zurückliegenden Jahr nicht überschreitet.“**

In diesen Definitionen ist die sog. Umzugsreserve nicht enthalten, die auch als „natürliche“ Leerstandsgröße bezeichnet wird. Sie ist für ein reibungsloses Funktionieren von Wohnungswechseln erforderlich.

### ***Ergebnisse***

#### ***Positionierung der Wohnungsleerstände im Stadtgebiet***

Die Leerstände wurden an der statistischen Gebäudedatei in Verbindung mit der Kleinstäumigen Gliederung gemessen. Im Frühjahr und Frühsommer 2006 wurde die Gebäudedatei anhand von Baubelegen und aktuellen Luftbildern geprüft und korrigiert, so dass ein hoher Grad an Zuverlässigkeit vorliegt.



**Tabelle 2****Wohnungsleerstand in den Stadtteilen am 31.12.2006**

Stadtteil	Wohnungen insgesamt	Abgemeldete Stromzähler		Stromzähler mit Minimalverbrauch (bis 150 kWh pa)		Wohnungsleerstand insgesamt	
		abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
Altstadt I	11 584	198	1,71	495	4,27	693	5,98
Altstadt II	13 648	255	1,87	495	3,63	750	5,50
Styrum	8 311	163	1,96	314	3,78	477	5,74
Dümpten	9 984	172	1,72	354	3,55	526	5,27
Heißen	10 983	133	1,21	346	3,15	479	4,36
Menden-Holthausen	6 771	50	0,74	178	2,63	228	3,37
Saarn	11 454	78	0,68	292	2,55	370	3,23
Broich	8 193	107	1,31	312	3,81	419	5,11
Speldorf	10 036	105	1,05	362	3,61	467	4,65
<b>Mülheim insgesamt</b>	<b>90 964</b>	<b>1 261</b>	<b>1,39</b>	<b>3 148</b>	<b>3,46</b>	<b>4 409</b>	<b>4,85</b>

Quelle: RWE AG und eigene Berechnungen

Leerstehender Wohnraum ist hauptsächlich an den durch Lärm (Kraftfahrzeuge, Straßenbahnen) belasteten Verkehrsachsen im Stadtgebiet aufzufinden. Des Weiteren in Sanierungsgebieten und in Gebäudebeständen der 50er, 60er und 70er Jahre. Ein hoher Anteil von Personen mit Migrationshintergrund sowie eine große Sozialhilfedichte in Wohnvierteln scheinen ebenfalls Indikatoren für hohe Leerstandsquoten zu sein.

Der Gesamtleerstand (abgemeldete Stromzähler und Stromzähler mit Minimalverbrauch – 150 kWh pro Jahr) an Wohnraum in Mülheim an der Ruhr betrug 4.409 Wohnungen oder 4,85 % des Wohnungsbestandes. Die Bandbreite reichte in den Stadtteilen von 3,23 % in Saarn bis 5,98 % in Altstadt I (Tabelle 2).

Betrachtet man ausschließlich die abgemeldeten Stromzähler, so lag die Leerstandsquote bei 1,39 % (= 1.261 Wohnungen). In diesem Falle reichte die Spanne der Leerstandsquoten von 0,68 % in Saarn bis 1,96 % in Styrum.

Die mittlere städtische Leerstandsquote in der Kategorie Zähler mit Minimalstromverbrauch betrug 3,46 % (= 3.148 Wohnungen). Die Quoten in den Stadtteilen reichten von 2,55 % in Saarn bis 4,27 % in Altstadt I.

