



Kreis Unna

**Konzept zur Ermittlung
der Bedarfe für
Unterkunft**

Bericht im Dezember 2015



ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0
fax +49 (0)40 4850 098-98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Unna	1
2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	3
3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz	5
4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	7
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	7
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	8
5 Vergleichsraum und Mietkategorien	10
5.1 Vergleichsraum	10
5.2 Mietkategorien	10
5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich	12
6 Mietkategorien im Kreis Unna	13
7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands	15
7.1 Grundgesamtheit	15
7.2 Erhebung von Bestandsmieten	16
7.3 Extremwertkappung	18
7.4 Erfassung der Angebotsmieten	20
8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	23
8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	23
8.2 Iteratives Verfahren	26
8.3 Angemessenheitsrichtwerte	30
9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	47
Anlage 1 Histogramme der erhobenen Mieten im Kreis Unna	48
Anlage 2 Wohnungsgrößenstruktur im Kreis Unna	75
Anlage 3 Fragebögen der Mietwerterhebung	77
Anlage 4 Berücksichtigung von Flüchtlingen im schlüssigen Konzept	84
Anlage 5 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2015	87

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft	2
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Nordrhein-Westfalen	7
Tab. 3	Kreis Unna: Mietkategorien im Kreisgebiet	13
Tab. 4	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	17
Tab. 5	Ergebnisse der Extremwertkappung	19
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte	19
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	21
Tab. 8	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment	24
Tab. 9	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 25 bis ≤ 50 m ²	27
Tab. 10	Perzentilgrenzen	29
Tab. 11	Netto-Kaltmieten	30
Tab. 12	Übersicht kalte Betriebskosten	31
Tab. 13	Mietkategorie I: Bestandsmieten	32
Tab. 14	Mietkategorie II: Bestandsmieten	32
Tab. 15	Mietkategorie III: Bestandsmieten	33
Tab. 16	Mietkategorie IV: Bestandsmieten	33
Tab. 17	Mietkategorie V: Bestandsmieten	34
Tab. 18	Mietkategorie VI: Bestandsmieten	34
Tab. 19	Mietkategorie VII: Bestandsmieten	35
Tab. 20	Mietkategorie VIII: Bestandsmieten	35
Tab. 21	Mietkategorie IX: Bestandsmieten	36
Tab. 22	Mietkategorie X: Bestandsmieten	36
Tab. 23	Mietkategorie I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	38
Tab. 24	Mietkategorie II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	38
Tab. 25	Mietkategorie III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	39
Tab. 26	Mietkategorie IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	39
Tab. 27	Mietkategorie V: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	40
Tab. 28	Mietkategorie VI: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	40
Tab. 29	Mietkategorie VII: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	41
Tab. 30	Mietkategorie VIII: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	41
Tab. 31	Mietkategorie IX: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	42
Tab. 32	Mietkategorie X: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	42
Tab. 33	Angemessene Brutto-Kaltniete und tatsächliches Angebot	44
Tab. 34	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft	45
Tab. 35	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Kreis Unna angewendeten Werten	46

Tab. 36 Übersicht warme Betriebskosten 47

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Mietkategorien im Kreis Unna	14
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	25
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	28
Abb. 3	Mietkategorie I, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	50
Abb. 4	Mietkategorie I, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	50
Abb. 5	Mietkategorie I, > 65 bis ≤ 80 m ² , Netto-Kaltmieten	51
Abb. 6	Mietkategorie I, > 80 bis ≤ 95 m ² , Netto-Kaltmieten	51
Abb. 7	Mietkategorie I, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	52
Abb. 8	Mietkategorie II, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	52
Abb. 9	Mietkategorie II, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	53
Abb. 10	Mietkategorie II, > 65 bis ≤ 80 m ² , Netto-Kaltmieten	53
Abb. 11	Mietkategorie II, > 80 bis ≤ 95 m ² , Netto-Kaltmieten	54
Abb. 12	Mietkategorie II, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	54
Abb. 13	Mietkategorie III, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	55
Abb. 14	Mietkategorie III, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	55
Abb. 15	Mietkategorie III, > 65 bis ≤ 80 m ² , Netto-Kaltmieten	56
Abb. 16	Mietkategorie III, > 80 bis ≤ 95 m ² , Netto-Kaltmieten	56
Abb. 17	Mietkategorie III, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	57
Abb. 18	Mietkategorie IV, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	57
Abb. 19	Mietkategorie IV, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	58
Abb. 20	Mietkategorie IV, > 65 bis ≤ 80 m ² , Netto-Kaltmieten	58
Abb. 21	Mietkategorie IV, > 80 bis ≤ 95 m ² , Netto-Kaltmieten	59
Abb. 22	Mietkategorie IV, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	59
Abb. 23	Mietkategorie V, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	60
Abb. 24	Mietkategorie V, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	60
Abb. 25	Mietkategorie V, > 65 bis ≤ 80 m ² , Netto-Kaltmieten	61
Abb. 26	Mietkategorie V, > 80 bis ≤ 95 m ² , Netto-Kaltmieten	61
Abb. 27	Mietkategorie V, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	62
Abb. 28	Mietkategorie VI, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	62
Abb. 29	Mietkategorie VI, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	63
Abb. 30	Mietkategorie VI, > 65 bis ≤ 80 m ² , Netto-Kaltmieten	63
Abb. 31	Mietkategorie VI, > 80 bis ≤ 95 m ² , Netto-Kaltmieten	64
Abb. 32	Mietkategorie VI, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	64
Abb. 33	Mietkategorie VII, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	65
Abb. 34	Mietkategorie VII, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	65
Abb. 35	Mietkategorie VII, > 65 bis ≤ 80 m ² , Netto-Kaltmieten	66

Abb. 36	Mietkategorie VII, > 80 bis ≤ 95 m ² , Netto-Kaltmieten	66
Abb. 37	Mietkategorie VII, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	67
Abb. 38	Mietkategorie VIII, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	67
Abb. 39	Mietkategorie VIII, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	68
Abb. 40	Mietkategorie VIII, > 65 bis ≤ 80 m ² , Netto-Kaltmieten	68
Abb. 41	Mietkategorie VIII, > 80 bis ≤ 95 m ² , Netto-Kaltmieten	69
Abb. 42	Mietkategorie VIII, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	69
Abb. 43	Mietkategorie IX, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	70
Abb. 44	Mietkategorie IX, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	70
Abb. 45	Mietkategorie IX, > 65 bis ≤ 80 m ² , Netto-Kaltmieten	71
Abb. 46	Mietkategorie IX, > 80 bis ≤ 95 m ² , Netto-Kaltmieten	71
Abb. 47	Mietkategorie IX, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	72
Abb. 48	Mietkategorie X, ≥ 25 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	72
Abb. 49	Mietkategorie X, > 50 bis ≤ 65 m ² , Netto-Kaltmieten	73
Abb. 50	Mietkategorie X, > 65 bis ≤ 80 m ² , Netto-Kaltmieten	73
Abb. 51	Mietkategorie X, > 80 bis ≤ 95 m ² , Netto-Kaltmieten	74
Abb. 52	Mietkategorie X, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	74
Abb. 53	Wohnungsgrößenverteilung im Kreis Unna	76
Abb. 54	Fragebogen große Vermieter (Seite 1)	78
Abb. 55	Fragebogen große Vermieter (Seite 2)	79
Abb. 56	Fragebogen kleine Vermieter (Seite 1)	80
Abb. 57	Fragebogen kleine Vermieter (Seite 2)	81
Abb. 58	Fragebogen Mieter (Seite 1)	82
Abb. 59	Fragebogen Mieter (Seite 2)	83

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Unna

Für den Kreis Unna wurden die Bedarfe für Unterkunft ermittelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten im Kreis Unna sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet. Es wird der Quadratmeterpreis für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt und zuzüglich der kalten Betriebskosten je Quadratmeter mit der angemessenen Wohnfläche multipliziert. Das so berechnete Produkt ergibt die angemessene Brutto-Kaltmiete. Dieser Angemessenheitsrichtwert soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes, gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie, relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximale Produkt (angemessene Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Zur Berücksichtigung unterschiedlicher Mietniveaus im Kreisgebiet wurden folgende Mietkategorien gebildet (siehe Kapitel 6):

- Mietkategorie I: Stadt Bergkamen;
- Mietkategorie II: Bönen;
- Mietkategorie III: Stadt Fröndenberg/Ruhr;
- Mietkategorie IV: Holzwickede;
- Mietkategorie V: Stadt Kamen;
- Mietkategorie VI: Stadt Lünen;
- Mietkategorie VII: Stadt Schwerte;
- Mietkategorie VIII: Stadt Selm;
- Mietkategorie IX: Stadt Unna;
- Mietkategorie X: Stadt Werne.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltnieten)						
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Mietkategorie I	327,50	399,75	481,60	574,75	665,50	90,75
Mietkategorie II	308,00	380,25	496,00	615,60	707,30	96,45
Mietkategorie III	323,50	411,45	505,60	604,20	662,20	90,30
Mietkategorie IV	323,00	418,60	480,00	586,15	695,20	94,80
Mietkategorie V	329,50	419,25	512,00	597,55	686,40	93,60
Mietkategorie VI	331,50	409,50	506,40	589,95	676,50	92,25
Mietkategorie VII	324,00	416,65	498,40	600,40	698,50	95,25
Mietkategorie VIII	343,00	438,75	524,00	613,70	708,40	96,60
Mietkategorie IX	335,00	408,85	500,00	585,20	675,40	92,10
Mietkategorie X	313,00	391,95	468,80	564,30	691,90	94,35

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für diese Haushaltsgrößen muss eine Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.¹

Für Bedarfsgemeinschaften werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II).

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern ist unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein schlüssiges Konzept festzulegen.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).

Die Bedarfe können durch ein "schlüssiges Konzept" definiert werden, für das vom Bundessozialgericht ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt wurde (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Ausgangspunkt ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über den gesamten **Vergleichsraum** – den Kreis Unna – erfolgte. Die Datenerhebung umfasst sowohl Bestandsmieten, Neuvertragsmieten und Angebotsmieten.² Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt **repräsentativ** und empirisch **valide** abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter **mathematisch-statistischer Grundsätze** auszuwerten. Dies beinhaltet unter anderem

- eine nachvollziehbare **Definition des Gegenstandes** der Beobachtung,
- Angaben über den **Beobachtungszeitraum**,
- Festlegung der **Art und Weise** der Datenerhebung,
- Angaben über die gezogenen **Schlüsse** (zum Beispiel Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von angemessenen Brutto-Kaltmieten berücksichtigt. Dieses Konzept basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

1 Mit den Änderungen des SGB II im Jahr 2011 wurde der ursprüngliche Begriff "Kosten der Unterkunft" in "Bedarfe für Unterkunft" geändert. Die alte Abkürzung "KdU" und der Begriff "KdU-Regelung" haben sich jedoch als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwendet.

2 Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, basierend auf einer breiten empirischen Grundlage, für den Kreis Unna eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für Bedarfsgemeinschaften vorzunehmen und rechtskonforme Angemessenheitsrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Des Weiteren werden mit dem Konzept die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Mietpreisrichtwerten detailliert und nachvollziehbar dargestellt.

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt. Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel.

- **Datenschutz**

Die Datenerhebung kann nur auf Basis freiwilliger Auskünfte von Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (siehe Kapitel 3).

- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**

In einem ersten Schritt werden die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und die Methode zur Herleitung des einfachen Wohnungsstandards dargestellt (siehe Kapitel 4).

- **Vergleichsraum und Mietkategorien**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Der Vergleichsraum Kreis Unna und die Begriffe "homogener Lebens- und Wohnbereich" und "Mietkategorien" werden im Kapitel 5 definiert.

- **Mietkategorien**

Um sowohl möglichst repräsentative und marktgerechte Mieten zu ermitteln als auch Effekte sozialer Segregation³ nicht zu befördern, hat Analyse & Konzepte ein Verfahren entwickelt, die räumlichen Unterschiede von Mietpreisstrukturen innerhalb eines Kreises korrekt zu erfassen (siehe Kapitel 6).

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

Die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - ist vor der eigentlichen Datenerhebung zu bestimmen. Das planvolle und systematische Verfahren zur Datenerhebung sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 7 beschrieben.

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und des Rechtsgedankens in § 22c SGB II, für die Ermittlung der Richtwerte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (siehe Kapitel 8).

³ Soziale Segregation bezieht sich hier auf die räumliche Konzentration von Leistungsempfängern.

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum. Auf Erhebungen Dritter⁴ - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Kreis Unna nicht flächendeckend zurückgegriffen werden. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern und Mietern durchgeführt werden kann.

Im Falle des Kreises Unna erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung sowohl kleiner, privater Vermieter als auch Mieter (im Detail siehe Kapitel 7.2).

Die Freiwilligkeit der Angaben erfordert - insbesondere wenn zwecks Aktualisierung des Konzeptes Folgebefragungen erforderlich werden - einen sehr sensiblen Umgang mit den Daten. Auch wenn es sich bei den Mietwerten nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen beziehungsweise Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebs dar.

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben an private Kleinvermieter und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 10 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise nach § 9 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Die Wahrung schutzwürdiger wohnungsbezogener Daten erfolgte während der Projektbearbeitung anhand Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Kreis Unna,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten),
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG.

Nicht mehr notwendige personenbezogene Daten werden zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt gelöscht. Diese Löschungen werden auch auf den entsprechenden Sicherungsdatenträgern vollzogen.

Der für den Kreis Unna zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

Die befragten Vermieter und Mieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises Unna genutzt werden. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

⁴ In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

Die Erhebungsbögen für die Befragung von Wohnungsunternehmen und privater Kleinvermieter sind der Anlage 3 zu entnehmen. Aus dem Fragebogen ist erkennbar, dass Analyse & Konzepte lediglich anonymisierte Mietdaten abfragt. Die Daten wurden in einer Excel-Tabelle mit folgender vereinfachter Datenstruktur je Wohnung gespeichert:

Gemeinde	Wohnfläche	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Datum Mietvertrag
Beispiel	56 m ²	236,88 €	57,68 €	62,72 €	01.03.2011

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

Alle Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte (Histogramme, siehe Anlage 1) sind in diesem Bericht dargestellt.

Aufgrund des notwendigen sensiblen Umgangs liegen die Rohdaten nur bei Analyse & Konzepte vor. Die Ergebnisse werden ausschließlich in aggregierter Form dargestellt und Einzeldaten werden nicht veröffentlicht. Eigentümerspezifische Auswertungen sind nicht möglich.

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten⁵ vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.

⁵ Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung im Kreis Unna dar.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren.

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R).

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Im Land Nordrhein-Westfalen sind diese in den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) im Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr (IV. 5-619-1665/09) vom 12.12.2009 geregelt.

Diese Größenklassen werden für das Konzept des Kreises Unna unverändert übernommen. Die Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen der Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet (vergleiche Abbildung 53 in Anlage 2).

Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Nordrhein-Westfalen	
Haushaltsgröße	Maximale Wohnungsgröße
1 Person	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$
2 Personen	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$
3 Personen	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$
4 Personen	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$
5 Personen	$> 95 \text{ m}^2$
Jede weitere Person	+15 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015	

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier wurden nur Wohnungen von 25-50 m² berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von

Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.⁶

Hintergrund sind Erfahrungswerte, nach denen die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage zumeist höher ist als die einer größeren Wohnung (Wohnkosten-Progression). Allerdings führen diese Quadratmetermieten in der Regel nicht zu höheren Gesamtmieten als bei vergleichbaren Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche.

Da die Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine sehr große Spanne aufweist, sind hier die Verzerrungen besonders groß, insbesondere dann, wenn für die Richtwertermittlung das Produkt gebildet und die hohe Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung auf die maximal angemessene Wohnfläche bezogen wird. Damit würden potenziell Richtwerte entstehen, die weit über den eigentlichen Marktwerten liegen.

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards soll auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Was angemessen ist, ist somit immer relativ. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Landkreis größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R) zwei Erhebungsansätze dargestellt: In der einen Variante können die Mieten speziell nur im unteren Wohnungsmarktsegment erhoben werden, in der anderen Variante wird auf das einfache, mittlere und gehobene Segment - also auf nahezu den gesamten Wohnungsmarkt - abgestellt.

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermietenseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht manuell) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren in der Regel das unterste Marktsegment, welches nach Ansicht des Bundessozialgerichts für eine Anmietung nicht auf Dauer zumutbar ist.

Analyse & Konzepte wendet den zweiten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard

⁶ Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Ermittlung des Angemessenheitsrichtwertes, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vergleiche auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S.129. Vergleiche auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln", Berlin 2002.

nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7 b AS 18/06 R).

Dieser Erhebungsansatz bietet den Vorteil, dass sowohl die Bestimmung der Quadratmetermiete eines einfachen Standards als auch die abstrakte Angemessenheitsprüfung auf einer statistisch-mathematisch fundierten Methodik basiert. Das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts (vergleiche Kapitel 2) kann auf diese Weise eingehalten werden.

Im Gegensatz zum gewählten zweiten Erhebungsansatz kann der erste Erhebungsansatz (alleinige Erhebung der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment) unter Umständen das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts nicht erfüllen.

Beim erstgenannten Erhebungsansatz wird lediglich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt. Das Wohnungsmarktsegment ist allerdings unbestimmt und von den regionalen Gegebenheiten als relativer Standard abhängig. Der einfache Wohnungsstandard könnte nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs bestimmt werden, sodass zahlreiche Ausstattungsmerkmale erhoben werden müssten. Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führt bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens. Da die Befragung die freiwillige Teilnahmebereitschaft voraussetzt, wird jeder zusätzliche Arbeitsaufwand die Teilnahmebereitschaft der Befragten senken. Sinkt allerdings die Teilnahmebereitschaft an der freiwilligen Befragung, reduziert sich die Datenbasis. Verweigern Vermieter mit relevanten Wohnungsbeständen die Teilnahme, ist sogar die Validität der Mietwerterhebung verletzt.⁷ In der Folge erfüllt die Mietwerterhebung dann nicht mehr das vom Bundessozialgericht entwickelte Anforderungs- und Prüfungsschema (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Im Anschluss an die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen wäre des Weiteren eine Bewertung und damit Gewichtung der Merkmale zu erstellen. Das nötige Gewichtungsverfahren wäre jedoch aufgrund von Korrelationen in den Ausstattungsmerkmalen mathematisch kaum abzuleiten.⁸

Unklar und interpretationsabhängig bliebe auch die Feststellung, welche Merkmalskombinationen als regionale Standardausstattung gelten würden, und welche Merkmalskombinationen nicht mehr dem regionalen Standard entsprechen und damit als unterer Standard zu bewerten wären.

Schließlich wird in der konkreten Anwendung eines Ausstattungskatalogs der Fall eintreten, in dem der auf Ausstattungsmerkmalen basierende einfache Standard, bezogen auf die Anzahl der Wohnungen, nicht hinreichend groß ist, um alle Bedarfsgemeinschaften versorgen zu können. In der Folge müsste der Ausstattungskatalog solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden, bis eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann.

Sowohl bei der Gewichtung von Ausstattungsmerkmalen als auch bei der nachträglichen Erweiterung des Ausstattungskatalogs bestehen willkürliche Spielräume, welche die Standards einer wissenschaftlichen, empirischen Ableitung der Angemessenheit einer Wohnung verletzen.

7 Selbst große, professionelle Vermieter und Wohnungsverwaltungen verfügen nicht über EDV-basierte Daten zu Ausstattungsmerkmalen.

8 Ausstattungsmerkmale sind nicht unabhängig voneinander und nicht zufällig verteilt, sondern abhängig von der Bauweise. So sind für Wohnungen bei einfacher Bauweise zumeist ähnliche Ausstattungskombinationen wie beispielsweise schlechte Fensterisolierung, einfache Bodenbeläge, einfache Fassadendämmung und kleine, funktionale Badezimmer zu erwarten. Hinsichtlich der Auswahl von angemessenen Ausstattungskriterien wäre folglich schwer zu begründen, warum hinsichtlich der Gewichtung eine Fensterisolierung höhere Bedeutung hat als eine schlechte Fassadendämmung.

5 Vergleichsraum und Mietkategorien

Als zweiten Schritt bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraums gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt: "Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden." Entsprechend hält das Bundessozialgericht es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

Was diese Aussage für inhomogene Landkreise bedeutet, wie die erforderlichen Referenzmieten empirisch gewonnen werden können und wie im konkreten Einzelfall der homogene Lebens- und Wohnbereich definiert wird, erfordert eine komplexe Betrachtungs- und Vorgehensweise, die im Folgenden näher erläutert wird.

5.1 Vergleichsraum

Ausgangspunkt ist die Festlegung des Bundessozialgerichts, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festzulegen ist, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt wird (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14).

Der Vergleichsraum ist der Kreis Unna.

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).⁹

Für den Kreis Unna bedeutet dies, dass das Kreisgebiet - analog zur Stadt Berlin als gerichtlich bestätigten Vergleichsraum (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R) - einen einzigen Vergleichsraum bildet. Das Landessozialgericht Hessen betrachtet den größten hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg als einen Vergleichsraum (LSG Hessen, Urteil vom 15.02.2013 - L 7 AS 78/12). Auch die Landessozialgerichte Thüringen (LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14) und Nordrhein-Westfalen (LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 27.01.2016 - L 12 AS 1180/12) haben entschieden, dass der Landkreis Gotha und die StädteRegion Aachen jeweils Vergleichsräume im Sinne eines schlüssigen Konzeptes sind.

5.2 Mietkategorien

Die Mietkategorie ist nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" gleichzusetzen, entsprechend kann auch nicht abgeleitet werden, dass Leistungsempfänger nur auf Wohnraum innerhalb der jeweiligen Mietkategorie verwiesen werden können. Vielmehr stellt die Mietkategorie ausschließlich eine empirische Differenzierung der Preisstruktur innerhalb des Vergleichsraumes, das heißt des Kreises Unna, dar.

⁹ Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden.

Zentrales Ziel des vorliegenden Konzeptes ist, abstrakte Bedarfe für Unterkunft empirisch fundiert zu ermitteln. Das heißt, die Daten müssen repräsentativ, valide und nach den anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen und Standards erhoben und verarbeitet sein (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Landkreise in aller Regel keinen einheitlichen Wohnungsmarkt darstellen, sondern zumeist mehrere, verschiedene Märkte umfassen: Der Wohnungsmarkt in der Kreisstadt ist zumeist, sowohl hinsichtlich des Wohnungsangebotes als auch der Mietpreise, ein anderer als in ländlichen Bereichen oder den Randbereichen von Großstädten ("Speckgürtel"). Auf der anderen Seite ist auch nicht jede Kommune aufgrund ihrer Größe ein eigener Markt. Des Weiteren können sich auch räumlich voneinander entfernte Kommunen bezüglich ihrer Wohnungsmärkte strukturell gleichen. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, für das Konzept und die Mietpreisermittlung Kommunen empirisch zusammenzufassen.

Dieses Zusammenfassen von Gebieten gleicher Wohnungsmarkt- und Mietpreisstrukturen wird im Konzept von Analyse & Konzepte als Mietkategorisierung bezeichnet und erfolgt mit dem anerkannten statistischen Verfahren der Clusteranalyse.

Neben diesem inhaltlichen Grund gibt es auch einen empirisch-methodischen Grund, mehrere Gemeinden zusammenzufassen. Insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen, die stark von selbst genutztem Wohneigentum geprägt sind, ist der Mietwohnungsmarkt oft sehr klein und die Fälle von Neuvermietungen sind relativ gering.¹⁰ Es ist daher schwierig, für kleine Kommunen, im Sinne der mathematisch-statistischen Grundsätze, eine empirisch ausreichende und belastbare Fallzahl zu generieren. Methodisch üblich ist es daher, ähnlich strukturierte Gebiete zusammenzufassen und so repräsentative Fallzahlen für die Kommunen zu erhalten. Diese Vorgehensweise wird von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts explizit ermöglicht (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R).

Das empirische Zusammenfassen von Kommunen bedeutet, dass die in einer Kommune ermittelten Mietwerte für sich allein nicht ausreichend sind, zusammen mit den Werten einer zweiten Kommune jedoch aussagekräftig sein können. Gleiches geschieht auch bei den anerkannten Verfahren zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel, bei denen Wohnungen aus verschiedenen Stadtteilen durch ein und dasselbe Mietspiegelfeld repräsentiert werden. Es besteht sogar die Möglichkeit, ganze Mietspiegel auf andere Kommunen mit vergleichbaren Strukturen zu übertragen, ohne dass in der Kommune, die den Mietspiegel übernimmt, ein Mietwert erhoben wurde.¹¹ Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass sich die Kommunen strukturell ähneln. Für die Übernahme der Mietwerte ist es nicht notwendig, dass die zusammengefassten Gebiete benachbart sein müssen.

Im Kreis Unna ist diese Vorgehensweise allerdings nicht notwendig. Aufgrund der ausreichenden Größe der Städte und Gemeinden bezogen auf den Wohnungsbestand und der sehr guten Datenbasis kann jede Gemeinde beziehungsweise jede Stadt eine eigene Mietkategorie bilden.

10 Hierbei ist zu beachten, dass die Erhebung von Bestandsmieten auf freiwilligen Befragungen von Vermietern oder Mietern basiert. Die aktuelle Praxis zeigt derzeit nur eine relativ geringe Teilnahmebereitschaft (ca. 10-20 %), sodass die Fallzahlen entsprechend niedriger sind.

11 Der Bundesgerichtshof hat in einer seiner Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegeln in strukturell vergleichbaren Kommunen zugelassen (BGH, Urteil vom 16.06.2010 - VIII ZR 99/09).

5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Eine Überschreitung der Angemessenheitsrichtwerte hat eine individuelle Prüfung zur Folge, ob auch höhere Mieten als die ermittelten Angemessenheitsrichtwerte durch den Leistungsträger zu gewähren sind. Diese individuelle Prüfung muss für den Einzelfall den individuellen homogenen Wohn- und Lebensbereich (Wohnort im Sinne des Bundessozialgerichts) bestimmen. In der Folge ist die konkrete Angemessenheitsprüfung hinsichtlich Zeitraum und Mietangebot eine Einzelfallentscheidung.

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zumeist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum ein für eine Gemeinde (oder Kommune) verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt
- und zum anderen sich dieser empirisch nicht berechnen lässt, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann immer sowohl Teile der eigenen Mietkategorie als auch anderer Mietkategorien umfassen. Letztendlich ist die Bedarfsgemeinschaft frei in der Wahl ihres Wohnortes, sofern die jeweiligen Angemessenheitsrichtwerte eingehalten werden. Das heißt, im Falle der Unangemessenheit der Miete muss die Bedarfsgemeinschaft nicht innerhalb des gesamten Vergleichsraums oder Mietkategorie nach einem passenden Angebot suchen. Ausreichend ist es, innerhalb des homogenen Wohn- und Lebensbereiches nach angemessenem Wohnraum zu suchen.

Dabei muss sich die Bedarfsgemeinschaft **nicht** an der Mietkategorie orientieren, in der sie unangemessen wohnt. So kann auch eine Wohnung in einer anderen Kommune in einer anderen Mietkategorie angemietet werden, sofern die Erreichbarkeit gegeben ist. In diesem Fall erfolgt die Angemessenheitsprüfung auf Basis der Werte der Mietkategorie, in der sich die Alternativwohnung befindet. Im Extremfall kann dies bedeuten, dass eine Wohnung in einer anderen Mietkategorie, obwohl sie gegebenenfalls teurer ist, letztendlich trotzdem angemessen sein kann. Generell gelten die Angemessenheitsgrenzen der Mietkategorie, in der sich die angebotene Wohnung befindet.

6 Mietkategorien im Kreis Unna

Im Kreis Unna bildet jede Gemeinde beziehungsweise jede Stadt eine eigene Mietkategorie (vergleiche Tabelle 3 und Karte 1).

Die Zusammenfassung von Kommunen, die vom Bundessozialgericht, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R ermöglicht wird, ist im Kreis Unna nicht notwendig. Hintergrund ist, dass alle Kommunen im Kreisgebiet hinsichtlich des vermieteten Mietwohnungsbestands ausreichend groß sind, um die ermittelten Angemessenheitsrichtwerte mit genügend Fallzahlen belegen zu können (vergleiche Tabelle 5).

Tab. 3 Kreis Unna: Mietkategorien im Kreisgebiet	
Mietkategorie	Kommune
I	Stadt Bergkamen
II	Bönen
III	Stadt Fröndenberg/Ruhr
IV	Holzwickede
V	Stadt Kamen
VI	Stadt Lünen
VII	Stadt Schwerte
VIII	Stadt Selm
IX	Stadt Unna
X	Stadt Werne
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015	

Karte 1 Mietkategorien im Kreis Unna



Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015
Clusteranalyse Analyse & Konzepte
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)

7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu ermitteln, um so die Repräsentativität des Datensatzes zu bestimmen.

Wählt man, wie oben dargestellt, den Ansatz, das untere Marktsegment über den Mietpreis abzubilden, so ist der gesamte relevante Mietmarkt abzubilden.

7.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Markt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R) beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren. Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zum Mietspiegel - dahin gehend interpretiert werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte),
- mietpreisreduzierte Werkwohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag),
- möblierte Wohnungen,
- Ferienwohnungen.

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung im Kreis Unna ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik¹² schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Kreis Unna verfügt über rund 90.120 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 19.360 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 105.360 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

Des Weiteren hat das Bundessozialgericht festgelegt, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können (BSG, Urteil vom

¹² Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale "Bad" **und** "Sammelheizung" verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für den Kreis Unna gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 105.360 Wohnungen.

7.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Kreis Unna basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden vom Kreis Unna angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Geschäftsführungen konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Mietwerterhebung gewonnen werden.

