

Hochsauerlandkreis

**Konzept zur Ermittlung der  
Bedarfe für Unterkunft 2024  
gemäß SGB II und SGB XII**

Bericht vom 30.10.2024



ANALYSE &  
KONZEPTE  
immo.consult

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

phone +49 (0)40 4850 098 – 0  
fax +49 (0)40 4850 098 – 98  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhalt

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Überblick: Bedarfe für Unterkunft für den Hochsauerlandkreis.....          | 1  |
| 2     | Aufgabenstellung und Vorgehensweise .....                                  | 2  |
| 3     | Datenverfügbarkeit und Datenschutz .....                                   | 4  |
| 4     | Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard .....              | 5  |
| 4.1   | Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße .....                 | 5  |
| 4.2   | Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards.....                         | 6  |
| 5     | Vergleichsraum .....   | 8  |
| 5.1   | Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen .....                          | 12 |
| 5.2   | Räumliche Nähe und Infrastruktur .....                                     | 13 |
| 5.3   | Verkehrstechnische Verbundenheit .....                                     | 14 |
| 5.4   | Vergleichsräume im Gebiet des Hochsauerlandkreises.....                    | 15 |
| 5.4.1 | Vergleichsraum I.....  | 15 |
| 5.4.2 | Vergleichsraum II .....  | 15 |
| 5.4.3 | Vergleichsraum III .....   | 16 |
| 5.4.4 | Vergleichsraum IV.....   | 16 |
| 5.5   | Homogener Lebens- und Wohnbereich.....                                     | 16 |
| 6     | Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes .....                 | 18 |
| 6.1   | Grundgesamtheit.....   | 18 |
| 6.2   | Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten.....                          | 19 |
| 6.2.1 | Extremwertkappung .....  | 21 |
| 6.2.2 | Neuvertragsmieten.....   | 23 |
| 6.2.3 | Kalte Betriebskosten .....   | 23 |
| 6.3   | Erhebung der Angebotsmieten .....  | 24 |
| 7     | Ableitung der Angemessenheitsgrenzen.....                                  | 27 |
| 7.1   | Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes ..... | 27 |
| 7.2   | Iteratives Verfahren.....  | 31 |
| 7.3   | Angemessenheitsrichtwerte.....   | 35 |

## Tabellenverzeichnis

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Tab. 1  | Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten) .....                                 | 1  |
| Tab. 2  | Abstrakt angemessene Wohnflächen .....  | 5  |
| Tab. 3  | Vergleichsräume und Kommunen Hochsauerlandkreis .....   | 10 |
| Tab. 4  | Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen .....   | 12 |
| Tab. 5  | Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW <sup>1</sup> ..... | 14 |
| Tab. 6  | Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten .....   | 20 |
| Tab. 7  | Ergebnisse der Extremwertkappung .....  | 22 |
| Tab. 8  | Anzahl und Verteilung der relevanten Bestands- und Neuvertragsmieten .....                                    | 22 |
| Tab. 9  | Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten .....  | 23 |
| Tab. 10 | Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte .....   | 24 |
| Tab. 11 | Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten .....   | 25 |
| Tab. 12 | Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet) .....   | 29 |
| Tab. 13 | Perzentilgrenzen .....  | 34 |
| Tab. 14 | Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> .....  | 35 |
| Tab. 15 | Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> .....  | 37 |
| Tab. 16 | Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> .....  | 38 |
| Tab. 17 | Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot .....  | 40 |
| Tab. 18 | Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten .....  | 41 |
| Tab. 19 | Vergleich zu den bisherigen Richtwerten .....   | 42 |

## Abbildungsverzeichnis

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Karte 1 | Vergleichsräume - Hochsauerlandkreis .....                | 11 |
| Karte 2 | Verkehrswege im Gebiet des Hochsauerlandkreises .....     | 15 |
| Abb. 1  | Definition des angemessenen Marktsegmentes .....          | 30 |
| Abb. 2  | Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten ..... | 34 |
| Abb. 3  | Merkblatt institutionelle Vermieter .....                 | 44 |
| Abb. 4  | Fragebogen institutionelle Vermieter .....                | 45 |
| Abb. 5  | Merkblatt private Vermieter .....                         | 46 |
| Abb. 6  | Fragebogen private Vermieter .....                        | 47 |

## 1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für den Hochsauerlandkreis

Für den Hochsauerlandkreis 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 Leistungsempfänger werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die, ab dem 01.01.2025 gültigen, angemessenen Brutto-Kaltmieten für den Hochsauerlandkreis sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts werden die Mietpreise für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt. Anwendung findet dabei die vom Bundessozialgericht entwickelte Produkttheorie. Der Angemessenheitsrichtwert wird als Produkt einer maximalen abstrakt angemessenen Wohnfläche und der Summe aus Netto-Kaltmiete pro qm und den kalten Betriebskosten pro qm ausgewiesen. Er soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

Bei der Anwendung der Angemessenheitsrichtwerte ist nicht die Wohnfläche maßgeblich, sondern die Anzahl der Personen je leistungsbeziehenden Haushalt.

| <b>Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)</b> |                       |                   |                   |                   |                   |                            |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| <b>Vergleichsraum</b>   | <b>Haushaltsgröße</b> |                   |                   |                   |                   |                            |
|   | <b>1 Person</b>       | <b>2 Personen</b> | <b>3 Personen</b> | <b>4 Personen</b> | <b>5 Personen</b> | <b>Jede weitere Person</b> |
| <b>Vergleichsraum I</b>   | 397,00                | 468,00            | 562,40            | 722,00            | 790,90            | 107,85                     |
| <b>Vergleichsraum II</b>  | 361,00                | 460,20            | 524,00            | 627,00            | 796,40            | 108,60                     |
| <b>Vergleichsraum III</b>   | 350,00                | 449,80            | 530,40            | 648,85            | 727,10            | 99,15                      |
| <b>Vergleichsraum IV</b>  | 359,50                | 440,05            | 568,00            | 661,20            | 750,20            | 102,30                     |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



## 2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt: 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 (KdU) und Heizung. Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.<sup>1</sup>

Für Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten<sup>2</sup>

Eine Definition dessen, was unter „angemessen“ zu verstehen ist, also ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen<sup>3</sup> jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten sollen 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:<sup>4</sup>

- *„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, z. B. welche Art von Wohnungen werden betrachtet- Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,*
- *Angaben über den Beobachtungszeitraum,*
- *Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),*
- *Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,*
- *Validität der Datenerhebung,*
- *Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und*
- *Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).“*

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II, § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII

<sup>3</sup> Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

<sup>4</sup> 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.

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschemas. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für das Gebiet des Hochsauerlandkreises.

Hinsichtlich der Vorgehensweise hat das Bundessozialgericht ausgehend von der bisherigen Rechtsprechung und unter Einbeziehung der Rechtsentwicklung festgestellt, dass die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte in einem mehrstufigen Verfahren erfolgen soll: „(1) *Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße für die leistungsberechtigte(n) Person(en)*, (2) *Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards*, (3) *Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept*, (4) *Einbeziehung der angemessenen kalten Betriebskosten*.“<sup>5</sup>

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt.

Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel:

#### **1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße**

In einem ersten Schritt wird, unter Zuhilfenahme der Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die abstrakt angemessene Wohnungsgröße definiert (siehe Kapitel 4.1).

#### **2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards**

Im zweiten Schritt erfolgt die methodische Herleitung des einfachen Wohnungsstandards (siehe Kapitel 4.2 sowie deren Anwendung im Kapitel 7).

#### **3. Ermittlung der Netto-Kaltmiete im örtlichen Vergleichsraum**

Die Ermittlung der Netto-Kaltmieten und die Festlegung der örtlichen Vergleichsräume sind nach Rechtsprechung nicht voneinander zu trennen. Die Beschreibung des Vergleichsraumes erfolgt in Kapitel 5, die Ermittlung der Netto-Kaltmiete in Kapitel 7.

#### **4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten**

Im vierten und letzten Schritt erfolgt die Auswertung der kalten Betriebskosten. Die Vorgehensweise ist in Kapitel 7 beschrieben.

---

<sup>5</sup> Zusammenfassend BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

### **3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz**

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietdaten. Für die Datenerhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf freiwilliger Basis durchgeführt werden kann.

Im Falle des Hochsauerlandkreises erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern (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 erhobenen 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 Geschäftsbetriebes dar.

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 17 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise nach § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Die Wahrung schutzwürdiger Daten erfolgte während der Projektbearbeitung durch die Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Hochsauerlandkreis,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) nach dem Versand der Erhebungsunterlagen,
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG,
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter auf das Steuergeheimnis nach § 1 Abs. 1 bis 3 des Verpflichtungsgesetzes,
- Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages.

Die für den Hochsauerlandkreis zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihr abgestimmt.

Die befragten Personen wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

## 4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

### 4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen.<sup>6</sup> Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der leistungsbeziehenden Haushalte definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume.<sup>7</sup>

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Flächengrenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen.<sup>8</sup>

Diese Größenklassen werden für das schlüssige Konzept des Hochsauerlandkreises unverändert übernommen.

| <b>Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen</b> |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>Haushaltsgröße</b>                          | <b>Wohnungsgröße</b>          |
| 1 Person                                       | > 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>  |
| 2 Personen                                     | > 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup>  |
| 3 Personen                                     | > 65 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>  |
| 4 Personen                                     | > 80 bis ≤ 95 m <sup>2</sup>  |
| 5 Personen                                     | > 95 bis ≤ 110 m <sup>2</sup> |
| Jede weitere Person                            | + 15 m <sup>2</sup>           |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



Aufgrund der geringen Zahl sehr großer leistungsbeziehender Haushalte einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.

<sup>6</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

<sup>7</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

<sup>8</sup> Für das 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.

## 4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

In einem zweiten Schritt ist die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards zu bestimmen.<sup>9</sup> Maßgeblich sind dabei die regionalen Gegebenheiten, da nur so eine entsprechende Versorgung der Leistungsbeziehenden sichergestellt wird. 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 Leistungsbeziehenden. Denn wenn die Anzahl der Leistungsbeziehenden beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Leistungsbeziehenden.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 zwei Erhebungsansätze dargestellt:

*„Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“<sup>10</sup>*

In beiden Ansätzen werden nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermierterseitige 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 auf Dauer nicht zumutbar ist.<sup>11</sup>

Analyse & Konzepte wendet den ersten Erhebungsansatz an und betrachtet eine Stichprobe des Gesamtwohnungsbestands. Die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard werden dabei über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter definiert. Wie sich in Mietspiegelerhebungen 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. Entsprechend bilden Wohnungen des einfachen Standards jene Bestände mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in dessen

---

<sup>9</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

<sup>10</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

<sup>11</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

## 5 Vergleichsraum

Dem Prüfungsschema des Bundessozialgerichtes weiter folgend, gilt es in einem dritten Schritt die Netto-Kaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln.<sup>13</sup> Mit der Ermittlung der Netto-Kaltmiete im Vergleichsraum gilt es als Zwischenschritt jedoch zunächst eben diesen zu definieren.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum, für den ein 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 6 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen 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.<sup>14</sup>

Dabei bildet nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe des § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum.<sup>15</sup>

Das Bundessozialgericht betont zudem, dass dessen Rechtsprechung zu Großstädten als ein Vergleichsraum nicht bei kleineren Städten zu kleinräumigen Einheiten führen soll, sondern im Gegenteil ein möglichst großes Gebiet erfasst werden sollte.<sup>16</sup> Hinsichtlich der Größe des zu bildenden räumlichen Vergleichsmaßstabes sind zwei grundlegende Aspekte 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 hingegen notwendig, einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, in dem 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.

Ein grundsätzlicher Anspruch bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das

---

<sup>13</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

<sup>14</sup> vgl. insb. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R.