Abbildung 2

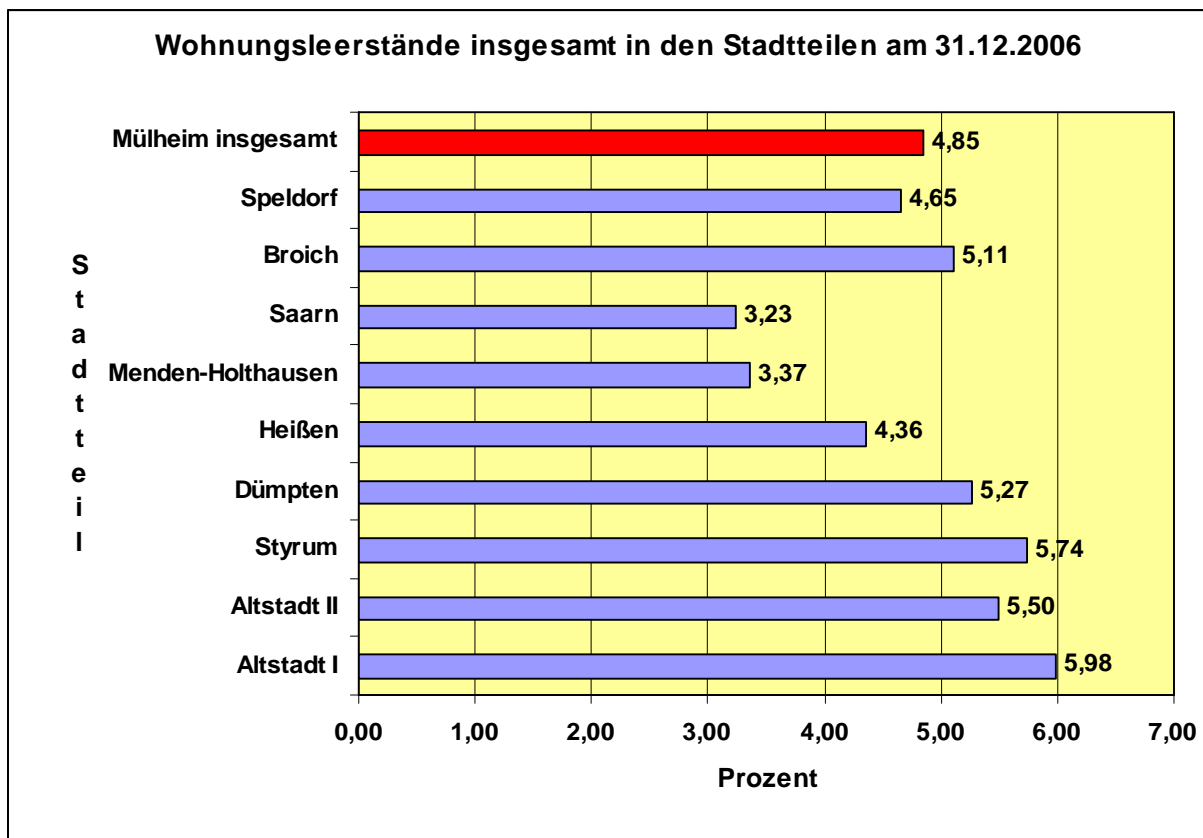


Abbildung 3

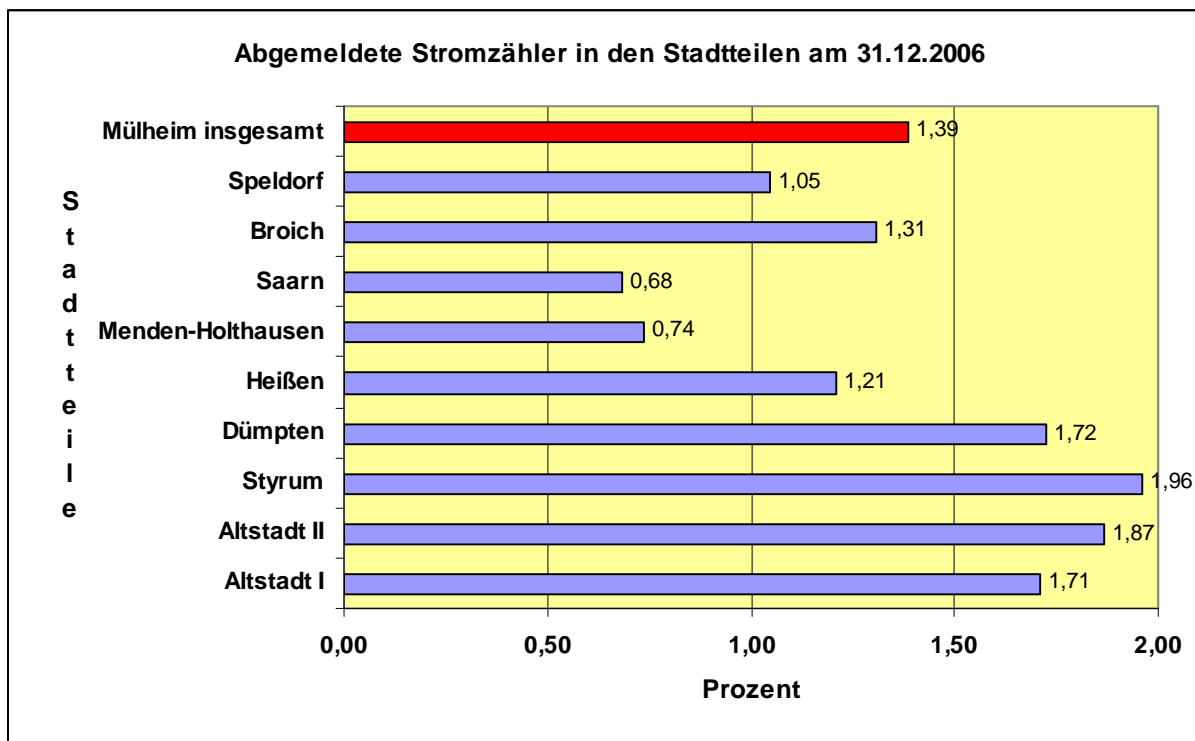
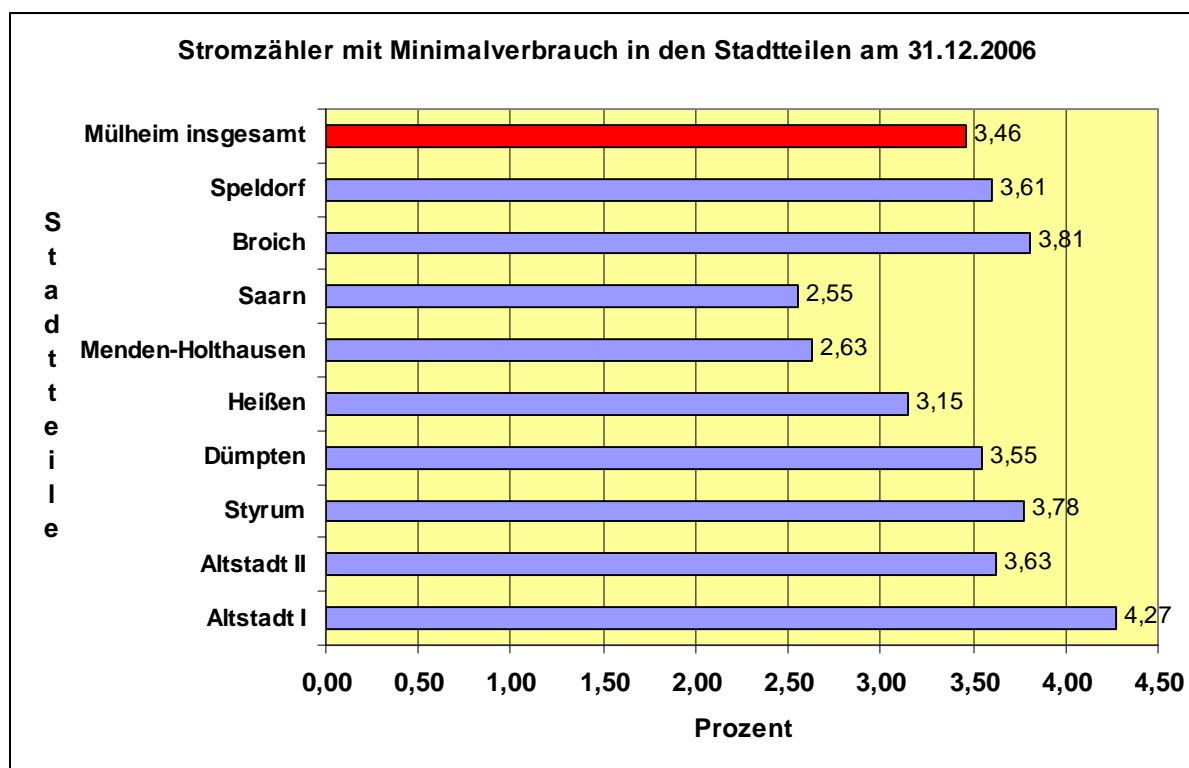


Abbildung 4



Die Wohnungsleerstandssituation im Stadtteil Altstadt I stellte sich wie folgt dar:

Nördlich der Hingbergstraße waren Leerstände relativ dünn gesät. Im eigentlichen City-Bereich lag eine optisch gleichmäßige Verteilung vor. Allerdings gab es eine Leerstandskonzentration im Wohnquartier Hans-Böckler-Platz mit 100 leerstehenden Wohnungen (Abbildung 5).

Im Stadtteil Altstadt II war leerstehender Wohnraum insbesondere im Kernbereich von Eppinghofen (rund um die Eppinghofer Straße), entlang der Aktienstraße und im Dichterviertel zu finden (Abbildung 6).

In Styrum häuften sich Wohnungsleerstände im Bereich zwischen der Autobahn A 40 und der Bahnlinie. Auffällig in diesem Stadtteil war aber, dass entlang einer Hauptverkehrsachse (Oberhausener Straße) mit Straßenbahnverkehr keine besondere Häufung von Leerständen zu finden war (Abbildung 7).

In Dümpten war eine relativ gleichmäßige Verteilung leerstehender Wohnungen mit leichten Schwerpunkten an der Mellinghofer Straße, der Denkhäuser Höfe und an der Oberheidstraße/Anne-Frank-Platz festzustellen. Die Konzentration an der Mühlenstraße/Heidkamp (rote Punkte) war bzw. ist kein struktureller Leerstand, sondern es handelt sich um leergezogene Gebäude des SWB, die saniert werden. Die Gebäude an der Sellerbeckstraße (ehemalige Obdachlosenunterkünfte) fallen ebenfalls nicht unter strukturellen Leerstand. Die Gebäude wurden für das Stadtentwicklungsprojekt „100 Häuser für junge Familien“ freigezogen (Abbildung 8).

In Heißen war der Leerstand eher unauffällig. Lediglich in den Bereichen Max-Halbachstraße, Kleiststraße, Filchnerstraße, Gneisenaustraße und Fichtestraße gab es leichte Verdichtungen. Die Leerstände am Steigerweg (rote und blaue Punkte) waren nicht strukturell bedingt, sondern die betroffenen Gebäude waren sanierungsbedingt freigezogen worden (Abbildung 9).

In Menden-Holthausen gab es keine nennenswerten Wohnungsleerstände. Lediglich im Bereich Essener Straße, Zeppelinstraße, der Gracht und dem Mühlenfeld waren optische kleine Verdichtungen wahrnehmbar (Abbildung 10).

Die Wohnungsleerstände in Saarn konzentrierten sich auf das Saarner Zentrum und auf das Gebiet westlich der Straßburger Allee (SWB-Gebäude). Ansonsten war nur geringer Streuleerstand im Verlauf der Kölner Straßen zu finden (Abbildung 11).

Der überwiegende Teil leerstehenden Wohnraums in Broich befand sich im Gebiet zwischen Duisburger Straße und Saarner Straße. Eine kleine Konzentration war auch noch in den mehrgeschossigen Gebäuden im Bereich Krähenbüschken zu finden (Abbildung 12).

Die wesentlichen Wohnungsleerstände in Speldorf befanden sich im Gebiet zwischen Duisburger Straße und Saarner Straße sowie an der Ulmenallee. Ansonsten war in den bebauten Bereichen Speldorfs nur geringfügiger Streuleerstand (Abbildung 13).

