

Kreis Unna

**Konzept zur Ermittlung
der Bedarfe für
Unterkunft 2019**

Bericht vom 06.12.2019



Analyse & Konzepte **immo.consult** GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 485 00 98 - 0
Fax: +49 (0)40 485 00 98 - 98
E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Unna	1
2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	6
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	6
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	7
5 Vergleichsraum	9
5.1 Begründung der Vergleichsräume im Kreis Unna	10
5.1.1 Mietwohnungsbestand der Vergleichsräume	10
5.1.2 Versorgung durch Ober- und Mittelzentren	11
5.1.3 Verkehrstechnische Verbundenheit	12
5.1.4 Homogener Lebens- und Wohnbereich	12
6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands	15
6.1 Grundgesamtheit	15
6.2 Erhebung von Bestandsmieten	16
6.3 Extremwertkappung	18
6.4 Erfassung der Angebotsmieten	19
7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	22
7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	22
7.2 Iteratives Verfahren	25
7.3 Angemessenheitsrichtwerte	28
8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	37
Anlage 1 Fragebögen der Mietwerterhebung	38

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft	1
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Nordrhein-Westfalen	6
Tab. 3	Mietwohnungsbestand im Kreis Unna	10
Tab. 4	Kreis Unna: Vergleichsräume im Kreisgebiet	14
Tab. 5	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	17
Tab. 6	Ergebnisse der Extremwertkappung	19
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte	19
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	20
Tab. 9	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment	23
Tab. 10	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 25 bis ≤ 50 m ²	26
Tab. 11	Perzentilgrenzen	27
Tab. 12	Eigentümerstruktur in den Vergleichsräumen	28
Tab. 13	Netto-Kaltmieten in €/m ²	29
Tab. 14	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	30
Tab. 15	Brutto-Kaltmieten in €/m ²	31
Tab. 16	Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €	32
Tab. 17	Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot	33
Tab. 18	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Kreis Unna angewendeten Werten	35
Tab. 19	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den 2015 ermittelten Werten ..	36
Tab. 20	Übersicht warme Betriebskosten	37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	24
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	27
Abb. 3	Merkblatt für Wohnungsunternehmen	39
Abb. 4	Fragebogen für Wohnungsunternehmen	40
Abb. 5	Merkblatt für private Vermieter	41
Abb. 6	Fragebogen für private Vermieter	42

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 Leistungsberechtigte werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten in den gebildeten Vergleichsräumen des Kreises 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 Haushaltsgröße der Leistungsberechtigten 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.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße Leistungsberechtigte					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
I Stadt Bergkamen	370,50	436,80	536,80	634,60	726,00	99,00
II Bönen	346,00	421,20	536,00	645,05	785,40	107,10
III Stadt Fröndenberg/Ruhr	380,00	423,80	502,40	617,50	704,00	96,00
IV Holzwickede	363,50	446,55	501,60	648,85	748,00	102,00
V Stadt Kamen	367,00	450,45	534,40	635,55	755,70	103,05
VI Stadt Lünen	358,50	447,85	527,20	650,75	753,50	102,75
VII Stadt Schwerte	357,00	436,80	523,20	644,10	756,80	103,20
VIII Stadt Selm	364,00	458,90	560,00	651,70	766,70	104,55
IX Stadt Unna	377,00	436,15	542,40	661,20	771,10	105,15
X Stadt Werne	360,00	422,50	504,00	636,50	740,30	100,95

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

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 Leistungsberechtigte 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 Mietpreisobergrenzen² jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein "schlüssiges Konzept" bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von "schlüssigen Konzepten" wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:³

- "Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zB welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zB Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (zB Spannoberwert oder Kappungsgrenze)."

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Die Erkenntnisquelle ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über alle **Vergleichsräume** im Kreis Unna erfolgt. Die Datenerhebung umfasst sowohl **Bestandsmieten**, **Neuvertragsmieten** und **Angebotsmieten**.⁴

Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen, den Ablauf der Mietwerterhebung sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für den Kreis Unna.

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 verwandt.

2 Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

3 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 und BSG, Urteil vom 10.9.2013 - B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

4 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".

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**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Die Vergleichsräume im Kreis Unna und der Begriff "homogener Lebens- und Wohnbereich" werden im Kapitel 5 definiert.

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

Das planvolle und systematische Verfahren zur repräsentativen und validen Datenerhebung, Angaben zum Beobachtungsgegenstand, zum Beobachtungszeitraum, den mathematisch-statistischen Methoden 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 Leistungsempfängern 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 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltnieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten innerhalb jedes Vergleichsraums. Auf aktuelle Erhebungen Dritter⁵ - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Kreis Unna nicht flächendeckend zu einem Stichtag zurückgegriffen werden.⁶ Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

Im Falle des Kreises Unna erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung kleiner, privater Vermieter, die im Kreis Wohnungen vermieten (im Detail siehe Kapitel 6.2).

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 Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie § 30 und § 31 der Abgabenordnung (AO).

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 § 3 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 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

5 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".

6 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstellt zwar für sieben Städte und Gemeinden im Kreis Unna Mietspiegel, deren Datengrundlage ist aber für eine kreisweite Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nicht ausreichend. Aufgrund unterschiedlicher Stichtage können die Erhebungsdaten der Mietspiegelerhebungen auch nicht mit den Erhebungsdaten zum schlüssigen Konzept kombiniert genutzt werden.

Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

Die Erhebungsbögen für die Befragung von Wohnungsunternehmen und privater Kleinvermieter sind der Anlage 1 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 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 Rohdaten 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.

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 Haushaltsgröße der Leistungsberechtigten 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.

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 2019	
ANALYSE & KONZEPTE	

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Haushalte bei den Leistungsberechtigten 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.

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 Leistungsberechtigten 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 Leistungsberechtigten. Denn wenn die Anzahl der Leistungsberechtigten beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Kreis größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Leistungsberechtigter.