<sup>15</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

<sup>16</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

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 Bundessozialgericht 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“.<sup>17</sup>

Für den Hochsauerlandkreis weist das BBSR<sup>18</sup> Arnsberg, Meschede (mit Bestwig und Eslohe), Sundern, Brilon (mit Marsberg und Olsberg) und Winterberg (mit Hallenberg, Medebach und Schmallenberg als Mittelbereich aus.

Zunächst wird angenommen, dass jeder der fünf Mittelbereiche einen Vergleichsraum bildet. Abweichend davon werden jedoch nach der Überprüfung der Kriterien des BSG, die in den folgenden Kapiteln erläutert werden, die Mittelbereiche Meschede und Sundern im Vergleichsraum II zusammengefasst.

So besteht der Vergleichsraum II aus den Mittelbereichen Sundern und Meschede (mit Bestwig und Eslohe). Aufgrund der geringen Zahl an zu Mietzwecken vermietetem Wohnraum in Sundern kann man aus gutachtlicher Sicht nicht von einem eigenen Wohnungsmarkt sprechen. Durch die Zusammenführung der beiden Mittelbereiche kann eine ausreichende Datenbasis für die Auswertung der Angemessenheitsrichtwerte erreicht werden. Darüber hinaus haben die Städte eine gute verkehrstechnische Verbundenheit, die den Vergleichsraum II begründet.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Maßstäbe hat der Hochsauerlandkreis entschieden, das Gebiet des Kreises in 4 Vergleichsräume zu unterteilen. Die Vergleichsräume und die dazugehörigen Kommunen werden in der nachfolgenden Tabelle und Karte dargestellt.

Eine ausführliche Beschreibung und Begründung zur Bildung der Vergleichsräume im Untersuchungsgebiet folgt in den nächsten Kapiteln. Insbesondere Themen wie der Mietwohnungsbestand, die räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit werden hierfür betrachtet.

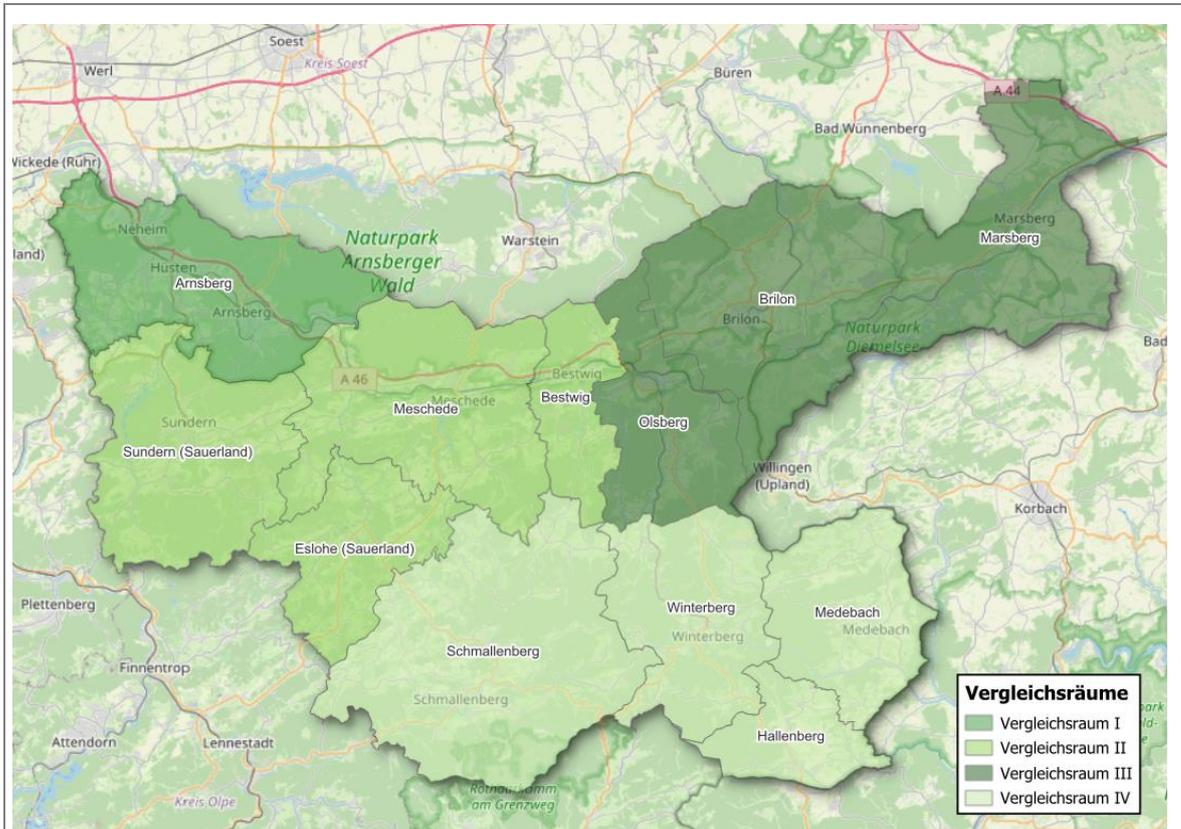
---

<sup>17</sup> BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R.

<sup>18</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung

| <b>Tab. 3 Vergleichsräume und Kommunen Hochsauerlandkreis</b> |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Vergleichsraum</b>   | <b>Städte und Kommunen</b> |
| <b>Vergleichsraum I</b>                                       | Arnsberg                   |
| <b>Vergleichsraum II</b>                                      | Sundern                    |
|   | Meschede                   |
|   | Bestwig                    |
|   | Eslohe                     |
| <b>Vergleichsraum III</b>                                     | Brilon                     |
|   | Olsberg                    |
|   | Marsberg                   |
| <b>Vergleichsraum IV</b>                                      | Schmallenberg              |
|   | Winterberg                 |
|   | Medebach                   |
|   | Hallenberg                 |
| Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024              |                            |

### Karte 1 Vergleichsräume - Hochsauerlandkreis



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024  
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie ([www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de))  
© OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

## 5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum, wie bereits dargestellt, unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestandes kann aufgezeigt werden, dass alle gebildeten Vergleichsräume ausreichend große Wohnungsmärkte darstellen. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die im Zensus 2022 erfassten, zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (siehe Tabelle 4).

| <b>Tab. 4 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen</b> |                              |                                    |   |
|---|------------------------------|------------------------------------|---|
| <b>Vergleichsraum</b>                                     | <b>Einwohner<sup>1</sup></b> | <b>Wohnungsbestand<sup>2</sup></b> | <b>... davon zu Wohnzwecken vermietet<sup>3</sup></b> |
| <b>Vergleichsraum I</b>                                   | 74.861                       | 38.301                             | 19.995  |
| <b>Vergleichsraum II</b>                                  | 76.329                       | 37.609                             | 15.499  |
| <b>Vergleichsraum III</b>                                 | 59.490                       | 30.058                             | 11.535  |
| <b>Vergleichsraum IV</b>                                  | 49.832                       | 27.123                             | 9.813   |
| <b>Hochsauerlandkreis</b>                                 | <b>260.512</b>               | <b>133.092</b>                     | <b>56.842</b>   |

<sup>1</sup> Bevölkerung, laut Zensus 2022.  
<sup>2</sup> Wohnungen, laut Zensus 2022.  
<sup>3</sup> Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen ohne Wohnheime, laut Zensus 2022.

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.<sup>19</sup> Die wahre Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, (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 Wohnungsbestände sind groß genug, um unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten reproduzierbar und mit einem üblichen Erhebungsaufwand ausreichend viele Mietdaten erheben zu können, um Angemessenheitsrichtwerte herleiten zu können. Das Bundessozialgericht hat bereits einen Wohnungsmarkt mit 34.200 Einwohnern als Vergleichsraum gebilligt.<sup>20</sup> Da die Vergleichsräume im Hochsauerlandkreis diese Einwohnerschwelle überschreiten (siehe Tabelle 4), können die Vergleichsräume als ausreichend große Räume der Wohnbebauung betrachtet werden.

<sup>19</sup> Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von Analyse & Konzepte nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

<sup>20</sup> BSG, Urteil vom 20.8.2009 - B 14 AS 65/08 R sowie Zensus 2011.

## 5.2 Räumliche Nähe und Infrastruktur

Nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts sind die Vergleichsräume in Landkreisen anhand der Kriterien räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnische Verbundenheit zu bilden. Bei der Zusammenfassung von Kommunen zu Vergleichsräumen ist dabei auf räumliche Orientierungen, Tagespendelbereich für Berufstätige, die Nähe zu Ballungsräumen oder auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.<sup>21</sup>

Die räumliche Orientierung von Kommunen und ihre infrastrukturelle Verbundenheit insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte beschrieben. Es handelt sich um ein raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet.

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen anhand ihrer Fähigkeit ein, Versorgungsleistungen an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren zu erbringen. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisiertere Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.<sup>22</sup>

Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere:

- Fachärzte und Krankenhäuser,
- Kaufhäuser,
- kulturelle Angebote (z.B. Kino),
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater,
- Schwimmbäder,
- weiterführende Schule und Berufsschule.

Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können von dem nächsten erreichbaren Oberzentrum abgedeckt 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.

Im Gebiet des Hochsauerlandkreises gibt es 5 Mittelzentren. Jede Kommune grenzt an mindestens ein Mittelzentrum oder bildet selbst ein Mittelzentrum.

---

<sup>21</sup> Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

<sup>22</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/System\\_der\\_zentralen\\_Orte](https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte) (Zugriff: 30.10.2024).

### 5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit

Im Rahmen der abstrakten Prüfung kann es Leistungsbeziehenden grundsätzlich zugemutet werden, innerhalb des Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.<sup>23</sup>

Zunächst soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum der Stadt Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet möglich sind,<sup>24</sup> können die hier für den Hochsauerlandkreis gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Leistungsempfängern ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Nachfolgend werden die gebildeten Vergleichsräume und ihre verkehrstechnische Verbundenheit mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und mit dem Personenkraftwagen (PKW) beschrieben. Die Fahrzeiten sind in der Tabelle 5 dargestellt.

| <b>Tab. 5 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW<sup>1</sup></b>   |                       |                                  |                      |                     |
|--|-----------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Vergleichsraum</b>  | <b>Referenzpunkt</b>  | <b>Zielort im Vergleichsraum</b> | <b>Fahrzeit ÖPNV</b> | <b>Fahrzeit PKW</b> |
| <b>Vergleichsraum I</b>  | Arnsberg              | Arnsberg                         | -                    | -                   |
| <b>Vergleichsraum II</b>   | Meschede              | Meschede                         | -                    | -                   |
|  | Bestwig Bahnhof       | Meschede Bahnhof                 | 15                   | 15                  |
|  | Eslohe Busbahnhof     | Meschede Bahnhof                 | 30                   | 25                  |
|  | Sundern, Sportplatz   | Meschede Bahnhof                 | 70                   | 35                  |
| <b>Vergleichsraum III</b>  | Brilon                | Brilon                           | -                    | -                   |
|  | Marsberg              | Brilon Bahnhof                   | 70                   | 26                  |
|  | Olsberg Bahnhof       | Brilon Bahnhof                   | 17                   | 18                  |
| <b>Vergleichsraum IV</b>   | Hallenberg, Apotheke  | Winterberg Bahnhof               | 26                   | 25                  |
|  | Medebach              | Winterberg Bahnhof               | 20                   | 20                  |
|  | Schmallenberg, Kirche | Winterberg Bahnhof               | 50                   | 30                  |
|  | Winterberg            | Winterberg                       | -                    | -                   |
| <p><sup>1</sup> Verbindung in Fahrminuten: Erhoben für Fahrten am 29.10.2024 zwischen 07.00 und 12.00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf <a href="http://www.bahn.de">www.bahn.de</a> und Google-Maps-Routenplaner.</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024</p> |                       |                                  |                      |                     |