# Abbildung 5

## Wohnungsleerstände im Stadtteil Altstadt I

Mülheim an der Ruhr  
Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung

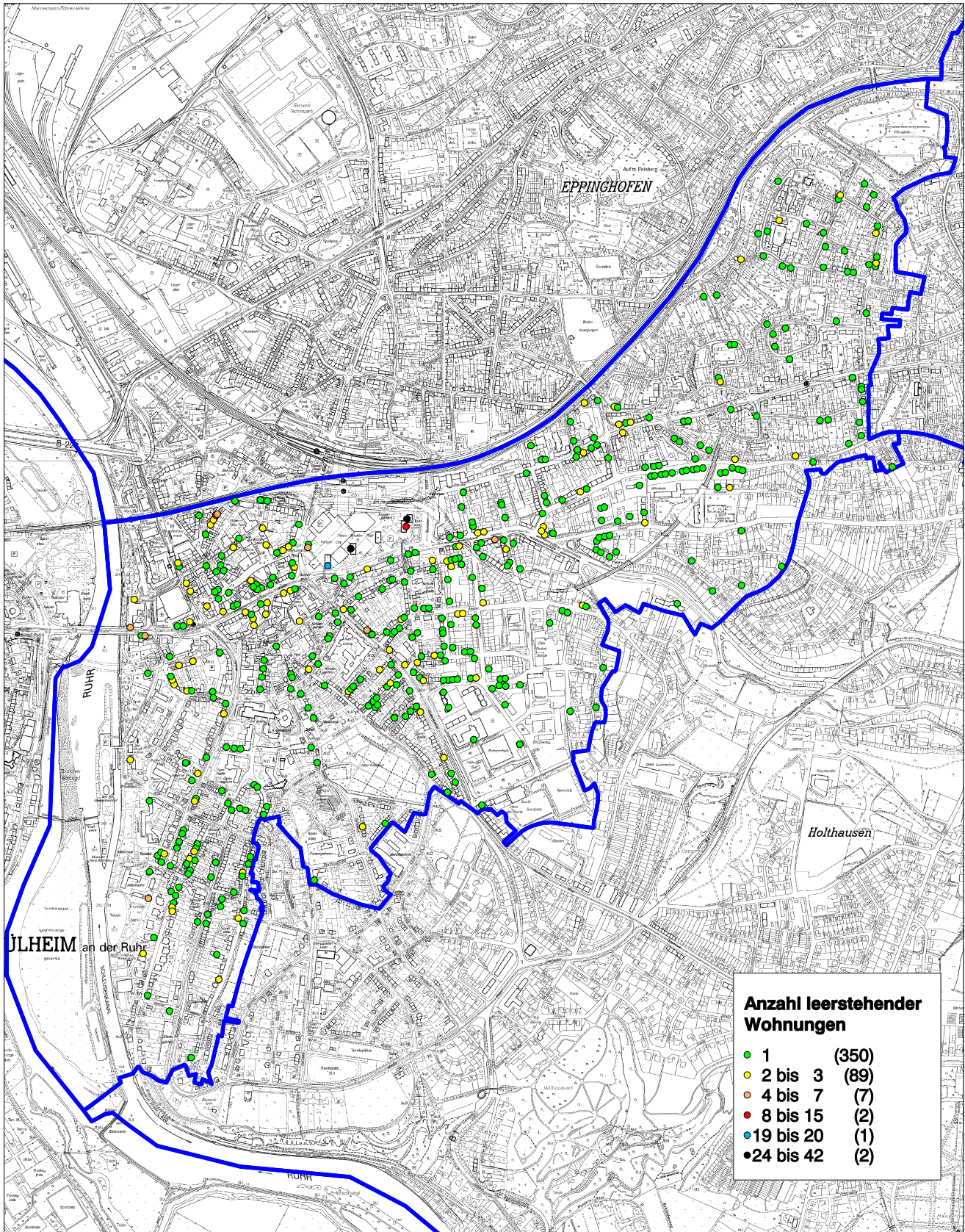


Abbildung 6

Mülheim an der Ruhr  
Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung