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 vermietetseitige 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 nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeterpreis 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 Leistungsempfänger versorgen zu können. In der Folge müsste der Ausstattungskatalog solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden, bis eine entsprechende Versorgung der Leistungsberechtigten 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

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).

Auch im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen:

„Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Kosten auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.“⁹

"Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in §22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitsgrenzen bestimmt werden können. Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht".¹⁰

Hinsichtlich der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes sind somit zwei Ziele zu berücksichtigen.

Zum einen müssen die Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und Wohnumfeld der Leistungsberechtigten orientieren. Die Vergleichsräume dürfen deshalb nicht zu groß sein, da sonst das Aufrechterhalten des sozialen Umfelds der Leistungsberechtigten unter Umständen gefährdet ist.

Zum anderen ist es notwendig einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem sich ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Datenerhebung ausreichend Bestands-, Neuvertrags und Angebotsmieten erheben lassen, um Angemessenheitsrichtwerte valide herleiten und einen Nachweis für Alternativwohnraum erbringen zu können.

⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R
¹⁰ (ebenda)

Die grundsätzliche Schwierigkeit bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

So stellt das BSG fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog "Raumschaften" zusammengefasst hat“ (BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R).

Vor diesem Hintergrund wurde das Gebiet des Kreises Unna in zehn Vergleichsräume, die den Städten und Gemeinden des Kreises entsprechen, unterteilt.

5.1 Begründung der Vergleichsräume im Kreis Unna

5.1.1 Mietwohnungsbestand der Vergleichsräume

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum, wie oben dargestellt, unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestands kann aufgezeigt werden, dass alle gebildeten Vergleichsräume substanzielle Mietwohnungsbestände aufweisen. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die, im Zensus 2011 erfassten, zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen. Zudem wohnen in den Vergleichsräumen zwischen 17.118 Einwohnern (Holzwickede) und 86.449 Einwohnern (Stadt Lünen) und damit mindestens doppelt so viele Einwohner wie in der vom BSG als noch zu klein betrachteten Gemeinde.

Tab. 3 Mietwohnungsbestand und Einwohner in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Wohnungsbestand¹	...davon zu Wohnzwecken vermietet	Einwohner²
Stadt Bergkamen	22.589	12.366	48.725
Bönen	8.170	3.827	18.107
Stadt Fröndenberg/Ruhr	9.733	4.115	20.766
Holzwickede	8.152	4.031	17.118
Stadt Kamen	21.587	11.671	42.971
Stadt Lünen	43.481	28.698	86.449
Stadt Schwerte	23.963	12.791	46.340
Stadt Selm	12.011	5.426	26.011
Stadt Unna	29.684	15.395	58.633
Stadt Werne	14.172	7.035	29.662
Kreis Unna	193.542	105.355	394.782

¹ Zensus 2011
² Landesbetrieb Information und Technik NRW, 31.12.2018
 Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar. Die tatsächliche Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzepts sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünftigen, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

Die vorliegenden Vergleichsräume weisen Mietwohnungsmärkte mit mindestens 3.827 Mietwohnungen auf. Eine reproduzierbare Datenerhebung mit einem üblichen Erhebungsaufwand ermöglicht in dieser Größenordnung in der Regel die Erhebung von ausreichend vielen Angebots-, Bestands- und Neuvertragsmieten, um abstrakte Angemessenheitsrichtwerte nach statistisch-mathematischen Grundsätzen herleiten zu können. Dies bestätigt sich durch die Erhebungen zu den Konzepten der Jahre 2011 und 2015, die für alle gebildeten Vergleichsräume ausreichende Fallzahlen je Tabellenfeld erreichen konnten.

5.1.2 Versorgung durch Ober- und Mittelzentren

Ein Mittelzentrum bezeichnet in der Raumordnung in Deutschland und der Wirtschaftsgeographie in Deutschland einen zentralen Ort der mittleren Stufe nach dem System der zentralen Orte. Die Bedeutung eines Ortes bestimmt sich weniger nach seiner Größe als nach seiner Infrastruktur im Vergleich zur näheren Umgebung. Als Mindestgröße für die Ausweisung eines Mittelzentrums wird zwar eine gewisse Einwohnerzahl (Summe von Ort und Umland) angesetzt, zu dieser Kennzahl kommen aber noch weitere Kriterien wie Ausstattung, Erreichbarkeit, Tragfähigkeit des zentralen Orts und ein eindeutig zuzurechnender Einzugsbereich hinzu.

Mittelzentren dienen - als Zentraler Ort - als Anlaufpunkt für die Inanspruchnahme von periodischen Bedarfen, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden können. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere:

- Fachärzte
- Kaufhaus
- Kino, kulturelle Angebote
- Krankenhaus
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Schwimmbäder
- weiterführende Schule und Berufsschule.

Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können im nächsten erreichbaren Oberzentrum gedeckt werden. Das umfasst neben dem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Unter- und Mittelzentren insbesondere:

- besondere Warenhäuser und Spezialgeschäfte
- Fachkliniken
- Theater und Museen
- Fachhoch- und Hochschulen
- Regionalbehörden

Die vom Kreis Unna nächstgelegenen Oberzentrum sind die direkt angrenzenden Städte Hagen und Dortmund. Beide sind durch den Verkehrsverbund Rhein-Ruhr in unter einer Stunde aus allen Kommunen des Kreises Unna zu erreichen.

Innerhalb des Kreises Unna weist das System der Zentralen Orte die Mittelzentren Bergkamen, Kamen, Lünen, Schwerte, Selm, Unna und Werne aus. Bönen, Fröndenberg/Ruhr und Holzwickede bilden jeweils eigenständige Grundzentren. Damit bieten alle gebildeten Vergleichsräume eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung.