Um eine höhere Akzeptanz und Beteiligung zu erreichen, wurden die großen Vermieter vom Kreis Unna zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, auf der ihnen Ziele und Vorgehensweise der freiwilligen Mietwerterhebung erläutert wurden.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht auf eine elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können. Diese wurden zum Teil direkt schriftlich befragt, zum Teil wurden deren Mieter schriftlich befragt.

Für die direkte Befragung der kleinen Vermieter wurden Adressdaten aus den Grundsteuerdaten von den kreisangehörigen Kommunen zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den größeren Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden (siehe 1. Stufe). Insgesamt wurden rund 4.500 kleinere Vermieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Für die Stadt Lünen konnten hingegen keine Adressen für eine Befragung kleiner, privater Vermieter bezogen werden. Mit kommerziellen Adressdaten, die von der Deutschen Post Direkt GmbH erworben wurden, sind daher 2.000 Mieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um Teilnahme gebeten worden. Da bereits die Adressen der größeren Vermieter und Verwalter herausgefiltert wurden, sind somit Mieter von kleinen, privaten Vermietern befragt worden.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Mieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 4).

Mit der Mietwerterhebung wurden sowohl von den Vermietern als auch den Mietern folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns,
- Datum der letzten Mietänderung,
- Wohnungsgröße,
- Netto-Kaltniete,
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?,
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser?

3. Stufe

Die Erhebung wurde durch Mieten aus dem SGB II-Datensatz des Jobcenters ergänzt. Dieser Datensatz wurde bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits mit der 1. oder 2. Stufe erfasst worden sind.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Kreis Unna von Juli 2015 bis Dezember 2015 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.08.2015 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Kreis Unna 47.512 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 4).

Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Miet-kategorie	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m ²	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²	nicht zuzuordnen	
I	24	1.082	2.283	1.814	678	334	42	6.257
II	24	412	764	301	126	87	34	1.748
III	17	221	207	253	80	56	7	841
IV	15	249	239	349	128	71	0	1.051
V	71	1.111	1.749	1.482	637	295	23	5.368
VI	81	3.944	6.647	5.145	1.573	872	401	18.663
VII	36	695	1.183	982	434	321	14	3.665
VIII	22	393	433	446	206	164	23	1.687
IX	52	1.071	1.595	1.674	649	284	30	5.355
X	35	639	920	577	281	110	14	2.576
nicht zuzuordnen	1	146	73	66	11	1	3	301
Summe	378	9.963	16.093	13.089	4.803	2.595	591	47.512

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für den Kreis Unna bedeutet dies, dass mindestens 10.536 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 47.512 Datensätze zu Bestandsmieten und 3.421 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 7.4) - also insgesamt 50.933 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Von den 47.512 Bestandsmieten konnten 44.098 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 7.1) ausgesondert.

Dieser bereinigte Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden.

7.3 Extremwertkappung

Sämtliche erhobenen Daten wurden in einer Datenbank zusammengefasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte unter anderem:

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Mietkategorien und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer"). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerren können.

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Antwort beziehungsweise Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

*Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.*¹³

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizierten (siehe Kapitel 7.1), setzte Analyse & Konzepte diesen Anspruch mithilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

13 Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 1 für die einzelnen Tabellenfelder aufgeführt und grafisch dargestellt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 41.853 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 5).

Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	47.512
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	3.414
Vollgültige Mietwerte	44.098
./. Extremwertkappung	2.245
Vollgültige Mietwerte	41.853
Quelle: Mietwerkerhebung Kreis Unna 2015	

Sämtliche 50 Tabellenfelder weisen mit 48 bis 6.153 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Miet-kategorie	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²	
I	938	2.014	1.661	606	294	5.513
II	260	593	283	107	70	1.313
III	212	195	232	74	48	761
IV	231	218	314	116	60	939
V	1.030	1.576	1.326	579	248	4.759
VI	3.618	6.153	4.691	1.417	768	16.647
VII	611	1.081	901	381	273	3.247
VIII	367	397	401	182	132	1.479
IX	980	1.469	1.538	598	245	4.830
X	608	866	540	259	92	2.365
Summe	8.855	14.562	11.887	4.319	2.230	41.853
Quelle: Mietwerkerhebung Kreis Unna 2015						ANALYSE & KONZEPTE

7.4 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten waren die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum April 2015 bis September 2015 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreis Unna.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörten unter anderem:

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Mietkategorien,
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinsetrate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 3.421 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 3.252 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Miet-kategorie	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²	
I	66	164	180	95	24	529
II	15	36	35	6	5	97
III	9	22	39	31	11	112
IV	22	20	36	25	4	107
V	46	105	101	49	29	330
VI	198	356	262	121	51	988
VII	35	72	67	54	25	253
VIII	15	38	46	46	15	160
IX	65	85	156	88	36	430
X	27	56	92	50	21	246
Summe	498	954	1.014	565	221	3.252

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden. Da man nicht erschienene Angebote nicht berechnen kann, soll dieses Phänomen an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In sechs Monaten wurden 3.252 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet rund 6.500 wären.
- Im Kreis Unna gibt es laut Zensus 2011 rund 105.360 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 8.430-10.540 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen.
- Bezogen auf rund 6.500 Angebotsmieten konnten folglich nur 61 bis 77 % aller Neuvermietungen als Angebotsmieten erhoben werden.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 6.680 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung

des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 33), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

Weiterhin weicht das veröffentlichte Angebot - bezogen auf die Miethöhe - deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Werten bei Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (siehe Kapitel 8.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt muss die "[...] angemessene Referenzmiete [...] mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten" (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des "unteren Wohnungsmarktsegmentes" vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff (angemessen) regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine räumliche Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

Dabei dürfen die Bedarfsgemeinschaften aber nicht als alleinige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet werden. Vielmehr müssen auch konkurrierende Nachfragergruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Empfänger von BAföG/Berufsausbildungsbeihilfe.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdienern ohne Leistungsbezug, führen.

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 8).

Tab. 8 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	11.070	3.890	2.410	1.580	1.090	20.040
Wohngeldempfänger²	1.700	520	350	620	690	3.880
Bedarfsgemeinschaften HLU/SGB XII³	3.430	1.010	330	120	100	4.990
Sonstige Nachfragergruppen⁴	6.220	6.200	2.790	1.930	840	17.980
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment⁵	22.420	11.620	5.880	4.250	2.720	46.890
Haushalte insg.⁶	62.180	62.050	27.940	19.330	8.370	179.870
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	36%	19%	21%	22%	32%	26%

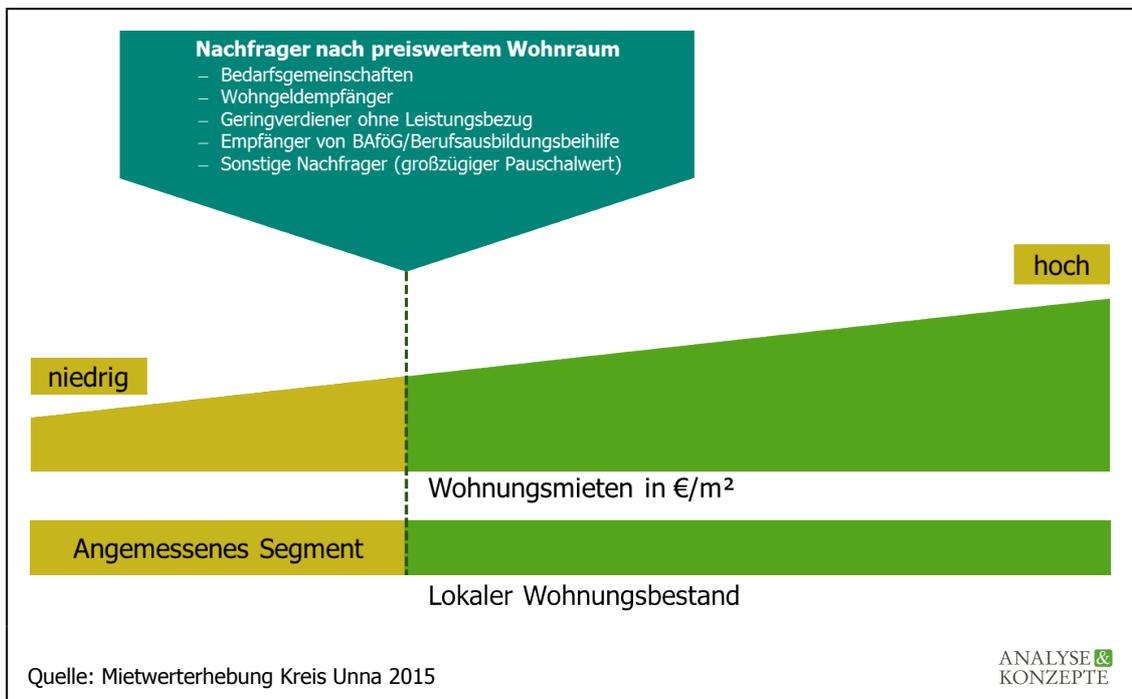
¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 31.12.2015.
² Landesdatenbank IT.NRW, Stichtag: 31.12.2014.
³ Kreis Unna, Arbeit und Soziales, Bedarfsgemeinschaften SGB XII außerhalb von Einrichtungen, August 2015.
⁴ Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumordnung (BBSR): Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte"
⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.
⁶ Zensus 2011.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe zum Beispiel 40 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 40 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 40 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1). Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 7.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragergruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist, sondern sich die Bedarfsgemeinschaften insbesondere auf 1- und 2-Personen-Haushalte konzentrieren.

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.¹⁴ Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil Nachfrager' in Tabelle 8) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

¹⁴ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

8.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.¹⁵

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 8.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom November 2014 bis August 2015, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 9). In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

- Sozialwohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird,
- teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass der Umfang der Angebotsmieten in der Regel durch Wohnungsbestände, die nicht direkt vermarktet werden, die aber dennoch in der überwiegenden Zahl der Fälle anmietbar sind, erweitert werden müsste.

Die Tabelle 9 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

¹⁵ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

Tab. 9 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 25 bis ≤ 50 m² (Median in €/m ² , Netto-Kaltmiete)		
Mietkategorie	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
I	5,25	5,54
II	4,86	4,96
III	5,11	-¹
IV	4,83	6,73
V	4,90	5,67
VI	5,00	5,35
VII	5,10	5,79
VIII	4,90	5,81
IX	5,15	6,00
X	4,55	6,00

¹ Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Aus den Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten.

Bedeutender bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind.

Als ausreichend für "normale" Wohnungsmarktverhältnisse, also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Anteilswerte von 10 % bis 20 % der Angebotsmieten betrachtet werden.

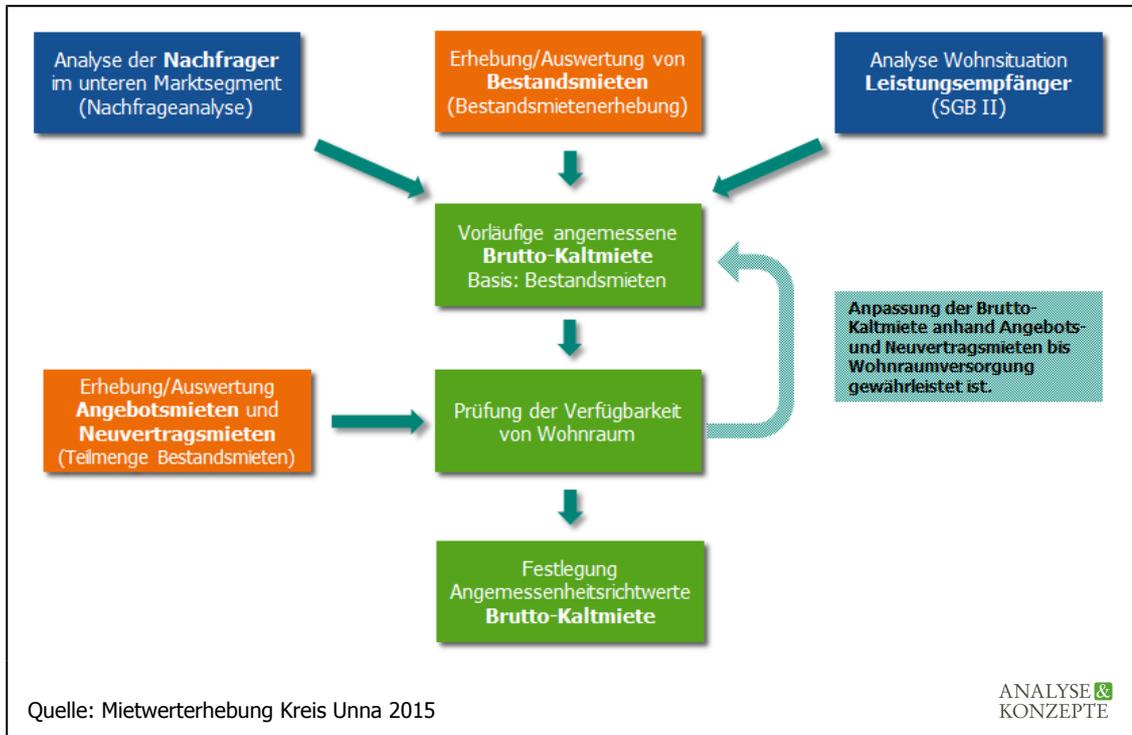
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angesehen werden kann.

Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 30. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 30 % der Mieten pro Quadratmeter.

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, in den wesentlichen Gruppen (1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften) zu hoch oder zu niedrig liegen, werden solange erhöhte oder reduzierte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können.

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Zudem erfolgt eine Überprüfung anhand der SGB II-Daten, in denen die aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften abgebildet ist. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Kreis Unna folgende Perzentile bestimmt (vergleiche Tabelle 10):

Tab. 10 Perzentilgrenzen					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²
Mietkategorie I	25%				
Mietkategorie II	40%	50%	35%	50%	
Mietkategorie III	30%	25%		45%	
Mietkategorie IV	30%	40%	35%	45%	50%
Mietkategorie V	30%				
Mietkategorie VI	30%				
Mietkategorie VII	25%				
Mietkategorie VIII	25%				
Mietkategorie IX	25%				
Mietkategorie X	30%				45%
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015					ANALYSE & KONZEPTE

Die Ableitung der konkreten Richtwerte und der Nachweis eines ausreichenden Angebotes für diese Perzentile werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

Die konkrete Verteilung aller Mieten, differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Mietkategorien, ist in sogenannten Histogrammen in der Anlage 1 umfänglich dargestellt.

8.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tabelle 11 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m².

Tab. 11 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²
Mietkategorie I	4,60	4,35	4,28	4,33	4,33
Mietkategorie II	4,42	4,12	4,55	4,78	4,89
Mietkategorie III	4,90	4,52	4,50	4,55	4,48
Mietkategorie IV	4,70	4,70	4,33	4,50	4,78
Mietkategorie V	4,75	4,55	4,59	4,59	4,65
Mietkategorie VI	4,77	4,61	4,68	4,63	4,70
Mietkategorie VII	4,77	4,68	4,66	4,68	4,79
Mietkategorie VIII	4,70	4,65	4,60	4,60	4,59
Mietkategorie IX	4,75	4,49	4,45	4,40	4,46
Mietkategorie X	4,40	4,35	4,39	4,40	4,86

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Bei der Bewertung der Quadratmetermieten muss berücksichtigt werden, dass diese Werte jeweils bezogen auf die angemessene Wohnfläche ausgewiesen werden. Aufgrund der von den Sozialgerichten entwickelten Produkttheorie sind die solchermaßen berechneten Richtwerte vom Leistungsträger auch für kleinere Flächen zu übernehmen. In diesen Fällen steigt die vom Leistungsträger als angemessen zu übernehmende Quadratmetermiete.

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in Ansatz gebracht (siehe Tabelle 12).

Tab. 12 Übersicht kalte Betriebskosten (Median, €/m²)					
Mietkategorie	Haushaltsgröße				
	≤ 50 m²	50 ≤ 65 m²	65 ≤ 80 m²	80 ≤ 95 m²	> 95 m²
I	1,95	1,80	1,74	1,72	1,72
II	1,74	1,73	1,65	1,70	1,54¹
III	1,57	1,81	1,82	1,81	1,54¹
IV	1,76	1,74	1,67	1,67	1,54¹
V	1,84	1,90	1,81	1,70	1,59
VI	1,86	1,69	1,65	1,58	1,45
VII	1,71	1,73	1,57	1,64	1,56
VIII	2,16	2,10	1,95	1,86	1,85
IX	1,95	1,80	1,80	1,76	1,68
X	1,86	1,68	1,47	1,54	1,43
Kreisgebiet	1,87	1,74	1,68	1,65	1,54

¹ Ausweisung des Kreisdurchschnitts aufgrund geringer Fallzahlen.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße gebildet. Die Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in den Tabellen 13-22 dargestellt.

Tab. 13 Mietkategorie I: Bestandsmieten (Stadt Bergkamen)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	1	4,60	1,95	6,55	327,50	326,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,35	1,80	6,15	399,75	399,10
> 65 bis ≤ 80 m ²	3	4,28	1,74	6,02	481,60	480,80
> 80 bis ≤ 95 m ²	4	4,33	1,72	6,05	574,75	566,20
> 95 m ²	5	4,33	1,72	6,05	665,50	633,60

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 14 Mietkategorie II: Bestandsmieten (Bönen)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	1	4,42	1,74	6,16	308,00	313,50
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,12	1,73	5,85	380,25	389,35
> 65 bis ≤ 80 m ²	3	4,55	1,65	6,20	496,00	488,00
> 80 bis ≤ 95 m ²	4	4,78	1,70	6,48	615,60	572,85
> 95 m ²	5	4,89	1,54	6,43	707,30	643,50

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 15 Mietkategorie III: Bestandsmieten (Stadt Fröndenberg/Ruhr)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	1	4,90	1,57	6,47	323,50	323,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,52	1,81	6,33	411,45	399,10
> 65 bis ≤ 80 m ²	3	4,50	1,82	6,32	505,60	470,40
> 80 bis ≤ 95 m ²	4	4,55	1,81	6,36	604,20	579,50
> 95 m ²	5	4,48	1,54	6,02	662,20	632,50

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 16 Mietkategorie IV: Bestandsmieten (Holzwickede)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	1	4,70	1,76	6,46	323,00	316,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,70	1,74	6,44	418,60	399,10
> 65 bis ≤ 80 m ²	3	4,33	1,67	6,00	480,00	476,80
> 80 bis ≤ 95 m ²	4	4,50	1,67	6,17	586,15	569,05
> 95 m ²	5	4,78	1,54	6,32	695,20	682,00

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 17 Mietkategorie V: Bestandsmieten (Stadt Kamen)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	1	4,75	1,84	6,59	329,50	327,50
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,55	1,90	6,45	419,25	400,40
> 65 bis ≤ 80 m ²	3	4,59	1,81	6,40	512,00	489,60
> 80 bis ≤ 95 m ²	4	4,59	1,70	6,29	597,55	578,55
> 95 m ²	5	4,65	1,59	6,24	686,40	664,40

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 18 Mietkategorie VI: Bestandsmieten (Stadt Lünen)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	1	4,77	1,86	6,63	331,50	331,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,61	1,69	6,30	409,50	412,10
> 65 bis ≤ 80 m ²	3	4,68	1,65	6,33	506,40	502,40
> 80 bis ≤ 95 m ²	4	4,63	1,58	6,21	589,95	591,85
> 95 m ²	5	4,70	1,45	6,15	676,50	663,30

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 19 Mietkategorie VII: Bestandsmieten (Stadt Schwerte)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	1	4,77	1,71	6,48	324,00	319,50
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,68	1,73	6,41	416,65	399,10
> 65 bis ≤ 80 m ²	3	4,66	1,57	6,23	498,40	494,40
> 80 bis ≤ 95 m ²	4	4,68	1,64	6,32	600,40	584,25
> 95 m ²	5	4,79	1,56	6,35	698,50	665,50

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 20 Mietkategorie VIII: Bestandsmieten (Stadt Selm)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	1	4,70	2,16	6,86	343,00	330,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,65	2,10	6,75	438,75	406,25
> 65 bis ≤ 80 m ²	3	4,60	1,95	6,55	524,00	495,20
> 80 bis ≤ 95 m ²	4	4,60	1,86	6,46	613,70	582,35
> 95 m ²	5	4,59	1,85	6,44	708,40	675,40

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 21 Mietkategorie IX: Bestandsmieten (Stadt Unna)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	1	4,75	1,95	6,70	335,00	327,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,49	1,80	6,29	408,85	401,05
> 65 bis ≤ 80 m ²	3	4,45	1,80	6,25	500,00	478,40
> 80 bis ≤ 95 m ²	4	4,40	1,76	6,16	585,20	559,55
> 95 m ²	5	4,46	1,68	6,14	675,40	644,60

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 22 Mietkategorie X: Bestandsmieten (Stadt Werne)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	1	4,40	1,86	6,26	313,00	306,00
> 50 bis ≤ 65 m ²	2	4,35	1,68	6,03	391,95	379,60
> 65 bis ≤ 80 m ²	3	4,39	1,47	5,86	468,80	476,80
> 80 bis ≤ 95 m ²	4	4,40	1,54	5,94	564,30	569,05
> 95 m ²	5	4,86	1,43	6,29	691,90	643,50

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Tabellen 23-32 beinhalten neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen - den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietrichtwerte. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, deren Quadratmeterpreis unterhalb des aus der Bestandsmiete ermittelten Perzentilwerts liegt (siehe Tabellen 13 bis 22).

Hier lässt sich die Struktur der jeweiligen Mieten, bezogen auf den Quadratmeterpreis der Netto-Kalmmiete, ablesen.

Tab. 23 Mietkategorie I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Stadt Bergkamen)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	4,60	4,82	21%	5,00	14%	66
> 50 bis ≤ 65 m ²	4,35	4,55	12%	4,39	23%	164
> 65 bis ≤ 80 m ²	4,28	4,10	32%	4,17	27%	180
> 80 bis ≤ 95 m ²	4,33	4,59	17%	4,35	23%	95
> 95 m ²	4,33	_ ¹	_ ¹	4,64	17%	24

¹ Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Tab. 24 Mietkategorie II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Bönen)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	4,42	4,74	20%	4,87	7%	15
> 50 bis ≤ 65 m ²	4,12	4,90	9%	4,92	11%	36
> 65 bis ≤ 80 m ²	4,55	4,78	9%	4,77	26%	35
> 80 bis ≤ 95 m ²	4,78	_ ¹	_ ¹	_ ¹	_ ¹	6
> 95 m ²	4,89	_ ¹	_ ¹	_ ¹	_ ¹	5

¹ Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Tab. 25 Mietkategorie III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Stadt Fröndenberg/Ruhr)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	4,90	4,98	30%	- ¹	- ¹	9
> 50 bis ≤ 65 m ²	4,52	- ¹	- ¹	4,93	9%	22
> 65 bis ≤ 80 m ²	4,50	4,50	68%	4,50	33%	39
> 80 bis ≤ 95 m ²	4,55	- ¹	- ¹	5,31	10%	31
> 95 m ²	4,48	- ¹	- ¹	5,42	0%	11

¹ Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Tab. 26 Mietkategorie IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Holzwickede)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	4,70	4,69	30%	6,12	0%	22
> 50 bis ≤ 65 m ²	4,70	4,70	45%	5,49	10%	20
> 65 bis ≤ 80 m ²	4,33	4,50	13%	4,50	14%	36
> 80 bis ≤ 95 m ²	4,50	4,50	50%	5,18	16%	25
> 95 m ²	4,78	- ¹	- ¹	- ¹	- ¹	4

¹ Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Tab. 27 Mietkategorie V: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Kamen)						
	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	4,75	4,75	31%	5,46	11%	46
> 50 bis ≤ 65 m ²	4,55	4,64	16%	5,12	5%	105
> 65 bis ≤ 80 m ²	4,59	4,75	19%	4,86	15%	101
> 80 bis ≤ 95 m ²	4,59	4,68	22%	4,94	4%	49
> 95 m ²	4,65	4,93	13%	5,20	0%	29

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 28 Mietkategorie VI: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Lünen)						
	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	4,77	4,90	24%	5,00	21%	198
> 50 bis ≤ 65 m ²	4,61	4,80	20%	4,91	17%	356
> 65 bis ≤ 80 m ²	4,68	4,90	17%	4,89	21%	262
> 80 bis ≤ 95 m ²	4,63	4,86	15%	4,96	11%	121
> 95 m ²	4,70	4,83	22%	5,06	18%	51

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 29 Mietkategorie VII: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Stadt Schwerte)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	4,77	4,50	41%	5,22	9%	35
> 50 bis ≤ 65 m ²	4,68	4,93	5%	5,22	6%	72
> 65 bis ≤ 80 m ²	4,66	4,93	5%	5,03	7%	67
> 80 bis ≤ 95 m ²	4,68	4,94	16%	5,00	6%	54
> 95 m ²	4,79	4,95	23%	5,10	16%	25

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 30 Mietkategorie VIII: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Stadt Selm)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	4,70	4,70	41%	5,32	0%	15
> 50 bis ≤ 65 m ²	4,65	4,85	13%	4,85	11%	38
> 65 bis ≤ 80 m ²	4,60	4,78	14%	4,79	9%	46
> 80 bis ≤ 95 m ²	4,60	4,59	40%	4,64	24%	46
> 95 m ²	4,59	- ¹	- ¹	4,90	13%	15

¹ Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 31 Mietkategorie IX: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Unna)						
	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	4,75	4,75	33%	4,75	26%	65
> 50 bis ≤ 65 m ²	4,49	4,50	20%	5,00	4%	85
> 65 bis ≤ 80 m ²	4,45	4,50	22%	4,60	12%	156
> 80 bis ≤ 95 m ²	4,40	4,50	18%	5,00	5%	88
> 95 m ²	4,46	4,70	8%	4,99	6%	36

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 32 Mietkategorie X: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Werne)						
	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 50 m ²	4,40	4,45	23%	5,55	0%	27
> 50 bis ≤ 65 m ²	4,35	4,60	4%	4,93	7%	56
> 65 bis ≤ 80 m ²	4,39	4,37	32%	4,88	13%	92
> 80 bis ≤ 95 m ²	4,40	4,39	33%	5,00	18%	50
> 95 m ²	4,86	- ¹	- ¹	6,26	10%	21

¹ Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Für die Angemessenheitsprüfung ist allerdings nur das Gesamtprodukt ausschlaggebend. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange das Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter (Angemessenheitsrichtwert) nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale Quadratmeterpreis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen kann.

Tabelle 33 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als "Produkte" betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kalmmieten in €/m² der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m² werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Im Rahmen der Produkttheorie wird durch Verzicht auf die Wohnfläche bei den Bedarfsgemeinschaften eine höhere Quadratmetermiete akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot (vergleiche Tabellen 23-32 mit Tabelle 33).

Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

Tab. 33 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot¹

Mietkategorie		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)		5 Personen (> 95 m ²)	
		Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot
I	Stadt Bergkamen	327,50	42%	399,75	60%	481,60	58%	574,75	62%	665,50	38%
II	Bönen	308,00	40%	380,25	31%	496,00	54%	615,60	_ ²	707,30	_ ²
III	Stadt Fröndenberg/Ruhr	323,50	_ ²	411,45	55%	505,60	62%	604,20	29%	662,20	18%
IV	Holzwickede	323,00	32%	418,60	25%	480,00	58%	586,15	44%	695,20	_ ²
V	Stadt Kamen	329,50	39%	419,25	44%	512,00	45%	597,55	41%	686,40	34%
VI	Stadt Lünen	331,50	68%	409,50	58%	506,40	58%	589,95	44%	676,50	49%
VII	Stadt Schwerte	324,00	54%	416,65	36%	498,40	34%	600,40	43%	698,50	24%
VIII	Stadt Selm	343,00	47%	438,75	53%	524,00	59%	613,70	54%	708,40	53%
IX	Stadt Unna	335,00	46%	408,85	28%	500,00	43%	585,20	25%	675,40	25%
X	Stadt Werne	313,00	37%	391,95	41%	468,80	32%	564,30	28%	691,90	19%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)

² Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte (siehe Tabelle 34), die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen.

Tab. 34 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltnieten)						
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Mietkategorie I	327,50	399,75	481,60	574,75	665,50	90,75
Mietkategorie II	308,00	380,25	496,00	615,60	707,30	96,45
Mietkategorie III	323,50	411,45	505,60	604,20	662,20	90,30
Mietkategorie IV	323,00	418,60	480,00	586,15	695,20	94,80
Mietkategorie V	329,50	419,25	512,00	597,55	686,40	93,60
Mietkategorie VI	331,50	409,50	506,40	589,95	676,50	92,25
Mietkategorie VII	324,00	416,65	498,40	600,40	698,50	95,25
Mietkategorie VIII	343,00	438,75	524,00	613,70	708,40	96,60
Mietkategorie IX	335,00	408,85	500,00	585,20	675,40	92,10
Mietkategorie X	313,00	391,95	468,80	564,30	691,90	94,35
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015						ANALYSE & KONZEPTE

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für diese Haushaltsgrößen muss eine Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

Generell wurden die Angemessenheitsrichtwerte so definiert, dass das Überschreiten des Richtwertes eine Ausnahme bildet. Die Richtwerte orientieren sich somit nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normalfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Region durch eine Orientierung an den Extremfällen negativ beeinflusst wird.

Tabelle 35 verdeutlicht noch einmal die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen gegenüber den bisher vom Kreis Unna angewandten Werten.