Wohnungsleerstände im Stadtteil Altstadt II

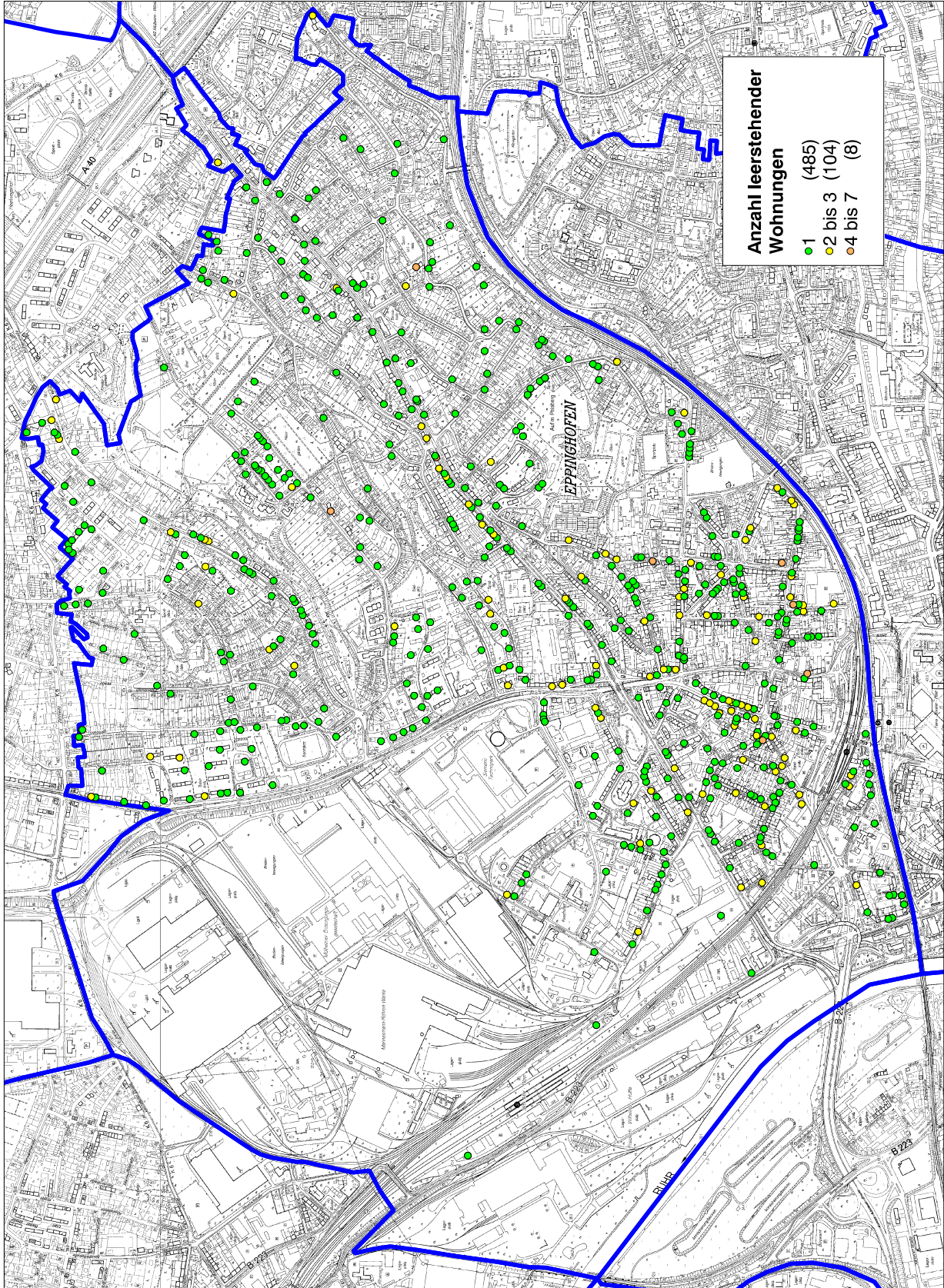


Abbildung 7

Mülheim an der Ruhr  
Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung

Wohnungsl leerstände im Stadtteil Styrum

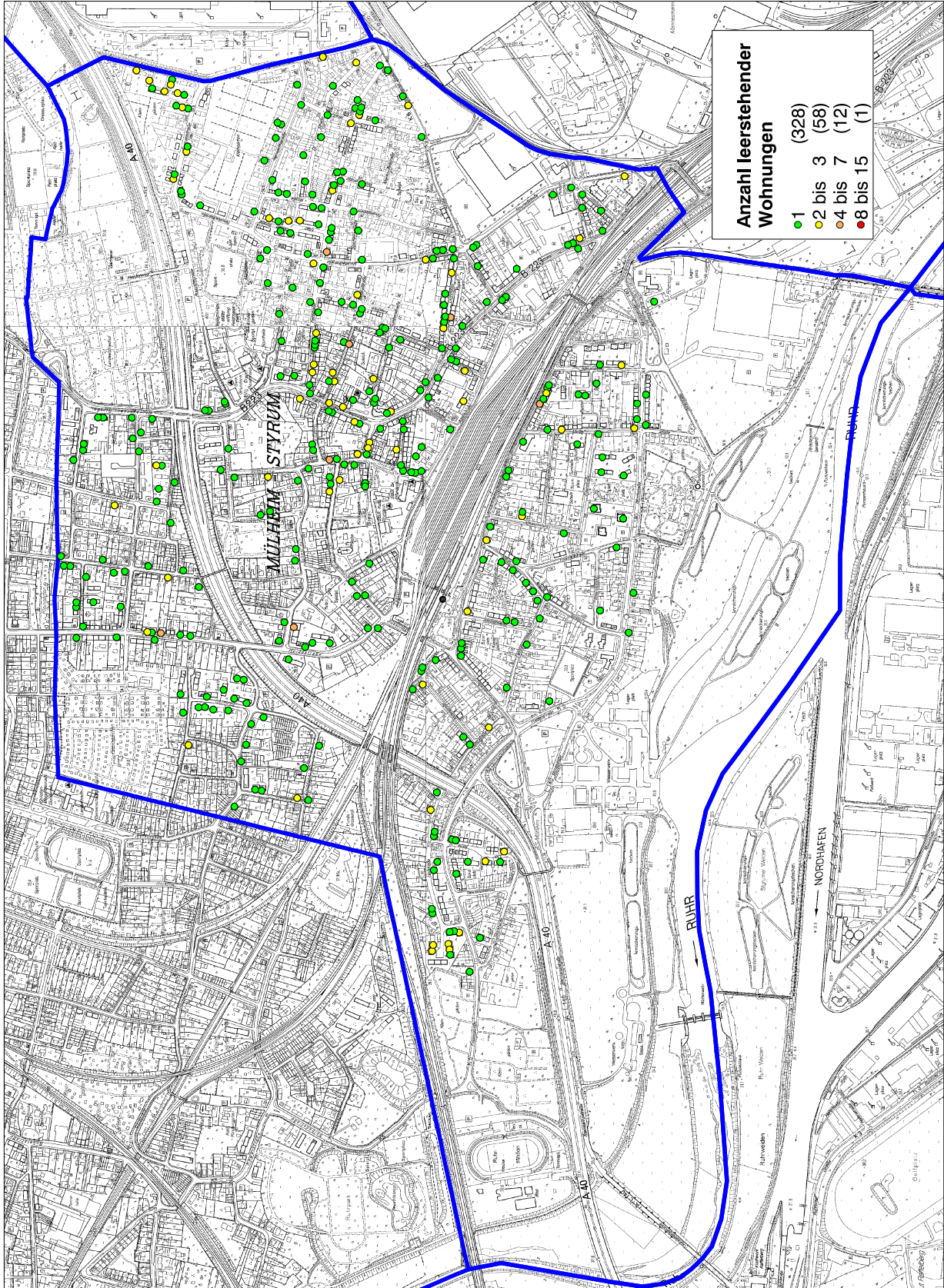
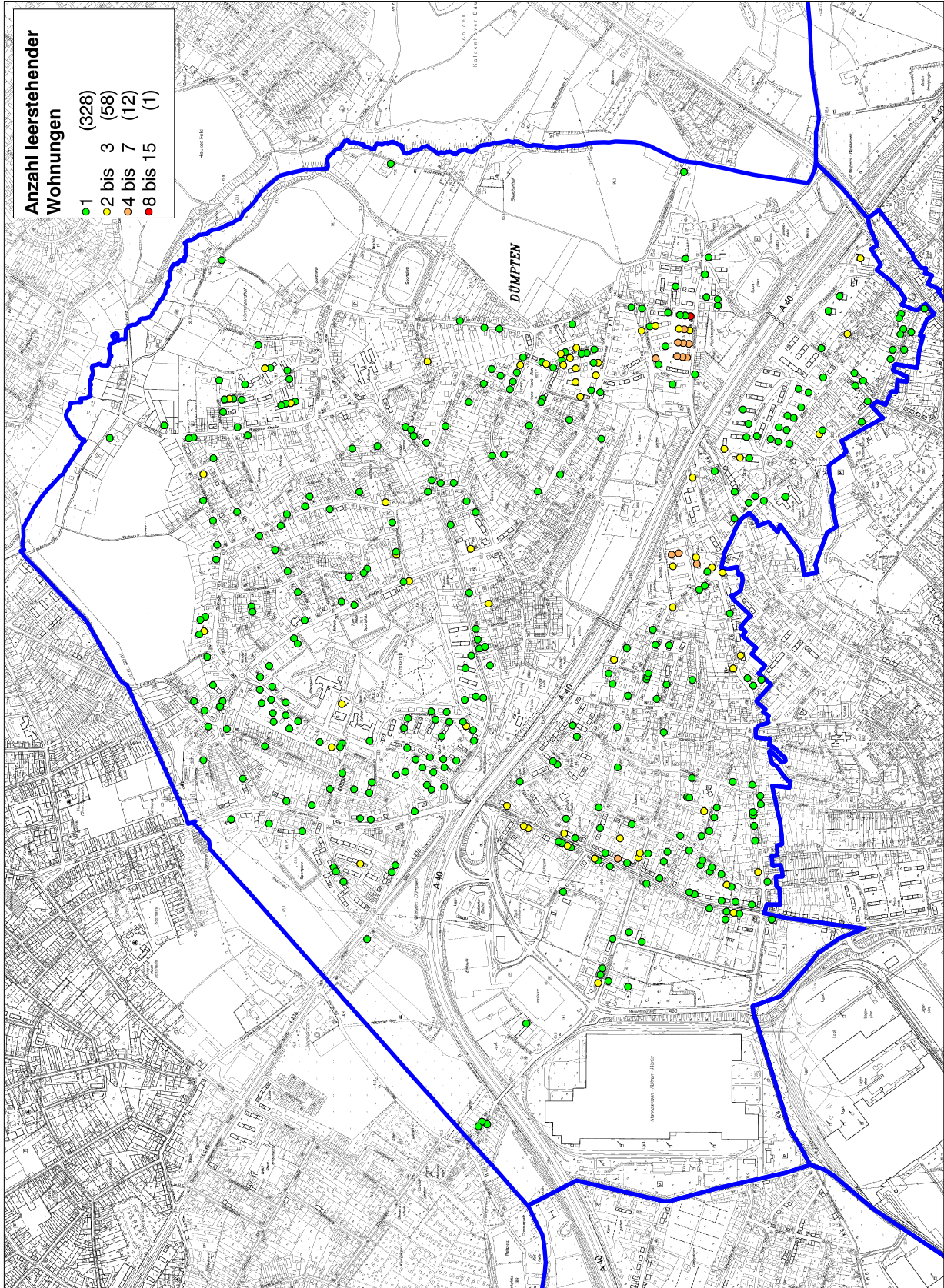