5.1.3 Verkehrstechnische Verbundenheit

Die verkehrstechnische Verbundenheit innerhalb der gebildeten Vergleichsräume wird für den öffentlichen Personennahverkehr durch den Nahverkehrsplan des Kreises Unna beschrieben. Danach besteht innerhalb jeder Kommune eine direkte Anbindung der Randbereiche in das jeweilige Zentrum, wobei zu den Haupt- und Normalverkehrszeiten zumindest stündlich eine Verbindung besteht.

Zu den benachbarten Gemeinden sowie zu den Oberzentren Dortmund und Hagen bestehen aus allen Kommunen zur Haupt- und Normalverkehrszeit mindestens zwei Verbindungen stündlich.¹¹

Die verkehrstechnische Verbundenheit über den motorisierten Individualverkehr ist innerhalb der Vergleichsräume durch das vorhandene Straßennetz gegeben. Überregional sind die einzelnen Vergleichsräume durch die Autobahnen A1, A2 und A44 sowie diverse Bundes- und Landesstraßen gewährleistet.

5.1.4 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 Lebens- und Wohnbereich (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 der Leistungsberechtigten 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 einem Leistungsberechtigten tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Leistungsberechtigten 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.

¹¹ Kreis Unna, Fortschreibung des Nahverkehrsplans 2019, Juni 2019

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

- zum einen kaum ein für eine Stadt 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 Lebens- und Wohnbereich selbst kann im individuellen Fall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

Zumindest im Regelfall wird allerdings davon ausgegangen, dass ein Vergleichsraum alle vier unten genannten Funktionen erfüllen soll:

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für einen Leistungsberechtigten auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10R) auf § 140 SGB III, durch den Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts (vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010 - B 4 AS 60/09 R).
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R).

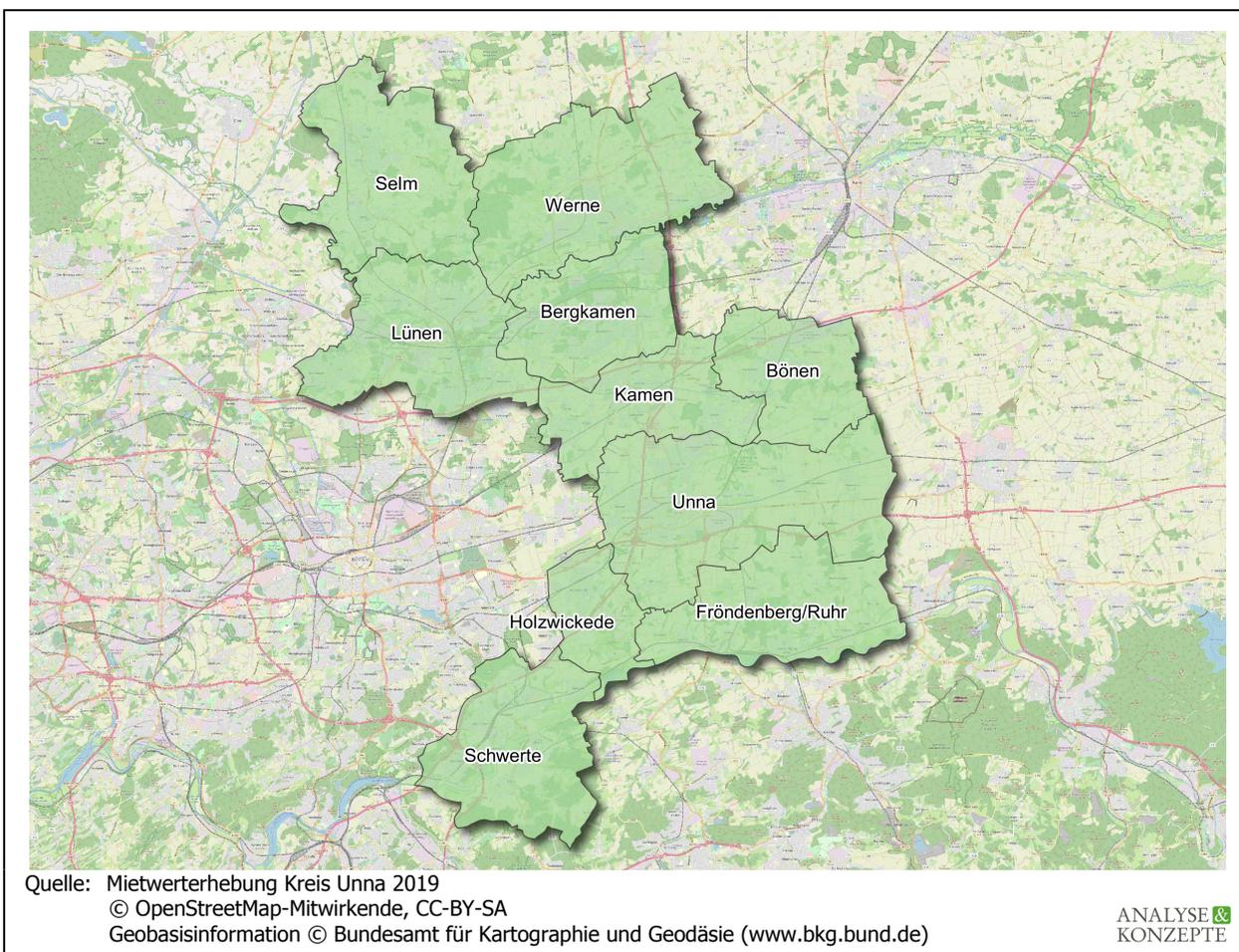
Die für den Kreis Unna gebildeten Vergleichsräume ermöglichen den Leistungsempfängern, bei einem Umzug ihr soziales Umfeld zu erhalten. Die Vergleichsräume sind verkehrstechnisch erschlossen und bieten ausreichende infrastrukturelle Versorgung. Zugleich bilden sie ausreichend große Wohnungsmärkte, sodass eine Versorgung mit Wohnraum im Vergleichsraum möglich ist. Das heißt, dass mit einem üblichen Erhebungsaufwand in der Regel auch zukünftig ausreichend Fallzahlen für die Ermittlung von Richtwerten für die Vergleichsräume erhoben werden können und das individuelle Preisniveau berücksichtigt werden kann. Da auch jede Kommune im Kreisgebiet mindestens ein Grundzentrum darstellt, gewährleisten alle Vergleichsräume den Leistungsberechtigten ausreichende Angebote zur Daseinsvorsorge.