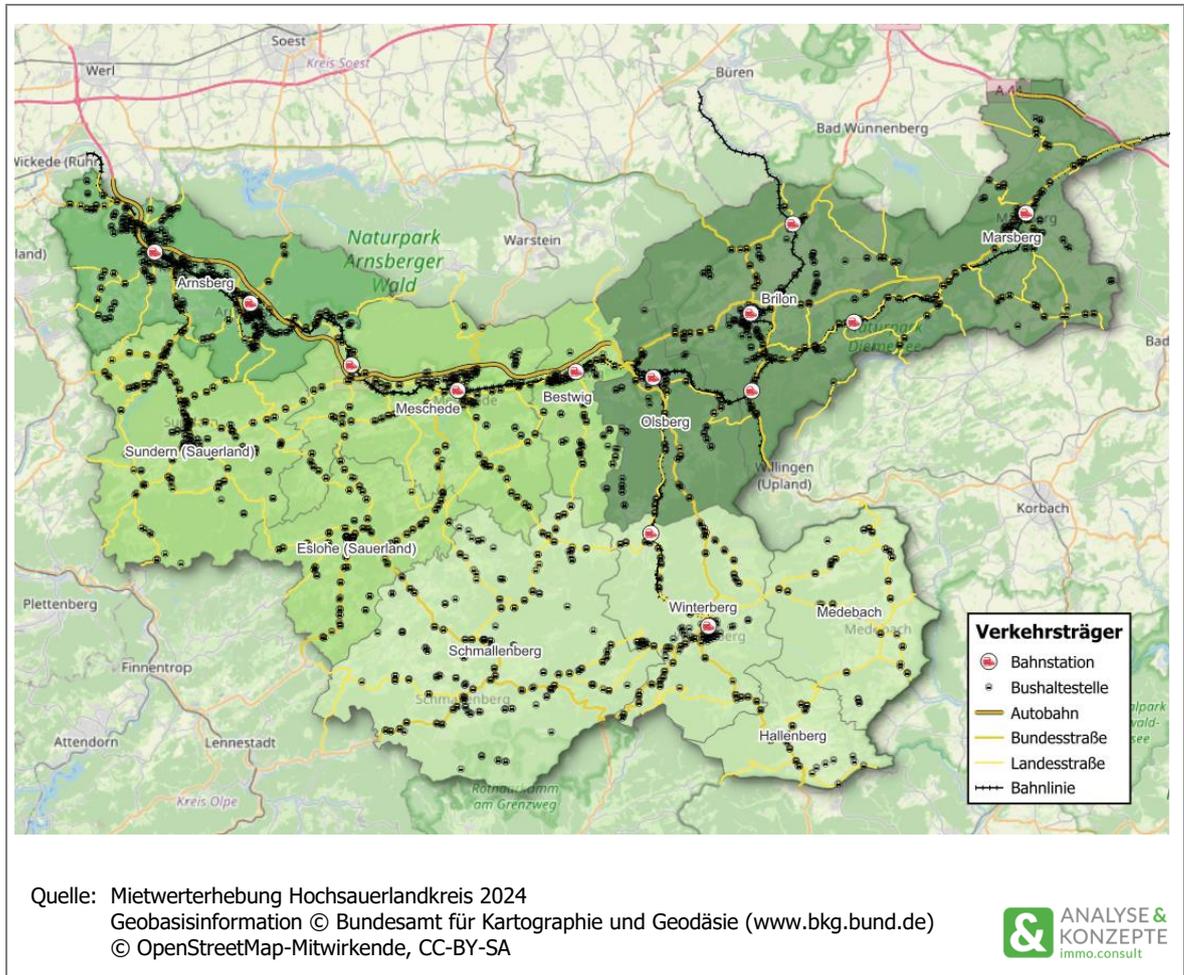
Die verkehrstechnische und infrastrukturelle Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen wird jeweils separat beschrieben. Ergänzend dazu sind in der nachfolgenden Karte die Verkehrsträger

<sup>23</sup> Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden (siehe BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.).

<sup>24</sup> Die minimale Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt 1 Stunde und 58 Minuten bei drei Umstiegen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

(Bundesautobahn, Bundesstraßen, Landesstraßen, Bahnhöfe, Bushaltestellen) im Gebiet des Hochsauerlandkreises dargestellt.

## Karte 2 Verkehrswege im Gebiet des Hochsauerlandkreises



## 5.4 Vergleichsräume im Gebiet des Hochsauerlandkreises

### 5.4.1 Vergleichsraum I

Der Vergleichsraum I besteht aus der Stadt Arnsberg. Arnsberg ist die größte Stadt im Hochsauerlandkreis mit 74.861 Einwohnern. Der Vergleichsraum befindet sich im Nordwesten des Hochsauerlandkreises und grenzt an die Kreise Soest und Märkischer Kreis. Der Vergleichsraum umfasst eine Fläche von 193,72 km<sup>2</sup>.

### 5.4.2 Vergleichsraum II

Die Städte Meschede und Sundern (Sauerland) und die Gemeinden Bestwig und Eslohe (Sauerland) bilden den Vergleichsraum II. Er grenzt im Norden an den Vergleichsraum I und den Kreis Soest und im Osten an den Vergleichsraum III. Der Vergleichsraum umfasst eine Fläche von 594,61 km<sup>2</sup>. Die

beiden Städte sind infrastrukturell und verkehrstechnisch gut über die Landesstraßen miteinander verbunden.

Innerhalb des Vergleichsraumes gibt es die Bundesautobahn A 46, Bundesstraßen, sowie diverse kleinere Landstraßen. Darüber hinaus sind die Stadt Meschede und die Kommune Bestwig über eine Bahnlinie verbunden. Der gesamte Vergleichsraum ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Aus den Gemeinden kann man die Stadt Meschede mit dem Bus innerhalb von 15 bis 30 Minuten erreichen. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit bis zu 35 Minuten.

#### **5.4.3 Vergleichsraum III**

Der Vergleichsraum III besteht aus den Städten Brilon, Marsberg und Olsberg. Der Vergleichsraum befindet sich im Osten des Hochsauerlandkreises und grenzt an die Kreise Paderborn, Höxter und Waldeck-Frankenberg. Der Vergleichsraum umfasst eine Fläche von 529,38 km<sup>2</sup>.

Mit dem PKW kann man von Marsberg und Olsberg aus das Mittelzentrum Brilon in 18 bis 26 Minuten erreichen. Mit dem ÖPNV beträgt die Fahrzeit 17 bis 70 Minuten.

#### **5.4.4 Vergleichsraum IV**

Der Vergleichsraum IV besteht aus den Städten Hallenberg, Medebach, Schmalleben und Winterberg. Der Vergleichsraum befindet sich im Süden des Kreises Hochsauerland und grenzt an die Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein und den Landkreis Waldeck-Frankenberg in Hessen. Der Vergleichsraum umfasst eine Fläche von 642,45 km<sup>2</sup>.

Die vier Städte dieses Vergleichsraumes sind verkehrstechnisch gut miteinander verbunden. Mit dem PKW kann die kreisangehörige Stadt Winterberg in 20 bis 30 Minuten erreicht werden. Mit dem ÖPNV beträgt die Fahrzeit 20 bis 50 Minuten.

### **5.5 Homogener Lebens- und Wohnbereich**

Im Falle einer unangemessenen Miete ist für den räumlichen Vergleichsmaßstab in erster Linie der Wohnort des Hilfesuchenden maßgebend. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt der Leistungsbeziehenden geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnraum ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.<sup>25</sup>

Ob der gesamte Vergleichsraum den Leistungsbeziehenden als Verweisungsraum zugemutet werden kann, ist durch Einzelfallbetrachtung zu beurteilen. So ist der Schulbesuch nur für einen kleinen Teil der Leistungsbeziehenden 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

---

<sup>25</sup> vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes in der Regel gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert auch das Bundessozialgericht.<sup>26</sup>

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zumeist bestimmen lässt. Insgesamt sind die Einzelfälle jedoch so unterschiedlich, dass sich kaum ein für eine Stadt oder einen Kreis verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt. Zudem lässt sich dieser empirisch nicht berechnen, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann im Einzelfall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für Leistungsbeziehende auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch den die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden können.<sup>27</sup>
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Absatz 1 Satz 6 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.<sup>28</sup>
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen dieselbe Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

<sup>27</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

<sup>28</sup> BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

<sup>29</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

## 6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine eigenständige Datenerhebung im Jahr 2024, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.<sup>30</sup>

### 6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen. Denn im Urteil vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den „in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand“ beschränkt, ohne jenen jedoch genauer zu definieren.<sup>31</sup>

Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zu den Regelungen zum Mietspiegel - dahin gehend ausgelegt 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 gerade auch Leistungsbeziehenden zur Verfügung stehen sollen. Demgegenüber werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

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

Darüber hinaus werden sogenannte Substandardwohnungen nicht berücksichtigt. Diese umfassen solche Wohnungen, welche nicht über ein Bad oder eine Sammelheizung verfügen (siehe Abschnitt 4.2).

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung für den Hochsauerlandkreis ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

---

<sup>30</sup> 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“.

<sup>31</sup> BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter und nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.<sup>32</sup> Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2022 sind rund 56.842 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2022 neu gebauten Wohnungen hinzuzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über die Größe der Wohnungen. In dieser Analyse werden Wohnungen zwischen 25 und 110 m<sup>2</sup> betrachtet.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Gebiet des Hochsauerlandkreises gibt es gemäß Zensus in 563 Fällen keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen. Über die Anzahl an Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC werden im Zensus keine Angaben gemacht.

Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen mittels Fragebogen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale „Bad“ und „Sammelheizung“ verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

## **6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten**

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

### **1. Stufe**

Im ersten Schritt wurden 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 Hochsauerlandkreis angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

### **2. Stufe**

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten privater Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht auf eine elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können.

---

<sup>32</sup> Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022.

Für die Befragung der kleineren privaten Vermieter wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen der Kommunen des Hochsauerlandkreises verwendet. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern bereits Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden 6.000 Eigentümer angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

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

Die befragten Personen hatten die Möglichkeit, kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem sie den Fragebogen mit dem beiliegenden und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschickten oder den Fragebogen online ausfüllten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen und diese per E-Mail übersenden.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Erhebung im Gebiet des Hochsauerlandkreises fand von Juli 2024 bis August 2024 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.07.2024 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden können.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Hochsauerlandkreis 5.312 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 6).

| <b>Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten</b> |                      |                             |                             |                             |                             |                              |                      |                  |              |
|---|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|------------------|--------------|
| <b>Vergleichsraum</b>   | <b>Wohnungsgröße</b> |                             |                             |                             |                             |                              |                      |                  | <b>Summe</b> |
|   | < 25 m <sup>2</sup>  | ≥ 25<br>≤ 50 m <sup>2</sup> | > 50<br>≤ 65 m <sup>2</sup> | > 65<br>≤ 80 m <sup>2</sup> | > 80<br>≤ 95 m <sup>2</sup> | > 95<br>≤ 110 m <sup>2</sup> | > 110 m <sup>2</sup> | nicht zuzuordnen |              |
| <b>Vergleichsraum I</b>   | 1                    | 245                         | 767                         | 549                         | 296                         | 116                          | 61                   | 1                | <b>2.036</b> |
| <b>Vergleichsraum II</b>  | 12                   | 280                         | 409                         | 508                         | 312                         | 50                           | 78                   | 0                | <b>1.649</b> |
| <b>Vergleichsraum III</b>   | 1                    | 150                         | 229                         | 229                         | 110                         | 46                           | 46                   | 0                | <b>811</b>   |
| <b>Vergleichsraum IV</b>  | 0                    | 124                         | 226                         | 221                         | 70                          | 42                           | 27                   | 2                | <b>712</b>   |
| <b>Nicht zuzuordnen</b>   | 0                    | 4                           | 5                           | 14                          | 5                           | 4                            | 1                    | 71               | <b>104</b>   |
| <b>Hochsauerlandkreis</b>   | <b>14</b>            | <b>803</b>                  | <b>1.636</b>                | <b>1.521</b>                | <b>793</b>                  | <b>258</b>                   | <b>213</b>           | <b>74</b>        | <b>5.312</b> |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



Von den 5.312 Bestandsmieten konnten vor der Extremwertkappung 4.907 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Rahmen der Datenaufbereitung ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert. Es handelt sich hierbei unter anderem um unvollständige Fragebögen sowie um Wohnungen ohne Bad und Heizung, Werks- oder Dienstwohnungen,

gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1).