Tab. 35 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Kreis Unna angewendeten Werten

Mietkategorie		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)			5 Personen (> 95 m ²)		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Stadt Bergkamen	327,50	326,00	0%	399,75	399,10	0%	481,60	480,80	0%	574,75	566,20	2%	665,50	633,60	5%
II	Bönen	308,00	313,50	-2%	380,25	389,35	-2%	496,00	488,00	2%	615,60	572,85	7%	707,30	643,50	10%
III	Stadt Fröndenberg/Ruhr	323,50	323,00	0%	411,45	399,10	3%	505,60	470,40	7%	604,20	579,50	4%	662,20	632,50	5%
IV	Holzwickede	323,00	316,00	2%	418,60	399,10	5%	480,00	476,80	1%	586,15	569,05	3%	695,20	682,00	2%
V	Stadt Kamen	329,50	327,50	1%	419,25	400,40	5%	512,00	489,60	5%	597,55	578,55	3%	686,40	664,40	3%
VI	Stadt Lünen	331,50	331,00	0%	409,50	412,10	-1%	506,40	502,40	1%	589,95	591,85	0%	676,50	663,30	2%
VII	Stadt Schwerte	324,00	319,50	1%	416,65	399,10	4%	498,40	494,40	1%	600,40	584,25	3%	698,50	665,50	5%
VIII	Stadt Selm	343,00	330,00	4%	438,75	406,25	8%	524,00	495,20	6%	613,70	582,35	5%	708,40	675,40	5%
IX	Stadt Unna	335,00	327,00	2%	408,85	401,05	2%	500,00	478,40	5%	585,20	559,55	5%	675,40	644,60	5%
X	Stadt Werne	313,00	306,00	2%	391,95	379,60	3%	468,80	476,80	-2%	564,30	569,05	-1%	691,90	643,50	8%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

Mit den Mietwerten wurden auch die Kosten für Heizung und Warmwasser erhoben, soweit die Abrechnung über den Vermieter erfolgt. Individuelle Versorgungsverträge der Mieter konnten nicht erfasst werden, ebenso konnte nicht nach der Beheizungsart unterschieden werden. Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen.

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 36) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 11.592 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 36 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)					
Größenklasse	≤ 50 m²	50 ≤ 65 m²	65 ≤ 80 m²	80 ≤ 95 m²	> 95 m²
Mittelwert	1,28	1,19	1,06	1,06	1,04
Fallzahl	1.981	4.067	3.787	1.362	395
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015					ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Werte im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig, da für die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung die Brutto-Kaltnietkosten getrennt von den Heizkosten zu betrachten sind. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind unter anderem abhängig

- vom Verbrauchsverhalten,
- vom energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude,
- von der Lage der Wohnung im Gebäude,
- von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode.

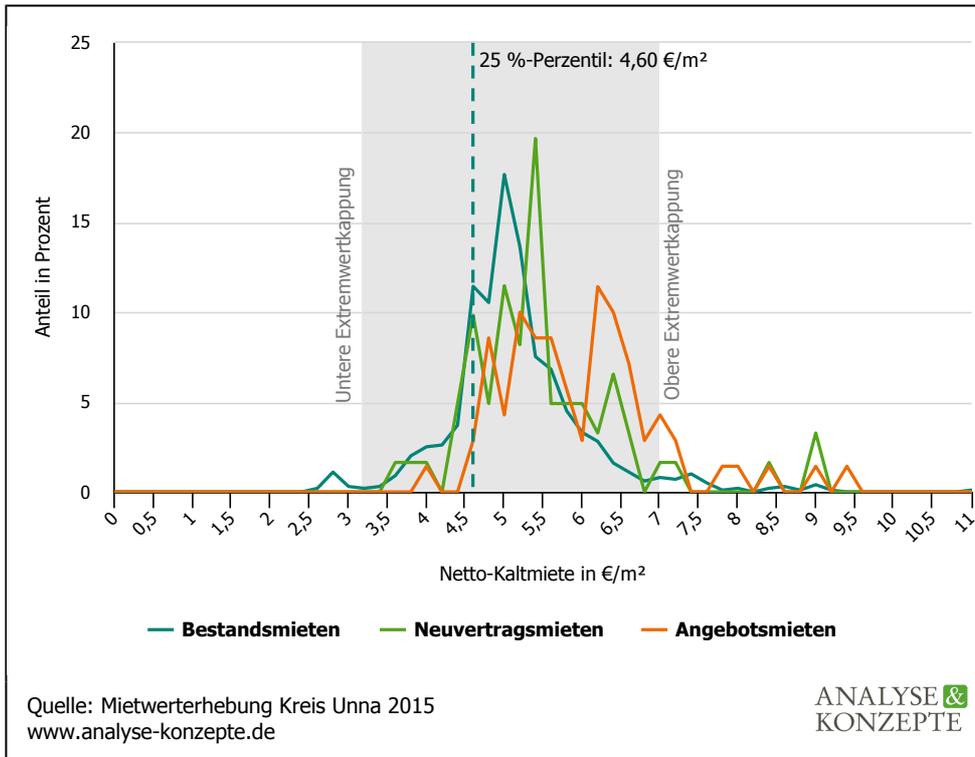
Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

Anlage 1
Histogramme der erhobenen Mieten
im Kreis Unna

Um den Datensatz der Mietwerterhebung anschaulich darzustellen und einen direkten Vergleich zwischen den Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten zu verdeutlichen, wird im Folgenden die Verteilung der Mieten pro Quadratmeter differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Mietkategorien dargestellt. Darüber hinaus werden die Intervalle der Extremwertbereinigung aufgezeigt.

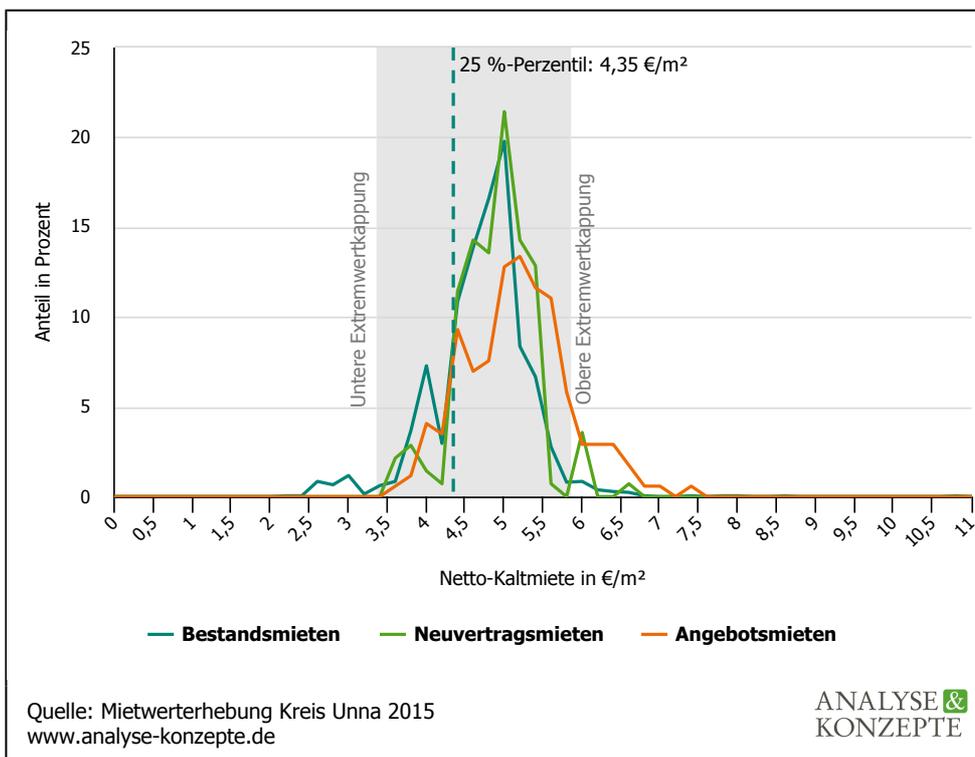
Bei einer Normalverteilung ("Glockenkurve") befinden sich in dem Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung ober- und unterhalb des Mittelwerts 95 % aller Fälle (die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte einer Verteilung). In Anlehnung hieran verwendet Analyse & Konzepte dieses Intervall um die erhobenen Mietwertdaten zu begrenzen. So wird in einem weiteren standardmäßig durchgeführten Schritt sichergestellt, dass sehr niedrige und sehr hohe Werte die Auswertung nicht beeinflussen.

**Abb. 3 Mietkategorie I, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten**



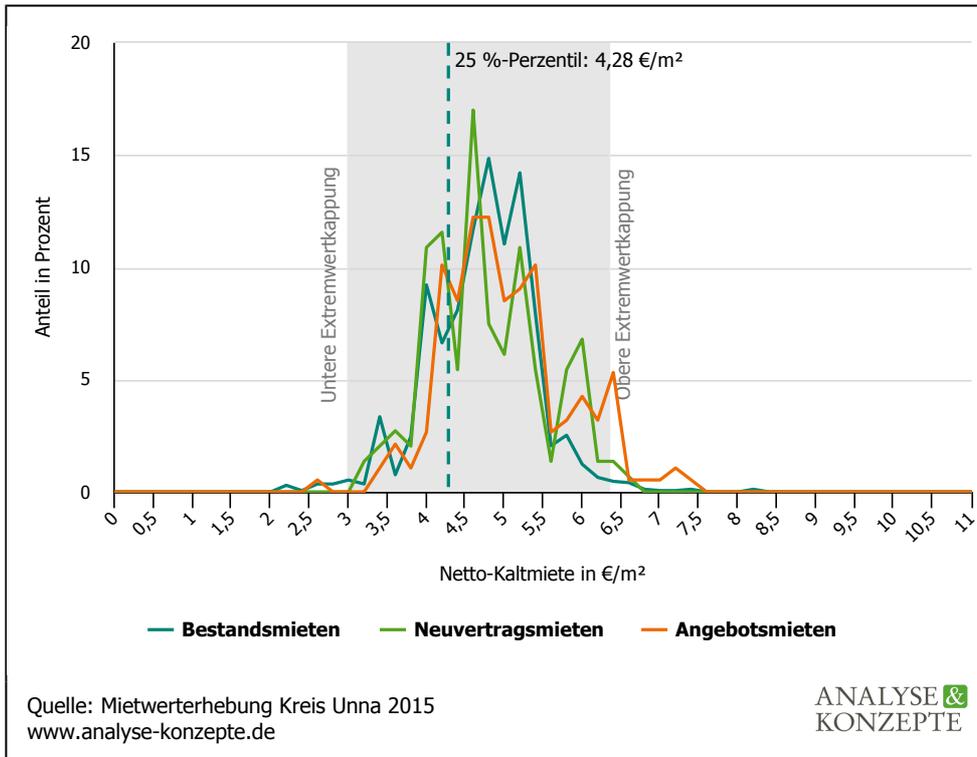
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,60 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,19 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,99 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,82 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	998/70/61

**Abb. 4 Mietkategorie I, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten**



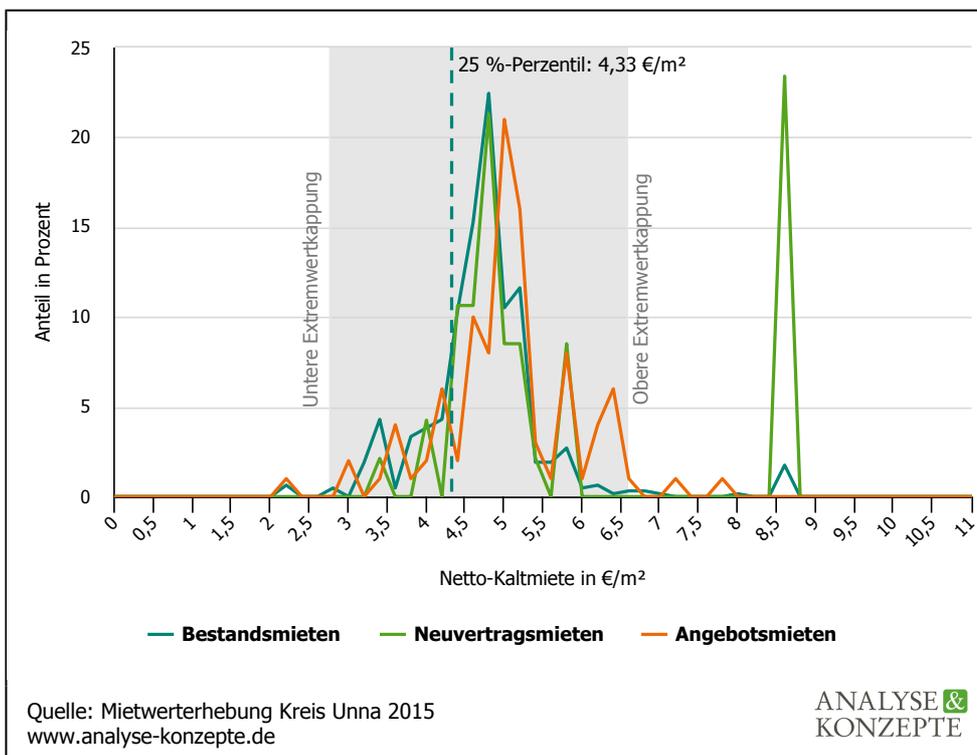
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,35 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,39 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,85 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,39 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,55 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2.128/172/140

**Abb. 5 Mietkategorie I, > 65 bis ≤ 80 m²,
Netto-Kaltmieten**



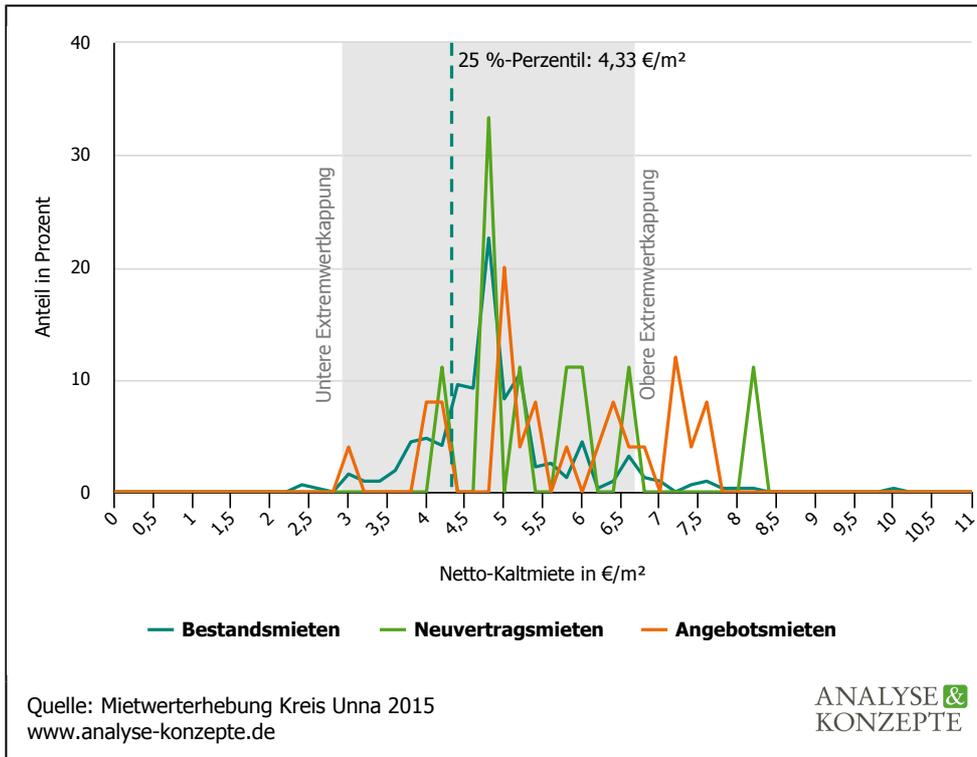
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,28 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,00 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,35 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,17 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,10 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.714/188/147

**Abb. 6 Mietkategorie I, > 80 bis ≤ 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



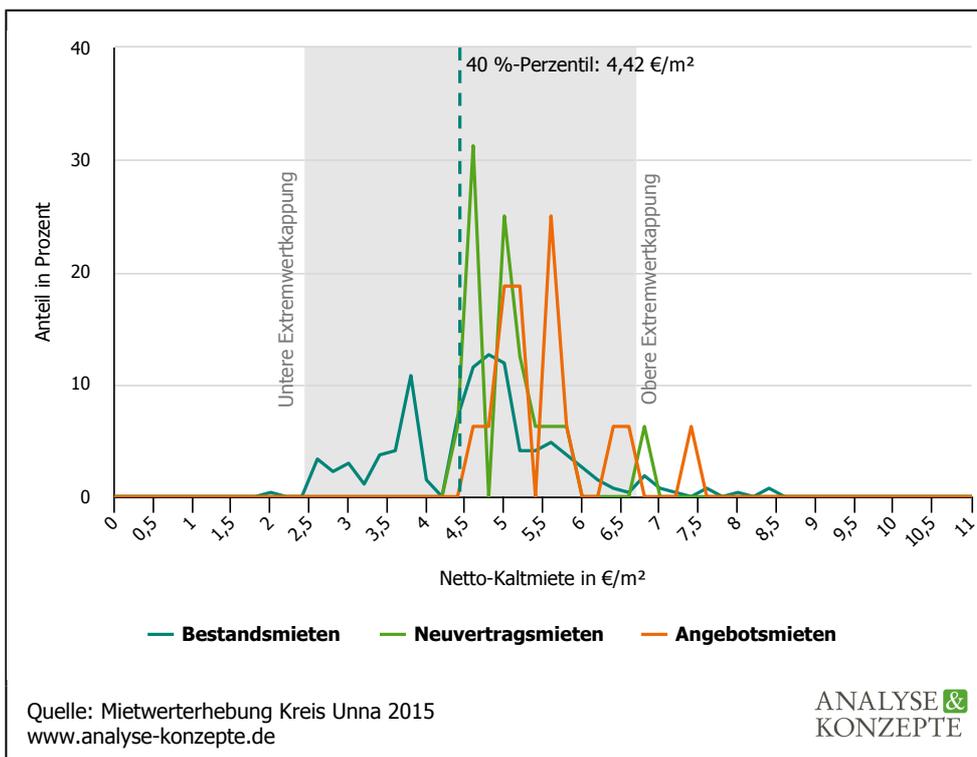
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,33 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,78 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,60 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,35 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,59 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	632/100/47

**Abb. 7 Mietkategorie I, > 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



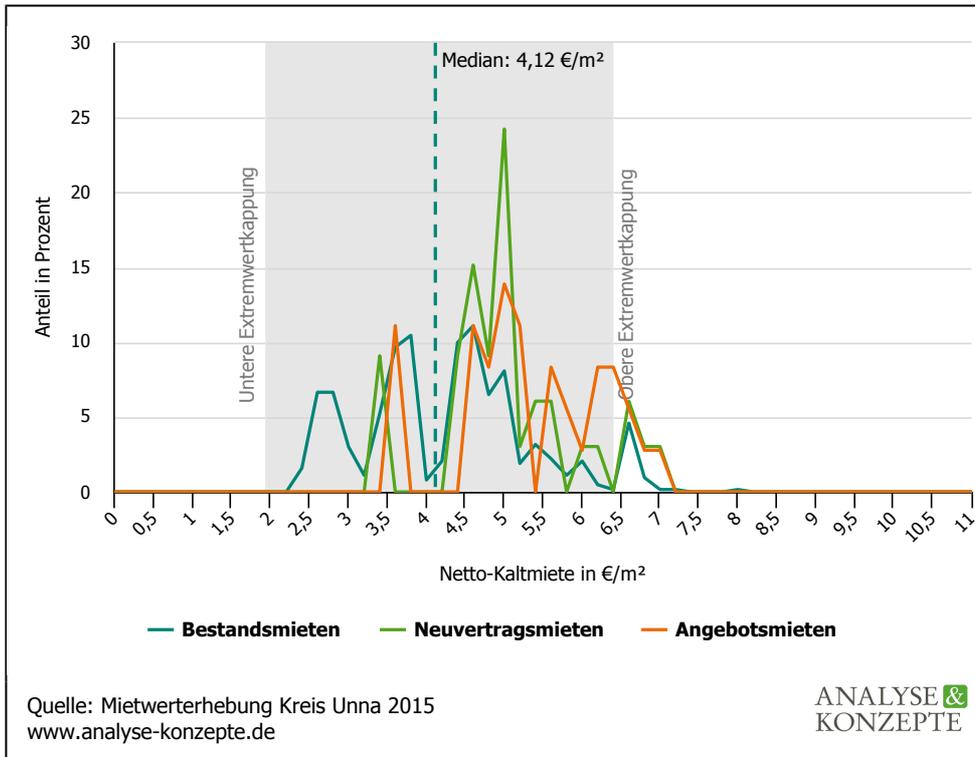
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,33 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,94 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,68 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,64 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,63 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	314/25/9

**Abb. 8 Mietkategorie II, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten**



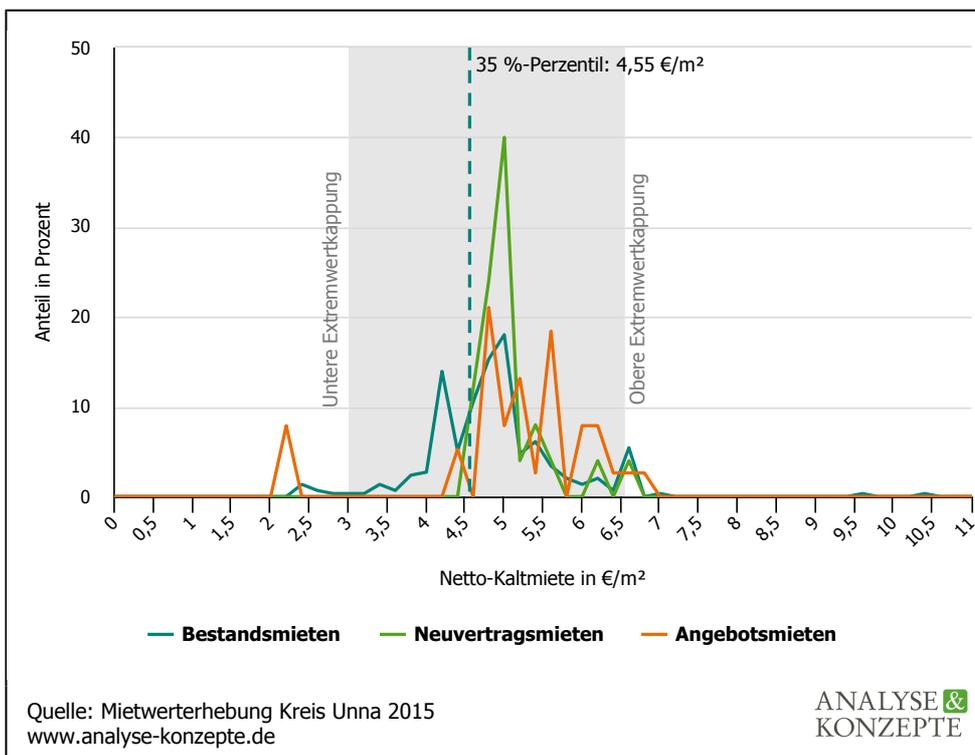
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,42 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,45 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,70 €/m ²
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,87 €/m ²
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,74 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	269/16/16

**Abb. 9 Mietkategorie II, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten**



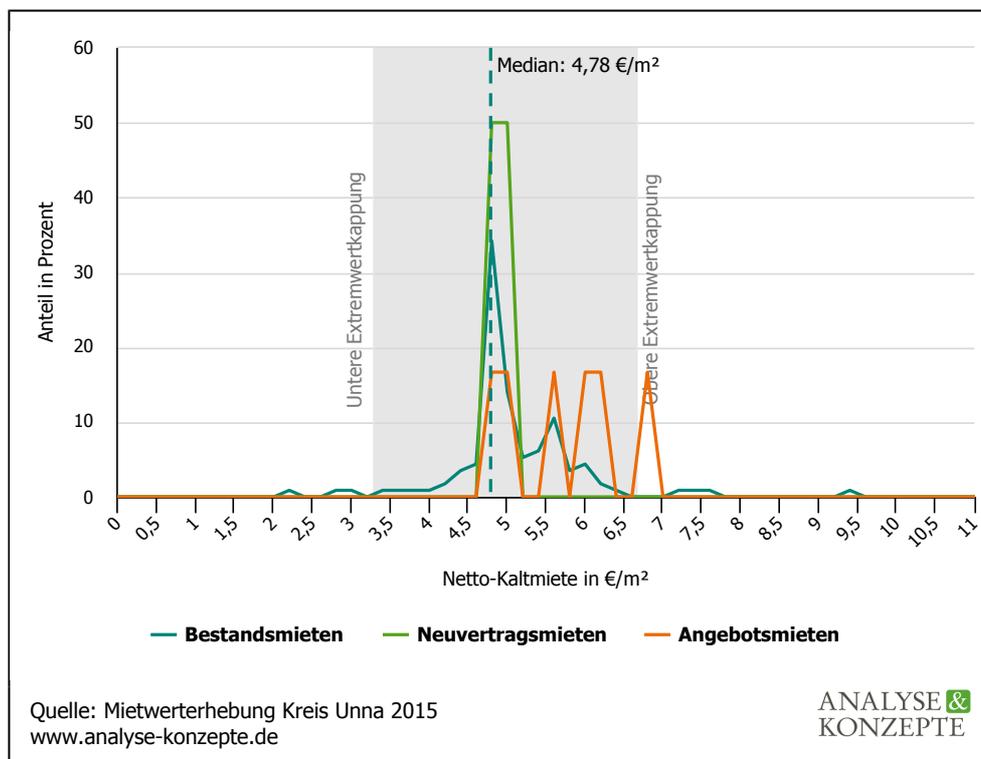
Median Bestandsmiete:	4,12 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	1,96 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,40 €/m ²
Median Angebotsmiete:	4,92 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,90 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	632/36/33

**Abb. 10 Mietkategorie II, > 65 bis ≤ 80 m²,
Netto-Kaltmieten**



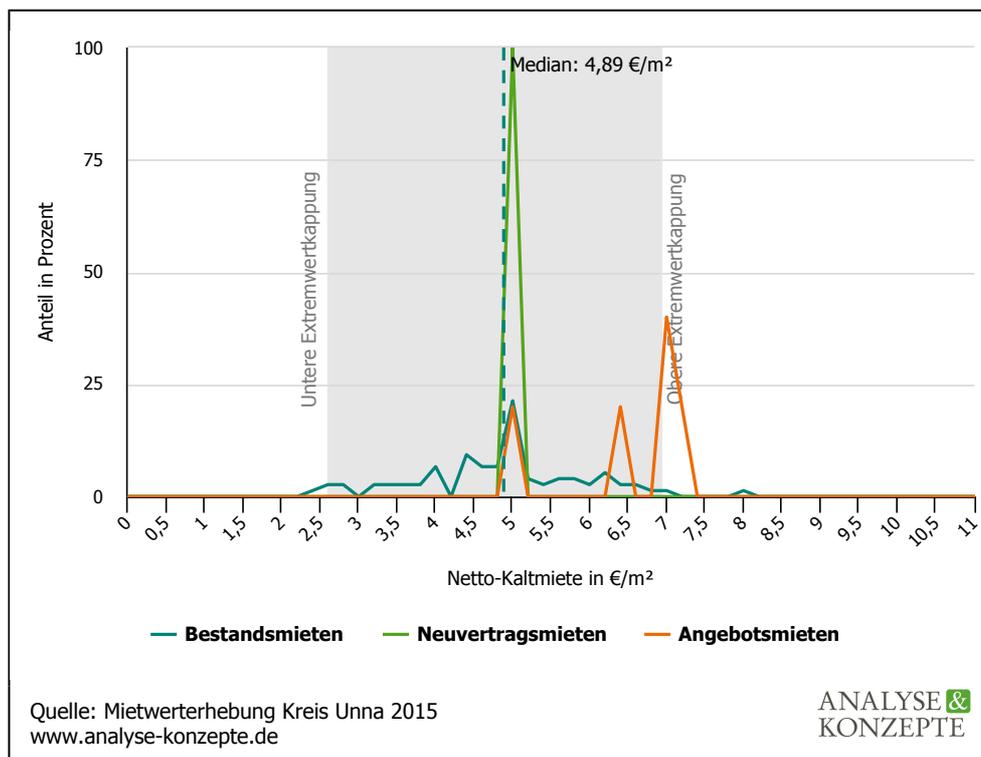
35 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,55 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,02 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,55 €/m ²
35 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,77 €/m ²
35 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,78 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	294/38/25

**Abb. 11 Mietkategorie II, > 80 bis ≤ 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



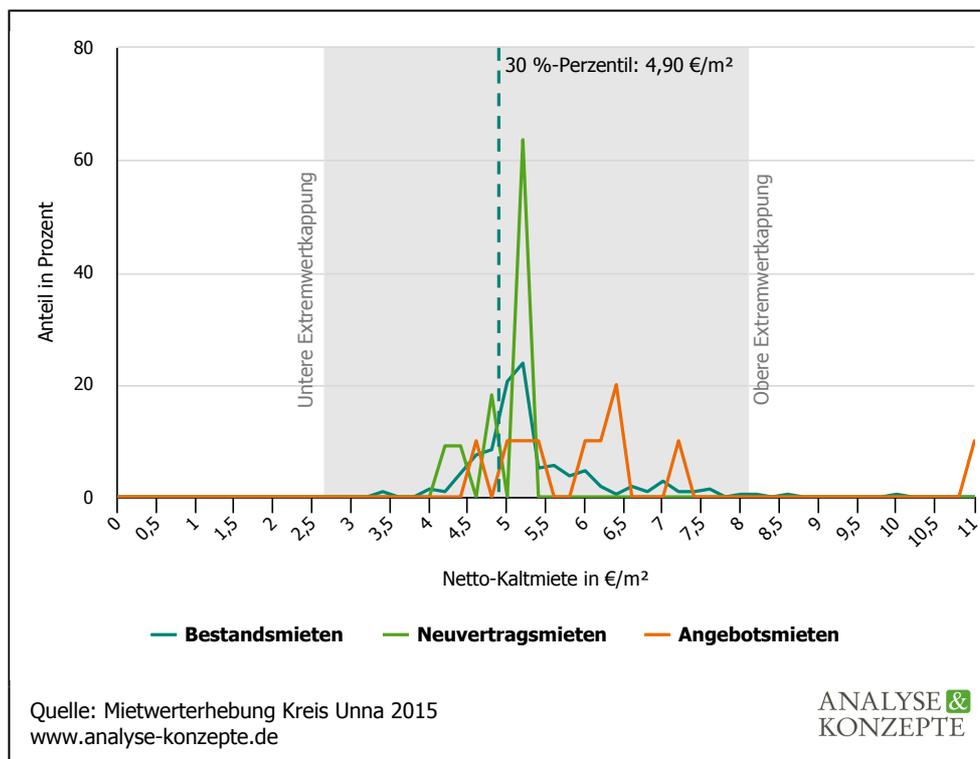
Median Bestandsmiete:	4,78 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,29 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,67 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,43 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,83 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	114/6/2