Tab. 4 Kreis Unna: Vergleichsräume im Kreisgebiet	
Vergleichsraum	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 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Karte 1 Vergleichsräume im Kreis Unna



6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

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.

6.1 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 die Leistungsberechtigten zur Verfügung stehen sollen. Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, werden hingegen 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 Statistik schwierig.¹² Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Kreis Unna verfügt über rund 90.187 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 18.483 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 105.355 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

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

Des Weiteren hat das Bundessozialgericht festgelegt, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Leitungsberechtigte bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können (BSG, Urteil vom 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 105.355 Wohnungen.

6.2 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 Stadtgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen 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 schriftlich befragt.

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen der 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 7.000 kleinere Vermieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Verwalter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 1).

Mit der Mietwerterhebung wurden sowohl von den kleinen als auch von den großen Vermietern 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?

Anders als bei den vorhergehenden Konzepten 2011 und 2015 fällt der Datensatz hinsichtlich der Bestandsmieten aus dem preiswerten Wohnungssegment sowohl für SGB II- als auch SGB XII_Leistungsberechtigte geringer aus. Dies wird bewusst in Kauf genommen, da damit zugleich sichergestellt wird, dass eine Dominanz durch Wohnungen des preiswerten Segments auszuschließen ist.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Kreis Unna von Juni 2019 bis September 2019 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.06.2019 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 38.378 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 5).

Tab. 5 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Vergleichsraum	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	0	802	2.064	1.433	555	226	34	5.114
II	0	344	634	192	91	43	18	1.322
III	0	96	101	197	44	29	1	468
IV	0	110	160	281	113	62	10	736
V	3	652	1.406	1.053	457	130	26	3.727
VI	32	3.169	6.044	4.664	1.414	692	38	16.053
VII	2	535	1.361	1.050	439	287	18	3.692
VIII	1	187	198	254	126	88	20	874
IX	0	592	1.126	1.215	489	251	26	3.699
X	0	561	864	451	203	113	10	2.202
nicht zuzuordnen	0	176	130	119	29	22	15	491
Summe	38	7.224	14.088	10.909	3.960	1.943	216	38.378

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

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 10.535 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 38.378 Datensätze zu Bestandsmieten und 3.300 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 6.4) - also insgesamt 41.678 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Von den 38.378 Bestandsmieten konnten 36.483 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.

6.3 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 Vergleichsräumen 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.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt.

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 34.651 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 6).

Tab. 6 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	38.378
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	1.895
Vollgültige Mietwerte	36.483
./. Extremwertkappung	1.832
Vollgültige Mietwerte	34.651
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019	

ANALYSE &
KONZEPTE

Sämtliche 50 Tabellenfelder weisen mit 25 bis 5.640 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²	
I	752	1.949	1.357	521	201	4.780
II	314	567	165	77	34	1.157
III	84	84	175	38	25	406
IV	101	154	270	90	43	658
V	608	1.250	995	418	109	3.380
VI	2.949	5.640	4.306	1.304	644	14.843
VII	466	1.258	978	403	257	3.362
VIII	97	139	184	106	66	592
IX	547	1.063	1.136	462	225	3.433
X	530	796	428	188	98	2.040
Summe	6.448	12.900	9.994	3.607	1.702	34.651
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019						ANALYSE & KONZEPTE

6.4 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 März 2019 bis August 2019 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 Vergleichsräumen,
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 3.300 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 3.146 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 8).

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²	
I	47	140	167	58	23	435
II	11	39	19	10	5	84
III	13	21	20	14	7	75
IV	31	23	35	22	7	118
V	38	91	91	47	13	280
VI	175	354	229	105	62	925
VII	59	107	83	46	34	329
VIII	27	44	69	67	26	233
IX	83	97	115	71	52	418
X	39	80	54	52	24	249
Summe	523	996	882	492	253	3.146

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

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 3.146 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 6.292 wären.
- Im Kreis Unna gibt es laut Zensus 2011 insgesamt 105.355 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt in Nordrhein-Westfalen bei 9,2 % pro Jahr.¹⁴
- Es werden also rund 9.690 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen.
- Bezogen auf 6.292 Angebotsmieten konnten folglich rund 65 % aller Neuvermietungen als Angebotsmieten erhoben werden.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand 6.677 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 ihren 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 17), 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 7.2), 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.

¹⁴ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de letzter Abruf: 03.12.2019

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt muss die "[...] angemessene Referenzmiete [...] mithin so gewählt werden, dass es dem Leistungsberechtigten 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 Leistungsberechtigten und andererseits die erforderliche Versorgung der Personen 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.

7.1 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 Leistungsberechtigten mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine räumliche Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

Dabei dürfen die Leistungsberechtigten 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,
- Leistungsempfänger nach AsylbLG.