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

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung sei auf die Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 03. September 2020 hingewiesen. Die Anforderung einer „Datenbasis von mindestens 10 % der Wohnungen des in Betracht zu ziehenden Wohnungsmarktes [...] lässt sich aus § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II nicht herleiten“.<sup>33</sup> Diese Quote ist auch statistisch nicht begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie nicht notwendig. Für die Erstellung qualifizierter Tabellenmietpiegel ist nach § 11 Abs. 2 Mietspiegelverordnung im Regelfall eine Besetzung von 30 Fällen je Tabellenfeld erforderlich.

Daten aus SGB II und SGB XII-Datensätzen sind nicht in die Auswertung eingeflossen.

### 6.2.1 Extremwertkappung

Sämtliche erhobene Daten wurden in einem Datensatz zusammengefasst. Um die Daten 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 Vergleichsraum 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 Definition. In den aktuellen Hinweisen des BBSR 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, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“<sup>34</sup>*

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

---

<sup>33</sup> Bundessozialgericht, Terminbericht Nr. 31/20 vom 03.09.2020 zu B 14 AS 34/19 R

<sup>34</sup> Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 4.589 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

| <b>Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung</b>        |              |
|---|--------------|
| <b>Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten</b> | <b>5.312</b> |
| ./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)            | 405          |
| <b>Vollgültige Mietwerte</b>                          | <b>4.907</b> |
| ./. Extremwertkappung                                 | 318          |
| <b>Mietwerte für weitere Auswertungen</b>             | <b>4.589</b> |
| Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024      |              |



Hinsichtlich der notwendigen Feldbesetzung können die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden. Demnach wird für qualifizierte Mietspiegel eine Mindestbesetzung von 30 Fällen je Mietspiegelfeld empfohlen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Faustformel für den notwendigen Mindestumfang. In der hier vorliegenden Auswertung weisen sämtliche Tabellenfelder mit 37 bis 476 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.<sup>35</sup>

| <b>Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestands- und Neuvertragsmieten</b> |                                    |                                 |                                 |                                 |                                  |              |
|--|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Vergleichsraum</b>  | <b>Wohnungsgröße</b>               |                                 |                                 |                                 |                                  | <b>Summe</b> |
|  | $\geq 25$<br>$\leq 50 \text{ m}^2$ | $> 50$<br>$\leq 65 \text{ m}^2$ | $> 65$<br>$\leq 80 \text{ m}^2$ | $> 80$<br>$\leq 95 \text{ m}^2$ | $> 95$<br>$\leq 110 \text{ m}^2$ |              |
| <b>Vergleichsraum I</b>  | 222                                | 716                             | 513                             | 274                             | 102                              | <b>1.827</b> |
| <b>Vergleichsraum II</b>   | 263                                | 365                             | 476                             | 289                             | 45                               | <b>1.438</b> |
| <b>Vergleichsraum III</b>  | 140                                | 213                             | 223                             | 101                             | 39                               | <b>716</b>   |
| <b>Vergleichsraum IV</b>   | 114                                | 200                             | 194                             | 63                              | 37                               | <b>608</b>   |
| <b>Hochsauerlandkreis</b>  | <b>739</b>                         | <b>1.494</b>                    | <b>1.406</b>                    | <b>727</b>                      | <b>223</b>                       | <b>4.589</b> |
| Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024                                   |                                    |                                 |                                 |                                 |                                  |              |



<sup>35</sup> Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

### 6.2.2 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge aller erhobener Bestandsmieten (siehe Tabelle 8).

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2024 neu abgeschlossen wurden, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.<sup>36</sup>

| <b>Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten</b> |                                    |                                 |                                 |                                 |                                  |              |
|--|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Vergleichsraum</b>  | <b>Wohnungsgröße</b>               |                                 |                                 |                                 |                                  | <b>Summe</b> |
|  | $\geq 25$<br>$\leq 50 \text{ m}^2$ | $> 50$<br>$\leq 65 \text{ m}^2$ | $> 65$<br>$\leq 80 \text{ m}^2$ | $> 80$<br>$\leq 95 \text{ m}^2$ | $> 95$<br>$\leq 110 \text{ m}^2$ |              |
| <b>Vergleichsraum I</b>  | 19                                 | 86                              | 47                              | 35                              | 7                                | <b>194</b>   |
| <b>Vergleichsraum II</b>   | 46                                 | 45                              | 56                              | 26                              | 6                                | <b>179</b>   |
| <b>Vergleichsraum III</b>  | 24                                 | 31                              | 19                              | 13                              | 6                                | <b>93</b>    |
| <b>Vergleichsraum IV</b>   | 17                                 | 35                              | 36                              | 19                              | 7                                | <b>114</b>   |
| <b>Hochsauerlandkreis</b>  | <b>106</b>                         | <b>197</b>                      | <b>158</b>                      | <b>93</b>                       | <b>26</b>                        | <b>580</b>   |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



Berücksichtigung finden die Neuvertragsmieten bei der Beurteilung des aktuellen Mietniveaus. Sie stellen dar, wie hoch der Anteil an Wohnungen ist, die tatsächlich zu den ermittelten Angemessenheitsrichtwerten angemietet werden können. Die Ausführungen dazu können Kapitel 7 entnommen werden.

### 6.2.3 Kalte Betriebskosten

Das Ziel bei der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist es, eine Brutto-Kaltmiete, bestehend aus der Netto-Kaltmiete und den kalten Betriebskosten, auszuweisen. Dafür wurden alle ausgefüllten Fragebögen, in denen vollständige Angaben zu den Betriebskosten vorhanden waren, ausgewertet.

Die Fallzahl unterscheidet sich von den erhobenen Bestandsmieten, da nicht in jedem Fragebogen auch eindeutige Angaben zu den kalten Betriebskosten vorhanden waren. Darüber hinaus wurden nur die Betriebskostenwerte berücksichtigt, in denen die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten

<sup>36</sup> Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegeln Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

waren. Die in Kapitel 6.2.1 beschriebene Extremwertkappung wird auch für die Betriebskosten vorgenommen (siehe Tabelle 10).

| <b>Tab. 10 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte</b> |                               |                            |                            |                            |                             |              |
|--|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|
| <b>Vergleichsraum</b>  | <b>Wohnungsgröße</b>          |                            |                            |                            |                             | <b>Summe</b> |
|  | $\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$ | $> 50 \leq 65 \text{ m}^2$ | $> 65 \leq 80 \text{ m}^2$ | $> 80 \leq 95 \text{ m}^2$ | $> 95 \leq 110 \text{ m}^2$ |              |
| <b>Vergleichsraum I</b>  | 203                           | 580                        | 339                        | 206                        | 103                         | <b>1.431</b> |
| <b>Vergleichsraum II</b>   | 256                           | 391                        | 469                        | 279                        | 40                          | <b>1.435</b> |
| <b>Vergleichsraum III</b>  | 129                           | 204                        | 196                        | 96                         | 34                          | <b>659</b>   |
| <b>Vergleichsraum IV</b>   | 101                           | 203                        | 202                        | 60                         | 34                          | <b>600</b>   |
| <b>Hochsauerlandkreis</b>  | <b>689</b>                    | <b>1.378</b>               | <b>1.206</b>               | <b>641</b>                 | <b>211</b>                  | <b>4.125</b> |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



### 6.3 Erhebung der Angebotsmieten

Neben den Bestands- und Neuvertragsmieten werden Angebotsmieten erfasst, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum 01.07.2023 bis 30.06.2024 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilie1
- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Ivd24Immobilien,
- Kleinanzeigen.

Sämtliche Daten wurden in einem Datensatz gespeichert. 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 zum Vergleichsraum,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 4.024 Anzeigen ermittelt werden. Nach einer Plausibilitätskontrolle und Duplikatsprüfung konnten davon 2.241 Wohnungsangebote weiterverwendet werden. Vor den weiteren Auswertungen 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 2.124 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 11).

| <b>Tab. 11 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten</b> |                                    |                                 |                                 |                                 |                                  |              |
|--|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Vergleichsraum</b>  | <b>Wohnungsgröße</b>               |                                 |                                 |                                 |                                  | <b>Summe</b> |
|  | $\geq 25$<br>$\leq 50 \text{ m}^2$ | $> 50$<br>$\leq 65 \text{ m}^2$ | $> 65$<br>$\leq 80 \text{ m}^2$ | $> 80$<br>$\leq 95 \text{ m}^2$ | $> 95$<br>$\leq 110 \text{ m}^2$ |              |
| <b>Vergleichsraum I</b>  | 118                                | 140                             | 181                             | 127                             | 64                               | <b>630</b>   |
| <b>Vergleichsraum II</b>   | 106                                | 129                             | 142                             | 95                              | 78                               | <b>550</b>   |
| <b>Vergleichsraum III</b>  | 96                                 | 132                             | 155                             | 97                              | 52                               | <b>532</b>   |
| <b>Vergleichsraum IV</b>   | 80                                 | 108                             | 104                             | 68                              | 52                               | <b>412</b>   |
| <b>Hochsauerlandkreis</b>  | <b>400</b>                         | <b>509</b>                      | <b>582</b>                      | <b>387</b>                      | <b>246</b>                       | <b>2.124</b> |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet und erfasst werden können. Dieses Phänomen soll an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In einem Jahr wurden 2.124 verwertbare Angebote erfasst.
- Für den Hochsauerlandkreis gibt es laut Zensus 2022 rund 56.842 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Nordrhein-Westfalen liegt 9,2 % pro Jahr.<sup>37</sup>
- Es werden also circa 5.229 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also ca. 41 %.

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

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

<sup>37</sup> Umzugsquote in den Bundesländern 2017. [www.techem.de](http://www.techem.de) (Zugriff: 30.10.2024)

Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 18), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

## 7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die „Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum“ herzuleiten.<sup>38</sup>

Bei der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte werden sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten herangezogen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Leistungsbeziehenden in den Vergleichsräumen und andererseits die erforderliche Versorgung von Leistungsbeziehenden mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei werden der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum überprüft. Mit diesem Vorgehen wird dem Rechtsgedanken des § 22c Abs. 1 Satz 3 SGB II gefolgt.

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

Dabei werden die Leistungsempfänger (SGB II und SGB XII) nicht als alleinige Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet. Es wurden auch konkurrierende Nachfragegruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere Wohngeldempfänger, Leistungsempfänger nach AsylbLG und Geringverdiener ohne Leistungsbezug.