**Abb. 12 Mietkategorie II, > 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



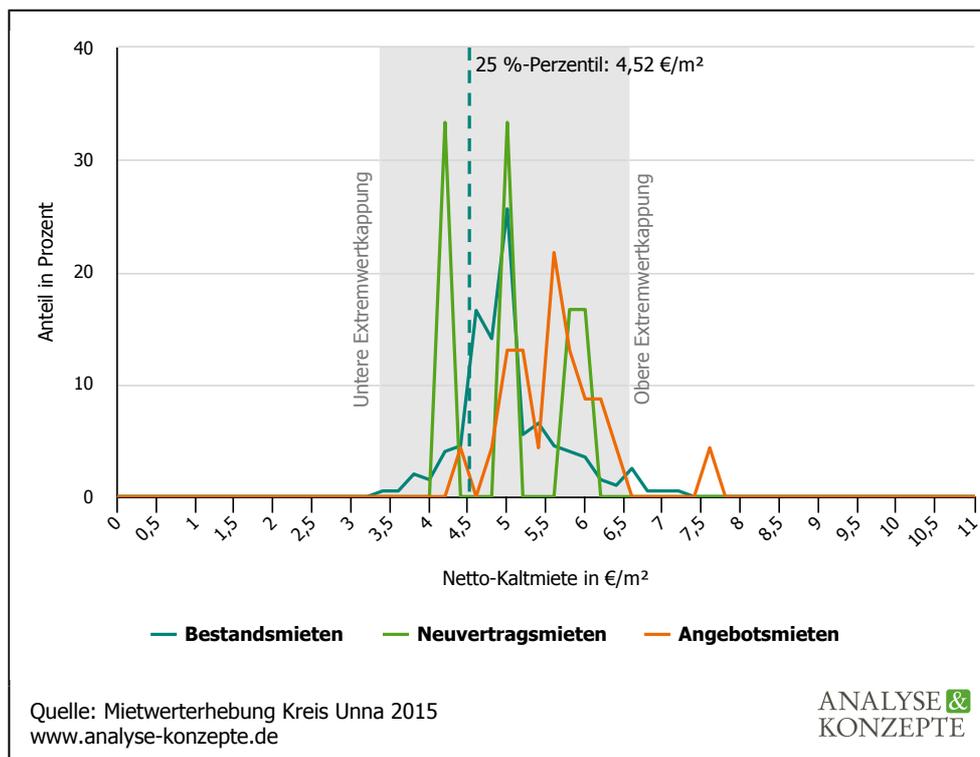
Median Bestandsmiete:	4,89 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,62 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,94 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,70 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	75/5/1

Abb. 13 Mietkategorie III, ≥ 25 bis ≤ 50 m², Netto-Kaltmieten



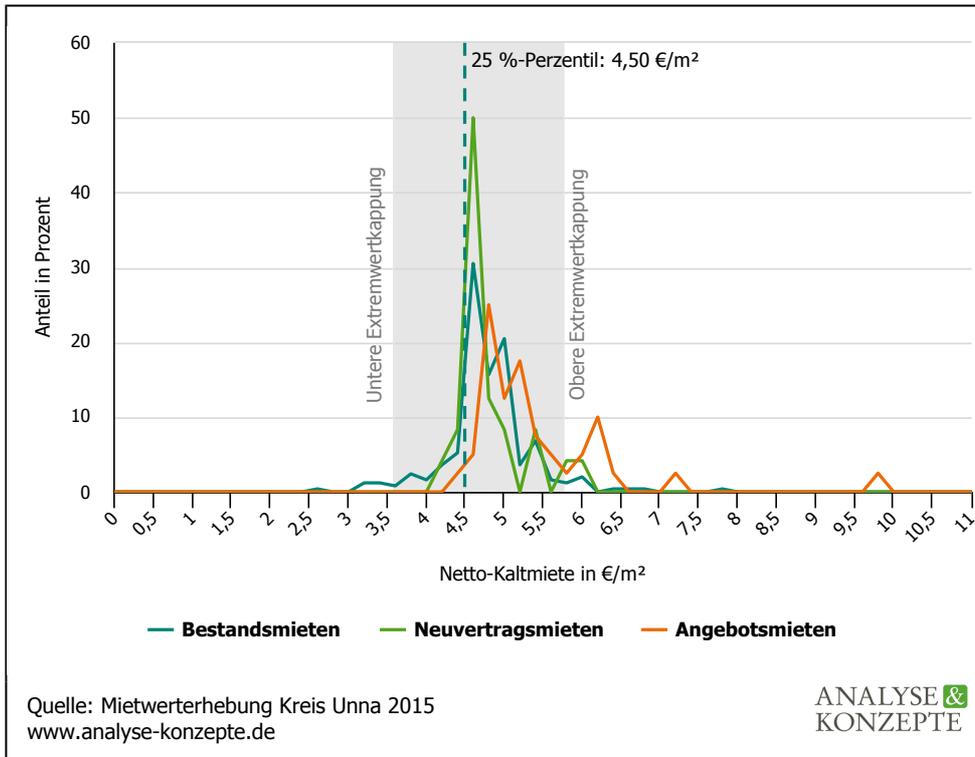
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,90 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,66 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	8,09 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,98 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	216/10/11

Abb. 14 Mietkategorie III, > 50 bis ≤ 65 m², Netto-Kaltmieten



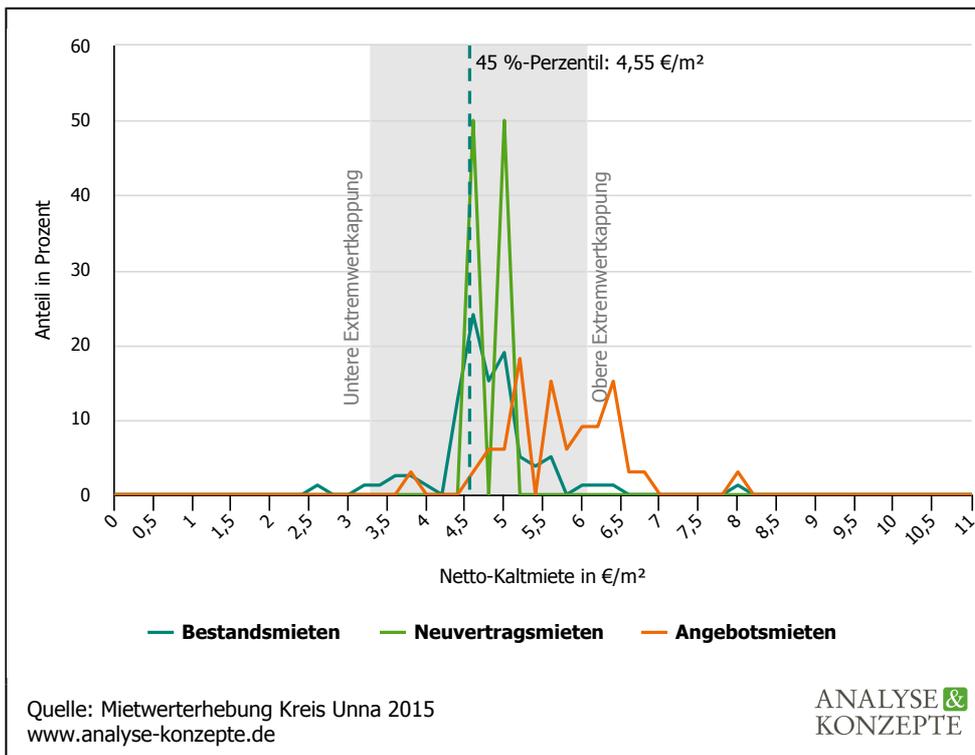
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,52 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,37 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,57 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,93 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,30 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	200/23/6

Abb. 15 Mietkategorie III, > 65 bis ≤ 80 m², Netto-Kaltmieten



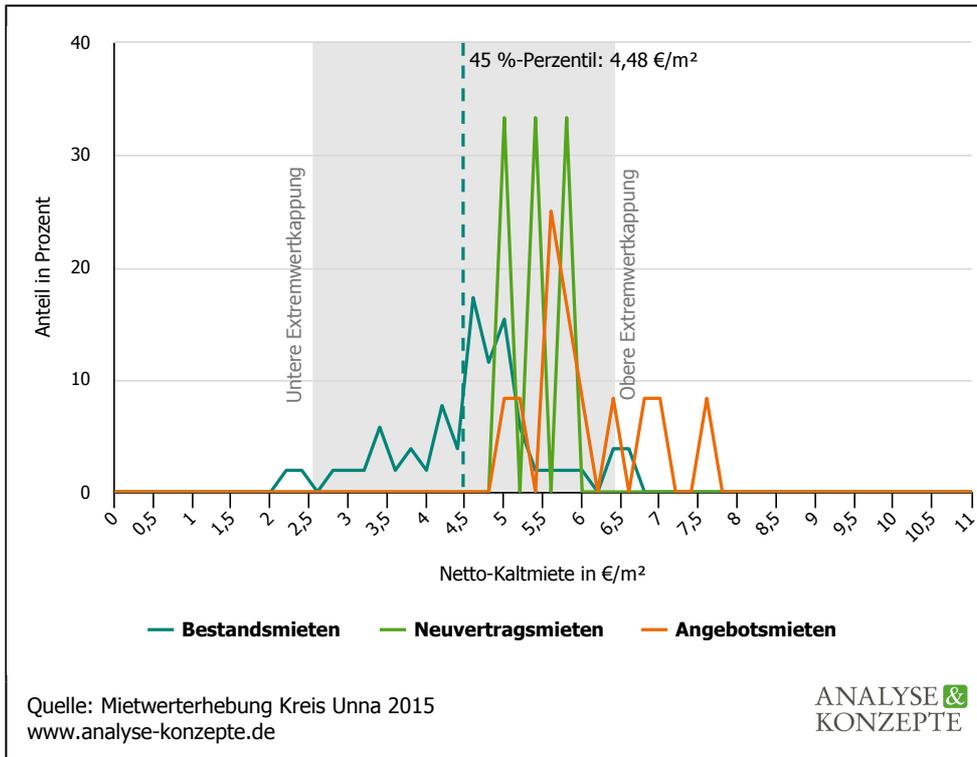
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,59 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,78 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,50 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	249/40/24

Abb. 16 Mietkategorie III, > 80 bis ≤ 95 m², Netto-Kaltmieten



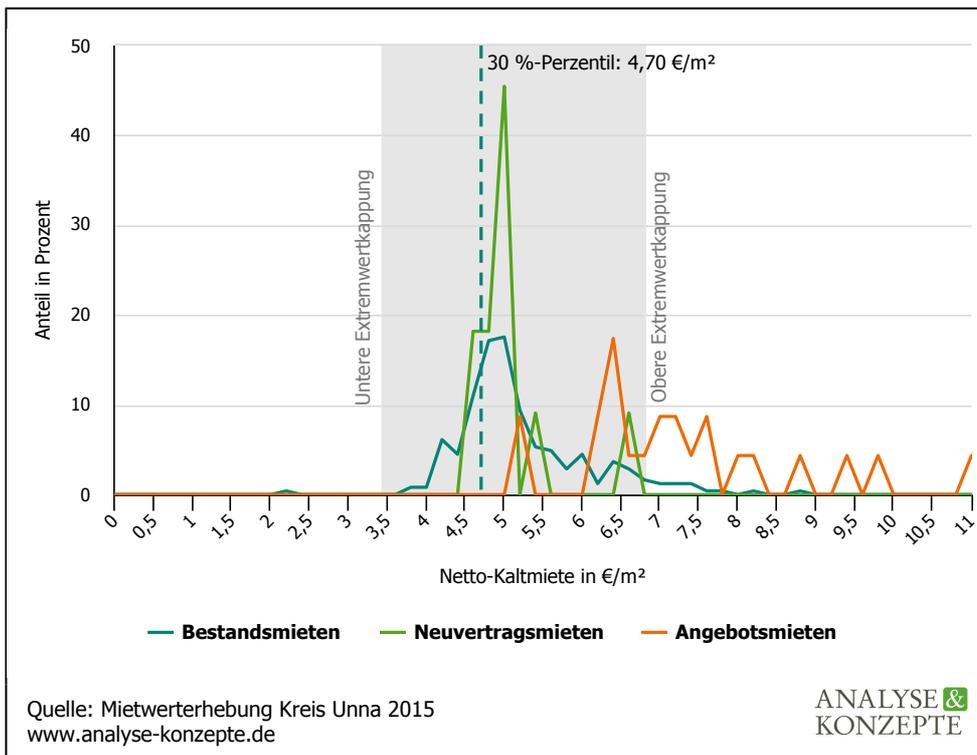
45 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,55 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,30 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,08 €/m ²
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,31 €/m ²
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,73 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	79/33/2

**Abb. 17 Mietkategorie III, > 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



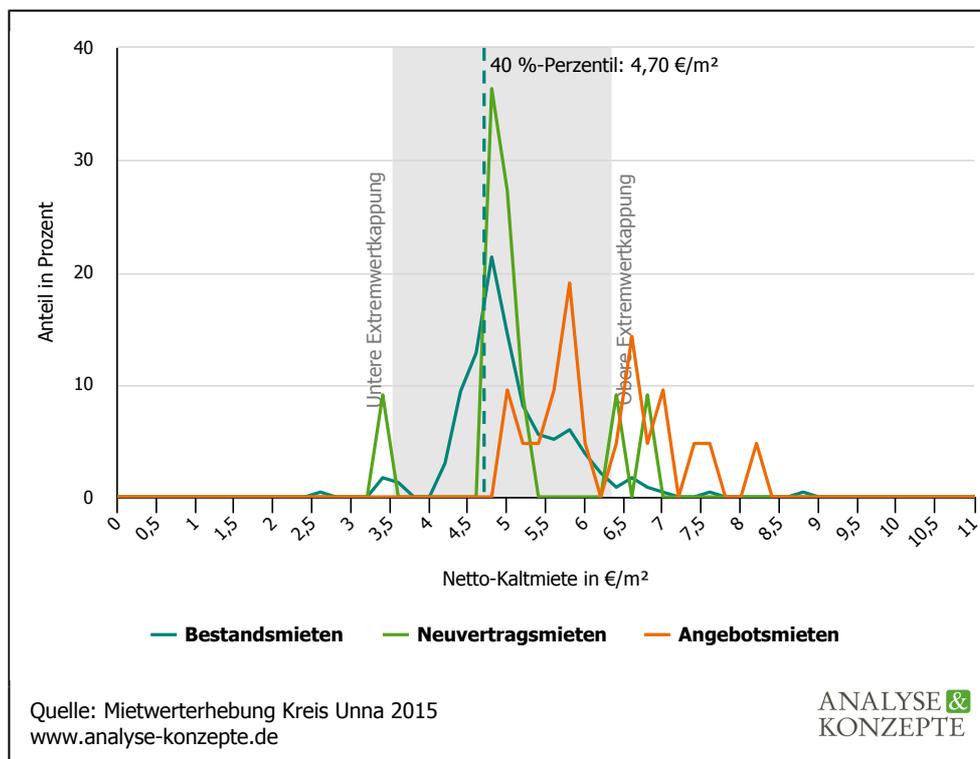
45 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,48 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,56 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,43 €/m ²
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,42 €/m ²
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,26 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	52/12/3

**Abb. 18 Mietkategorie IV, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten**



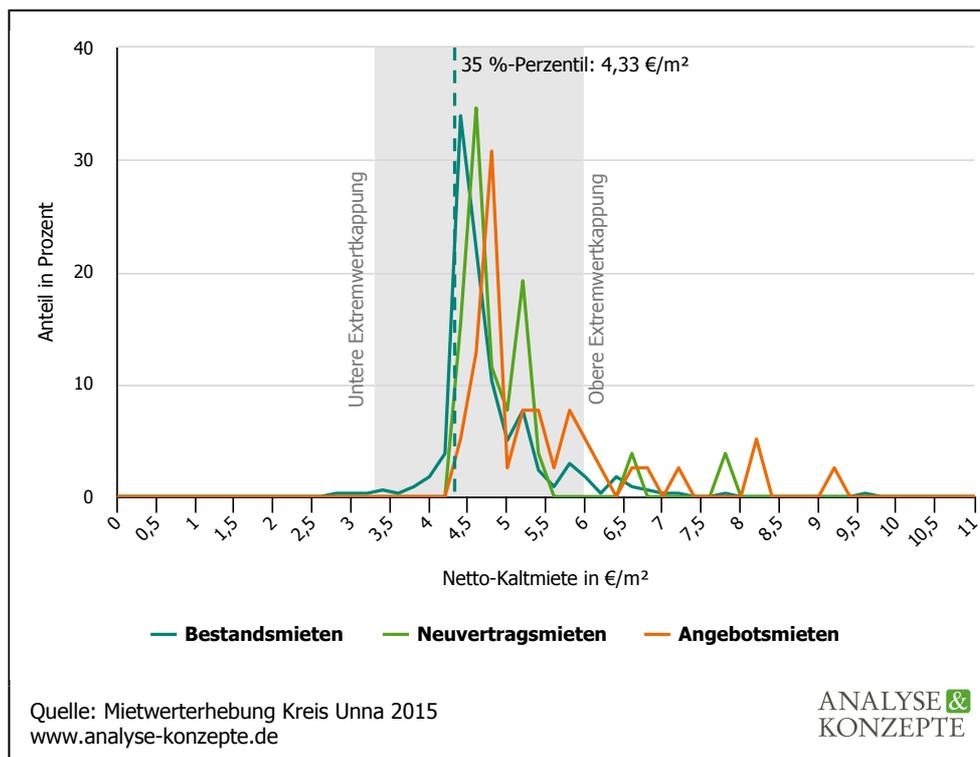
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,70 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,45 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,82 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	6,12 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,69 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	245/23/11

**Abb. 19 Mietkategorie IV, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten**



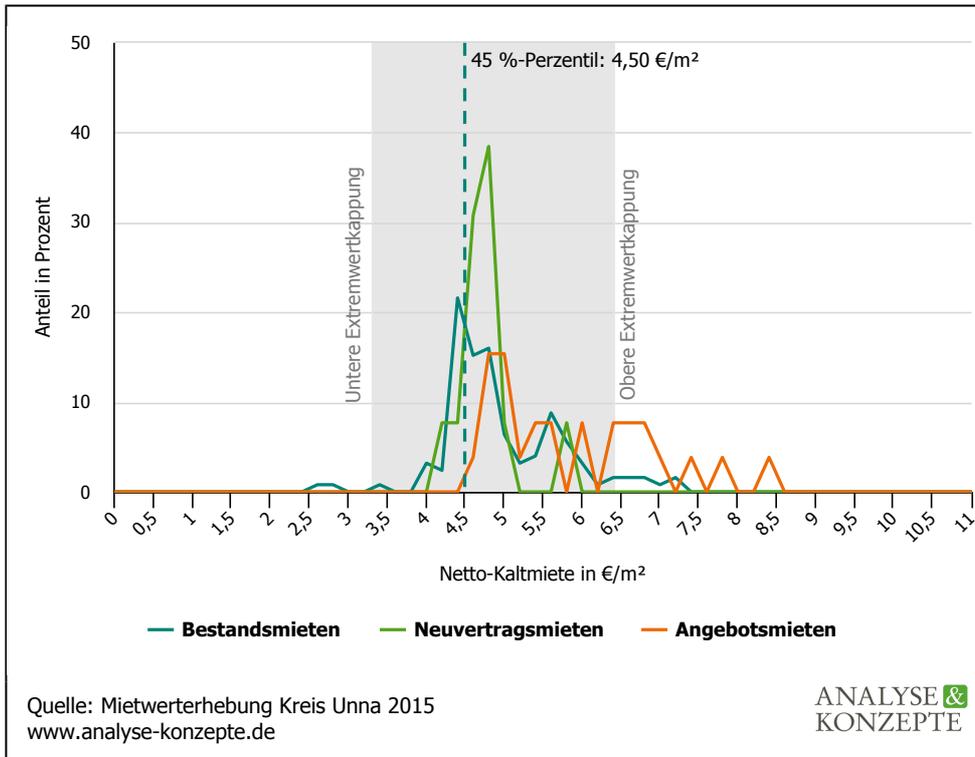
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,70 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,54 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,34 €/m ²
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,49 €/m ²
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,70 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	234/21/11

**Abb. 20 Mietkategorie IV, > 65 bis ≤ 80 m²,
Netto-Kaltmieten**



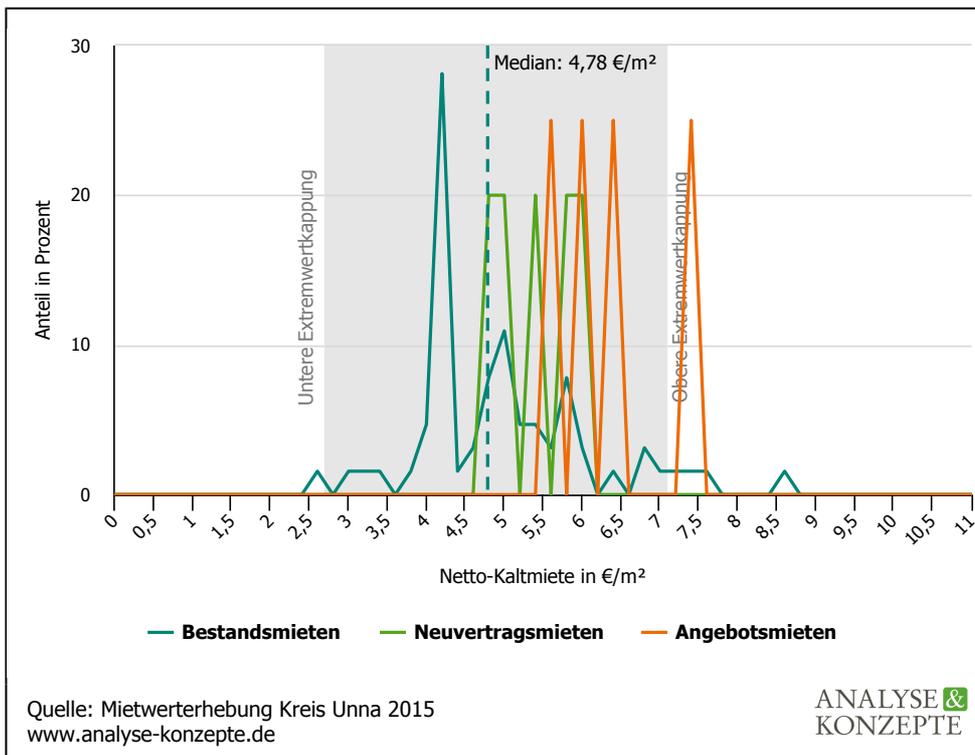
35 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,33 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,31 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,99 €/m ²
35 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,50 €/m ²
35 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	339/39/26

**Abb. 21 Mietkategorie IV, > 80 bis ≤ 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



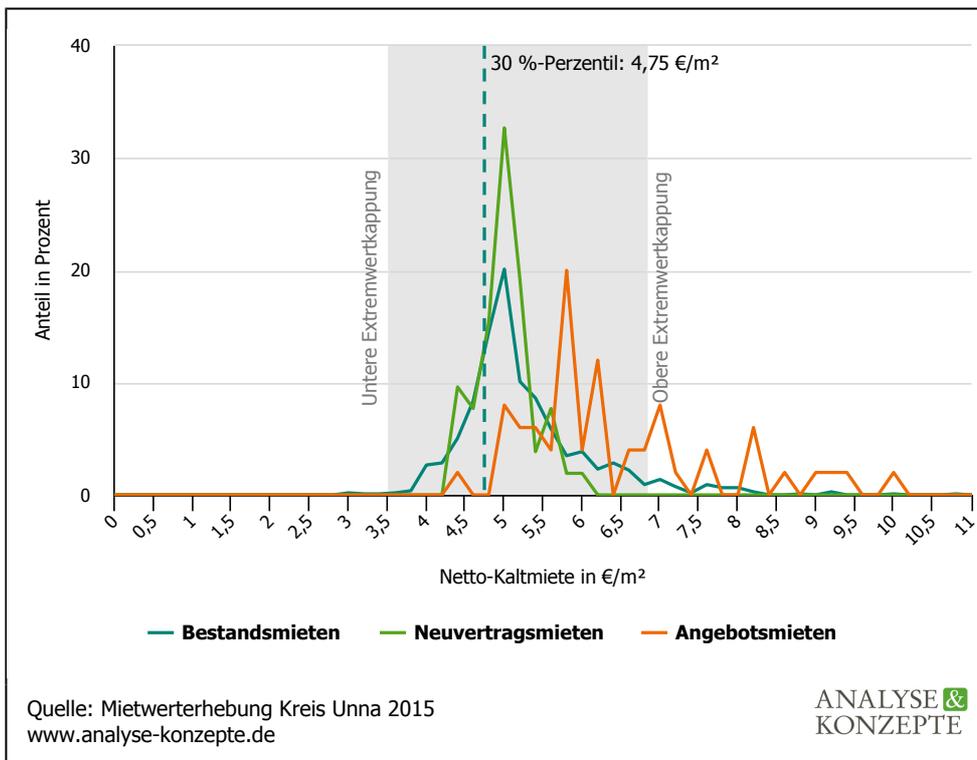
45 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,31 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,43 €/m ²
45 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,18 €/m ²
45 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,50 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	125/26/13

**Abb. 22 Mietkategorie IV, > 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



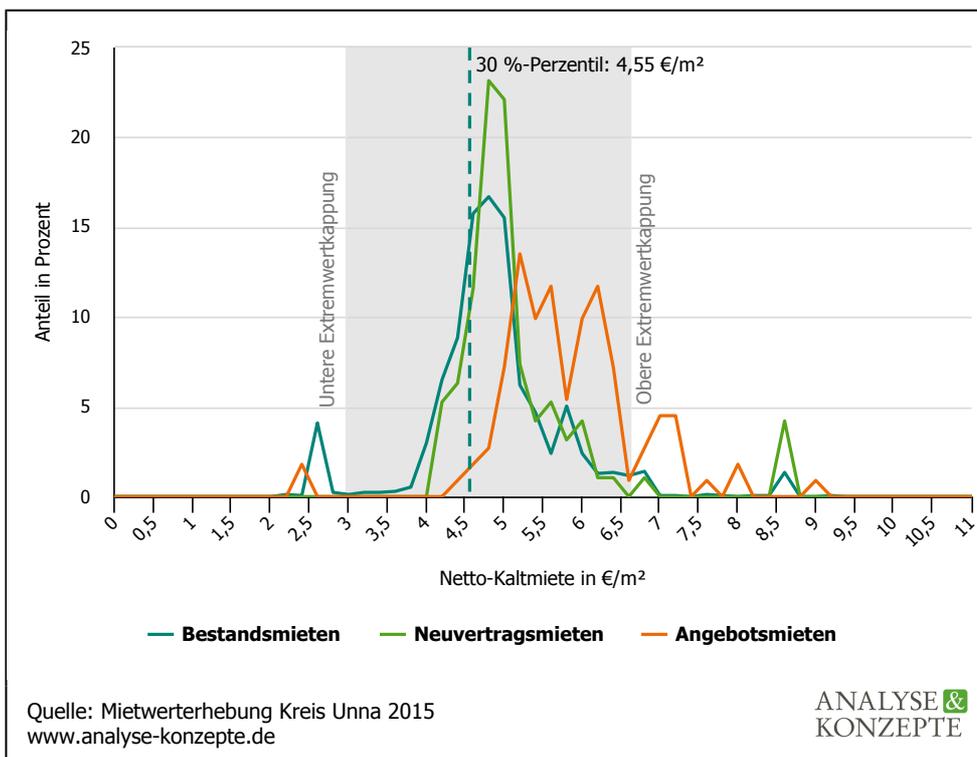
Median	
Bestandsmiete:	4,78 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	2,70 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,09 €/m ²
Median	
Angebotsmiete:	5,96 €/m ²
Median	
Neuvertragsmiete:	5,39 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	64/4/5