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

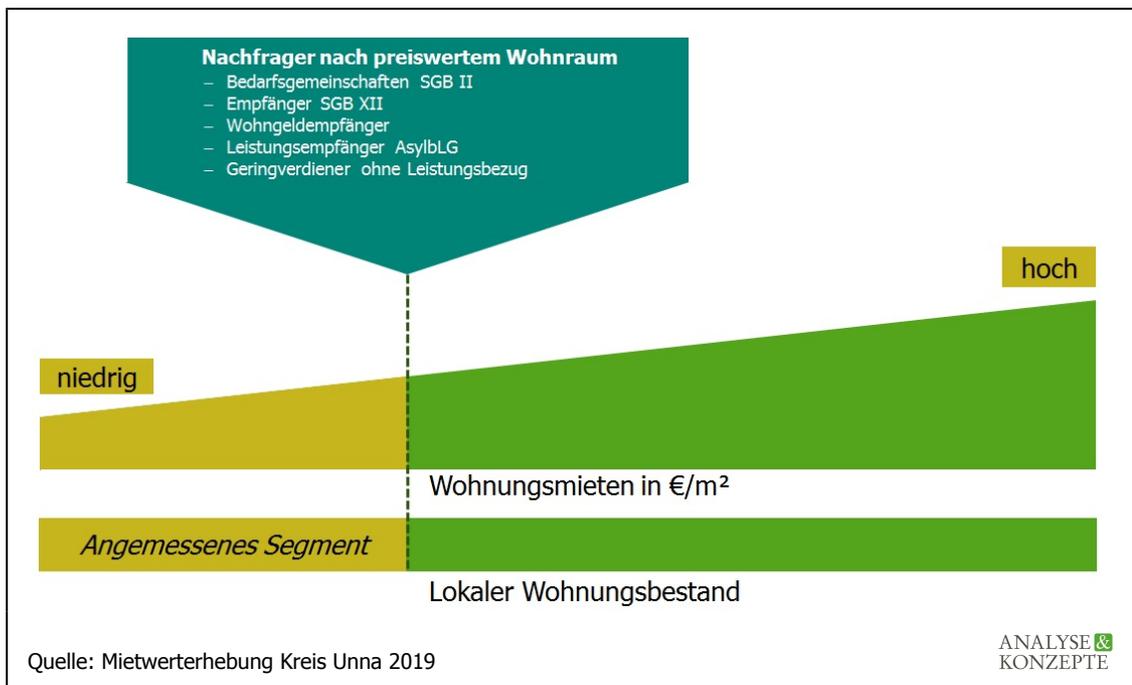
Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 9).

Tab. 9 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und größer	Insgesamt
Leistungsberechtigte nach SGB II¹	9.820	3.690	2.140	1.490	1.380	18.520
Wohngeldempfänger-Haushalte²	1.430	470	280	520	610	3.310
Empfänger nach SGB XII³	4.630	580	10	10	0	5.230
Geringverdiener ohne Leistungsbezug⁴	9.640	3.570	2.070	1.720	1.710	18.710
Leistungsempfänger AsylbLG⁵	800	300	170	140	140	1.550
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	26.320	8.610	4.670	3.880	3.840	47.320
Haushalte insgesamt⁶	62.180	62.050	27.940	19.330	8.370	179.870
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	42%	14%	17%	20%	46%	26%
<p>¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, April 2019. ² Landesbetrieb Information und Technik NRW, 31.12.2018. ³ Kreis Unna, 01.04.2019. ⁴ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 31.12.2017. ⁵ Landesbetrieb Information und Technik NRW, 31.12.2016. ⁶ Zensus 2011.</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019</p>						

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 6.1).

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 Leistungsberechtigten 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.¹⁵ Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil Nachfrager' in Tabelle 9) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Leistungsberechtigten mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

¹⁵ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Leistungsberechtigte 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.¹⁶

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-Haushalten 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 7.1 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 zwölf Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom Juni 2018 bis Juni 2019, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 10). 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 10 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

¹⁶ 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. 10 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 25 bis ≤ 50 m² (Median in €/m ² , Netto-Kaltmiete)		
Vergleichsraum	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
I Stadt Bergkamen	5,88	6,23
II Bönen	5,61	5,79
III Stadt Fröndenberg/Ruhr	4,65	5,82
IV Holzwickede	4,90	6,98
V Stadt Kamen	5,72	6,67
VI Stadt Lünen	5,25	6,11
VII Stadt Schwerte	5,16	6,51
VIII Stadt Selm	5,65	6,87
IX Stadt Unna	5,76	7,29
X Stadt Werne	5,05	5,30

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

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.

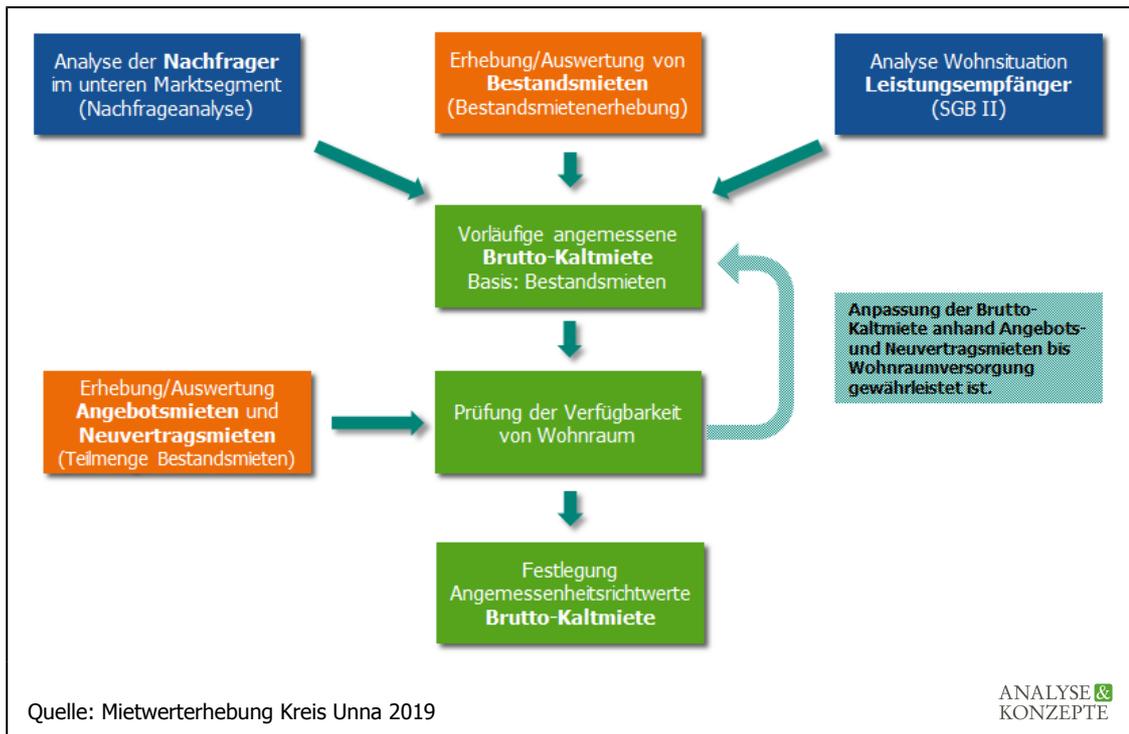
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Leistungsberechtigten mit Wohnraum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