Die Versorgung der Leistungsbeziehenden mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragegruppen, 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 Nachfragegruppen nach preiswertem

---

<sup>38</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 12).

| <b>Tab. 12 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)</b> |                 |                   |                   |                   |                   |               |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| <b>Haushalte mit ...</b>   | <b>1 Person</b> | <b>2 Personen</b> | <b>3 Personen</b> | <b>4 Personen</b> | <b>5 Personen</b> | <b>Summe</b>  |
| <b>Bedarfsgemeinschaften nach SGB II<sup>1</sup></b>               | 3.940           | 1.110             | 720               | 430               | 490               | 6.690         |
| <b>Wohngeldempfänger-Haushalte<sup>1</sup></b>                     | 2.220           | 500               | 260               | 350               | 540               | 3.870         |
| <b>Leistungsempfänger nach SGB XII<sup>1</sup></b>                 | 2.710           | 390               | 60                | 20                | 20                | 3.200         |
| <b>Geringverdiener ohne Leistungsbezug<sup>2</sup></b>             | 4.370           | 3.550             | 1.490             | 1.120             | 570               | 11.100        |
| <b>Haushalte nach AsylbLG<sup>1</sup></b>                          | 470             | 90                | 80                | 60                | 60                | 760           |
| <b>Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment</b>                | <b>13.710</b>   | <b>5.640</b>      | <b>2.610</b>      | <b>1.980</b>      | <b>1.680</b>      | <b>25.620</b> |
| <b>Haushalte insgesamt<sup>3</sup></b>                             | 47.900          | 38.910            | 16.340            | 12.290            | 6.200             | 121.640       |
| <b>Anteil Nachfragehaushalte</b>                                   | <b>29%</b>      | <b>14%</b>        | <b>16%</b>        | <b>16%</b>        | <b>27%</b>        | <b>21%</b>    |

<sup>1</sup> Hochsauerlandkreis (09.07.2024)  
<sup>2</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (Datenstand 06.2024), quotiert nach Haushaltsverteilung  
<sup>3</sup> Zensus 2022

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024

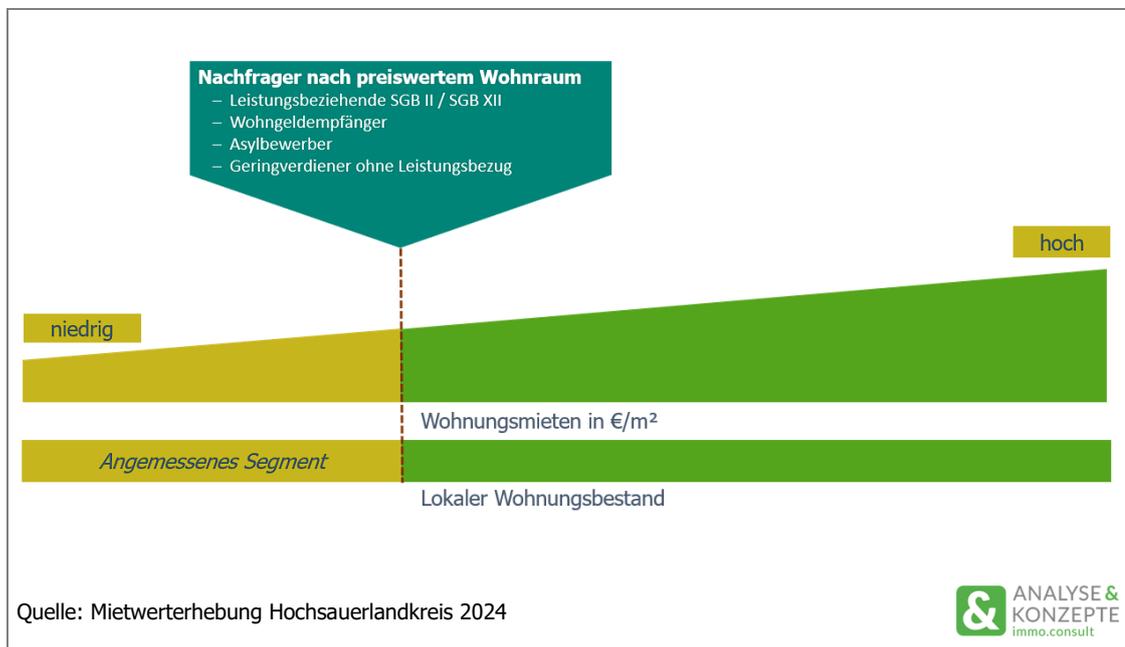


Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch dieser Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe 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 30 % 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 Nachfragegruppen erfolgten für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfragenden (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist.

**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.<sup>39</sup>

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 12) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Leistungsbeziehenden mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

## 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 Leistungsbeziehende als auch andere Nachfragegruppen, 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 €/m<sup>2</sup>) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.<sup>40</sup>

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 leistungsbeziehenden Haushalten bestehend aus einer Person ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse ein Anteil  $p$  (Perzentilwert) definiert.<sup>41</sup> Das Anfangsperzentil wird dabei durch die Nachfrageanalyse (Kapitel 7.1) bestimmt. Ausgehend hiervon erfolgt eine iterative Prüfung und gegebenenfalls Anpassung des Perzentils, bis ein Angemessenheitswert festgelegt wird.

---

<sup>39</sup> Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

<sup>40</sup> 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.

<sup>41</sup> Ein Perzentil ist ein Maß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 40. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 40 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 40 % der Mieten pro Quadratmeter.

Berücksichtigung bei der Setzung des Perzentils finden:

- die Nachfrageanalyse,
- die Angebotsmieten,
- die Neuvertragsmieten,
- die bisherigen Richtwerte sowie
- die allgemeine Marktstruktur insgesamt.

Die Nachfrageanalyse definiert dabei in der Regel die Untergrenze der möglichen Perzentile. Die Angebotsmieten werden insgesamt, in größeren Vergleichsräumen aber auch regional differenziert betrachtet, um sicherzustellen, dass zu den Richtwerten nicht nur in einem kleinen Teilbereich des Vergleichsraums Anmietbarkeit besteht. Die Anmietbarkeit, sowohl bezogen auf die Angebotsmieten als auch auf die Neuvertragsmieten, wird bei der Perzentilsetzung im Produkt und je Quadratmeter betrachtet. Die bisherigen Richtwerte geben einen Hinweis, ob durch die aktuelle Richtwertsetzung Unangemessenheiten ausgelöst und damit zusätzliche Nachfrage induziert wird. Hinsichtlich der Marktstruktur ist zu berücksichtigen, wie sich die Richtwerte aufgrund ihrer Höhe zueinander verhalten. So sind große Abweichungen der Quadratmetermieten zwischen aufeinander folgenden Größenklassen innerhalb eines Vergleichsraumes marktseitig unüblich. Gleichwohl zeigt sich häufig eine Struktur, bei der die kleinste Größenklasse am höchsten liegt, die Quadratmetermieten anschließend rückläufig sind und bei den großen Wohnungen wieder ansteigen. Sofern die vorherigen Richtwerte sachgerecht ermittelt wurden, gibt die Marktentwicklung auch einen Hinweis, ob steigende oder sinkende Richtwerte zu erwarten sind, wobei sich Richtwerte unter bestimmten Bedingungen auch gegen den Markttrend entwickeln können.

Sollten also beispielsweise die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Nachfrage abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden so lange erhöhte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können (siehe Abbildung 2).

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

### **Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten**

Zwischen diesen drei Mietarten bestehen teilweise deutliche Unterschiede. 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.

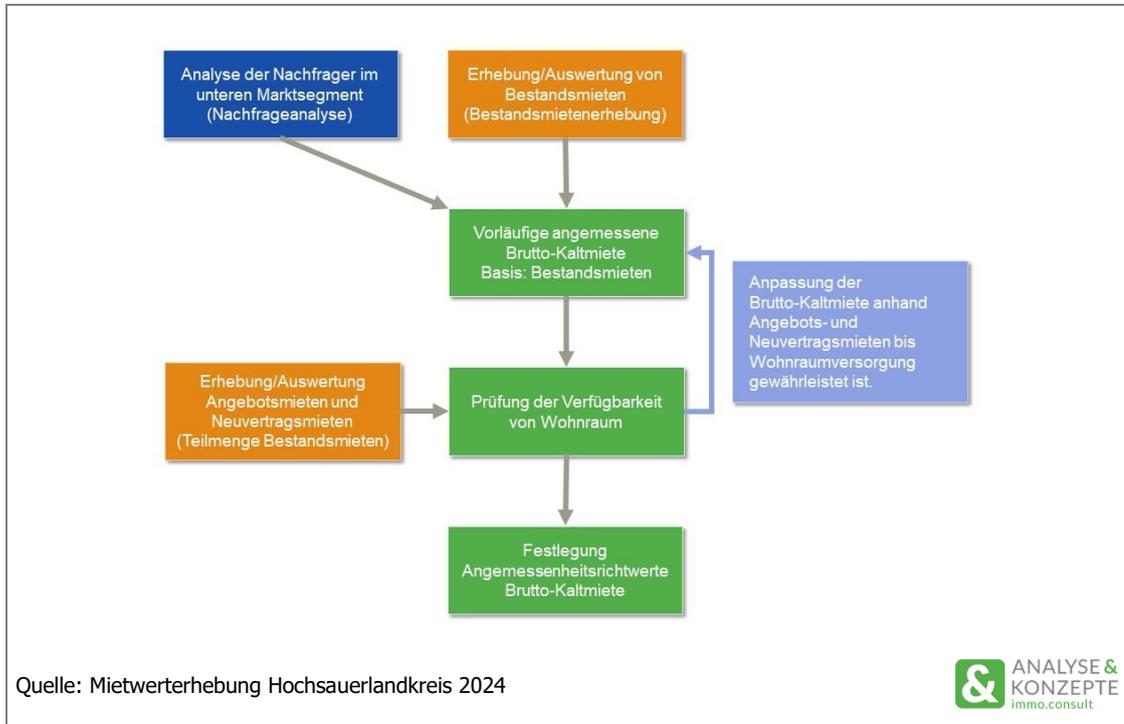
Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):<sup>42</sup>

*„Angebotsmieten liegen im Mittel meist höher als der Mittelwert von repräsentativ erhobenen Neuvertragsmieten. Der Grund hierfür liegt weniger in der Tatsache begründet, dass der Mieter Verhandlungsspielraum besetzt und der letztlich vereinbarte Mietpreis unter dem Angebot liegt (der so genannte Kontrahierungsabschlag). Wichtiger sind Verzerrungen durch die nicht repräsentative Abbildung des Angebots bzw. der Transaktionen. So werden ca. 50% (etwas mehr im städtischen, etwas weniger im ländlichen Raum) der Mietwohnungstransaktionen öffentlich inseriert. Unterproportional vertreten sind dabei die Wohnungen der meist preisgünstigen institutionellen Vermieter (insbesondere kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die oft mit Wartelisten arbeiten). Auch Vergaben im Freundes- und Verwandtenkreis sowie Aushänge bspw. im örtlichen Supermarkt oder in den Mensen der Universitätsstädte tendieren dazu, günstiger zu sein als die kostenpflichtige Annonce in der Zeitung oder einem Internetportal. Gleiches gilt für die lokal oftmals bedeutenden kostenlosen Anzeigenblättchen. Kommunale Angebotsmietenbanken haben deshalb gegenüber den bundesweiten Datenbanken den Vorteil, dass sie auch das institutionelle Segment und lokale Anzeigenblättchen berücksichtigen können.“*

---

<sup>42</sup> Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

**Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten**



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Hochsauerlandkreis folgende Perzentile bestimmt:

**Tab. 13 Perzentilgrenzen**

| Vergleichsraum            | Haushaltsgröße |            |            |            |            |
|---------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|
|                           | 1 Person       | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |
| <b>Vergleichsraum I</b>   | 65%            | 45%        | 55%        | 60%        | 60%        |
| <b>Vergleichsraum II</b>  | 45%            | 65%        | 55%        | 60%        | 80%        |
| <b>Vergleichsraum III</b> | 35%            | 50%        | 45%        | 40%        | 45%        |
| <b>Vergleichsraum IV</b>  | 35%            | 45%        | 65%        | 70%        | 85%        |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024