Abbildung 8

Mülheim an der Ruhr  
Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung

Wohnungsl leerstände im Stadtteil Dümpten

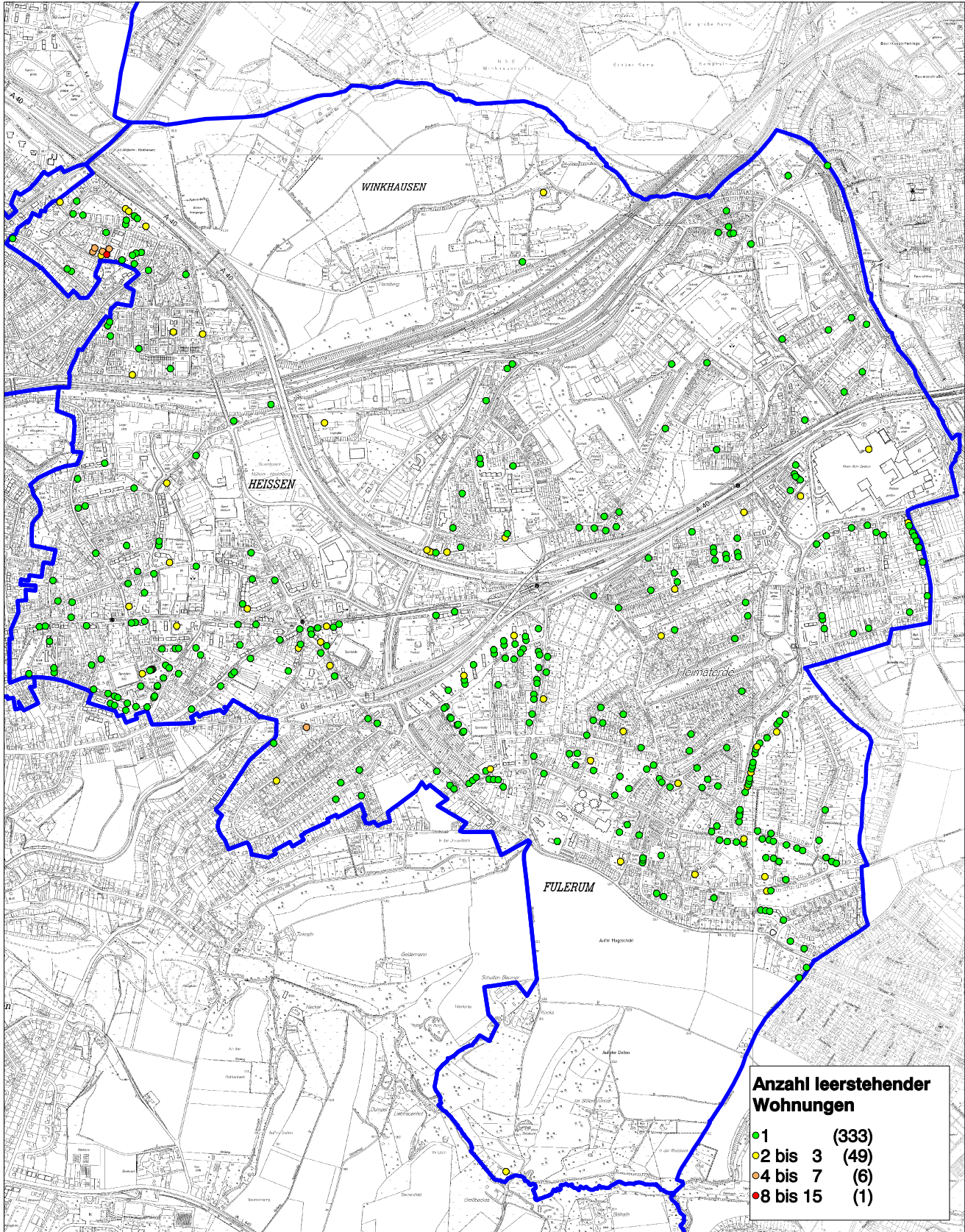




# Abbildung 9

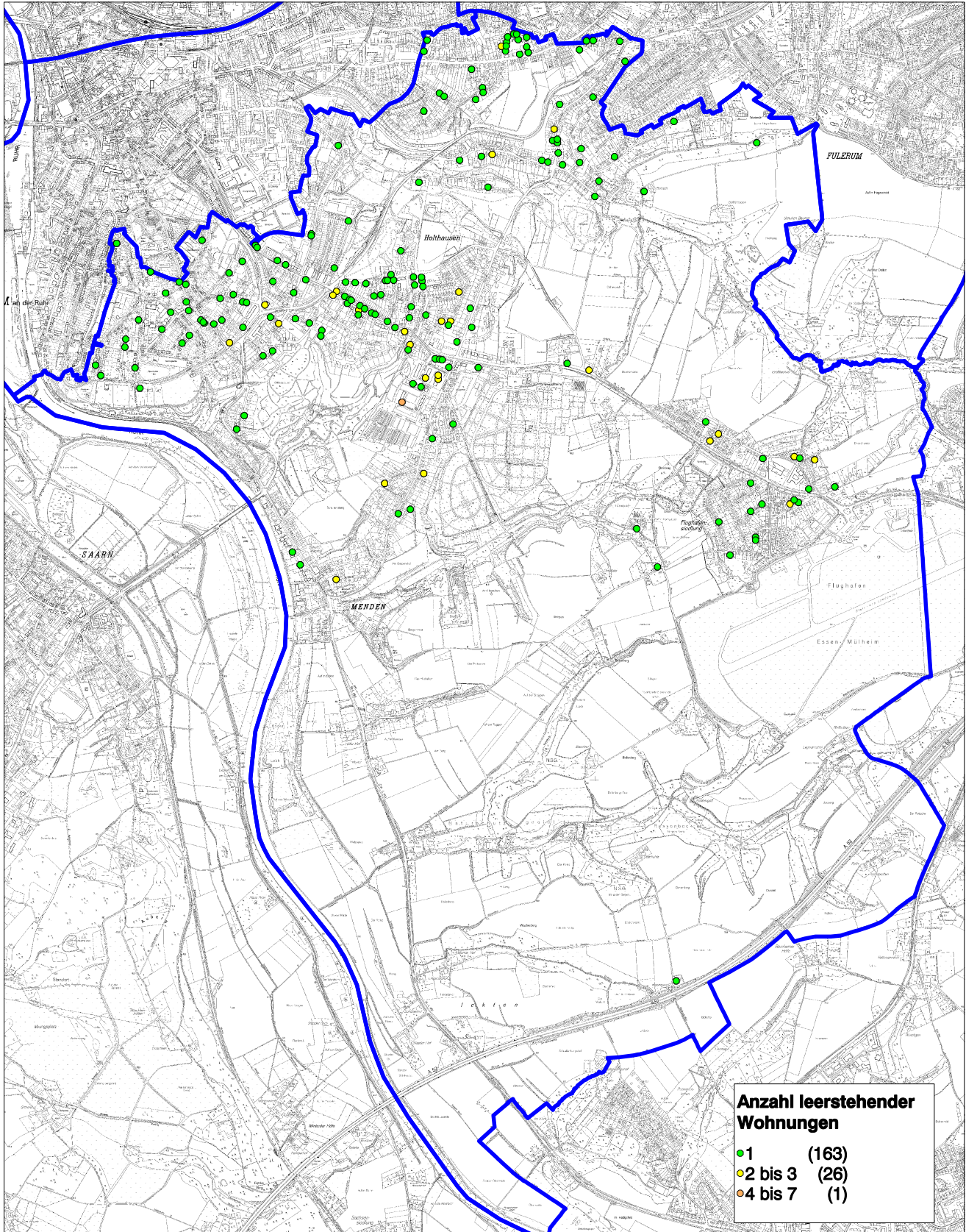
## Wohnungsleerstände im Stadtteil Heißen

Mülheim an der Ruhr  
Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung



# Abbildung 10

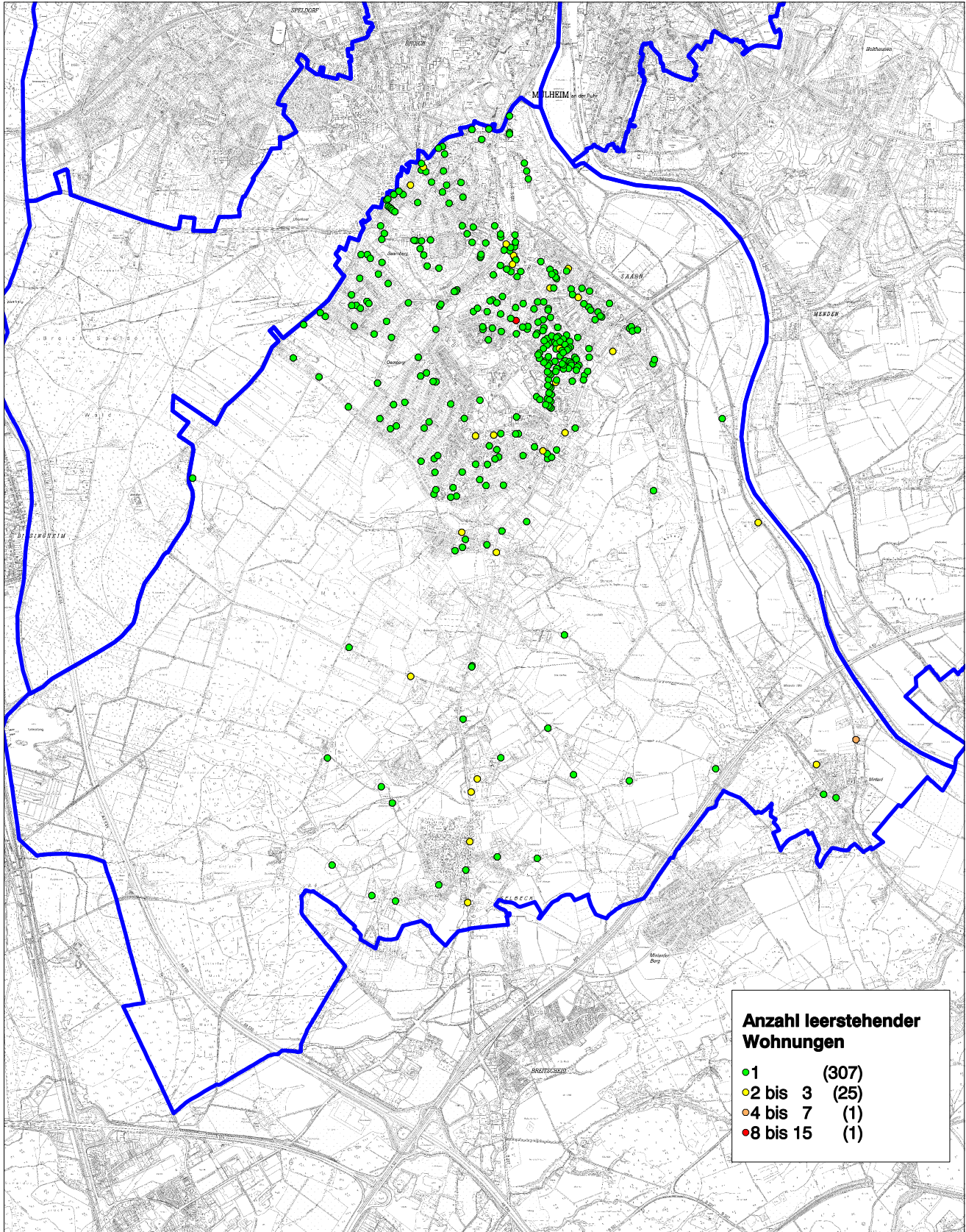
## Wohnungsleerstände im Stadtteil Menden-Holthausen Mülheim an der Ruhr Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung



# Abbildung 11

## Wohnungsleerstände im Stadtteil Saarn

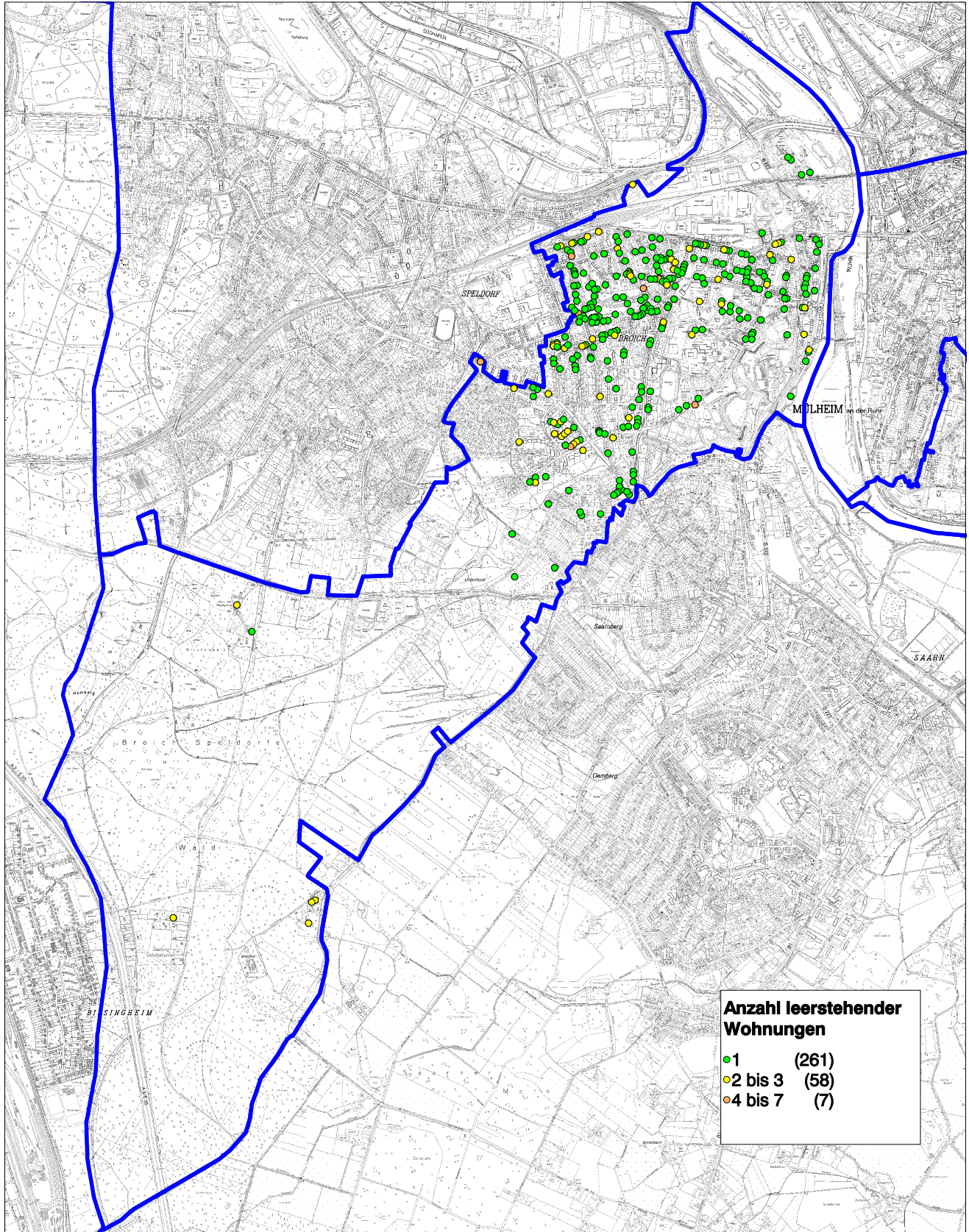
Mülheim an der Ruhr  
Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung



# Abbildung 12

## Wohnungsleerstände im Stadtteil Broich

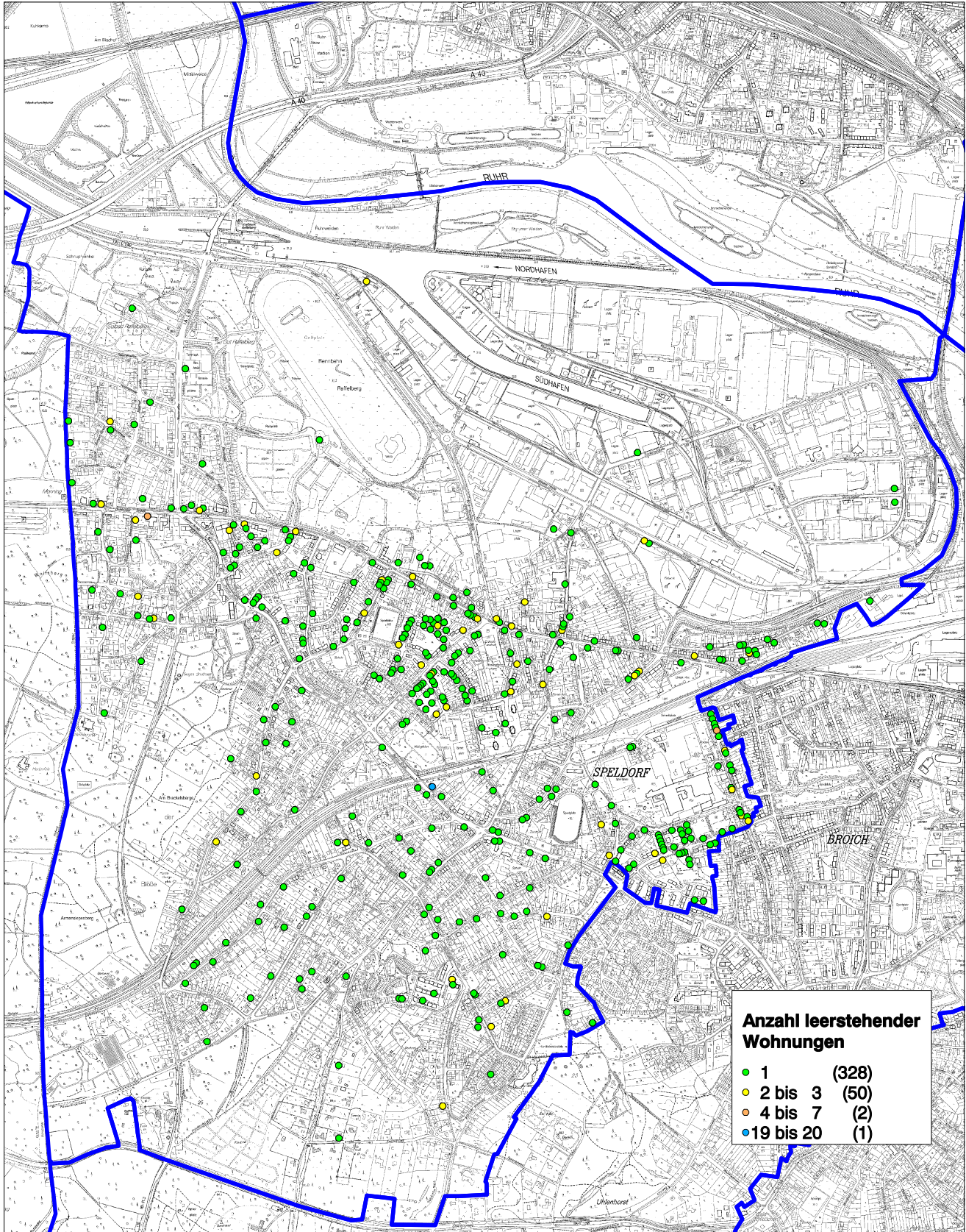
Mülheim an der Ruhr  
Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung



# Abbildung 13

## Wohnungsleerstände im Stadtteil Speldorf

Mülheim an der Ruhr  
Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung



### **Leerstehender Wohnraum nach der Anzahl der Wohnungen im Gebäude**

Am Stichtag der Untersuchung standen in Mülheim an der Ruhr 263 Einfamilienhäuser leer. Das waren 5,97 % des Leerstandes. Betrachtet man die absoluten Werte der Stadtteile Saarn (52) und Heißen (41), so liegt die Vermutung nahe, dass dort Stromzähler mit Minimalverbrauch in noch nicht bezogenen Bauten vorlagen.

Die 560 leerstehenden Wohnungen in Zweifamilienhäusern (= 12,70 %) deuten darauf hin, dass Einliegerwohnungen nicht mehr vermietet, sondern von den Eigentümern selbst genutzt werden. Die hohen Werte der Stadtteile mit hoher Ein- und Zweifamilienhausbebauung (Heißen, Menden-Holthausen und Saarn) stärken diese Vermutung.

Das Gros an leerstehendem Wohnraum befand sich in Gebäuden mit fünf und mehr Wohnungen. Insbesondere fielen hier die Stadtteile Altstadt I und Altstadt II mit 440 bzw. 437 Wohnungen ins Gewicht. Wie bereits a.a.O. erwähnt, gab es allein im Wohnquartier „Hans-Böckler-Platz 100 leerstehende Wohnungen.

**Abbildung 14**

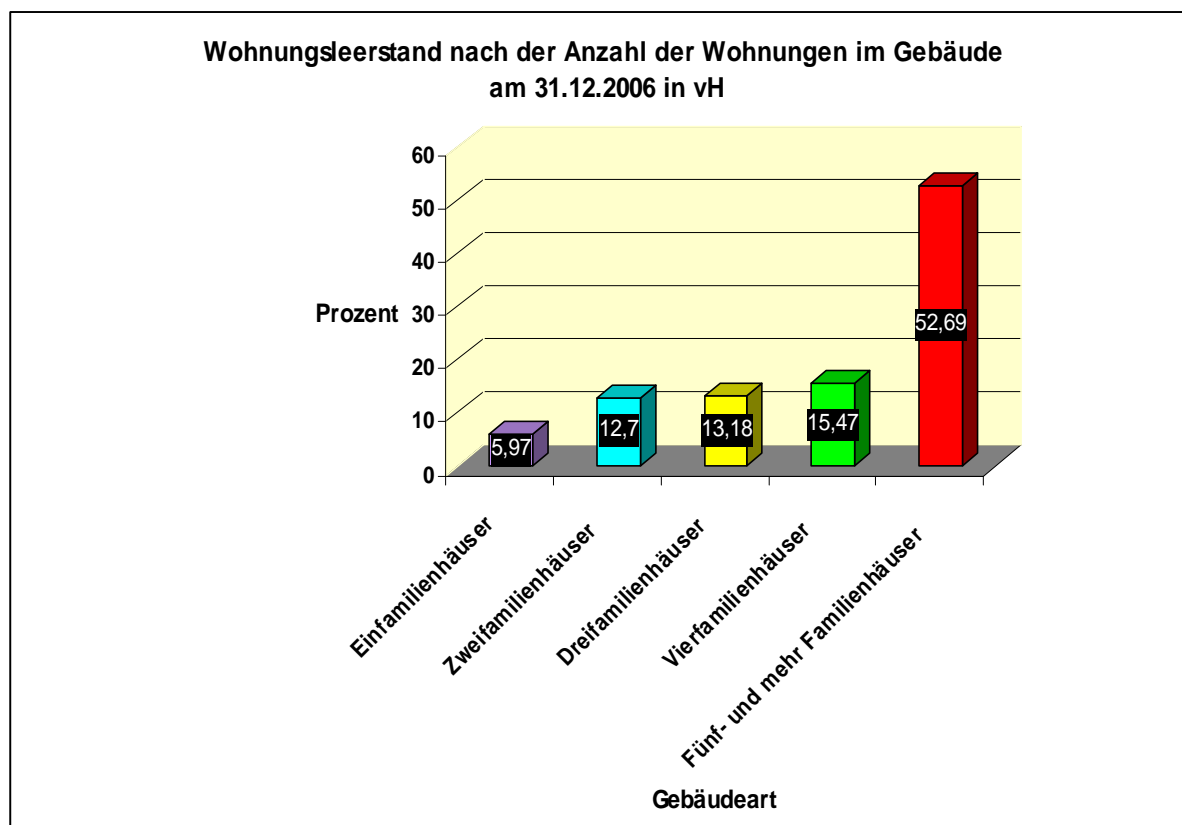




Tabelle 3

## Wohnungsleerstand nach der Anzahl von Wohnungen im Gebäude am 31.12.2006

Stadtteil	Wohnungs- leerstand insgesamt	Anzahl leerstehender Wohnungen in ...									
		Einfamilienhäusern		Zweifamilienhäusern		Dreifamilienhäusern		Vierfamilienhäusern		Häusern mit fünf und mehr Familien	
		abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
Altstadt I	693	33	4,76	65	9,38	93	13,42	62	8,95	440	63,49
Altstadt II	750	25	3,33	61	8,13	84	11,20	143	19,07	437	58,27
Styrum	477	16	3,35	32	6,71	77	16,14	75	15,72	277	58,07
Dümpten	526	14	2,66	57	10,84	64	12,17	92	17,49	299	56,84
Heißen	479	41	8,56	89	18,58	39	8,14	99	20,67	211	44,05
Menden-Holthausen	228	27	11,84	76	33,33	35	15,35	20	8,77	70	30,70
Saarn	370	52	14,05	78	21,08	34	9,19	67	18,11	139	37,57
Broich	419	24	5,73	32	7,64	75	17,90	54	12,89	234	55,85
Speldorf	467	31	6,64	70	14,99	80	17,13	70	14,99	216	46,25
<b>Mülheim insgesamt</b>	<b>4 409</b>	<b>263</b>	<b>5,97</b>	<b>560</b>	<b>12,70</b>	<b>581</b>	<b>13,18</b>	<b>682</b>	<b>15,47</b>	<b>2 323</b>	<b>52,69</b>

Quelle: RWE AG und eigene Berechnungen

### ***Wohnungsleerstand nach dem Fertigstellungsjahr der Gebäude***

33,2 % oder 1.464 leerstehende Wohnungen waren in Gebäuden zu finden, die bis 1956 fertig gestellt worden waren. In diese Kategorie fallen alle Häuser, die vor und während des Krieges bzw. unmittelbar nach dem Krieg gebaut worden sind.

Mit 41,32 % bzw. 1.822 Wohnungsleerständen in Gebäuden, die zwischen 1957 bis 1969 gebaut worden sind – also zu Zeiten des Nachkriegsbaubooms - ist der Anteil noch höher als in der ersten Kategorie. Die Bausubstanz dieser Kategorie entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen (Wohnungszuschnitt, Isolierung usw.) von Mietern. Insbesondere sind dabei die Stadtteile Altstadt II und Dümpten betroffen.

In Gebäuden der 70er Jahre waren immerhin noch 532 (= 12,07 %) leerstehende Wohnungen zu finden.

Der leerstehende Wohnraum in Gebäuden der Fertigstellungsjahre 1980 bis 2006 machte etwa 10,7 % des Gesamtleerstandes aus (Tabelle 4).