Tab. 11 Perzentilgrenzen					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße Leistungsberechtigte / Wohnfläche				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²
I Stadt Bergkamen	50%	20%			45%
II Bönen	25%		20%	30%	45%
III Stadt Fröndenberg/Ruhr	25%	35%	50%	45%	40%
IV Holzwickede	35%	20%	25%	20%	40%
V Stadt Kamen	25%	40%		30%	40%
VI Stadt Lünen	35%	20%		25%	40%
VII Stadt Schwerte	50%	30%	45%		
VIII Stadt Selm	45%	30%	20%		40%
IX Stadt Unna	25%			40%	
X Stadt Werne	40%	20%	25%		50%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

ANALYSE & KONZEPTE

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

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und jeden Vergleichsraum gewichtet nach der Eigentümerstruktur im Vergleichsraum. Laut Zenus liegt der Anteil der Privatpersonen und Gemeinschaften von Eigentümern im Kreis Unna zwischen 38,31 % (Stadt Lünen) und 88,92 % (Stadt Fröndenberg/Ruhr). Die einzelnen Anteilswerte sind der folgenden Tabelle 12 zu entnehmen. Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktor zur Berechnung der Netto-Kaltmieten verwendet worden.

Tab. 12 Eigentümerstruktur in den Vergleichsräumen		
	Anteil der Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern	Anteil der institutionellen Vermieter
I Stadt Bergkamen	49,07 %	50,93 %
II Bönen	63,00 %	37,00 %
III Stadt Fröndenberg/Ruhr	88,92 %	11,08 %
IV Holzwickede	80,67 %	19,33 %
V Stadt Kamen	64,66 %	35,34 %
VI Stadt Lünen	38,31 %	61,69 %
VII Stadt Schwerte	66,27 %	33,37 %
VIII Stadt Selm	79,97 %	20,03 %
IX Stadt Unna	73,56 %	26,44 %
X Stadt Werne	65,63 %	34,37 %
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019		ANALYSE & KONZEPTE

Unter Berücksichtigung der Gewichtungsfaktoren ergeben sich die in der Tabelle 13 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards (vergleiche BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Tab. 13 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße Leistungsberechtigte / Wohnfläche				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²
I Stadt Bergkamen	5,32	4,65	4,70	4,57	4,81
II Bönen	4,88	4,71	5,09	5,16	5,53
III Stadt Fröndenberg/Ruhr	5,91	5,02	5,00	5,33	5,05
IV Holzwickede	5,82	5,38	4,88	5,41	5,27
V Stadt Kamen	5,32	5,27	5,00	5,00	5,33
VI Stadt Lünen	5,14	5,02	4,87	5,03	5,29
VII Stadt Schwerte	5,63	5,15	5,09	5,34	5,33
VIII Stadt Selm	5,61	5,46	5,11	5,02	5,51
IX Stadt Unna	5,71	5,14	5,11	5,34	5,54
X Stadt Werne	5,25	4,96	4,79	5,04	5,45

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltniete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst. Aus dem Datensatz wurde entsprechend der Vorgabe des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte nach Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum ermittelt (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R) (siehe Tabelle 14).

Tab. 14 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m² (Median)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße Leistungsberechtigte / Wohnfläche				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²
I Stadt Bergkamen	2,09	2,07	2,01	2,11	1,79
II Bönen	2,04	1,77	1,61	1,63	1,61
III Stadt Fröndenberg/Ruhr	1,69	1,50	1,28	1,17	1,35
IV Holzwickede	1,45	1,49	1,39	1,42	1,53
V Stadt Kamen	2,02	1,66	1,68	1,69	1,54
VI Stadt Lünen	2,03	1,87	1,72	1,82	1,56
VII Stadt Schwerte	1,51	1,57	1,45	1,44	1,55
VIII Stadt Selm	1,67	1,60	1,89	1,84	1,46
IX Stadt Unna	1,83	1,57	1,67	1,62	1,47
X Stadt Werne	1,95	1,54	1,51	1,66	1,28

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 15).

Tab. 15 Brutto-Kaltmieten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße Leistungsberechtigte / Wohnfläche				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²
I Stadt Bergkamen	7,41	6,72	6,71	6,68	6,60
II Bönen	6,92	6,48	6,70	6,79	7,14
III Stadt Fröndenberg/Ruhr	7,60	6,52	6,28	6,50	6,40
IV Holzwickede	7,27	6,87	6,27	6,83	6,80
V Stadt Kamen	7,34	6,93	6,68	6,69	6,87
VI Stadt Lünen	7,17	6,89	6,59	6,85	6,85
VII Stadt Schwerte	7,14	6,72	6,54	6,78	6,88
VIII Stadt Selm	7,28	7,06	7,00	6,86	6,97
IX Stadt Unna	7,54	6,71	6,78	6,96	7,01
X Stadt Werne	7,20	6,50	6,30	6,70	6,73

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Brutto-Kaltniete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltniete zu bestimmen.¹⁷

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und jeden Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte im Kreis Unna sind in der Tabelle 16 dargestellt.