Abb. 23 Mietkategorie V, ≥ 25 bis ≤ 50 m², Netto-Kaltmieten



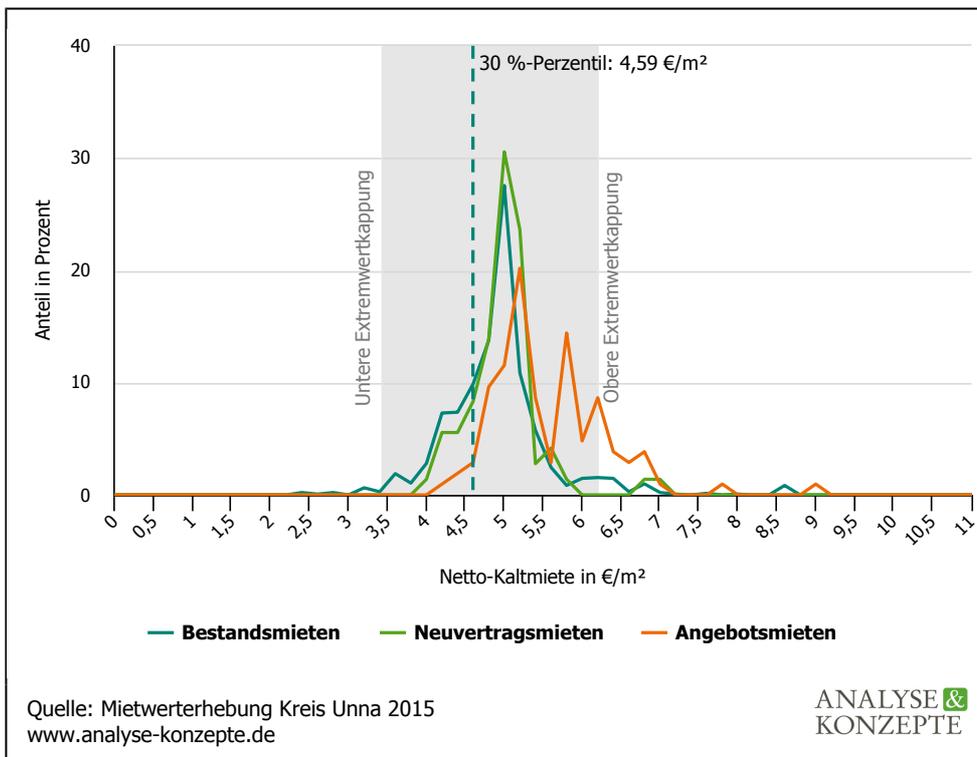
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,75 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,52 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,84 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,46 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,75 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.089/50/52

Abb. 24 Mietkategorie V, > 50 bis ≤ 65 m², Netto-Kaltmieten



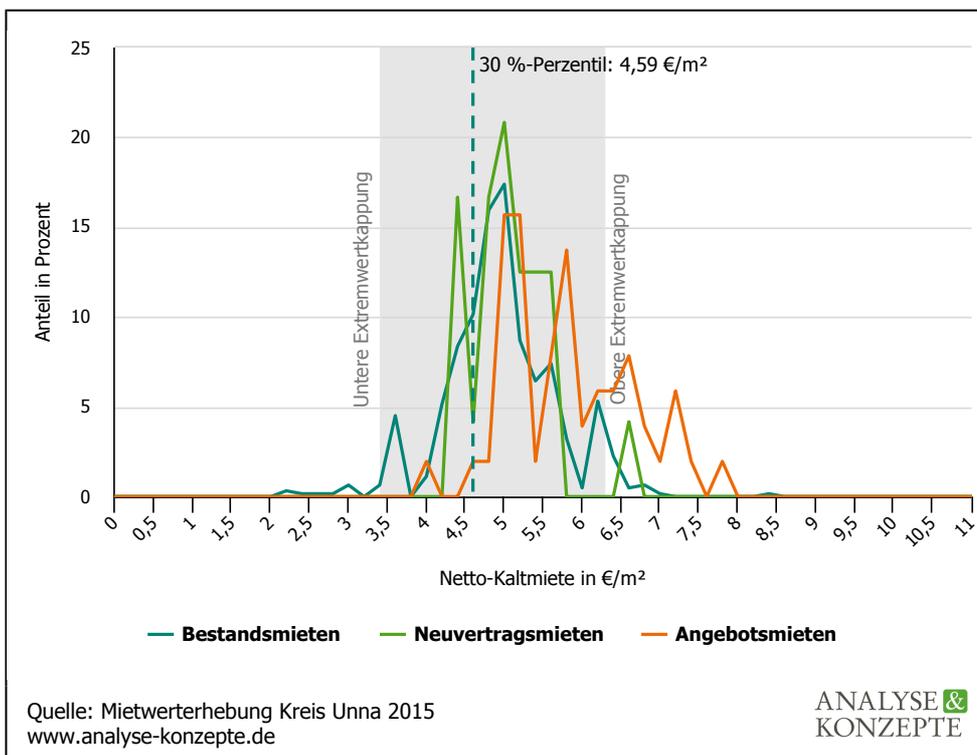
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,55 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,98 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,64 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,12 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,64 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.708/111/95

**Abb. 25 Mietkategorie V, > 65 bis ≤ 80 m²,
Netto-Kaltmieten**



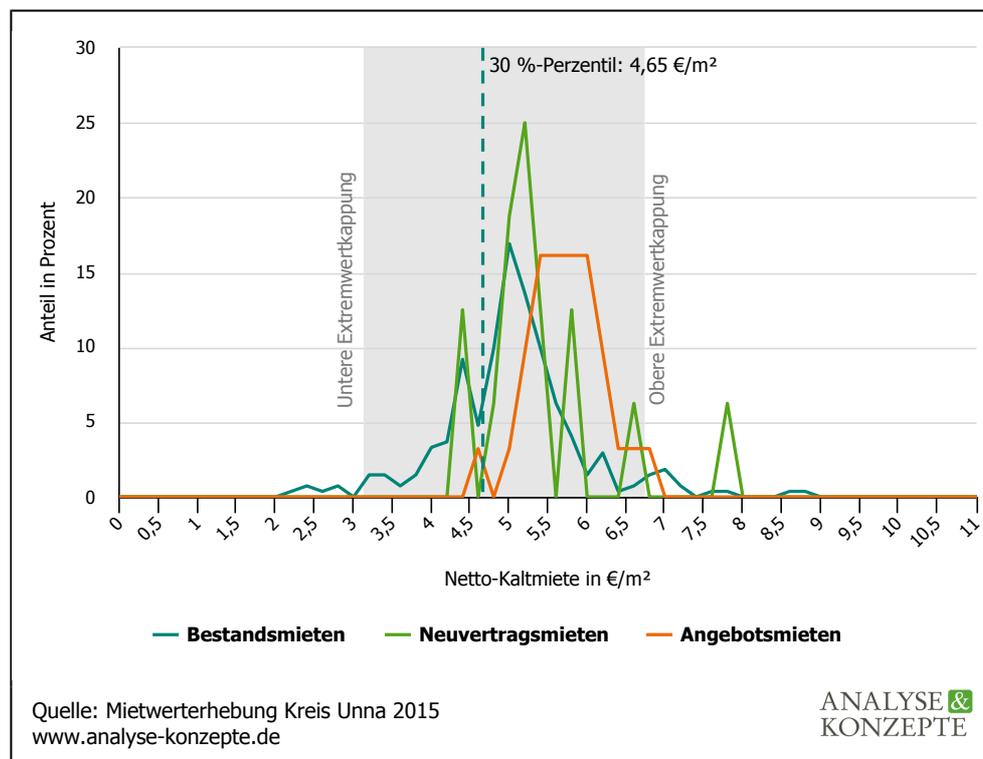
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,59 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,45 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,21 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,86 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,75 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.426/104/72

**Abb. 26 Mietkategorie V, > 80 bis ≤ 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



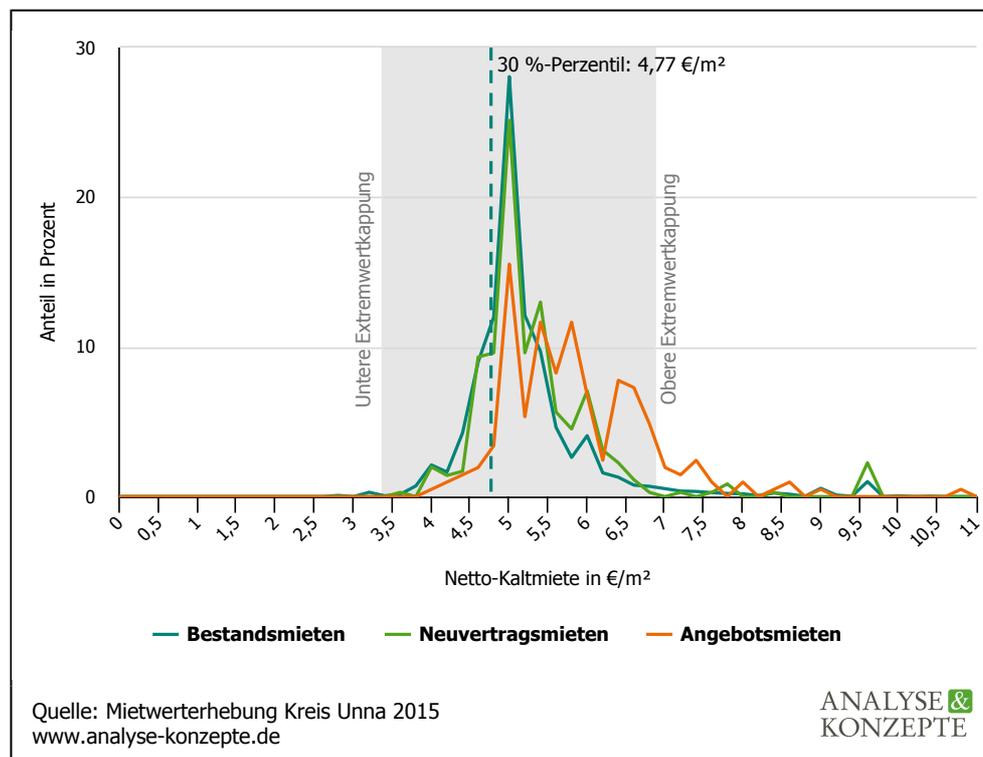
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,59 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,42 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,29 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,94 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,68 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	621/51/24

Abb. 27 Mietkategorie V, > 95 m², Netto-Kaltmieten



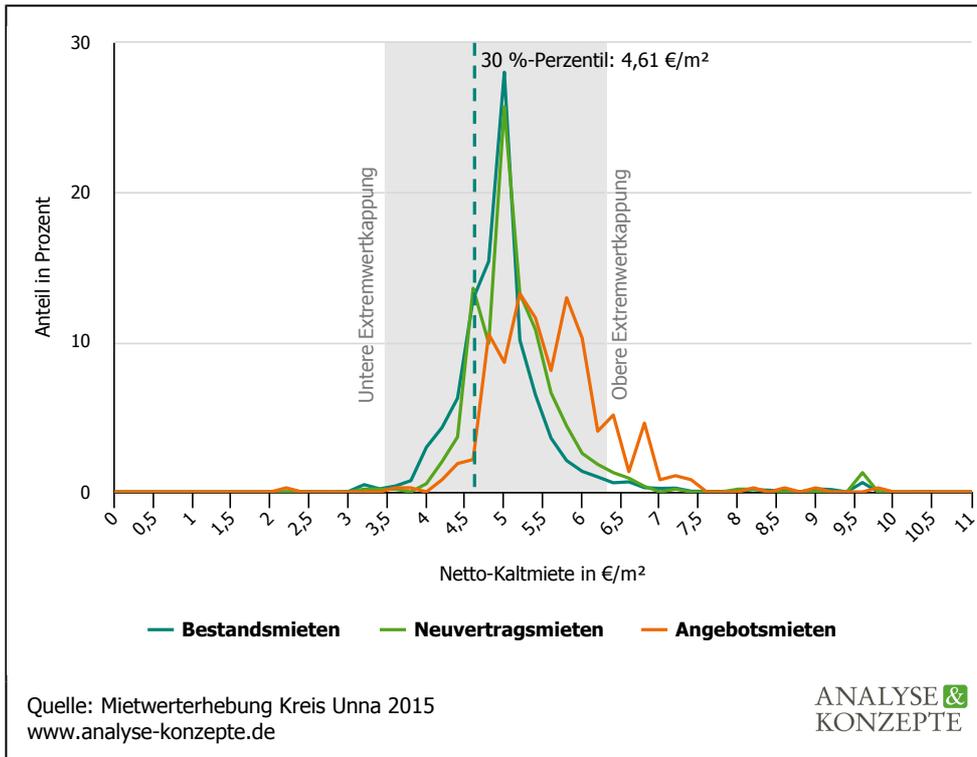
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,65 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,15 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,74 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,20 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,93 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	272/31/16

Abb. 28 Mietkategorie VI, ≥ 25 bis ≤ 50 m², Netto-Kaltmieten



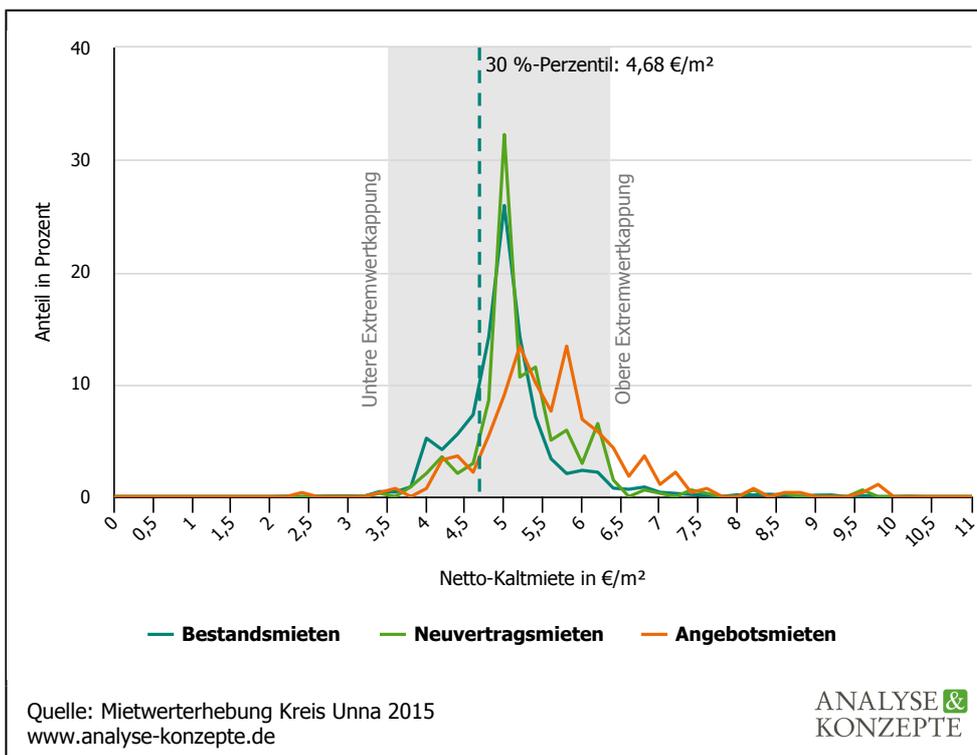
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,77 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,38 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,88 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,90 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	3.785/206/354

Abb. 29 Mietkategorie VI, > 50 bis ≤ 65 m², Netto-Kaltmieten



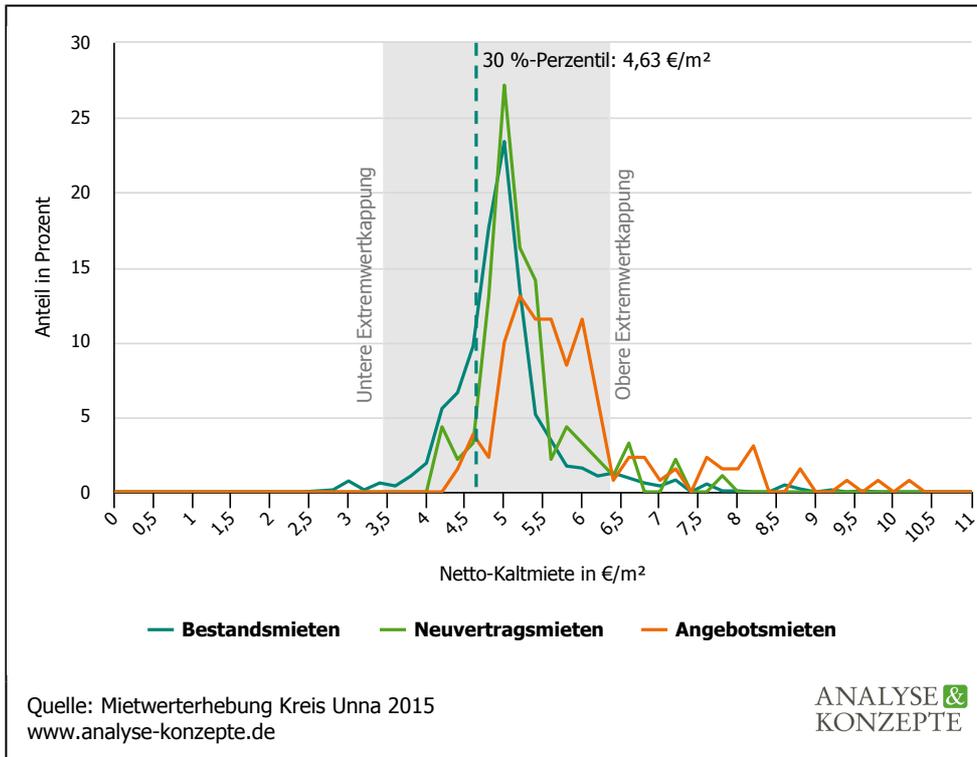
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,61 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,48 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,32 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,91 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,80 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	6.402/370/544

Abb. 30 Mietkategorie VI, > 65 bis ≤ 80 m², Netto-Kaltmieten



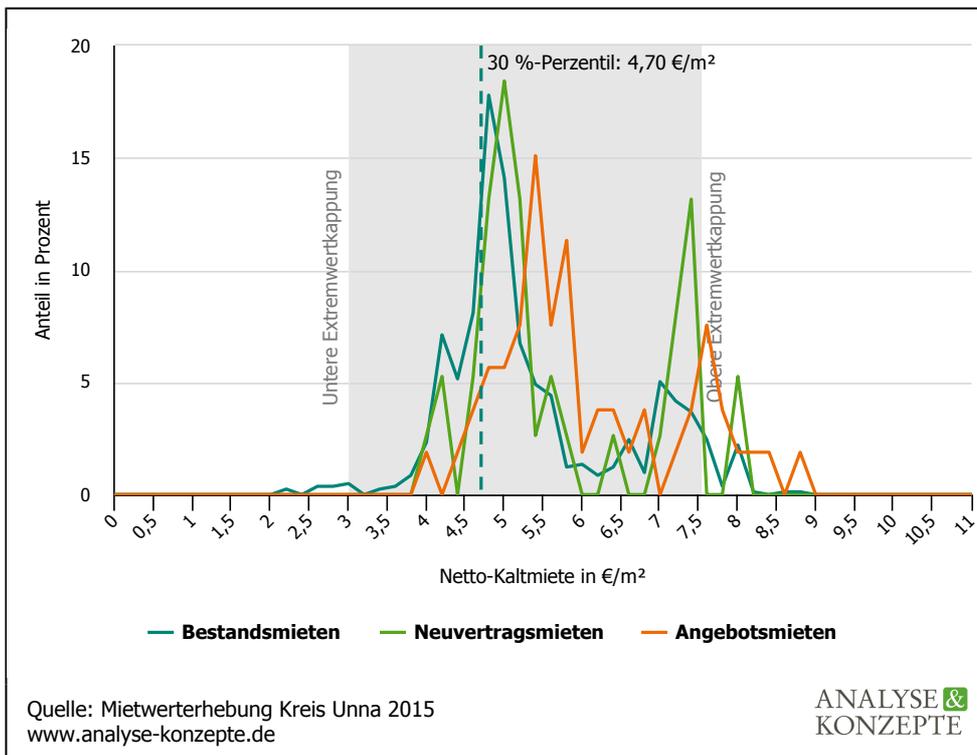
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,68 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,54 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,36 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,89 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,90 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	4.921/276/338

**Abb. 31 Mietkategorie VI, > 80 bis ≤ 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



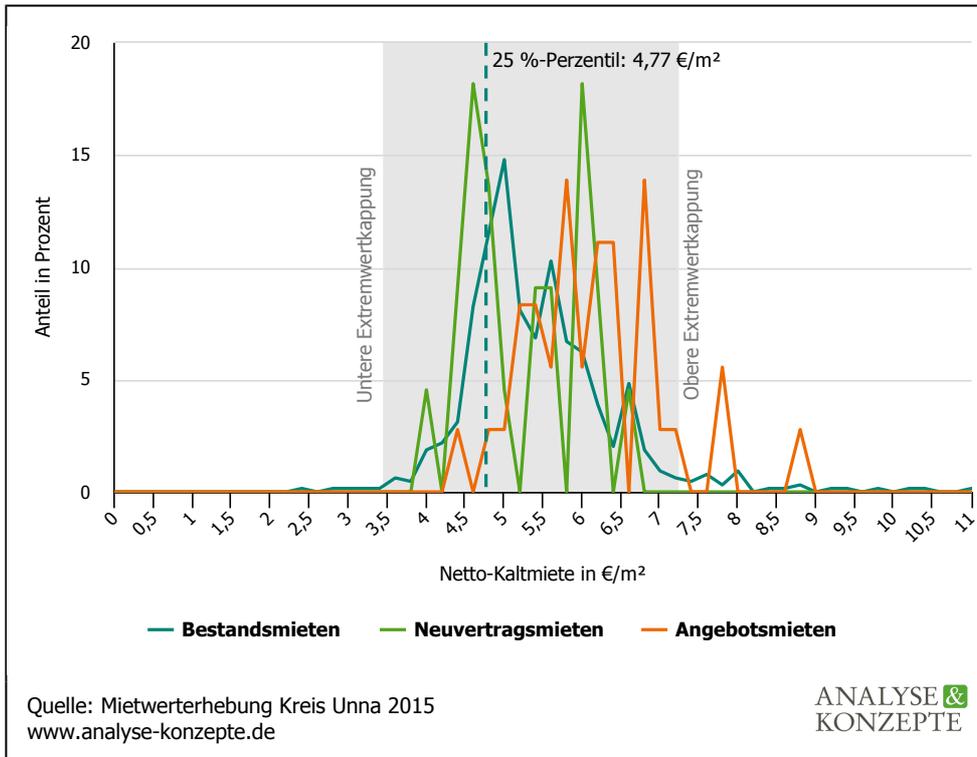
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,63 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,45 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,37 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,96 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,86 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.508/130/92

**Abb. 32 Mietkategorie VI, > 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



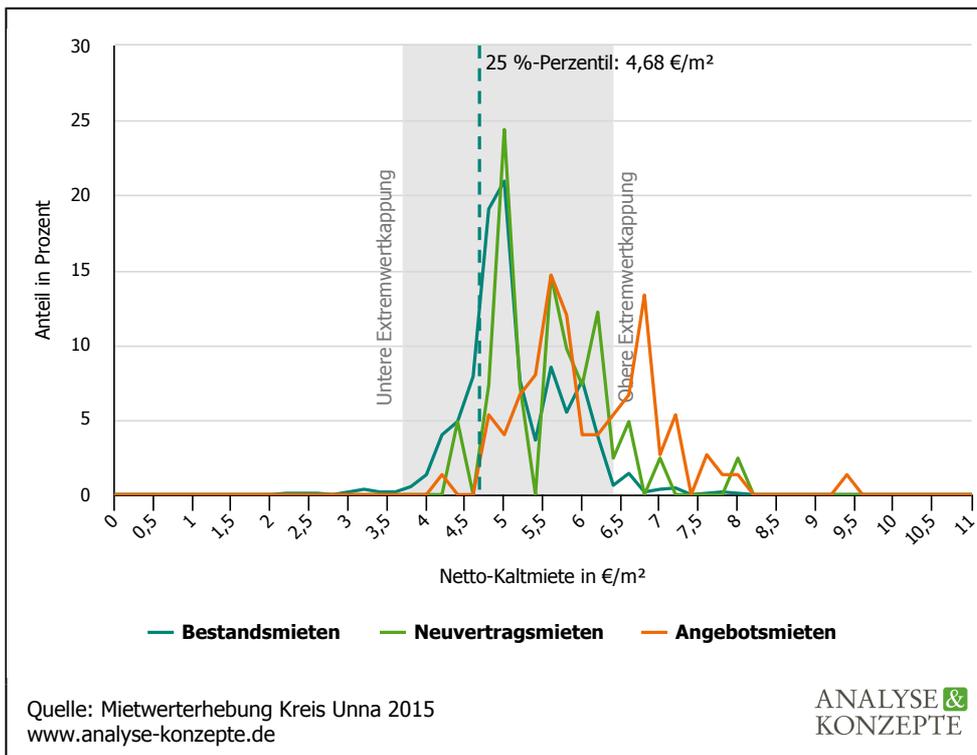
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,70 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,02 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,54 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,06 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,83 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	815/53/38

Abb. 33 Mietkategorie VII, ≥ 25 bis ≤ 50 m², Netto-Kaltmieten



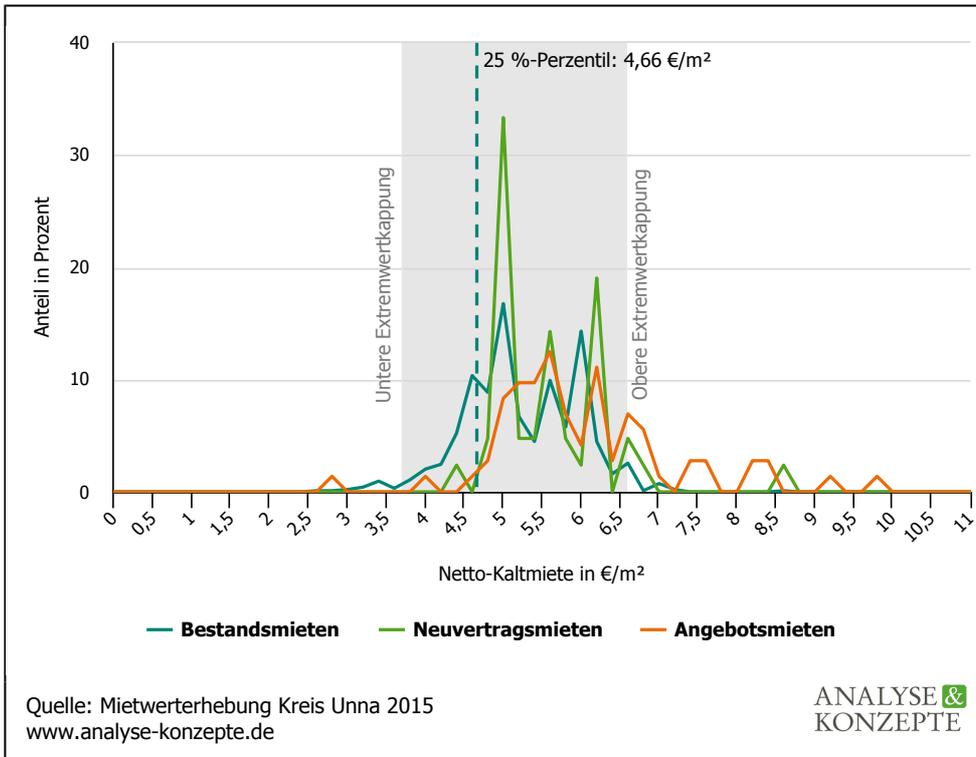
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,77 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,46 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,25 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,22 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	642/36/22

Abb. 34 Mietkategorie VII, > 50 bis ≤ 65 m², Netto-Kaltmieten



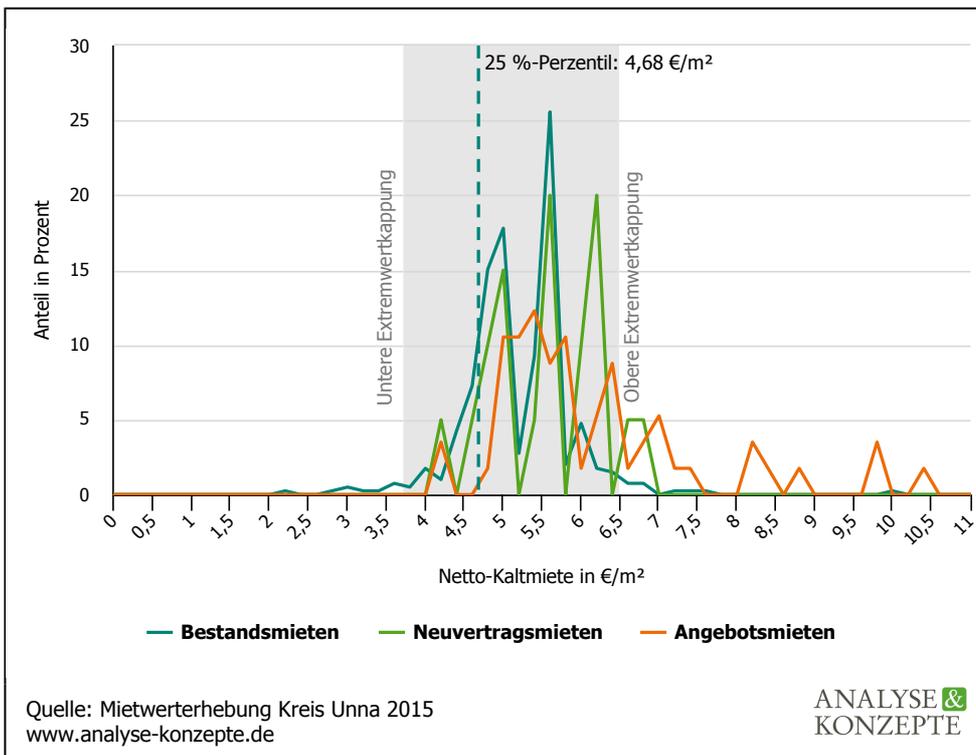
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,68 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,71 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,40 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,22 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,93 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.128/75/41