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. Laut Zensus 2022 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vergleichsraum I 80 %, im Vergleichsraum II 85 %, im Vergleichsraum III 90 % und im Vergleichsraum IV 88 %.<sup>43</sup> Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kaltmiete verwendet worden. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 14 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.<sup>44</sup>

| <b>Tab. 14 Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup></b> |                       |                   |                   |                   |                   |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | <b>Haushaltsgröße</b> |                   |                   |                   |                   |
|  | <b>1 Person</b>       | <b>2 Personen</b> | <b>3 Personen</b> | <b>4 Personen</b> | <b>5 Personen</b> |
| <b>Vergleichsraum I</b>                            |                       |                   |                   |                   |                   |
| Private Vermieter                                  | 6,51                  | 5,77              | 5,67              | 6,19              | 5,84              |
| Institutionelle Vermieter                          | 5,51                  | 5,30              | 5,16              | 5,49              | 5,27              |
| <b>Gesamt</b>                                      | <b>6,31</b>           | <b>5,68</b>       | <b>5,57</b>       | <b>6,05</b>       | <b>5,73</b>       |
| <b>Vergleichsraum II</b>                           |                       |                   |                   |                   |                   |
| Private Vermieter                                  | 5,71                  | 5,72              | 5,35              | 5,37              | 5,98              |
| Institutionelle Vermieter                          | 5,22                  | 5,22              | 5,10              | 5,24              | 5,37              |
| <b>Gesamt</b>                                      | <b>5,64</b>           | <b>5,65</b>       | <b>5,31</b>       | <b>5,35</b>       | <b>5,89</b>       |
| <b>Vergleichsraum III</b>                          |                       |                   |                   |                   |                   |
| Private Vermieter                                  | 5,31                  | 5,43              | 5,19              | 5,50              | 5,46              |
| Institutionelle Vermieter                          | 4,95                  | 5,69              | 5,95              | 6,00              | 4,88              |
| <b>Gesamt</b>                                      | <b>5,27</b>           | <b>5,46</b>       | <b>5,27</b>       | <b>5,55</b>       | <b>5,40</b>       |
| <b>Vergleichsraum IV</b>                           |                       |                   |                   |                   |                   |
| Private Vermieter                                  | 5,78                  | 5,42              | 5,82              | 5,38              | 5,37              |
| Institutionelle Vermieter                          | 4,94                  | 5,14              | 5,10              | 7,95              | 7,96              |
| <b>Gesamt</b>                                      | <b>5,68</b>           | <b>5,39</b>       | <b>5,73</b>       | <b>5,69</b>       | <b>5,68</b>       |
| Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024   |                       |                   |                   |                   |                   |

<sup>43</sup> Den privaten Vermietern werden die zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen zugerechnet, die nach Zensus 2022 in Gebäuden mit der Eigentumsform „Privatperson/en“ oder „Gemeinschaft von Wohnungseigentümer/innen“ liegen. Alle anderen zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen werden den institutionellen Vermietern zugerechnet.

<sup>44</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

### **Exkurs Gewichtungsverfahren:**

Um der Anbieterstruktur im Untersuchungsgebiet gerecht zu werden, erfolgte eine gewichtete Auswertung hinsichtlich der Eigentümerstruktur im Kreisgebiet. Da die Anbieterstruktur bei den erhobenen Daten in der Regel nicht den realen Marktverhältnissen entspricht erfolgt eine nachträgliche Gewichtung. Dabei werden die privaten und institutionellen Anbieter entsprechend ihrer Marktanteile in der Grundgesamtheit in der Auswertung berücksichtigt. Es werden zunächst die Mieten der privaten und institutionellen Vermieter separat berechnet und für diese ein Perzentil bestimmt. Anschließend werden die ermittelten Netto-Kaltmieten hinsichtlich der Eigentümerstruktur gewichtet.

Bei den Netto-Kaltmieten zeigt sich, dass sich die Grundmieten von privaten (Klein-)Vermietern und institutionellen (Groß-)Vermietern je nach Haushaltsgrößenklasse voneinander unterscheiden. Da der Anteil der privaten Vermieter in der Grundgesamtheit im Vergleichsraum I 80 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.

Beispiel für das 65 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum I:

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 5,51 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 6,51 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 80 %
- Gewichtete Netto-Kaltmiete =  $(6,51 \text{ €} * 0,80) + (5,51 \text{ €} * (1 - 0,80)) = \mathbf{6,31 \text{ €}}$

Um die vom Bundessozialgericht geforderte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst und nach dem beschriebenen Verfahren gewichtet. Es wurden entsprechend der Vorgabe des Bundessozialgerichts die Mittelwerte (Mediane) aller Betriebskostenwerte nach der Wohnungsgrößenklasse im Vergleichsraum ermittelt<sup>45</sup>.

---

<sup>45</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

| <b>Tab. 15 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m<sup>2</sup></b> |                       |                   |                   |                   |                   |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vergleichsraum</b>  | <b>Haushaltsgröße</b> |                   |                   |                   |                   |
|  | <b>1 Person</b>       | <b>2 Personen</b> | <b>3 Personen</b> | <b>4 Personen</b> | <b>5 Personen</b> |
| <b>Vergleichsraum I</b>  |                       |                   |                   |                   |                   |
| Private Vermieter  | 1,52                  | 1,45              | 1,39              | 1,41              | 1,29              |
| Institutionelle Vermieter  | 2,08                  | 1,82              | 1,76              | 2,09              | 2,12              |
| <b>Gesamt</b>  | <b>1,63</b>           | <b>1,52</b>       | <b>1,46</b>       | <b>1,55</b>       | <b>1,46</b>       |
| <b>Vergleichsraum II</b>   |                       |                   |                   |                   |                   |
| Private Vermieter  | 1,56                  | 1,39              | 1,19              | 1,20              | 1,31              |
| Institutionelle Vermieter  | 1,68                  | 1,66              | 1,53              | 1,51              | 1,55              |
| <b>Gesamt</b>  | <b>1,58</b>           | <b>1,43</b>       | <b>1,24</b>       | <b>1,25</b>       | <b>1,35</b>       |
| <b>Vergleichsraum III</b>  |                       |                   |                   |                   |                   |
| Private Vermieter  | 1,73                  | 1,43              | 1,33              | 1,25              | 1,20              |
| Institutionelle Vermieter  | 1,75                  | 1,69              | 1,65              | 1,56              | 1,34              |
| <b>Gesamt</b>  | <b>1,73</b>           | <b>1,46</b>       | <b>1,36</b>       | <b>1,28</b>       | <b>1,21</b>       |
| <b>Vergleichsraum IV</b>   |                       |                   |                   |                   |                   |
| Private Vermieter  | 1,48                  | 1,33              | 1,34              | 1,20              | 1,05              |
| Institutionelle Vermieter  | 1,70                  | 1,71              | 1,55              | 1,81              | 1,82              |
| <b>Gesamt</b>  | <b>1,51</b>           | <b>1,38</b>       | <b>1,37</b>       | <b>1,27</b>       | <b>1,14</b>       |
| Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024                         |                       |                   |                   |                   |                   |

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 16).

| <b>Tab. 16 Brutto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b> |                       |                   |                   |                   |                   |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vergleichsraum</b>                              | <b>Haushaltsgröße</b> |                   |                   |                   |                   |
|  | <b>1 Person</b>       | <b>2 Personen</b> | <b>3 Personen</b> | <b>4 Personen</b> | <b>5 Personen</b> |
| <b>Vergleichsraum I</b>                            | 7,94                  | 7,20              | 7,03              | 7,60              | 7,19              |
| <b>Vergleichsraum II</b>                           | 7,22                  | 7,08              | 6,55              | 6,60              | 7,24              |
| <b>Vergleichsraum III</b>                          | 7,00                  | 6,92              | 6,63              | 6,83              | 6,61              |
| <b>Vergleichsraum IV</b>                           | 7,19                  | 6,77              | 7,10              | 6,96              | 6,82              |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



Die Brutto-Kaltmiete 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-Kaltmiete zu bestimmen.<sup>46</sup>

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte sind in Tabelle 1 dargestellt.

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

Für 6-Personen-Haushalte und größer wird kein abstrakter Angemessenheitsrichtwert abgeleitet. Der Orientierungswert für jede weitere Person über einen 5-Personen-Haushalt hinaus berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 16) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).

Die Tabellen 17 und 18 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann.

<sup>46</sup> 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, und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

Als ausreichend für „normale“ Wohnungsmarktverhältnisse, also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Anteilswerte von 10 % bis 20 % der Angebotsmieten betrachtet werden. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den angewandten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als „Produkte“ betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Da nicht alle verfügbaren Wohnungen als Angebotsmieten vermarktet werden und sich die Vermarktung vor allem auf die hochpreisigen Wohnungen konzentriert, resultiert daraus eine deutlich bessere Anmietbarkeit von Wohnraum, als dies die Angebotsmieten suggerieren.<sup>47</sup> Erkennbar ist dies am Vergleich der Tabellen 17 und 18. Schließlich liegen von den tatsächlich neu abgeschlossenen Mietverträgen zumeist deutlich mehr auf dem Niveau der ermittelten Angemessenheitsrichtwerte.

In der Tabelle 19 sind abschließend die bisher angewandten Angemessenheitsrichtwerte den fortgeschriebenen Werten gegenübergestellt.

---

<sup>47</sup> Das Landessozialgericht Thüringen hat es im Urteil vom 08.07.2015 – L 4 AS 718/14 als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können.

| <b>Tab. 17 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot</b> |                 |                       |                   |                       |                   |                       |                   |                       |                   |                       |
|---|-----------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Vergleichsraum</b>   | <b>1 Person</b> |                       | <b>2 Personen</b> |                       | <b>3 Personen</b> |                       | <b>4 Personen</b> |                       | <b>5 Personen</b> |                       |
|   | <b>Max. BKM</b> | <b>Anteil Angebot</b> | <b>Max. BKM</b>   | <b>Anteil Angebot</b> | <b>Max. BKM</b>   | <b>Anteil Angebot</b> | <b>Max. BKM</b>   | <b>Anteil Angebot</b> | <b>Max. BKM</b>   | <b>Anteil Angebot</b> |
| <b>Vergleichsraum I</b>   | 397,00          | 39%                   | 468,00            | 28%                   | 562,40            | 27%                   | 722,00            | 27%                   | 790,90            | 25%                   |
| <b>Vergleichsraum II</b>  | 361,00          | 41%                   | 460,20            | 31%                   | 524,00            | 28%                   | 627,00            | 25%                   | 796,40            | 32%                   |
| <b>Vergleichsraum III</b>   | 350,00          | 36%                   | 449,80            | 25%                   | 530,40            | 28%                   | 648,85            | 28%                   | 727,10            | 31%                   |
| <b>Vergleichsraum IV</b>  | 359,50          | 35%                   | 440,05            | 28%                   | 568,00            | 25%                   | 661,20            | 29%                   | 750,20            | 27%                   |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



| <b>Tab. 18 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten</b> |                 |                          |                   |                          |                   |                          |                   |                          |                   |                          |
|---|-----------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>Vergleichsraum</b>   | <b>1 Person</b> |                          | <b>2 Personen</b> |                          | <b>3 Personen</b> |                          | <b>4 Personen</b> |                          | <b>5 Personen</b> |                          |
|   | <b>Max. BKM</b> | <b>Anteil Neuvertrag</b> | <b>Max. BKM</b>   | <b>Anteil Neuvertrag</b> | <b>Max. BKM</b>   | <b>Anteil Neuvertrag</b> | <b>Max. BKM</b>   | <b>Anteil Neuvertrag</b> | <b>Max. BKM</b>   | <b>Anteil Neuvertrag</b> |
| <b>Vergleichsraum I</b>   | 397,00          | 100%                     | 468,00            | 69%                      | 562,40            | 51%                      | 722,00            | 69%                      | 790,90            | - <sup>1</sup>           |
| <b>Vergleichsraum II</b>  | 361,00          | 76%                      | 460,20            | 80%                      | 524,00            | 82%                      | 627,00            | 65%                      | 796,40            | - <sup>1</sup>           |
| <b>Vergleichsraum III</b>   | 350,00          | 67%                      | 449,80            | 48%                      | 530,40            | - <sup>1</sup>           | 648,85            | - <sup>1</sup>           | 727,10            | - <sup>1</sup>           |
| <b>Vergleichsraum IV</b>  | 359,50          | - <sup>1</sup>           | 440,05            | 46%                      | 568,00            | 44%                      | 661,20            | - <sup>1</sup>           | 750,20            | - <sup>1</sup>           |