¹⁷ Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R, BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

Tab. 16 Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße Leistungsberechtigte / Wohnfläche				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²
I Stadt Bergkamen	370,50	436,80	536,80	634,60	726,00
II Bönen	346,00	421,20	536,00	645,05	785,40
III Stadt Fröndenberg/Ruhr	380,00	423,80	502,40	617,50	704,00
IV Holzwickede	363,50	446,55	501,60	648,85	748,00
V Stadt Kamen	367,00	450,45	534,40	635,55	755,70
VI Stadt Lünen	358,50	447,85	527,20	650,75	753,50
VII Stadt Schwerte	357,00	436,80	523,20	644,10	756,80
VIII Stadt Selm	364,00	458,90	560,00	651,70	766,70
IX Stadt Unna	377,00	436,15	542,40	661,20	771,10
X Stadt Werne	360,00	422,50	504,00	636,50	740,30

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Leistungsberechtigte können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange der Angemessenheitsrichtwert gemäß Produkttheorie nicht überschritten wird. Das heißt, dass die Quadratmeterpreise und Wohnflächen für die Angemessenheitsprüfung unerheblich sind.

Die Anwendung der Produkttheorie des Bundessozialgerichts erhöht die Anzahl der angemessenen Wohnungen, die von den Leistungsberechtigten angemietet werden können. Hintergrund sind zwei Effekte der Produkttheorie:

- Erstens ist im Rahmen der Angemessenheitsprüfung die Aufteilung zwischen den Kostenarten Nettokaltmiete je Quadratmeter und kalte Betriebskosten je Quadratmeter frei wählbar. Eine Wohnung mit unterdurchschnittlichen kalten Betriebskosten kann deshalb eine höhere Nettokaltmiete je Quadratmeter aufweisen und umgekehrt.
- Zweitens ermöglicht die Produkttheorie, dass die tatsächlichen Brutto-Kaltmieten von Wohnungen sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen können.

Wie viele der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen entsprechend der Angemessenheitsrichtwerte angemietet werden können, ist in der Tabelle 17, differenziert nach Vergleichsraum und Größe des Haushalts der Leistungsberechtigten, dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

Tab. 17 Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot¹

Vergleichsraum		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)	
		Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot
I	Stadt Bergkamen	370,50	43%	436,80	31%	536,80	44%	634,60	26%	726,00	35%
II	Bönen	346,00	55%	421,20	31%	536,00	37%	645,05	30%	785,40	20%
III	Stadt Fröndenberg/Ruhr	380,00	77%	423,80	48%	502,40	55%	617,50	64%	704,00	57%
IV	Holzwickede	363,50	58%	446,55	35%	501,60	34%	648,85	32%	748,00	29%
V	Stadt Kamen	367,00	42%	450,45	33%	534,40	32%	635,55	28%	755,70	38%
VI	Stadt Lünen	358,50	55%	447,85	53%	527,20	41%	650,75	35%	753,50	37%
VII	Stadt Schwerte	357,00	58%	436,80	37%	523,20	28%	644,10	46%	756,80	21%
VIII	Stadt Selm	364,00	56%	458,90	66%	560,00	49%	651,70	31%	766,70	31%
IX	Stadt Unna	377,00	52%	436,15	34%	542,40	30%	661,20	34%	771,10	33%
X	Stadt Werne	360,00	64%	422,50	51%	504,00	35%	636,50	33%	740,30	25%

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

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Angemessenheitsrichtwerte (siehe Tabelle 16), die im Falle des Überschreitens (abstrakte Unangemessenheit) einer individuellen (konkreten) Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Es handelt sich bei den Angemessenheitsrichtwerten deshalb um abstrakte Nichtprüfungsgrenzen.

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für diese Haushaltsgrößen muss eine Prüfung im Einzelfall 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.

Die Tabelle 18 veranschaulicht die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsrichtwerten gegenüber den seit 2017 vom Kreis Unna angewandten Werten. Die Tabelle 19 weist die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsrichtwerten gegenüber der letzten Konzepterstellung inklusive Vollerhebung im Jahr 2015 aus.

Tab. 18 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Kreis Unna angewendeten Werten

Vergleichsraum		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)		
		2019	2017	%	2019	2017	%	2019	2017	%	2019	2017	%	2019	2017	%
I	Stadt Bergkamen	370,50	339,50	9%	436,80	415,35	5%	536,80	500,00	7%	634,60	597,55	6%	726,00	691,90	5%
II	Bönen	346,00	317,50	9%	421,20	399,75	5%	536,00	511,20	5%	645,05	633,65	2%	785,40	728,20	8%
III	Stadt Fröndenberg/Ruhr	380,00	357,50	6%	423,80	423,80	0%	502,40	520,80	-4%	617,50	622,25	-1%	704,00	682,00	3%
IV	Holzwickede	363,50	342,00	6%	446,55	430,95	4%	501,60	494,40	1%	648,85	604,20	7%	748,00	715,00	5%
V	Stadt Kamen	367,00	339,00	8%	450,45	440,05	2%	534,40	527,20	1%	635,55	615,60	3%	755,70	707,30	7%
VI	Stadt Lünen	358,50	341,00	5%	447,85	421,85	6%	527,20	521,60	1%	650,75	608,00	7%	753,50	696,30	8%
VII	Stadt Schwerte	357,00	343,00	4%	436,80	429,00	2%	523,20	512,80	2%	644,10	629,85	2%	756,80	718,30	5%
VIII	Stadt Selm	364,00	352,50	3%	458,90	451,10	2%	560,00	539,20	4%	651,70	631,75	3%	766,70	729,30	5%
IX	Stadt Unna	377,00	344,50	9%	436,15	429,65	2%	542,40	515,20	5%	661,20	622,25	6%	771,10	713,90	8%
X	Stadt Werne	360,00	344,50	4%	422,50	412,10	3%	504,00	495,20	2%	636,50	600,40	6%	740,30	732,60	1%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