Abb. 35 Mietkategorie VII, > 65 bis ≤ 80 m², Netto-Kaltmieten



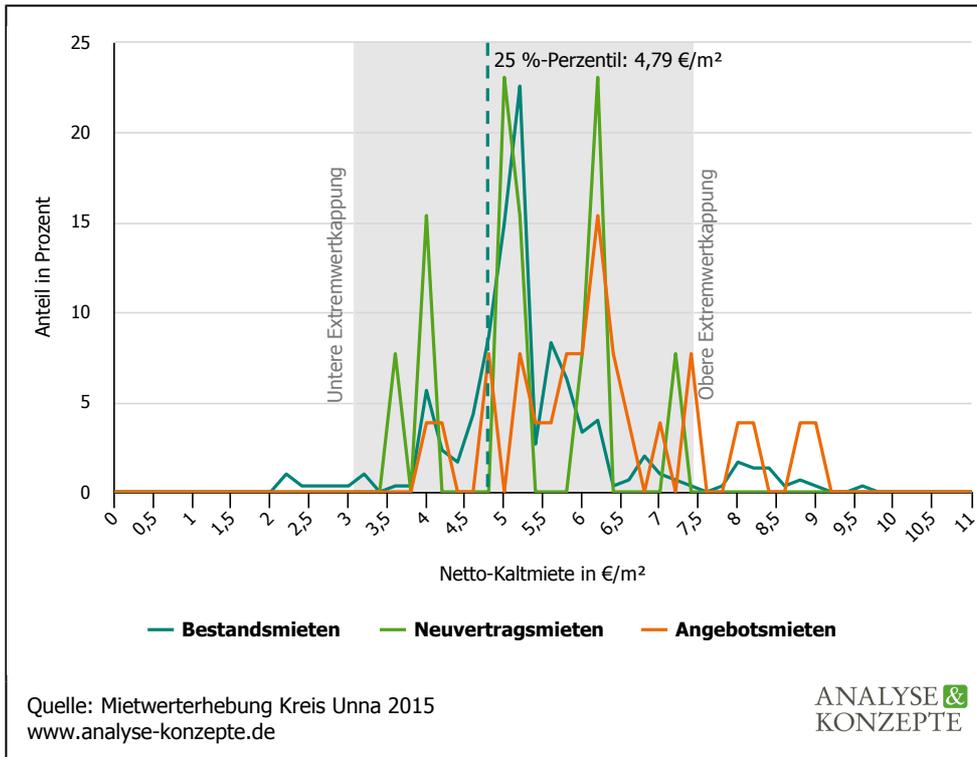
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,66 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,71 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,59 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,03 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,93 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	936/72/42

Abb. 36 Mietkategorie VII, > 80 bis ≤ 95 m², Netto-Kaltmieten



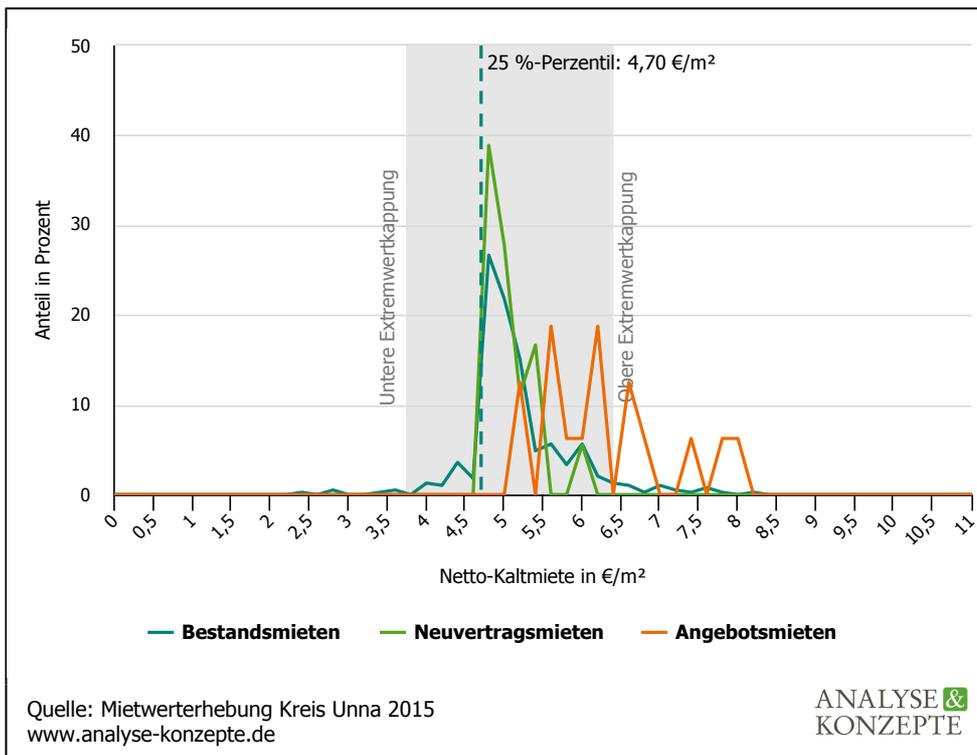
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,68 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,74 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,48 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,94 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	399/58/20

**Abb. 37 Mietkategorie VII, > 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



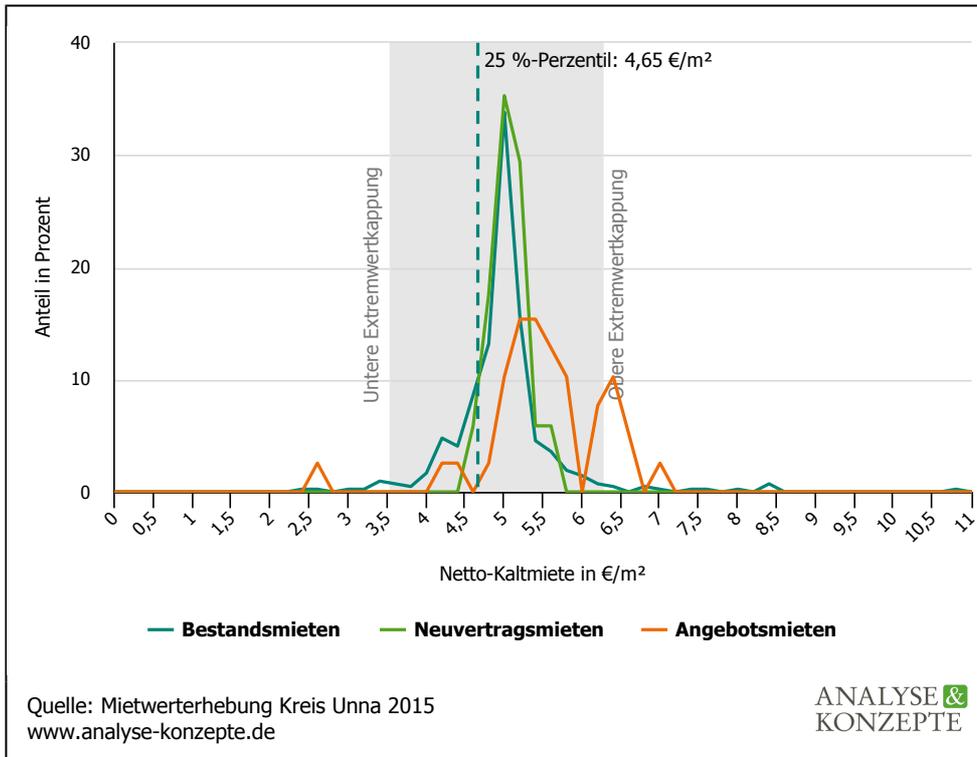
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,79 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,08 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,44 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,10 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,95 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	301/26/13

**Abb. 38 Mietkategorie VIII, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten**



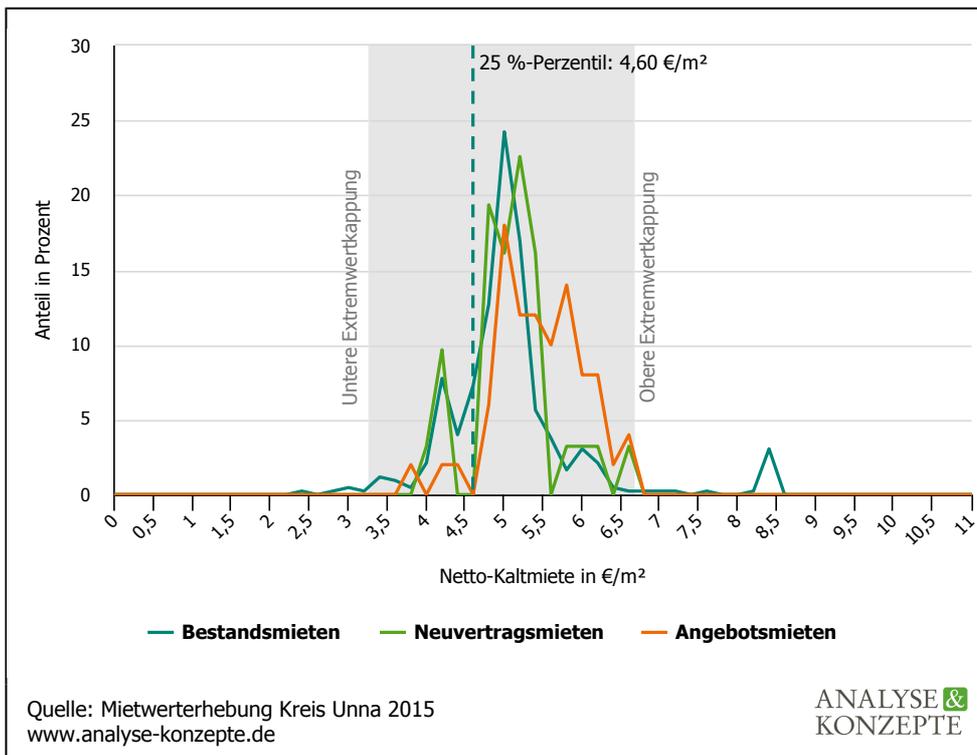
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,70 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,76 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,41 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,32 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,70 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	390/16/18

**Abb. 39 Mietkategorie VIII, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten**



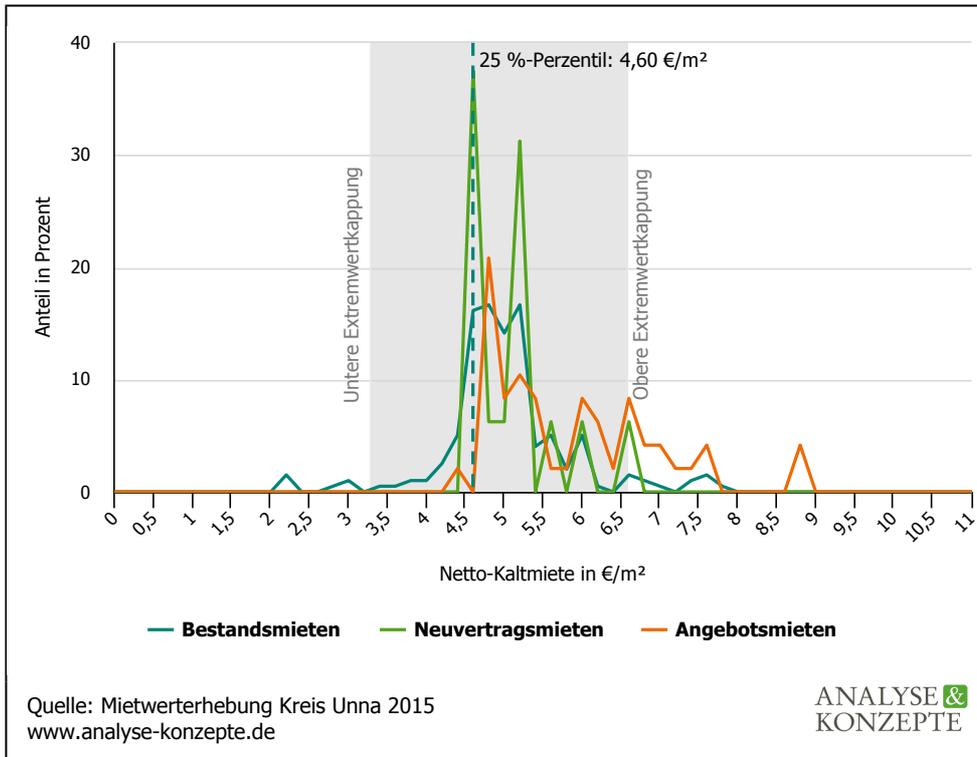
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,65 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,55 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,28 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,85 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,85 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	417/39/17

**Abb. 40 Mietkategorie VIII, > 65 bis ≤ 80 m²,
Netto-Kaltmieten**



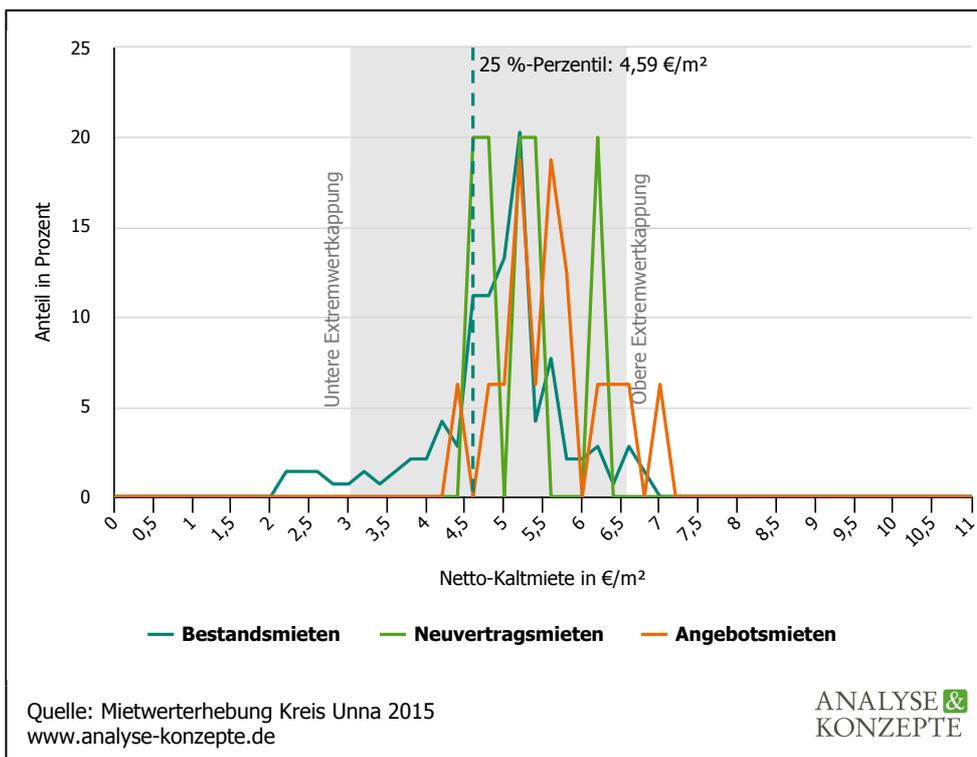
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,60 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,28 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,67 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,79 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,78 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	425/50/31

**Abb. 41 Mietkategorie VIII, > 80 bis ≤ 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



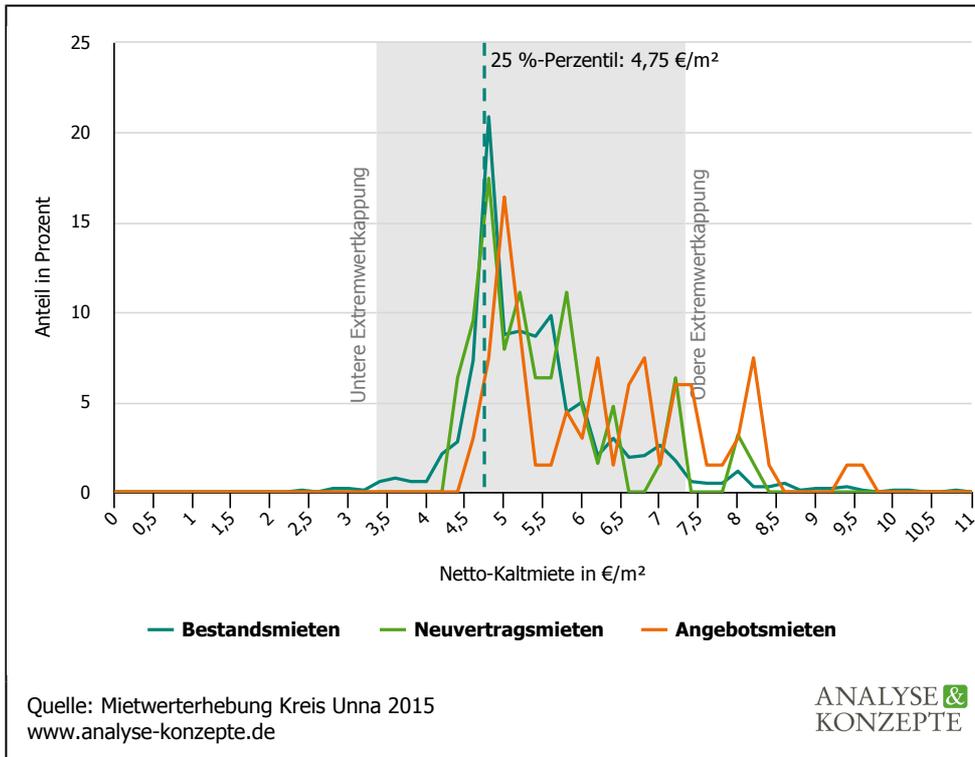
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,60 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,29 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,59 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,64 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,59 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	198/48/16

**Abb. 42 Mietkategorie VIII, > 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



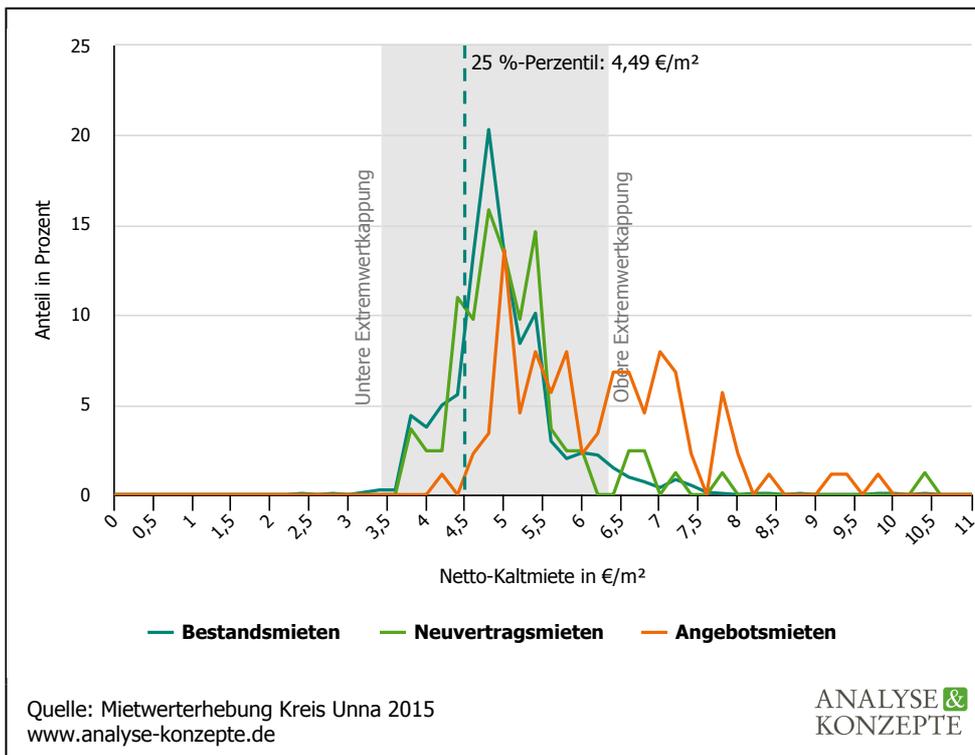
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,59 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,04 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,57 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,90 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,70 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	143/16/5

**Abb. 43 Mietkategorie IX, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten**



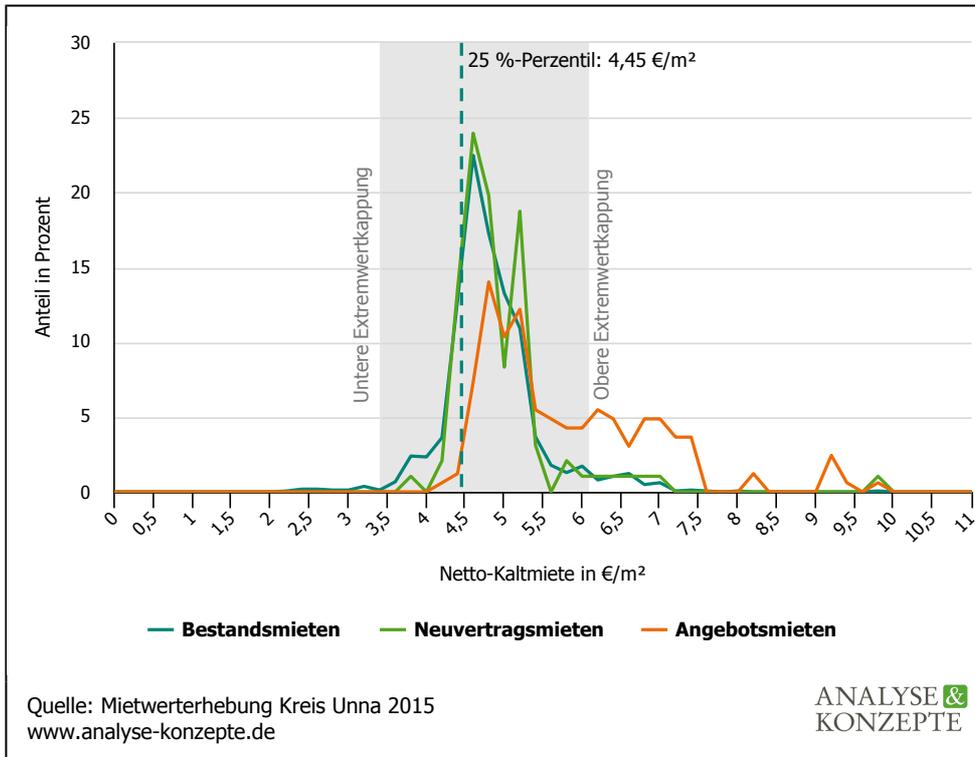
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,75 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,39 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,32 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,75 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,75 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.039/67/63

**Abb. 44 Mietkategorie IX, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten**



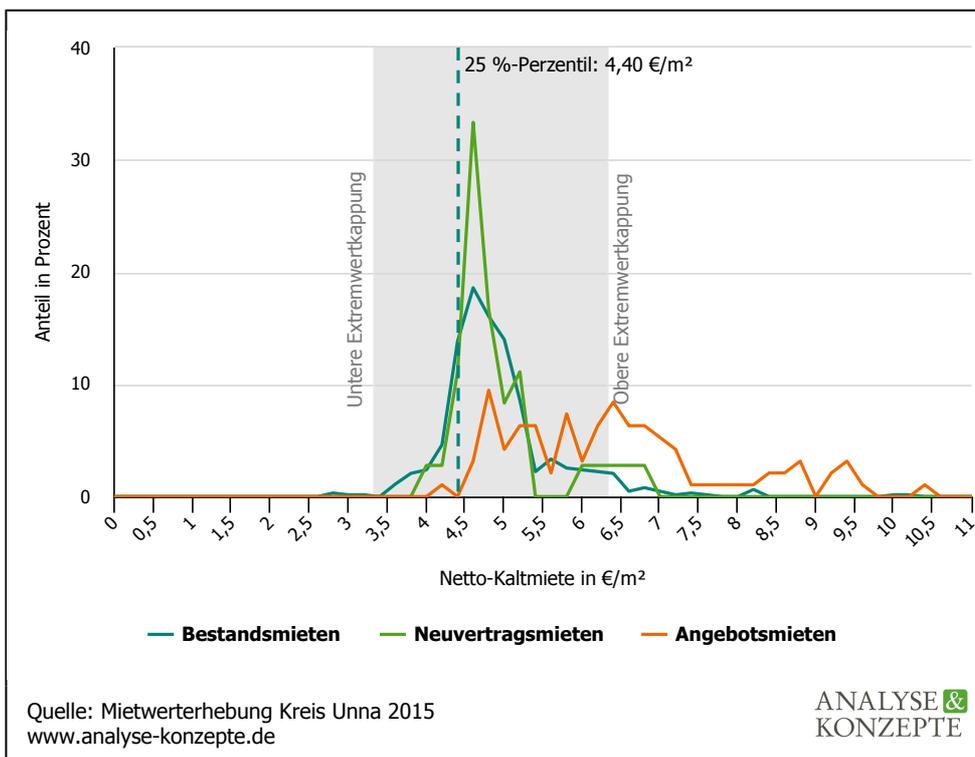
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,49 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,44 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,34 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.545/88/82

**Abb. 45 Mietkategorie IX, > 65 bis ≤ 80 m²,
Netto-Kaltmieten**



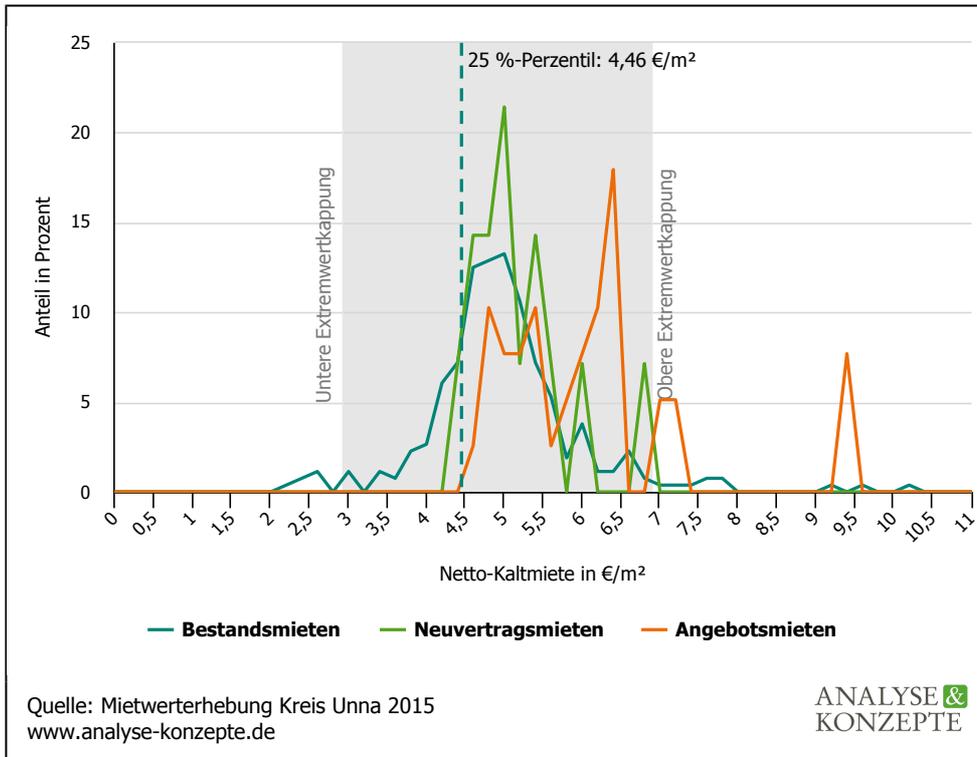
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,45 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,43 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,08 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,60 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.629/164/96

**Abb. 46 Mietkategorie IX, > 80 bis ≤ 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



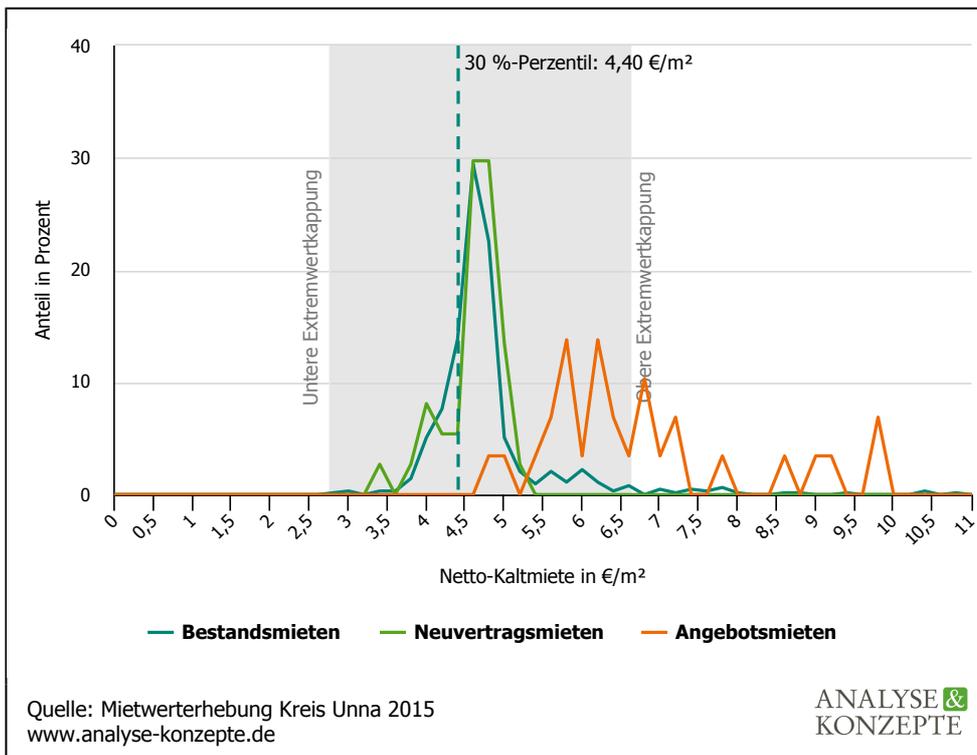
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,40 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,35 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,34 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	629/95/36