**Abbildung 15**

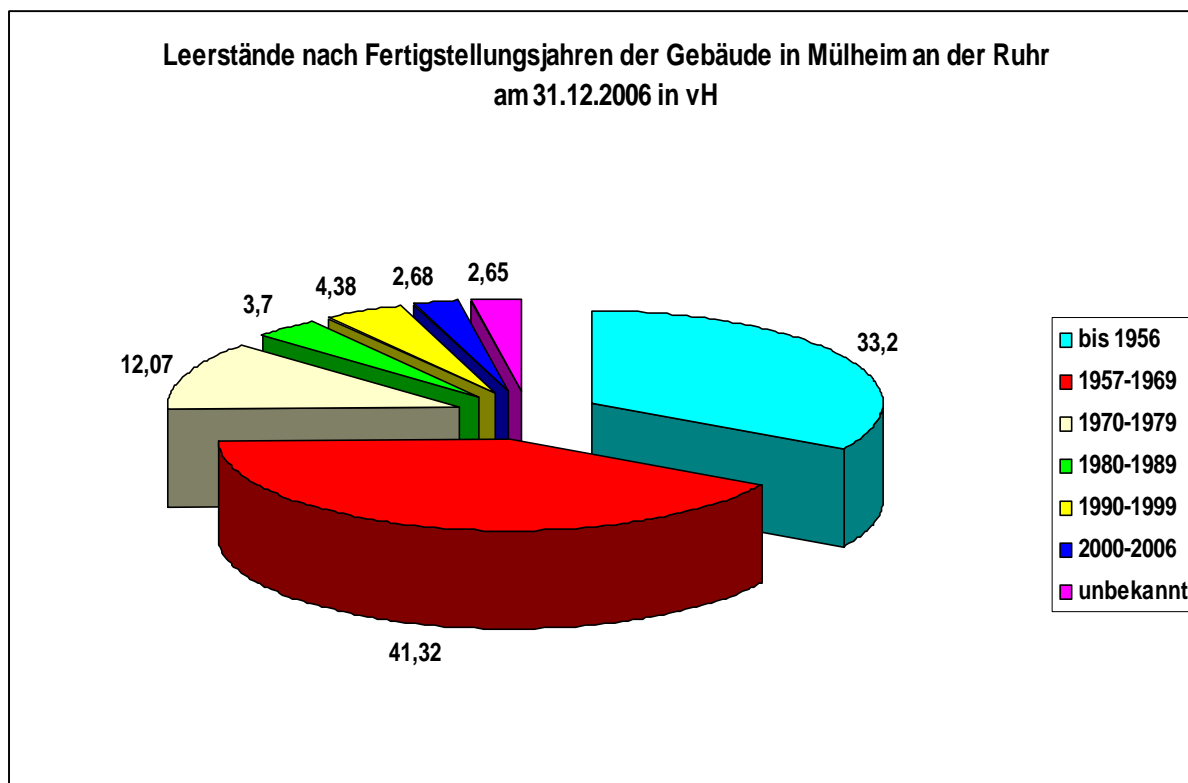




Tabelle 4

## Wohnungslieferstand nach dem Fertigstellungsjahr der Gebäude am 31.12.2006

Stadtteil	Wohnungslieferstand insgesamt	Anzahl leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit den Fertigstellungsjahren von ... bis ...													
		bis 1956		1957 - 1969		1970 - 1979		1980 - 1989		1990 - 1999		2000 - 2006		unbekannt	
		abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH	abs.	vH
Altstadt I	693	244	35,21	232	33,48	149	21,50	10	1,44	19	2,74	11	1,59	28	4,04
Altstadt II	750	209	27,87	380	50,67	62	8,27	27	3,60	43	5,73	15	2,00	14	1,87
Styrum	477	204	42,77	187	39,20	51	10,69	7	1,47	12	2,52	9	1,89	7	1,47
Dümpten	526	65	12,36	344	65,40	66	12,55	10	1,90	20	3,80	15	2,85	6	1,14
Heißen	479	154	32,15	190	39,67	41	8,56	44	9,19	22	4,59	22	4,59	6	1,25
Menden-Holthausen	228	90	39,47	61	26,75	23	10,09	23	10,09	15	6,58	6	2,63	10	4,39
Saarn	370	103	27,84	159	42,97	42	11,35	21	5,68	19	5,14	16	4,32	10	2,70
Broich	419	211	50,36	101	24,11	66	15,75	8	1,91	7	1,67	11	2,63	15	3,58
Speldorf	467	184	39,40	168	35,97	32	6,85	13	2,78	36	7,71	13	2,78	21	4,50
<b>Mülheim insgesamt</b>	<b>4 409</b>	<b>1 464</b>	<b>33,20</b>	<b>1 822</b>	<b>41,32</b>	<b>532</b>	<b>12,07</b>	<b>163</b>	<b>3,70</b>	<b>193</b>	<b>4,38</b>	<b>118</b>	<b>2,68</b>	<b>117</b>	<b>2,65</b>

Quelle: RWE AG und eigene Berechnungen

**Zum Verfahren**

Die Basisdaten wurden von der Abteilung für Datenverarbeitung der RWE AG nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Ausschließlich Stromzähler für den privaten Gebrauch.
- Nur Stromzähler für den Haushaltsbedarf.
- Keine Gemeinschaftszähler (Allgemeinstrom wie Treppenhaus, Keller, Speicher usw.).
- Keine externen Anbieter, wie z. B. Yellow Strom, Best Energy usw. Laut RWE AG musste beim Anbieterwechsel die Wohnung bewohnt bzw. ein Abnehmer vorhanden sein. Leerstand konnte ausgeschlossen werden.
- Keine Zweitarifzähler. Die Verbrauchssummen des Normalstroms und des Niedrigstroms (verbilligter Strom) wurden addiert.

Die Weiterverarbeitung der Basisdaten erfolgte in der „abgeschotteten Statistikstelle“. Folgende Selektionen wurden noch vorgenommen:

- Zusammenführung der Basisdaten mit der Kleinräumigen Gliederung, der statistischen Gebäudedatei und den Ergebnissen der Haushaltegenerierung.
- Löschung von Adressen in den Basisdaten, die nicht in der Kleinräumigen Gliederung vorhanden waren.
- Löschung der Adressen von Alten- und Altenpflegeheimen laut Infrastrukturkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr.
- Löschung der Adressen von Kleingartenanlagen und eines Campingplatzes.
- Löschung von Adressen der Basisdatei, für die noch keine Baufertigstellung vorliegt (bereits im Rohbau eingebaute Stromzähler).

**Unsicherheiten in der Beurteilung von Wohnungsleerstand**

- Leerstehender Wohnraum, der dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht und auch nicht stehen soll.
- Was geschieht beispielsweise bei Wohnungszusammenlegungen mit dem zweiten Stromzähler?

- Wie viele Zähler gibt es in Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung?
- Sporadische Nutzung einer Wohnung durch den Besitzer, so dass der Wohnraum in die Kategorie „Minimalstromverbrauch“ fällt und Leerstand vermutet wird, obwohl dieser Tatbestand nicht zutrifft.
- Wie wirkt sich der Einsatz von Photovoltaikanlagen oder Windrädern/Windkraftanlagen auf den Stromverbrauch aus dem Verbundnetz aus? Fällt das Objekt ggf. in die Kategorie „Minimalstromverbrauch“?

### ***Validierung der Daten***

Eine stichprobenartige Überprüfung der bereinigten Basisdaten erfolgte durch Ortsbegehungen. Anhand fehlender Klingel- und Briefkastenschilder, nicht vorhandener Gardinen, Grünpflanzen oder anderer Accessoires in den Fenstern bzw. durch Nachfragen bei Anwohnern konnten die „echten“ Leerstände (abgemeldete/gesperrte Zähler) bestätigt werden.

Bei der stichprobenartigen Prüfung des vermuteten Leerstandes (Zähler mit Minimalstromverbrauch) wurden Fälle erkannt, die nicht in die Kategorie Leerstand fielen. Der Wohnraum wurde bzw. wird vom Eigentümer/Besitzer nur sporadisch genutzt, so dass der Stromverbrauch unter 150 kWh pro Jahr bleibt. Für wie viele Wohnungen der Basisdatei das gleiche zutrifft, kann nicht eingeschätzt werden. Die errechneten Leerstandsquoten könnten daher zu hoch angesetzt sein.