Tab. 19 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den 2015 ermittelten Werten																
Vergleichsraum		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)		
		2019	2015	%	2019	2015	%	2019	2015	%	2019	2015	%	2019	2015	%
I	Stadt Bergkamen	370,50	327,50	13%	436,80	399,75	9%	536,80	481,60	11%	634,60	574,75	10%	726,00	665,50	9%
II	Bönen	346,00	308,00	12%	421,20	380,25	11%	536,00	496,00	8%	645,05	615,60	5%	785,40	707,30	11%
III	Stadt Fröndenberg/Ruhr	380,00	323,50	17%	423,80	411,45	3%	502,40	505,60	-1%	617,50	604,20	2%	704,00	662,20	6%
IV	Holzwickede	363,50	323,00	13%	446,55	418,60	7%	501,60	480,00	4%	648,85	586,15	11%	748,00	695,20	8%
V	Stadt Kamen	367,00	329,50	11%	450,45	419,25	7%	534,40	512,00	4%	635,55	597,55	6%	755,70	686,40	10%
VI	Stadt Lünen	358,50	331,50	8%	447,85	409,50	9%	527,20	506,40	4%	650,75	589,95	10%	753,50	676,50	11%
VII	Stadt Schwerte	357,00	324,00	10%	436,80	416,65	5%	523,20	498,40	5%	644,10	600,40	7%	756,80	698,50	8%
VIII	Stadt Selm	364,00	343,00	6%	458,90	438,75	5%	560,00	524,00	7%	651,70	613,70	6%	766,70	708,40	8%
IX	Stadt Unna	377,00	335,00	13%	436,15	408,85	7%	542,40	500,00	8%	661,20	585,20	13%	771,10	675,40	14%
X	Stadt Werne	360,00	313,00	15%	422,50	391,95	8%	504,00	468,80	8%	636,50	564,30	13%	740,30	691,90	7%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

8 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 20) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 9.518 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit eine sehr umfangreiche lokale Datenbasis. Ausgewertet wurden hierbei nur Heizkostenwerte, sofern die Kosten für Warmwasseraufbereitung in den Heizkosten enthalten waren.

Tab. 20 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)					
Größenklasse	≤ 50 m²	50 ≤ 65 m²	65 ≤ 80 m²	80 ≤ 95 m²	> 95 m²
Mittelwert	1,25	1,04	0,99	0,96	0,86
Fallzahl	1.539	3.013	3.149	1.295	522
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019					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. 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.

Eine Verwendung der ermittelten Heizkosten im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig, da für die Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für Heizung das Bundessozialgericht im Urteil B 14 AS 36/08 R vom 02.07.2009 detaillierte Anforderungen stellt, die durch die vorliegend ermittelten Werte nicht erfüllt werden. Im gleichen Urteil stellt das Bundessozialgericht aber auch fest, dass im Rahmen der Einzelfallprüfung bei den Heizkosten auf den Bundes-Heizkostenspiegel zurückgegriffen werden kann.

Anlage 1

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 3 Merkblatt für Wohnungsunternehmen

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerterhebung Kreis Unna

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analysis & Konzepte wurde vom Kreis Unna beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG neu) 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 - 89**

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 Mietername 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, so dass 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 **01.06.2019**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 15.08.2019. 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

ANALYSE &
KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

Abb. 4 Fragebogen für Wohnungsunternehmen



- 2 -

Musterfragebogen:
Den Fragebogen stellen wir als Excel-Datei zur Verfügung.

Tabelle 1 Bestandsübersicht

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

Tabelle 2 Mietwerterhebung

Stadt/Gemeinde	_____
Handelt es sich um ein Einfamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Art des Energieausweises	<input type="checkbox"/> verbrauchsbasiert <input type="checkbox"/> bedarfsbasiert
Energieverbrauch gemäß Energieausweis (kWh/m ² a)	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Sammelheizung?	<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 01.06.2019 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.06.2019 (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 01.06.2019	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
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 2019



Abb. 5 Merkblatt für private Vermieter



Mietwerterhebung Kreis Unna

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*in 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 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises 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*in/ Verwalter*in 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 **01.06.2019** die Höhe der Netto-Kaltniete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

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

Online:	www.analyse-konzepte.de/un/	Passwort: 3htbt2b
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!

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

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019



Abb. 6 Fragebogen für private Vermieter

Mietwerterhebung Kreis Unna Bitte zurücksenden bis zum 26.08.2019		ANALYSE & KONZEPTE				
		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Stadt- oder Gemeindename (Straßenname nicht notwendig!)	Ort					
Nutzen Sie die Wohnung für sich selbst?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung Teil eines Wohnhelmes, eines sonstigen Helmes oder einer helmähnlichen 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 und WC in der Wohnung?	Ja					
	Nein					
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	Ja					
	Nein					
Datum des Mietvertragsbeginns	tt.mm.jj					
Datum der letzten Mieterhöhung	tt.mm.jj					
Wohnfläche der Wohnung	In m²					
Nettokaltmiete (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge, Stellplatzkosten) am 01.06.2019	In €					
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.06.2019 (inkl. aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	In €					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	Ja					
	Nein					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.06.2019	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: Art des Energieausweises (1=Verbrauchsorientiert, 2=bedarfsorientiert)	1-2					
Energieverbrauch gemäß 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 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