**Abb. 47 Mietkategorie IX, > 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



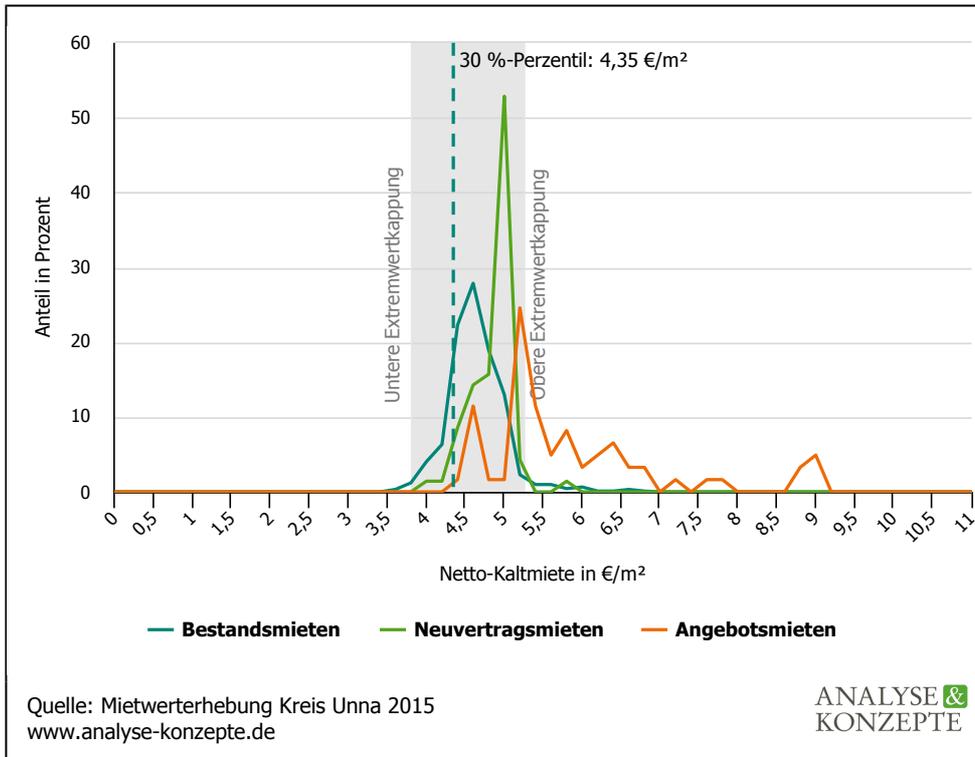
25 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,46 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,93 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,90 €/m ²
25 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,99 €/m ²
25 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,70 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	264/39/14

**Abb. 48 Mietkategorie X, ≥ 25 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten**



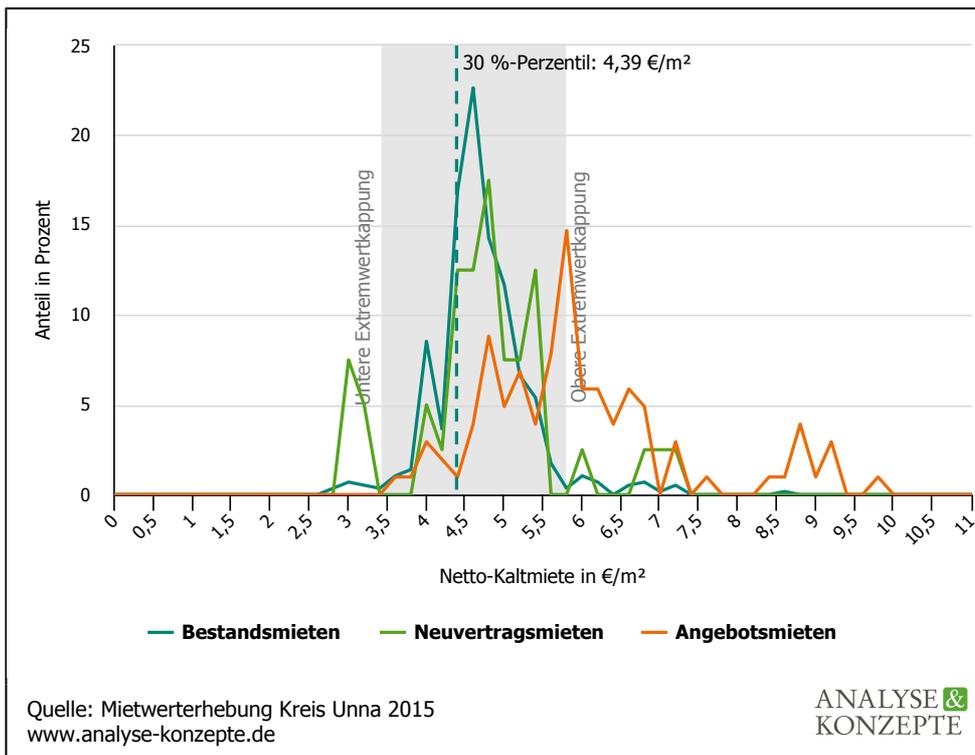
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,40 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,76 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,64 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,55 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,45 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	630/29/37

**Abb. 49 Mietkategorie X, > 50 bis ≤ 65 m²,
Netto-Kaltmieten**



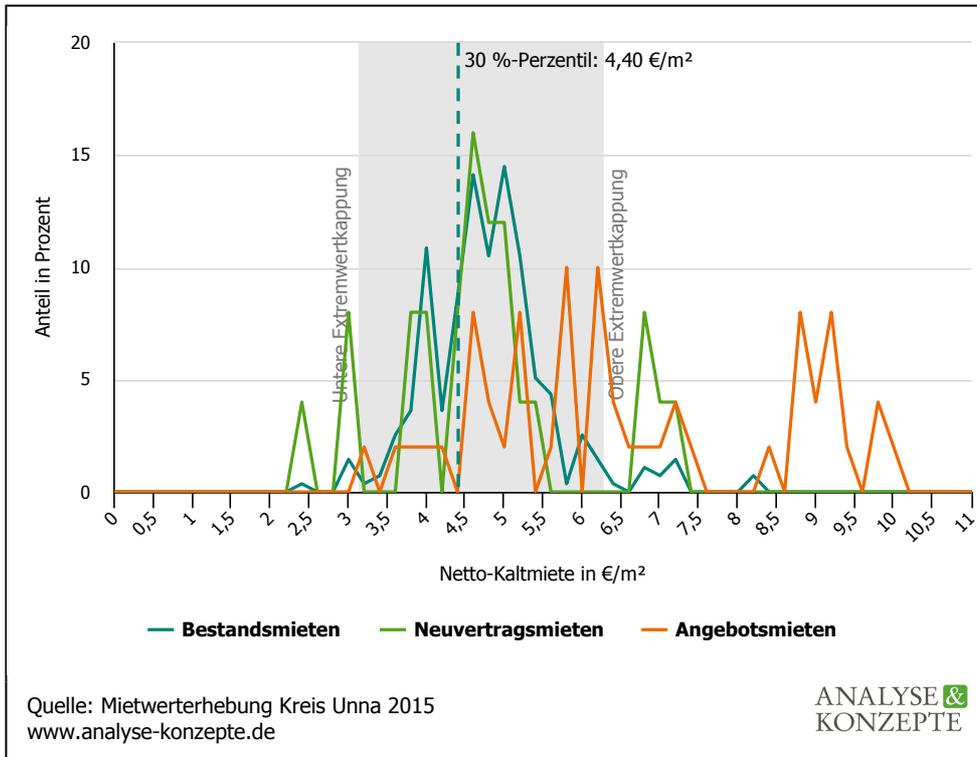
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,35 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,82 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,27 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,93 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,60 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	915/61/70

**Abb. 50 Mietkategorie X, > 65 bis ≤ 80 m²,
Netto-Kaltmieten**



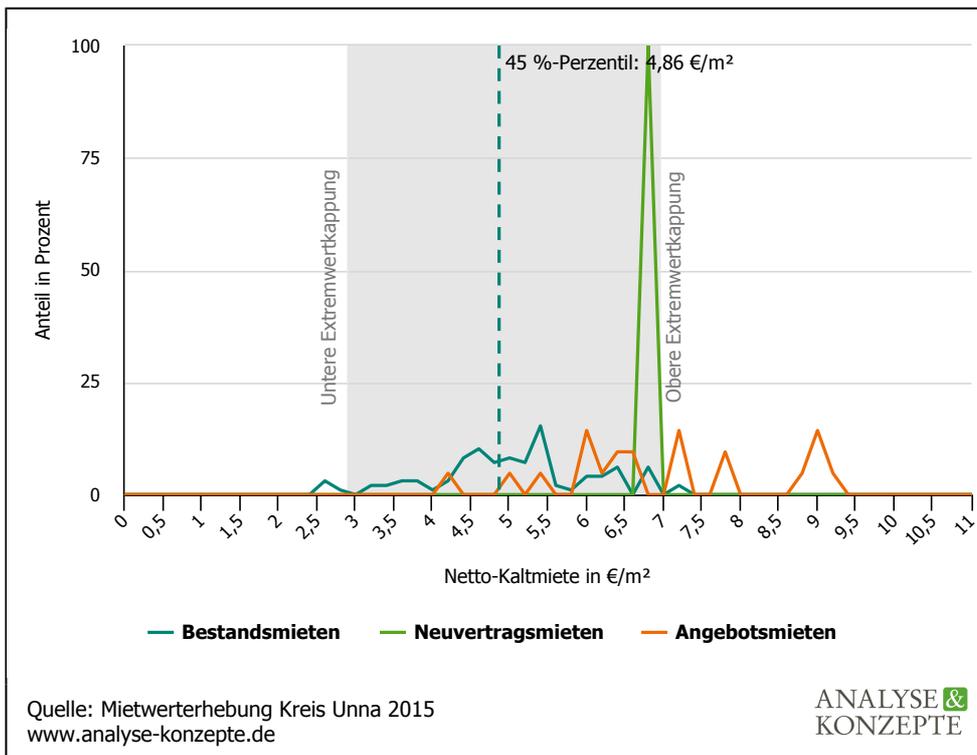
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,39 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,44 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,80 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	4,88 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,37 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	574/102/40

**Abb. 51 Mietkategorie X, > 80 bis ≤ 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



30 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,40 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,14 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,28 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,39 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	276/50/25

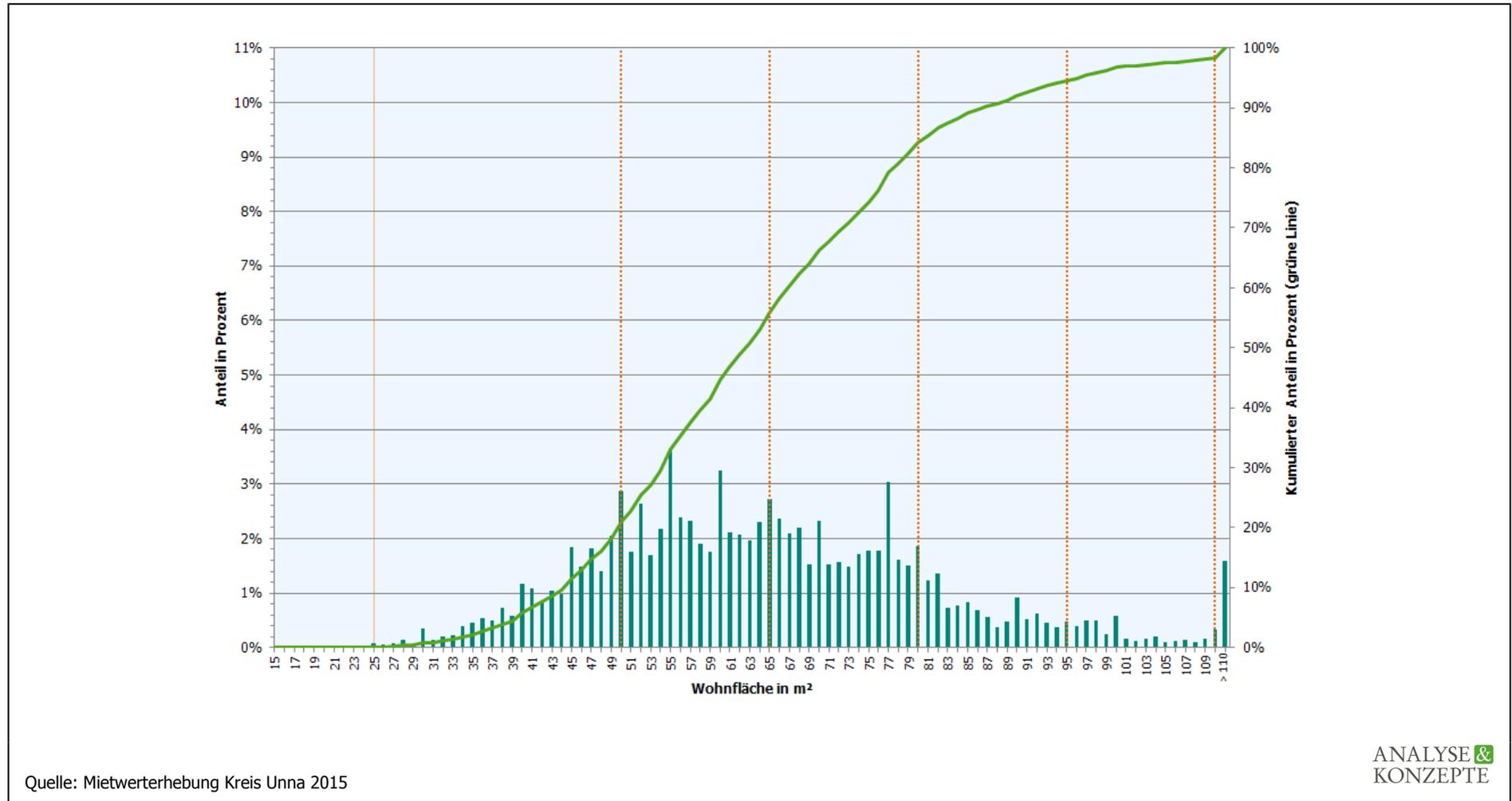
**Abb. 52 Mietkategorie X, > 95 m²,
Netto-Kaltmieten**



45 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,86 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,90 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,97 €/m ²
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	6,26 €/m ²
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,60 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	98/21/4

Anlage 2
Wohnungsgrößenstruktur
im Kreis Unna

Abb. 53 Wohnungsgrößenverteilung im Kreis Unna



Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Anlage 3

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 54 Fragebogen große Vermieter (Seite 1)

Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Kreis Unna beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Beziehern des Arbeitslosengeldes II die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises Unna erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

Und so verläuft die Erhebung:



Wir setzen uns in den nächsten Tagen mit Ihnen persönlich in Verbindung. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner sein, so wäre es sehr hilfreich, wenn Sie uns den richtigen Ansprechpartner nennen könnten.

Wir benötigen von Ihnen als Vermieter zwei Dateien. Diese Vorgehensweise ist wichtig, um den Anforderungen des Datenschutzes zu genügen. Die erste Datei umfasst eine Adressliste Ihres Wohnungsbestandes im Kreis Unna. Diese Liste benötigen wir, damit die Mieten der dort wohnenden Haushalte im Rahmen einer zusätzlichen Mieterbefragung nicht nochmals erhoben werden.

Die zweite Liste umfasst Mietinformationen, wobei der Mietename und die Adresse nicht benötigt werden. Welche Informationen wir benötigen, können Sie der Rückseite dieses Schreibens entnehmen. Gern mailen wir Ihnen die Struktur der Erhebungstabellen zu. Wir hoffen und gehen davon aus, dass Ihnen Ihre EDV diese Informationen mittels einer Datenbankabfrage zur Verfügung stellen kann, sodass für Sie der Aufwand überschaubar sein sollte.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.08.2015**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 31.08.2015. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen,
und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

**Ein Musterfragebogen befindet sich auf der Rückseite,
bitte wenden!**

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, www.analyse-konzepte.de

Abb. 55 Fragebogen große Vermieter (Seite 2)



- 2 -

Musterfragebogen

Den Fragebogen stellen wir Ihnen als Excel-Vorlage zur Verfügung.

Tabelle 1 Bestandsübersicht

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

Tabelle 2 Mietwerterhebung

Stadt- oder Gemeindename	_____
Handelt es sich um ein Einfamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Baujahr des Wohngebäudes	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Sammelheizung (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____/____ m ²
Höhe der Nettokaltmiete in € am 01.08.2015 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.08.2015 (ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am 01.08.2015	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis (kWh/m ² a)	_____
Energieträger	<input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> sonstiges

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015



Abb. 56 Fragebogen kleine Vermieter (Seite 1)

Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Kreis Unna beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten im Kreisgebiet durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreisniveau feststellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen. Die sich in Ihrem Eigentum bzw. Ihrer Verwaltung befindlichen Gebäude wurden für die Erhebung in einem reinen Zufallsverfahren ermittelt.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in den jeweiligen Objekten befindlichen, vermieteten Wohnungen die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Bitte beantworten Sie alle Fragen. Nur so können wir prüfen, ob die Wohnung erhebungsrelevant ist. Bei Bedarf können Sie eine Erhebungstabelle als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen. Die Excel-Datei finden Sie unter: <https://dl.analyse-konzepte.de/un>

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Die Vorgehensweise ist mit dem Datenschutzbeauftragten des Kreises abgestimmt. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises Unna erhoben und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. **Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!**

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

Und so verläuft die Erhebung:



Sie sind Eigentümer/Verwalter eines oder mehrerer Objekte mit vermieteten Wohneinheiten. Bitte tragen Sie in den Erhebungsbogen für jede vermietete Wohnung die entsprechenden Informationen und Daten ein. Tun Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.08.2015** die Höhe der Netto-Kaltmiete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Senden Sie dann bitte den Erhebungsbogen auf einem der folgenden Wege an uns zurück:

Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98

Per E-Mail: mieten@analyse-konzepte.de

Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)

Analyse & Konzepte GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Bei Bedarf können Sie den Erhebungsbogen auch gern als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen: <https://dl.analyse-konzepte.de/un>

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen
und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

Der Fragebogen befindet sich auf der Rückseite, bitte wenden!

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, www.analyse-konzepte.de, 040 / 485 00 98 - 0

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 57 Fragebogen kleine Vermieter (Seite 2)

Mietwerterhebung Kreis Unna		ANALYSE & KONZEPTE				
Bitte zurücksenden bis zum 18.12.2015		Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung
		1	2	3	4	5
Stadt- oder Gemeindename (Straßenname nicht notwendig!)	Ort					
Baujahr des Gebäudes	Jahr					
Nutzen Sie die Wohnung für sich selbst?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft?	Ja					
	Nein					
Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung für die eine reduzierte Miete gezahlt wird?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet?	Ja					
	Nein					
Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet?	Ja					
	Nein					
Verfügt die Wohnung über ein Bad?	Ja					
	Nein					
Ist eine Zentral-/Sammelheizung (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung) vorhanden?	Ja					
	Nein					
Befindet sich ein WC <u>in</u> der Wohnung?	Ja					
	Nein					
Datum des Mietvertragsabschlusses	tt.mm.jj					
Datum der letzten Mieterhöhung	tt.mm.jj					
Wohnfläche der Wohnung	In m²					
Nettokaltniete (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge, ohne Stellplatzkosten) am 01.08.2015	In €					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten am 01.08.2015	In €					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	Ja					
	Nein					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.08.2015	In €					
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	Ja					
	Nein					
Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	1-5					
Wenn vorhanden: Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis	kWh/m²a					

Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter <https://dl.analyse-konzepte.de/un> herunter. Danke!

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 58 Fragebogen Mieter (Seite 1)

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Merkbblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Kreis Unna beauftragt, für den Kreis eine Mietwerterhebung durchzuführen. Ihre Adresse wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Es ist **wichtig**, dass Sie an der Erhebung teilnehmen, damit das Mietniveau im Kreisgebiet korrekt ermittelt wird.

Der Fragebogen zu Ihrer Miethöhe befindet sich auf der Rückseite des Schreibens. Bitte beantworten Sie alle Fragen.

1. Vorprüfung

Nicht alle Wohnungen werden berücksichtigt. Möblierte Wohnungen, selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten werden **nicht** erhoben.



Bitte füllen Sie den Fragebogen auf der Rückseite aus. Wenn Sie die Fragen 1-6 alle mit "Nein" beantwortet haben, schicken Sie uns bitte den ausgefüllten Fragebogen bis zum

18.12.2015

wieder zurück. Benutzen Sie dazu den beigegefügt Briefumschlag. Sie brauchen **kein Porto** zu bezahlen. Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!

Gern können Sie uns den Bogen auch unter der Nummer 040-485 00 98-98 zufaxen oder unter mieten@analyse-konzepte.de per E-Mail zusenden.

2. Fragen zu Ihrer monatlichen Miete

Bitte beantworten Sie die Fragen 7-19 zur Miete auf Basis Ihres aktuellen Mietvertrages (beziehungsweise letzten Mietveränderungsbegehrens Ihres Vermieters). Alle Fragen zu Miethöhe, Betriebs- und Heizkosten beziehen sich auf den **Erhebungstichtag 01.08.2015**. Bitte geben Sie daher an, wie hoch die Miete und die Betriebs- und Heizkosten im August 2015 waren.

3. Datenschutz

Selbstverständlich werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten. Ihre Angaben unterliegen vollständig dem Datenschutz und werden nur anonym statistisch ausgewertet. Ihr Name und Ihre Adresse werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Alle Ihre Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises Unna ausgewertet und für keine anderen Zwecke verwendet. Alle Daten werden verschlüsselt gespeichert. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Die Daten werden nicht mit anderen Unterlagen in Verbindung gebracht. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an unser Info-Telefon: 040-485 00 98-88

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebungen zu unterstützen und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, mieten@analyse-konzepte.de, www.analyse-konzepte.de

Abb. 59 Fragebogen Mieter (Seite 2)



Bitte zurücksenden bis zum 18.12.2015

Fragebogen Mietwerterhebung Kreis Unna

1. Sind Sie Eigentümer der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2. Haben Sie Ihre Wohnung als Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft gemietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
3. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung, für die Sie eine reduzierte Miete zahlen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4. Haben Sie Ihre Wohnung oder einen Teil der Wohnung laut Mietvertrag zu gewerblichen Zwecken gemietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
5. Haben Sie laut Mietvertrag Ihre Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
6. Gehört Ihre Wohnung oder das Gebäude einem Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund und zahlen Sie deswegen eine vergünstigte Miete (Gefälligkeitsmiete)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Konnten Sie die **Fragen 1 bis 6 alle** mit "Nein" beantworten?
In diesem Fall schicken Sie uns diesen Fragebogen **ausgefüllt** mit dem beiliegenden Freiumschlag (Briefmarke **nicht** notwendig) bitte bis zum **18.12.2015** zurück. Alternativ können Sie uns den Fragebogen auch gern per Fax (040/485 00 98 98) oder E-Mail (mieten@analyse-konzepte.de) zurücksenden.

Sofern Sie eine der Fragen 1-6 mit "Ja" beantwortet haben, ist Ihre Miete für die Mietwerterhebung des Kreises Unna **nicht** relevant. Bitte senden Sie diesen Fragebogen dann **nicht** zurück. Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

▲
Wenn hier JA dann **nicht** zurücksenden, wenn nur NEIN, dann bitte weiter ausfüllen!

7. In welcher Stadt oder Gemeinde wohnen Sie?	_____
8. Befindet sich Ihre Wohnung in einem Einfamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
9. Baujahr des Gebäudes	Ca. _____
10. Wann haben Sie Ihren aktuellen Mietvertrag abgeschlossen?	____.____.____
11. Ist Ihre Miete nach dem 01.08.2011 geändert worden (nur Änderung der Miethöhe; Änderungen der Betriebskosten sind nicht relevant)?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
12. Welche Wohnfläche umfasst Ihre Wohnung lt. Mietvertrag (in m ²)?	____,____ m ²
13. Wie hoch war Ihre Netto-Kaltniete in € (Miete ohne Nebenkosten) am Stichtag 01.08.2015 ? (Angabe bitte ggf. ohne eine Stellplatzmiete)	____,____ €
14. Wie hoch war Ihre monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im August 2015 (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?	____,____ €
15. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
16. Verfügt Ihre Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Zentral-/Sammelheizung (Öl, Gas, Etagen-, Nachtspeicherheizung oder Fernwärme)?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)
17. Wie hoch war Ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im August 2015 (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?	____,____ €
18. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> Weiß nicht (3)
19. Wenn vorhanden: Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis (kWh/m ² a)	_____ kWh/m ² a

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, mieten@analyse-konzepte.de, www.analyse-konzepte.de



Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Anlage 4
Berücksichtigung von Flüchtlingen
im schlüssigen Konzept

Seit 2015 ist die Zahl der Flüchtlinge und Asylbewerber, die nach Deutschland kommen, sehr stark angestiegen. Ein großer Anteil dieser Gruppe wird als Asylberechtigter oder Flüchtling anerkannt oder erhält einen subsidiären Schutzstatus und dann entsprechend auch Leistungen für die Kosten der Unterkunft.

Vor diesem Hintergrund ist vom Jahr 2016 an mit einem deutlichen Anwachsen der Bedarfsgemeinschaften zu rechnen. Daher stellt sich die Frage, wie die Gruppe der Flüchtlinge im Rahmen des schlüssigen Konzepts berücksichtigt werden kann beziehungsweise sollte.

Die Unterbringung der Flüchtlinge erfolgt derzeit - je nach Wohnungsmarktlage - in Gemeinschaftsunterkünften, teilweise aber auch im normalen Wohnungsbestand. Hierbei handelt es sich zunächst um eine kurzfristige und teilweise notdürftige Erstunterbringung. Die Angemessenheitsgrenzen beziehen sich aber nur auf den normalen Wohnungsbestand, nicht aber auf Erstaufnahme- oder sonstige Einrichtungen.

Im Hinblick auf das schlüssige Konzept sind auch nur die Asylbewerber und Flüchtlinge von Bedeutung, die bereits den Städten und Landkreisen zugewiesen wurden. Da die Unterbringung in normalen Wohnungen nur für Personen vorgesehen ist, deren Asylverfahren bereits rechtskräftig positiv beschieden wurde (Anerkennung als Asylberechtigter, Flüchtling oder subsidiärer Schutzstatus), fragen diese Personen auch als Bedarfsgemeinschaften den normalen Wohnungsbestand nach. Dazu können, je nach Bestandssituation, auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zählen. Die geregelte Wohnungsversorgung von Bedarfsgemeinschaften zu den geltenden Angemessenheitsgrenzen hat dabei keinen kurzfristigen und gegebenenfalls notdürftigen Charakter mehr.

Gegenwärtig sind die tatsächlichen Größenordnungen, in denen als Asylbewerber anerkannte Flüchtlinge in den Regelkreis des SGB II fallen, aber nicht seriös abschätzbar.

Hierbei spielen unter anderem die folgenden Aspekte eine Rolle:

- Es werden bei weitem nicht alle Asylbewerber oder Flüchtlinge als Asylberechtigte anerkannt. Die Quote ist, je nach Herkunftsland, sehr unterschiedlich, sie reicht von etwa 1 Prozent bis hin zu 99 Prozent. Daher lassen sich auf der lokalen Ebene derzeit keine belastbaren Aussagen darüber treffen, wie sich die Anzahl der anerkannten Asylbewerber im Kreisgebiet entwickeln wird.
- Hinzu kommt, dass die mittelfristige lokale Verteilung der Asylberechtigten und anerkannten Flüchtlinge über Deutschland derzeit nicht belastbar zu bestimmen ist. Denn viele Asylbewerber wechseln ihren Wohnstandort oder werden dies tun, etwa um an wirtschaftsstarke Standorte mit einem guten Arbeitsplatzangebot oder in die Nähe von Verwandten und Bekannten zu ziehen. Auch welche Wirkungen eine mögliche Wohnortzuweisung entfalten wird, lässt sich derzeit ebenfalls nicht voraussehen.

Daher sind derzeit keine sicheren Abschätzungen möglich, wie viele Asylberechtigte und Flüchtlinge etwa in einem Jahr in einer Stadt oder in einem Landkreis tatsächlich als Bedarfsgemeinschaft wohnen werden.

Ein schlüssiges Konzept muss darüber hinaus - analog zum Mietspiegel - immer auf der Situation basieren, die zum Zeitpunkt der Erstellung bestand. Es dürfen dort keine Abschätzungen oder Extrapolationen in die Zukunft vorgenommen werden. Eine a priori-Einbeziehung geschätzter lokaler Flüchtlingsbeziehungsweise Asylbewerberzahlen birgt das erhebliche Risiko, dass die Angemessenheitsgrenzen die tatsächliche Nachfrage nicht hinreichend berücksichtigen.

Im schlüssigen Konzept von Analyse & Konzepte werden Flüchtlinge in folgenden Punkten berücksichtigt:

- bei der Nachfrageanalyse, wenn diese zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bereits als Asylberechtigte oder Flüchtlinge anerkannt waren und sich daher im Rechtskreis des SGB II oder SGB XII befunden haben. Da in unserem schlüssigen Konzept die regulären Nachfrager nach preiswertem Wohnraum quantifiziert werden (siehe Kapitel 8.1), werden dort entsprechend auch leistungsberechtigte Asylbewerber einbezogen - diese erhöhen die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum entsprechend.
- in der Bestandsmietenerhebung, wenn Asylbewerber bereits Wohnraum nachgefragt und eine Wohnung angemietet haben.
- in der Angebotsmietenerhebung, wenn das Flüchtlingsaufkommen bereits zu einer erhöhten Angebotsnachfrage nach Wohnraum führt. Das schlüssige Konzept erfasst Angebotsmieten in Zeitraum von mindestens sechs Monaten. Steigende Angebotsmieten oder eine mögliche Verknappung der freien Wohnungen werden somit bereits in das Konzept einbezogen.

Eine konkrete Berücksichtigung der derzeit hohen Asylbewerberzahlen ist im schlüssigen Konzept erst dann sinnvoll, wenn belastbare lokale Daten vorliegen. Dies dürfte erst ab Ende 2016 der Fall sein, wenn die Asylverfahren in größerem Umfang abgeschlossen sind und sich auch Aussagen über die weitere lokale Verteilung dieser Gruppe treffen lassen. So ist zum Beispiel derzeit in der Diskussion, eine Wohnortzuweisung für Asylberechtigte vorzunehmen und damit die Freizügigkeit einzuschränken.