<sup>1</sup> Aufgrund geringer Fallzahlen keine Angaben.  
 Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



| <b>Tab. 19 Vergleich zu den bisherigen Richtwerten</b> |                 |        |      |                   |        |       |                   |        |       |                   |        |       |                   |        |       |
|--|-----------------|--------|------|-------------------|--------|-------|-------------------|--------|-------|-------------------|--------|-------|-------------------|--------|-------|
| <b>Vergleichsraum</b>                                  | <b>1 Person</b> |        |      | <b>2 Personen</b> |        |       | <b>3 Personen</b> |        |       | <b>4 Personen</b> |        |       | <b>5 Personen</b> |        |       |
|  | 2024            | 2022   | %    | 2024              | 2022   | %     | 2024              | 2022   | %     | 2024              | 2022   | %     | 2024              | 2022   | %     |
| <b>Vergleichsraum I</b>                                | 397,00          | 370,00 | 7,3% | 468,00            | 454,35 | 3,0%  | 562,40            | 538,40 | 4,5%  | 722,00            | 649,80 | 11,1% | 790,90            | 766,70 | 3,2%  |
| <b>Vergleichsraum II</b>                               | 361,00          | 352,00 | 2,6% | 460,20            | 450,45 | 2,2%  | 524,00            | 500,80 | 4,6%  | 627,00            | 596,60 | 5,1%  | 796,40            | 665,50 | 19,7% |
| <b>Vergleichsraum III</b>                              | 350,00          | 325,50 | 7,5% | 449,80            | 407,55 | 10,4% | 530,40            | 493,60 | 7,5%  | 648,85            | 603,25 | 7,6%  | 727,10            | 638,00 | 14,0% |
| <b>Vergleichsraum IV</b>                               | 359,50          | 333,50 | 7,8% | 440,05            | 430,95 | 2,1%  | 568,00            | 488,00 | 16,4% | 661,20            | 599,45 | 10,3% | 750,20            | 660,00 | 13,7% |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



# **Anlage 1**

## **Fragebögen der Mietwerterhebung**

### Abb. 3 Merkblatt institutionelle Vermieter

**Mietwerterhebung Kreis Hochsauerland 2024**



**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

Analyse & Konzepte wurde vom Hochsauerlandkreis beauftragt, eine Erhebung aktueller Mietwerte im Kreisgebiet durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreisniveau 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 Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung im Hochsauerlandkreis 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.

Der Fragebogen 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 Netto-Kaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.07.2024**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **15.08.2024**. 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 immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, mieten@analyse-konzepte.de, www.analyse-konzepte.de

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



**Abb. 4 Fragebogen institutionelle Vermieter**

- 2 -



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

|   |   |
|---|---|
| Stadt/Gemeinde ggf. Ortsteil  | _____   |
| Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Heizung (Sammel-, Etagen-, Öl-, Gas-, oder Nachtspeicherheizung)?                | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein                                   |
| Datum des Mietvertragsbeginns   | ____/____/____  |
| Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)  | ____/____/____  |
| Wohnfläche der Wohnung  | ____/____ m <sup>2</sup>  |
| Höhe der Nettokaltmiete in € am <b>01.07.2024</b> (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)                         | ____/____ €   |
| Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am <b>01.07.2024</b> (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 monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am <b>01.07.2024</b> (in €)   | ____/____ €   |
| Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein                                   |
| Art des Energieausweises  | <input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert<br><input type="checkbox"/> bedarfsorientiert |
| Endenergieverbrauch gemäß Energieausweis (in kWh/m <sup>2</sup> a)  | ____/____   |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



## Abb. 5 Merkblatt private Vermieter

**Mietwerterhebung  
Hochsauerlandkreis 2024**



**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

Analyse & Konzepte wurde vom Hochsauerlandkreis beauftragt, eine Erhebung aktueller Mietwerte im Kreis 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 ([www.dl.analyse-konzepte.de/hsk](http://www.dl.analyse-konzepte.de/hsk)) herunterladen.

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. Weitere Informationen zum Datenschutz entsprechend Artikel 13 DSGVO entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt.

**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. Machen Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.07.2024** 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/hsk](http://www.analyse-konzepte.de/hsk)  
Zugangsschlüssel:  
Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar

Download des Erhebungsbogens als Excel-Datei unter:  
[www.dl.analyse-konzepte.de/hsk](http://www.dl.analyse-konzepte.de/hsk)

Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98  
Per E-Mail: [mieten@analyse-konzepte.de](mailto:mieten@analyse-konzepte.de)  
Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)  
Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg



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

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg  
[mieten@analyse-konzepte.de](mailto:mieten@analyse-konzepte.de), [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



Abb. 6 Fragebogen private Vermieter

**Mietwerterhebung Kreis Hochsauerlandkreis 2024**  
**Wenn einer der folgenden Punkte auf eine Ihrer Wohnungen zutrifft, brauchen Sie für die betreffende Wohnung keine weiteren Angaben zu machen.**  
**Für alle anderen Wohnungen füllen Sie bitte jeweils eine Spalte aus.**

- Sie nutzen die Wohnung für sich selbst.
- Die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft.
- Es handelt sich bei der Wohnung um eine Werke-, Dienst- oder Betriebswohnung, für die eine reduzierte Miete gezahlt wird.
- Die Wohnung ist laut Mietvertrag zu (teilweise) anderen Zwecken vermietet.
- Die Wohnung wird als mobiles oder teilmobiles Wohnraum vermietet. (Nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)
- Die Wohnung ist an einen Angehörigen oder naheren Verwandten preisgünstiger vermietet.

Bitte zurücksenden bis zum **30.08.2024**

Online-Fragebogen:

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult  
 Ihr Zugangsschlüssel für den Online-Fragebogen befindet sich auf dem Merkblatt.

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

|  | Wohnung 1   | Wohnung 2   | Wohnung 3   | Wohnung 4   | Wohnung 5   |
|--|---|---|---|---|---|
| In welchem Ort / Gemeinde ggf. Ortsteil befindet sich die Wohnung?<br><i>Bitte unbedingt angeben!</i>  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein                                   |
| Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein                                   |
| Ist eine Heizung ohne Handbefeuerung vorhanden? (z.B. Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachspeisheizung)   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein                                   |
| Datum des Mietvertragsbeginns (t.mm.jj)  | <input type="text"/>  |
| Datum der letzten Mietschöpfung (t.mm.jj)  | <input type="text"/>  |
| Wohnfläche der Wohnung (in m²)   | <input type="text"/>  |
| Netto-Kaltmiete am <b>01.07.2024</b> (in €)<br><small>(inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Unterwärmungszuschläge, Stofplatzkosten)</small>  | <input type="text"/>  |
| Kalte Betriebskostenvorauszahlung am <b>01.07.2024</b> (in €)<br><small>(inklusive aller Kosten, auch Heizungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Gegenmiete)</small> | <input type="text"/>  |
| Erhalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein                                   |
| Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am <b>01.07.2024</b> (in €)  | <input type="text"/>  |
| Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein                                   |
| Art des Energieausweises   | <input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert<br><input type="checkbox"/> bedarfsorientiert |
| Energieverbrauch gemäß Energieausweis (in kWh/m²a)   | <input type="text"/>  |

0 98 60 67 60 2

Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter [www.di.analyse-konzepte.de/hsk](http://www.di.analyse-konzepte.de/hsk) herunter. Danke!

Hochsauerlandkreis

**Konzept zur Einführung  
eines Klimabonus für die  
Kosten der Unterkunft**

Bericht vom 30.10.2024



ANALYSE &  
KONZEPTE  
immo.consult

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

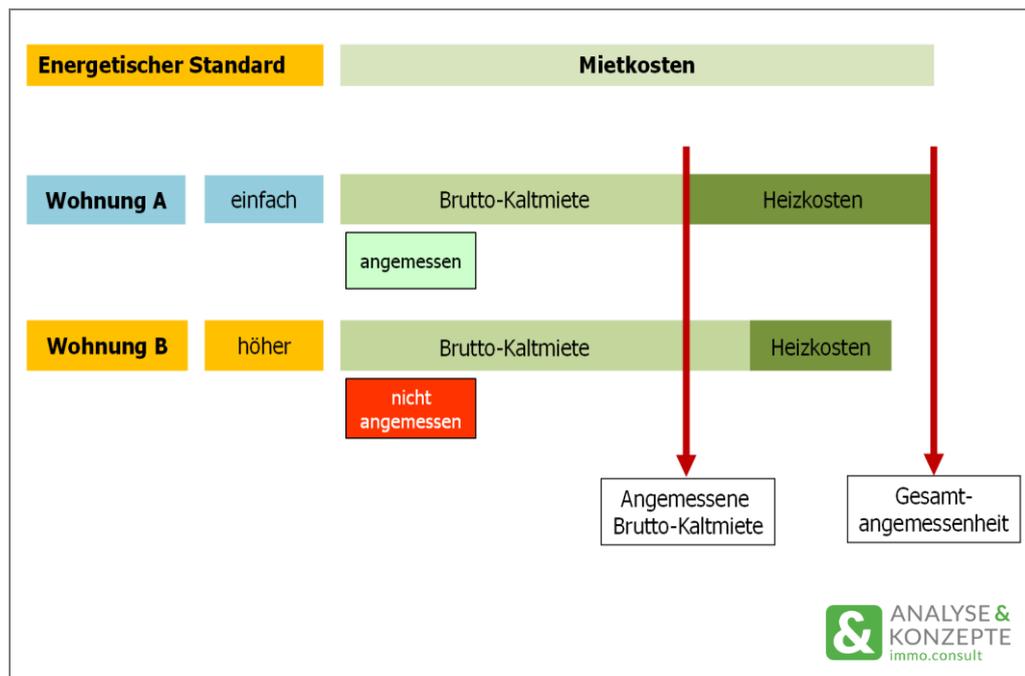
phone +49 (0)40 4850 098 – 0  
fax +49 (0)40 4850 098 – 98  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## 1 Hintergrund

Im Rahmen der aktuellen Regelungen zur Leistungsgewährung von Kosten der Unterkunft (KdU) wird gegenwärtig zwischen der Brutto-Kaltmiete (Netto-Kaltmiete zzgl. kalter Betriebskosten) und den Heizkosten differenziert. Bezüglich der Heizkosten wird dabei zumeist auf Höchstwerte des bundesweiten Heizspiegels zurückgegriffen. Durch diese getrennte Betrachtung der Kostenfaktoren kann die Situation entstehen, dass im Rahmen einer Gesamtkostenbetrachtung eine teurere Wohnung angemessen ist, während eine billigere Wohnung unangemessen sein kann (Abbildung 1).

Eine Alternative besteht in der gemeinsamen Betrachtung der durch die Mietwerterhebung ermittelten angemessenen Brutto-Kaltmiete und der Heizkosten aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel im Sinne einer Gesamtangemessenheitsgrenze. Daraus ergeben sich Erhöhungsspielräume für die Brutto-Kaltmieten bei Wohnungen in energetisch besserem Zustand. Eine Gesamtangemessenheitsgrenze wird beim Hochsauerlandkreis explizit nicht angewandt.

**Abb. 1 Angemessenheiten unter Berücksichtigung der Heizkosten**



Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund mit dem Klimabonus ein Bonussystem entwickelt, das es ermöglicht, dass leistungsbeziehende SGB II- und XII-Empfänger Wohnungsbestände beziehen können, die ohne ein Bonussystem aufgrund der alleinigen Betrachtung der Brutto-Kaltmiete als unangemessen zu bewerten wären.

Der Klimabonus hat zwei wesentliche Auswirkungen. Zum einen vergrößert er das zur Verfügung stehende Wohnungsangebot, da seitens des Leistungsträgers eine höhere Brutto-Kaltmiete akzeptiert werden kann. Dadurch können für Leistungsberechtigte Wohnungsbestände in Betracht kommen, die ansonsten aufgrund einer zu hohen Brutto-Kaltmiete auszuschließen wären. Zum anderen wird dadurch die Möglichkeit geschaffen, dass Eigentümer ihre Wohnungsbestände energetisch sanieren und weiterentwickeln können.