Der Leistungsträger im Landkreis wird die Entwicklung der Flüchtlinge und die daraus resultierenden Asylbewerberzahlen sehr genau beobachten und dokumentieren.

Veränderungen in der lokalen Situation werden dann im Rahmen einer regionalen Fortschreibung des schlüssigen Konzepts nach zwei Jahren berücksichtigt. Analyse & Konzepte empfiehlt insbesondere zur Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten die Fortschreibung mit einem Angebotsmietenindex. Die Erhebung von Angebotsmieten ermöglicht die passgenaue Fortschreibung in den regionalen Mietkategorien und eine Prüfung der abstrakten Angemessenheit.

Bei gravierenden Veränderungen in der Nachfrage- oder Angebotssituation bei den Bedarfsgemeinschaften kann eine vorgezogene Fortschreibung oder Prüfung der Richtwerte anhand einer Angebotsmietenerhebung auch bereits nach einem Jahr erfolgen.

Anlage 5
Indexfortschreibung des
schlüssigen Konzepts 2015



Kreis Unna

Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Kreis Unna

Bericht im September 2016



ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0
fax +49 (0)40 4850 098-98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1	Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2015.....	89
2	Indexfortschreibung	90
2.1	Berechnung der Indexentwicklung.....	91
3	Berechnung der Angebotsmietenentwicklung	97
3.1	Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen.....	98
4	Empfehlung	105

1 Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2015

Um im Kreis Unna weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten, müssen die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft und gegebenenfalls der Marktentwicklung angepasst werden.

Für die Aktualisierung der Richtwerte hat der Gesetzgeber weder eine Methode noch Zeiträume vorgegeben. In Anlehnung an die Vorgehensweise bei der Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln wird eine Fortschreibung nach spätestens zwei Jahren empfohlen.¹

Hinsichtlich der Methodik für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln stehen zwei gleichberechtigte Verfahren der Fortschreibung zur Verfügung:

- eine Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung der Mietwerte oder
- eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung).

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuchs (SGB) wurde für die Regelung der Kosten der Unterkunft im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von spätestens zwei Jahren vorgegeben.²

Um eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum gewähren zu können, hat sich der Kreis Unna entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach 11 Monaten fortschreiben zu lassen.

Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wird sowohl anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten als auch anhand der Preisentwicklung von Angebotsmieten geprüft. Um die Preisentwicklung der Angebotsmieten berechnen zu können, sind im Zeitraum Januar 2016 bis einschließlich Juni 2016 im Internet und in Zeitungen inserierte Angebotsmieten erhoben worden.

In einem letzten Schritt sind die erhobenen Angebotsmieten dafür verwendet worden, die abstrakte Wohnraumversorgung mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten zu überprüfen.

Nachfolgend werden die Methoden der Fortschreibung beschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind in der Tabelle 23 dargestellt.

¹ Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, vgl. § 558 d BGB.

² Vgl. SGB II § 22c Absatz 2.

2 Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mithilfe eines Index im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet, sondern die im Rahmen einer Ersterhebung zuvor ermittelten Mieten für einen Zeitraum durch einen Index fortgeschrieben werden.

Für qualifizierte Mietspiegel ist für eine Fortschreibung der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgegeben. Dieser, vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index, wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, in den nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten einbezogen wird.

Aktuell wird die Entwicklung der Lebenshaltungskosten stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizkosten im Rahmen der KdU-Regelungen gesondert berücksichtigt werden, würde eine Fortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex dazu führen, dass steigende Heizenergiekosten auch bei der Netto-Kaltniete zu Steigerungen führen würden.

Analyse & Konzepte verwendet daher präzisere Subindizes des Verbraucherpreisindex. Die Fortschreibung der Netto-Kaltnieten erfolgt mit dem Subindex für Wohnungsmieten und die kalten Betriebskosten werden mit dem Subindex für Wohnnebenkosten fortgeschrieben.

Die Subindizes werden von den statistischen Ämtern in monatlicher Periodizität veröffentlicht und stehen in der Regel für alle Bundesländer zeitnah zur Verfügung.

Für die Indexfortschreibung im Kreis Unna werden die genannten Subindizes für Nordrhein-Westfalen angewendet.

2.1 Berechnung der Indexentwicklung

Die Fortschreibung der Netto-Kaltmieten und die Fortschreibung der kalten Betriebskosten erfolgen separat. Zunächst werden die Preisentwicklungen der Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten berechnet. Die Berechnung der Preisentwicklung erfolgt mit folgender Formel.

$$\text{Veränderungsrate in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Preisentwicklungen werden für den Zeitraum zwischen August 2015 und Juli 2016 berechnet (siehe Tabelle 1). Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte elf Monate nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Subindex Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten):

$$\frac{108,9 * 100}{107,7} - 100 \approx 1,11 \%$$

Subindex Wohnungsnebenkosten:

$$\frac{108,8 * 100}{107,1} - 100 \approx 1,59 \%$$

Tab. 1 Preisentwicklung ausgewählter Subindizes des VPI in Nordrhein-Westfalen (Basis 2010 = 100)				
Subindizes	August 2015	Juli 2016	Veränderungsrate	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	107,7	108,9	1,11 %	1,0111
Wohnungsnebenkosten	107,1	108,8	1,59 %	1,0159
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Stand August 2015 und Juli 2016				ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Veränderung des Subindex für Wohnungsmieten auf die Netto-Kaltmieten und Veränderung des Subindex für Wohnungsnebenkosten auf die kalten Betriebskosten übertragen werden (siehe Tabellen 2 bis 11).

Tab. 2 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie I									
Stadt Bergkamen									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,65	4,60	1,98	1,95	6,63	6,55	331,50	327,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,40	4,35	1,83	1,80	6,23	6,15	404,95	399,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,33	4,28	1,77	1,74	6,10	6,02	488,00	481,60
> 80 bis ≤ 95	4	4,38	4,33	1,75	1,72	6,13	6,05	582,35	574,75
> 95 bis ≤ 110	5	4,38	4,33	1,75	1,72	6,13	6,05	674,30	665,50

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 3 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie II									
Bönen									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,47	4,42	1,77	1,74	6,24	6,16	312,00	308,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,17	4,12	1,76	1,73	5,93	5,85	385,45	380,25
> 65 bis ≤ 80	3	4,60	4,55	1,68	1,65	6,28	6,20	502,40	496,00
> 80 bis ≤ 95	4	4,83	4,78	1,73	1,70	6,56	6,48	623,20	615,60
> 95 bis ≤ 110	5	4,94	4,89	1,56	1,54	6,50	6,43	715,00	707,30

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 4 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie III Stadt Fröndenberg/Ruhr									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,95	4,90	1,59	1,57	6,54	6,47	327,00	323,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,57	4,52	1,84	1,81	6,41	6,33	416,65	411,45
> 65 bis ≤ 80	3	4,55	4,50	1,85	1,82	6,40	6,32	512,00	505,60
> 80 bis ≤ 95	4	4,60	4,55	1,84	1,81	6,44	6,36	611,80	604,20
> 95 bis ≤ 110	5	4,53	4,48	1,56	1,54	6,09	6,02	669,90	662,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 5 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie IV Holzwickede									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,75	4,70	1,79	1,76	6,54	6,46	327,00	323,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,75	4,70	1,77	1,74	6,52	6,44	423,80	418,60
> 65 bis ≤ 80	3	4,38	4,33	1,70	1,67	6,08	6,00	486,40	480,00
> 80 bis ≤ 95	4	4,55	4,50	1,70	1,67	6,25	6,17	593,75	586,15
> 95 bis ≤ 110	5	4,83	4,78	1,56	1,54	6,39	6,32	702,90	695,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 6 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie V									
Stadt Kamen									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,80	4,75	1,87	1,84	6,67	6,59	333,50	329,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,60	4,55	1,93	1,90	6,53	6,45	424,45	419,25
> 65 bis ≤ 80	3	4,64	4,59	1,84	1,81	6,48	6,40	518,40	512,00
> 80 bis ≤ 95	4	4,64	4,59	1,73	1,70	6,37	6,29	605,15	597,55
> 95 bis ≤ 110	5	4,70	4,65	1,62	1,59	6,32	6,24	695,20	686,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 7 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie VI									
Stadt Lünen									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,82	4,77	1,89	1,86	6,71	6,63	335,50	331,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,66	4,61	1,72	1,69	6,38	6,30	414,70	409,50
> 65 bis ≤ 80	3	4,73	4,68	1,68	1,65	6,41	6,33	512,80	506,40
> 80 bis ≤ 95	4	4,68	4,63	1,61	1,58	6,29	6,21	597,55	589,95
> 95 bis ≤ 110	5	4,75	4,70	1,47	1,45	6,22	6,15	684,20	676,50

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie VII									
Stadt Schwerte									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,82	4,77	1,74	1,71	6,56	6,48	328,00	324,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,73	4,68	1,76	1,73	6,49	6,41	421,85	416,65
> 65 bis ≤ 80	3	4,71	4,66	1,59	1,57	6,30	6,23	504,00	498,40
> 80 bis ≤ 95	4	4,73	4,68	1,67	1,64	6,40	6,32	608,00	600,40
> 95 bis ≤ 110	5	4,84	4,79	1,58	1,56	6,42	6,35	706,20	698,50

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie VIII									
Stadt Selm									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,75	4,70	2,19	2,16	6,94	6,86	347,00	343,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,70	4,65	2,13	2,10	6,83	6,75	443,95	438,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,65	4,60	1,98	1,95	6,63	6,55	530,40	524,00
> 80 bis ≤ 95	4	4,65	4,60	1,89	1,86	6,54	6,46	621,30	613,70
> 95 bis ≤ 110	5	4,64	4,59	1,88	1,85	6,52	6,44	717,20	708,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 10 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie IX									
Stadt Unna									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,80	4,75	1,98	1,95	6,78	6,70	339,00	335,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,54	4,49	1,83	1,80	6,37	6,29	414,05	408,85
> 65 bis ≤ 80	3	4,50	4,45	1,83	1,80	6,33	6,25	506,40	500,00
> 80 bis ≤ 95	4	4,45	4,40	1,79	1,76	6,24	6,16	592,80	585,20
> 95 bis ≤ 110	5	4,51	4,46	1,71	1,68	6,22	6,14	684,20	675,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 11 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis Verbraucherpreisindex Nordrhein-Westfalen - Mietkategorie X									
Stadt Werne									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,45	4,40	1,89	1,86	6,34	6,26	317,00	313,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,40	4,35	1,71	1,68	6,11	6,03	397,15	391,95
> 65 bis ≤ 80	3	4,44	4,39	1,49	1,47	5,93	5,86	474,40	468,80
> 80 bis ≤ 95	4	4,45	4,40	1,56	1,54	6,01	5,94	570,95	564,30
> 95 bis ≤ 110	5	4,91	4,86	1,45	1,43	6,36	6,29	699,60	691,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

3 Berechnung der Angebotsmietenentwicklung

Ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte mit den Subindizes des Verbraucherpreisindex wurde auch die Veränderung der Angebotsmieten im Kreis Unna geprüft. Dafür wurden für die Zeiträume April bis September 2015 und Januar bis Juni 2016 sämtliche Angebotsmieten aus dem Internet und Printmedien erfasst und ausgewertet, und hierfür eine Preisveränderungsrate berechnet.³

Erfasst wurden Angebotsmieten aus allen größeren Internet-Immobilienuchportalen (Immobilien-scout24, Immonet, Immowelt, etc.) und den örtlichen Printmedien (MonTakt, Sonntagskurier, Werne am Sonntag, Wochenkurier Schwerte, etc.). Da Printmedien (wie beispielsweise die Ruhenachrichten, Münsterlandzeitung, etc.) vermehrt mit Internet-Immobilienuchportalen kooperieren, sind Printanzeigen zumeist auch in den Internet-Immobilienuchportalen veröffentlicht.

Nach dem Ausschluss von Mehrfachinseraten und nicht relevanten Angebotsmieten (zum Beispiel möblierte Wohnungen, unvollständige Angaben, etc.) verbleiben 2.387 Angebotsmieten als Grundlage für die weitere Berechnung (siehe Tabelle 12).

Tab. 12 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten¹	
Kommune	Fallzahlen
Stadt Bergkamen	378
Bönen	67
Stadt Fröndenberg/Ruhr	66
Holzwickede	93
Stadt Kamen	257
Stadt Lünen	528
Stadt Schwerte	199
Stadt Selm	92
Stadt Unna	441
Stadt Werne	266
Kreisgebiet	2.387
¹ Angebotsmieten vor Extremwertkappung. Fallzahlen nach Ausschluss von Mehrfachinseraten und nicht verwendbaren Anzeigen. Quelle: Angebotsmieten für Kreis Unna, Zeitraum: Januar bis Juni 2016	

Im Ergebnis wurden alle inserierten Anzeigen erfasst. Es handelt sich hierbei um eine Vollerhebung von veröffentlichten Wohnungsanzeigen.⁴ Allerdings wird nicht jede Neuvermietung inseriert:

³ Die Angebotsmieten für den Zeitraum April bis September 2015 konnten der Angebotsmietensammlung für das Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2015 entnommen werden.

⁴ Mit vollständigen Angaben zum Ort, zur Wohnfläche und zur Netto-Kaltniete. Anzeigen mit Warmmieten oder Möblierung wurden ausgeschlossen.

- Nicht jede Wohnung wird über Anzeigen vermarktet. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an und Mieter vermitteln günstige Wohnungen an Bekannte als Nachmieter weiter.
- Wohnungsunternehmen und Verwalter inserieren gleichartige Wohnungen zumeist nur einmal, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Hintergrund ist, dass Unternehmen und Verwalter mehrere Wohnungen mit nur einer Anzeige vermarkten können.
- Nicht jede Wohnung wird in Printmedien oder im Internet vermarktet. Es werden auch Wohnungen über "schwarze Bretter" (z. B. in Supermärkten) vermittelt. Auch werden Mietgesuche an Laternen, etc. angebracht.
- Mietverhältnisse werden durch Weitergabe der Informationen im persönlichen Gespräch vermittelt.

Die erhobenen Angebotsmieten sind folglich die empirisch messbaren Anzeigen, sodass hinsichtlich der Fallzahlen ein deutlich größeres Wohnungsangebot besteht.⁵

Analog zur Berechnung der Indexentwicklung werden die Netto-Kaltmieten mit der prozentualen Preisentwicklung der Angebotsmieten im Kreisgebiet fortgeschrieben.

Die Fortschreibung der kalten Betriebskosten erfolgt hingegen weiterhin mit dem Subindex "Wohnungsnebenkosten" des Verbraucherpreisindex (siehe Tabelle 1).

3.1 Angebotsmietenentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen

Über die Netto-Kaltmiete, die für jede Wohnungsgrößenklasse ermittelt wurde, erfolgt die feldspezifische Berechnung der prozentualen Veränderungen (siehe Tabelle 13).

⁵ "Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenze [Angemessenheitsrichtwerte] zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt", LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14. Dieser Zusammenhang gilt auch für den Kreis Unna, siehe Tabelle 9, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, 2015.

Tab. 13 Angebotsmietenentwicklung (Netto-Kaltmieten)				
Größe in m²	2015 (€/m²)	2016 (€/m²)	Veränderungs- rate	Multiplikati- onsfaktor
bis 50	4,98	5,22	4,82 %	1,0482
> 50 bis ≤ 65	4,80	5,00	4,17 %	1,0417
> 65 bis ≤ 80	4,60	4,74	3,04 %	1,0304
> 80 bis ≤ 95	4,73	5,00	5,71 %	1,0571
> 95 bis ≤ 110	5,00	5,24	4,80 %	1,0480
Quelle: Angebotsmieten für Kreis Unna, Zeitraum: April bis September 2015 Angebotsmieten für Kreis Unna, Zeitraum: Januar bis Juni 2016				ANALYSE & KONZEPTE

In den nachfolgenden Tabellen 14 bis 23 sind die bisher angewendeten und die durch die Angebotsmietenentwicklung fortgeschrieben Richtwerte dargestellt.

Tab. 14 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie I									
Stadt Bergkamen									
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,82	4,60	1,98	1,95	6,80	6,55	340,00	327,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,53	4,35	1,83	1,80	6,36	6,15	413,40	399,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,41	4,28	1,77	1,74	6,18	6,02	494,40	481,60
> 80 bis ≤ 95	4	4,58	4,33	1,75	1,72	6,33	6,05	601,35	574,75
> 95 bis ≤ 110	5	4,54	4,33	1,75	1,72	6,29	6,05	691,90	665,50

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Tab. 15 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie II									
Bönen									
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,63	4,42	1,77	1,74	6,40	6,16	320,00	308,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,29	4,12	1,76	1,73	6,05	5,85	393,25	380,25
> 65 bis ≤ 80	3	4,69	4,55	1,68	1,65	6,37	6,20	509,60	496,00
> 80 bis ≤ 95	4	5,05	4,78	1,73	1,70	6,78	6,48	644,10	615,60
> 95 bis ≤ 110	5	5,12	4,89	1,56	1,54	6,68	6,43	734,80	707,30

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Tab. 16 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie III									
Stadt Fröndenberg/Ruhr									
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	5,14	4,90	1,59	1,57	6,73	6,47	336,50	323,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,71	4,52	1,84	1,81	6,55	6,33	425,75	411,45
> 65 bis ≤ 80	3	4,64	4,50	1,85	1,82	6,49	6,32	519,20	505,60
> 80 bis ≤ 95	4	4,81	4,55	1,84	1,81	6,65	6,36	631,75	604,20
> 95 bis ≤ 110	5	4,70	4,48	1,56	1,54	6,26	6,02	688,60	662,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Tab. 17 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie IV									
Holzwickede									
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,93	4,70	1,79	1,76	6,72	6,46	336,00	323,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,90	4,70	1,77	1,74	6,67	6,44	433,55	418,60
> 65 bis ≤ 80	3	4,46	4,33	1,70	1,67	6,16	6,00	492,80	480,00
> 80 bis ≤ 95	4	4,76	4,50	1,70	1,67	6,46	6,17	613,70	586,15
> 95 bis ≤ 110	5	5,01	4,78	1,56	1,54	6,57	6,32	722,70	695,20

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

Tab. 18 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie V									
Stadt Kamen									
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,98	4,75	1,87	1,84	6,85	6,59	342,50	329,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,74	4,55	1,93	1,90	6,67	6,45	433,55	419,25
> 65 bis ≤ 80	3	4,73	4,59	1,84	1,81	6,57	6,40	525,60	512,00
> 80 bis ≤ 95	4	4,85	4,59	1,73	1,70	6,58	6,29	625,10	597,55
> 95 bis ≤ 110	5	4,87	4,65	1,62	1,59	6,49	6,24	713,90	686,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 19 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie VI									
Stadt Lünen									
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	5,00	4,77	1,89	1,86	6,89	6,63	344,50	331,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,80	4,61	1,72	1,69	6,52	6,30	423,80	409,50
> 65 bis ≤ 80	3	4,82	4,68	1,68	1,65	6,50	6,33	520,00	506,40
> 80 bis ≤ 95	4	4,89	4,63	1,61	1,58	6,50	6,21	617,50	589,95
> 95 bis ≤ 110	5	4,93	4,70	1,47	1,45	6,40	6,15	704,00	676,50

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 20 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie VII									
Stadt Schwerte									
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	5,00	4,77	1,74	1,71	6,74	6,48	337,00	324,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,88	4,68	1,76	1,73	6,64	6,41	431,60	416,65
> 65 bis ≤ 80	3	4,80	4,66	1,59	1,57	6,39	6,23	511,20	498,40
> 80 bis ≤ 95	4	4,95	4,68	1,67	1,64	6,62	6,32	628,90	600,40
> 95 bis ≤ 110	5	5,02	4,79	1,58	1,56	6,60	6,35	726,00	698,50

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 21 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie VIII									
Stadt Selm									
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,93	4,70	2,19	2,16	7,12	6,86	356,00	343,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,84	4,65	2,13	2,10	6,97	6,75	453,05	438,75
> 65 bis ≤ 80	3	4,74	4,60	1,98	1,95	6,72	6,55	537,60	524,00
> 80 bis ≤ 95	4	4,86	4,60	1,89	1,86	6,75	6,46	641,25	613,70
> 95 bis ≤ 110	5	4,81	4,59	1,88	1,85	6,69	6,44	735,90	708,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 22 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie IX
Stadt Unna

Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,98	4,75	1,98	1,95	6,96	6,70	348,00	335,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,68	4,49	1,83	1,80	6,51	6,29	423,15	408,85
> 65 bis ≤ 80	3	4,59	4,45	1,83	1,80	6,42	6,25	513,60	500,00
> 80 bis ≤ 95	4	4,65	4,40	1,79	1,76	6,44	6,16	611,80	585,20
> 95 bis ≤ 110	5	4,67	4,46	1,71	1,68	6,38	6,14	701,80	675,40

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 23 Fortgeschriebene Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung - Mietkategorie X
Stadt Werne

Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
bis 50	1	4,61	4,40	1,89	1,86	6,50	6,26	325,00	313,00
> 50 bis ≤ 65	2	4,53	4,35	1,71	1,68	6,24	6,03	405,60	391,95
> 65 bis ≤ 80	3	4,52	4,39	1,49	1,47	6,01	5,86	480,80	468,80
> 80 bis ≤ 95	4	4,65	4,40	1,56	1,54	6,21	5,94	589,95	564,30
> 95 bis ≤ 110	5	5,09	4,86	1,45	1,43	6,54	6,29	719,40	691,90

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

4 Empfehlung

Zur Fortschreibung der Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII wird für den Kreis Unna empfohlen, grundsätzlich die Entwicklung der Kosten nach Verbraucherpreisindizes des Landes Nordrhein-Westfalen anzuwenden.

Maßgeblich für die Wahl der Fortschreibungsmethode zwischen der Anwendung des Verbraucherpreisindex oder der Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt ist der Anteil der anmietbaren Angebotsmieten.

Hierbei ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. Analyse & Konzepte konnte bereits nachweisen, dass im Kreis Unna das Mietniveau von tatsächlich abgeschlossenen Neuverträgen unter dem Mietniveau der Angebotsmieten liegt.⁶ Dies ist durch folgende Eigenschaften von Mietangeboten zu erklären:

- Zwischen Mieter und Vermieter sind Preisverhandlungen möglich, sodass nicht jede Angebotsmiete in einem Mietvertrag realisiert wird.
- Nicht jede Wohnung wird über Anzeigen vermarktet. Mieter vermitteln begehrte und günstige Wohnungen an Bekannte als Nachmieter weiter.
- Wohnungsunternehmen führen für begehrte Wohnungen Interessenlisten und inserieren zumeist nicht alle verfügbaren Wohnungen.
- Teurere Wohnungen werden zumeist intensiver vermarktet.

Das bedeutet, dass tatsächlich ein deutlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den in der Tabelle 25 dargestellt wird.⁷

Da der Anteil des verfügbaren Angebots im Kreis Unna für die per Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Richtwerte in der Regel ausreichend ist, wird für fast alle Städte und Gemeinden sowie Haushaltsgößen die Fortschreibung per Verbraucherpreisindex als Basis empfohlen. Damit ist eine Versorgung mit Wohnraum im unteren Marktsegment gewährleistet.

In wenigen Einzelfällen zeigt die abstrakte Angemessenheitsprüfung, dass der Anteil der anmietbaren Wohnungen auf dem Angebotsmietenmarkt zu niedrig ist. Um eine bessere Wohnraumversorgung für die Bedarfsgemeinschaften zu gewährleisten, wird in diesen Fällen empfohlen, die Angemessenheitsrichtwerte anhand der (höheren) Angebotsmietenentwicklung fortzuschreiben.

⁶ Siehe Tabelle 9, Seite 27, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, 2015.

⁷ "Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenze [Angemessenheitsrichtwerte] zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt", LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14.

Für die Kommunen Bergkamen, Bönen, Fröndenberg/Ruhr, Kamen, Lünen und Selm werden für alle Wohnungsgrößenklassen die mit dem Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Richtwerte empfohlen.

In den Gemeinde Holzwickede und in der Stadt Schwerte wird für 1-Personen-Haushalte empfohlen, auf die Fortschreibung anhand der Angebotsmietenentwicklung zurückzugreifen. Hier sind die Anteile des verfügbaren Angebots auf Basis des Verbraucherpreisindex für 1-Personen-Haushalte zu gering (7 % beziehungsweise 19 %).

Auch in den Städten Unna und Werne bei den 4- und 5-Personen-Haushalten wird eine angemessene Wohnraumversorgung mit den per Angebotsmietenentwicklung fortgeschriebenen Richtwerten besser gewährleistet. In allen übrigen Wohnungsgrößenklassen ist die Fortschreibung mit dem Verbraucherpreisindex ausreichend, um die Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu versorgen.

Die Tabelle 24 stellt die alten und neuen angemessenen Richtwerte der Bedarfe für Unterkunft gegenüber.

Tab. 24 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft							
(Bruttokaltmiete, Vergleich 2015 und 2016)							
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Größe in m²		≤ 50 m²	50 - ≤ 65 m²	65- ≤ 80 m²	80 - ≤ 95 m²	> 95 m²	+15 m²
I	2015	327,50	399,75	481,60	574,75	665,50	90,75
	2016	331,50	404,95	488,00	582,35	674,30	91,95
II	2015	308,00	380,25	496,00	615,60	707,30	96,45
	2016	312,00	385,45	502,40	623,20	715,00	97,50
III	2015	323,50	411,45	505,60	604,20	662,20	90,30
	2016	327,00	416,65	512,00	611,80	669,90	91,35
IV	2015	323,00	418,60	480,00	586,15	695,20	94,80
	2016	336,00	423,80	486,40	593,75	702,90	95,85
V	2015	329,50	419,25	512,00	597,55	686,40	93,60
	2016	333,50	424,45	518,40	605,15	695,20	94,80
VI	2015	331,50	409,50	506,40	589,95	676,50	92,25
	2016	335,50	414,70	512,80	597,55	684,20	93,30
VII	2015	324,00	416,65	498,40	600,40	698,50	95,25
	2016	337,00	421,85	504,00	608,00	706,20	96,30
VIII	2015	343,00	438,75	524,00	613,70	708,40	96,60
	2016	347,00	443,95	530,40	621,30	717,20	97,80
IX	2015	335,00	408,85	500,00	585,20	675,40	92,10
	2016	339,00	414,05	506,40	611,80	701,80	95,70
X	2015	313,00	391,95	468,80	564,30	691,90	94,35
	2016	317,00	397,15	474,40	589,95	719,40	98,10

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016
Mietwerterhebung Kreis Unna 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 25 Richtwerte für Bedarfe für die Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots nach Verbraucherpreisindex und Angebotsmietenentwicklung (Brutto-Kaltmieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Größe in m²		≤ 50 m²	50 - ≤ 65 m²	65- ≤ 80 m²	80 - ≤ 95 m²	> 95 m²
I	Verbraucherpreisindex	331,50	404,95	488,00	582,35	674,30
	Anteil	33%	52%	52%	50%	33%
	Angebotsentwicklung	340,00	413,40	494,40	601,35	691,90
	Anteil	37%	63%	59%	55%	33%
II	Verbraucherpreisindex	312,00	385,45	502,40	623,20	715,00
	Anteil	⁻¹	14%	56%	50%	⁻¹
	Angebotsentwicklung	320,00	393,25	509,60	644,10	734,80
	Anteil	⁻¹	14%	56%	50%	⁻¹
III	Verbraucherpreisindex	327,00	416,65	512,00	611,80	669,90
	Anteil	50%	50%	41%	33%	⁻¹
	Angebotsentwicklung	336,50	425,75	519,20	631,75	688,60
	Anteil	60%	60%	41%	50%	⁻¹
IV	Verbraucherpreisindex	327,00	423,80	486,40	593,75	702,90
	Anteil	7%	29%	32%	35%	⁻¹
	Angebotsentwicklung	336,00	433,55	492,80	613,70	722,70
	Anteil	13%	33%	36%	53%	⁻¹
V	Verbraucherpreisindex	333,50	424,45	518,40	605,15	695,20
	Anteil	24%	37%	49%	49%	26%
	Angebotsentwicklung	342,50	433,55	525,60	625,10	713,90
	Anteil	34%	44%	53%	58%	37%

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Größe in m ²		≤ 50 m ²	50 - ≤ 65 m ²	65- ≤ 80 m ²	80 - ≤ 95 m ²	> 95 m ²
VI	Verbraucherpreisindex	335,50	414,70	512,80	597,55	684,20
	Anteil	41%	55%	56%	39%	55%
	Angebotsentwicklung	344,50	423,80	520,00	617,50	704,00
	Anteil	51%	60%	60%	49%	58%
VII	Verbraucherpreisindex	328,00	421,85	504,00	608,00	706,20
	Anteil	19%	33%	34%	31%	28%
	Angebotsentwicklung	337,00	431,60	511,20	628,90	726,00
	Anteil	31%	37%	38%	33%	32%
VIII	Verbraucherpreisindex	347,00	443,95	530,40	621,30	717,20
	Anteil	73%	35%	56%	46%	29%
	Angebotsentwicklung	356,00	453,05	537,60	641,25	735,90
	Anteil	82%	35%	56%	61%	43%
IX	Verbraucherpreisindex	339,00	414,05	506,40	592,80	684,20
	Anteil	21%	24%	30%	15%	15%
	Angebotsentwicklung	348,00	423,15	513,60	611,80	701,80
	Anteil	29%	31%	35%	26%	21%
X	Verbraucherpreisindex	317,00	397,15	474,40	570,95	699,60
	Anteil	23%	25%	39%	15%	20%
	Angebotsentwicklung	325,00	405,60	480,80	589,95	719,40
	Anteil	36%	31%	42%	19%	23%

¹ Aufgrund der zu geringen Fallzahl (<10) wird der Wert nicht ausgewiesen.

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2016