Der Klimabonus kann dazu beitragen, dass notwendige höhere Netto-Kalmmieten zumindest teilweise refinanziert werden können. Damit werden Forderungen des Klimaschutzes berücksichtigt, die ansonsten im Rahmen der rein monetären Betrachtungsweise der Kosten der Unterkunft keine Rolle spielen.

Die Gewährung eines Klimabonus setzt jedoch immer voraus, dass die Kosten des Leistungsträgers im Rahmen einer Gesamtkostenbetrachtung nicht steigen sollten, um eventuelle Regressforderungen seitens des Bundes aufgrund einer Akzeptanz unangemessener Mieten zu vermeiden. Auf den Klimabonus besteht kein Rechtsanspruch in der Gewährung dieser Leistung. Auch wird er nur dann relevant sein, wenn die Brutto-Kaltmiete ansonsten oberhalb der Richtwerte liegt, d.h. unangemessen ist. Eine eventuelle Prüfung der Anspruchsberechtigung eines Leistungsberechtigten ist immer im Rahmen einer Einzelfallprüfung vorzunehmen.

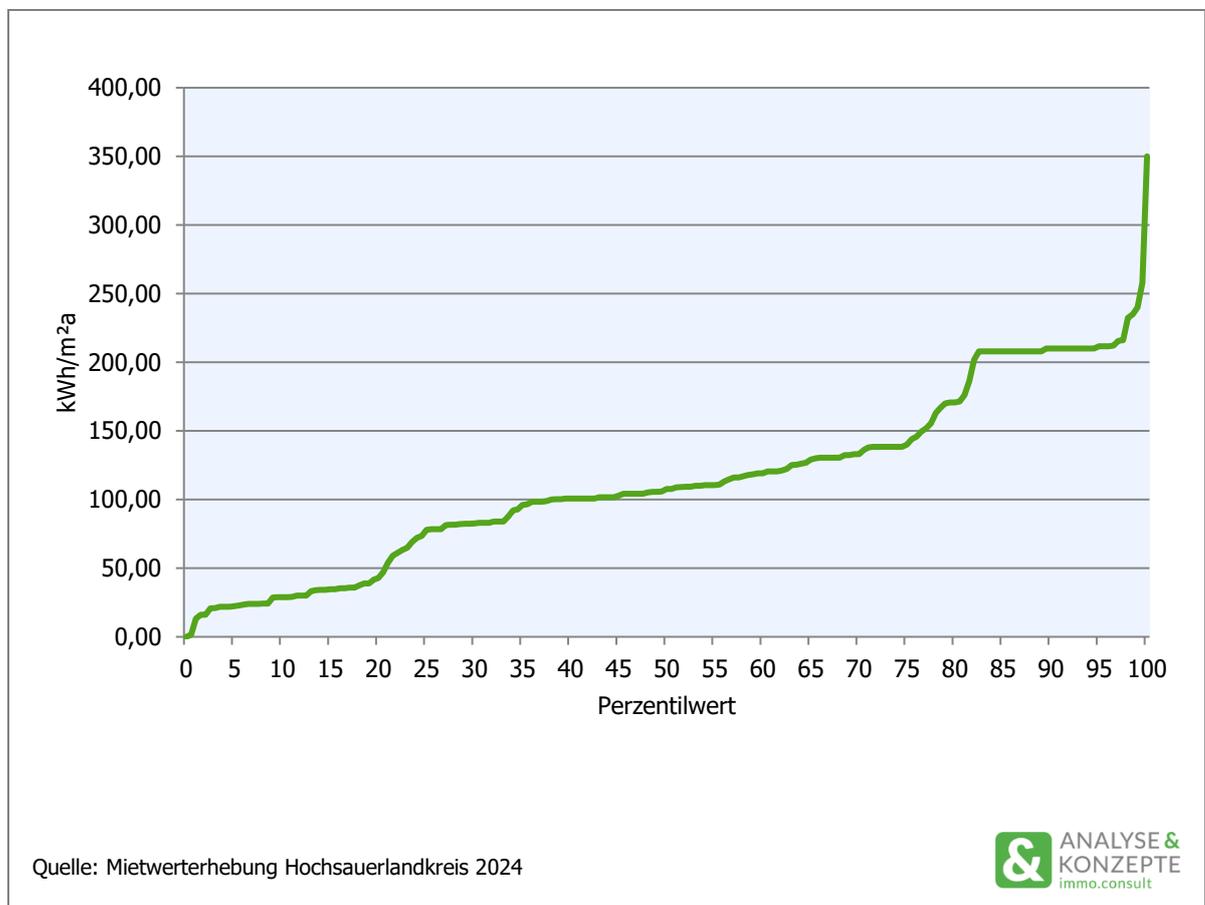
Im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis hat Analyse & Konzepte aus den bei der Mietenerhebung mit erhobenen Heizkostenvorauszahlungen ein Bonussystem empirisch abgeleitet, das im Folgenden vorgestellt wird.

## 2 Ermittlung des Klimabonus

Im Rahmen der Erhebung wurden für das Wohngebäude die Art des Energieausweises sowie der Energiekennwert aus dem Energieausweis abgefragt. In die Auswertung sind Bestände mit verbrauchs- und bedarfsorientiertem Energieausweis eingegangen.

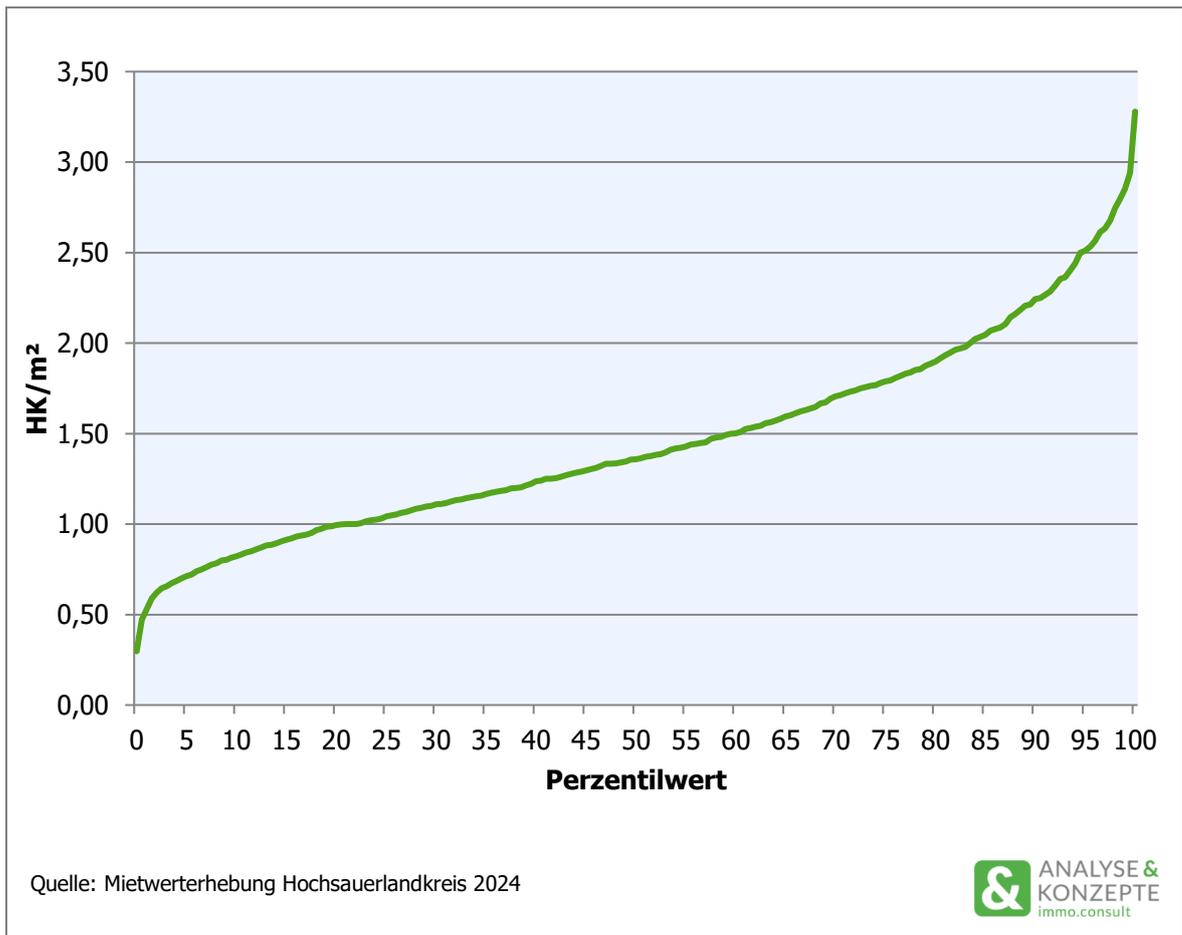
Analyse & Konzepte hat zunächst die Verteilung der Energiekennwerte analysiert (Abbildung 2). Dabei zeigt sich, dass nur wenige Energieausweise Kennwerte unterhalb von 22 kWh/m<sup>2</sup>a aufweisen und der Großteil der Bestände im Bereich von 50 kWh/m<sup>2</sup>a und 208 kWh/m<sup>2</sup>a verortet ist.

**Abb. 2 Energiekennwert gemäß Energieausweis in kWh/m<sup>2</sup>a**



Analog zu den Energiekennwerten wurden die Heizkosten im Kreis untersucht. Die Verteilung der Heizkosten zeigt vergleichsweise wenige Wohnungen, die mit Heizkosten von unter 0,60 €/m<sup>2</sup> auskommen. Der Großteil der Heizkostenvorauszahlungen liegt im Bereich 0,80 €/m<sup>2</sup> bis 2,50 €/m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 3).

**Abb. 3** Monatliche Heizkostenvorauszahlung in €/m<sup>2</sup>



Insgesamt ist zu beachten, dass die technisch zu erwartenden Heizkostenunterschiede unter anderem durch folgende Einflussfaktoren geprägt werden:

- Energieträger
- Verbrauchsverhalten des Mieters in der Vergangenheit
- Haushaltgröße
- Haushaltssituation (Rentner, Berufstätiger, Kinder)
- Risikoverhalten des Eigentümers
- Einschätzung der zukünftigen Preisentwicklung im Energiesektor durch den Eigentümer
- Zeitraum zwischen Erhebungsstichtag der Untersuchung und Festlegung der Heizkostenvorauszahlung

Die Auswertungen der Erhebungsdaten haben ergeben, dass teilweise sehr unterschiedliche Vorauszahlungen für dieselben Gebäude und Wohnungen verlangt werden. Auch lassen sich nicht eindeutig die Anteile der Warmwasserversorgung aufgrund fehlender Informationen über die Haushaltsgröße klären.

Um einen Klimabonus ausweisen zu können, müssen daher die Voraussetzungen normativ festgelegt werden. Der normativen Festlegung liegt die Annahme zugrunde, dass mit einem höheren energetischen Standard ein geringerer Heizkostenbedarf verbunden ist. Dabei muss berücksichtigt werden, dass tatsächlich nur für die im Kreisgebiet energetisch guten bis sehr guten Bestände bzw. niedrigsten Heizkostenvorauszahlungen ein Bonus greift. Die Obergrenze sollte so gewählt werden, dass die üblichen Heizkostenvorauszahlungen (hier der Mittelwert) den Grenzwert bilden.

Diese relativen Festlegungen haben den Vorteil, zukünftige Entwicklungen berücksichtigen zu können. Nivellieren sich die energetischen Unterschiede im Bestand, so ist zu erwarten, dass die Höhe des Klimabonus sinkt. Vergrößern sich die Unterschiede im Verbrauch, so wird es attraktiver, anstelle einer unsanierten Wohnung mit hohen Heizkosten, eine sanierte Wohnung mit niedrigeren Heizkosten zu beziehen. Für den Leistungsträger ist dieser Bezug insgesamt kostenneutral, aus umweltpolitischer Sicht ist ein sanierter Bestand jedoch zu bevorzugen.

Der Klimabonus soll nur dann zum Tragen kommen, wenn zu erwarten ist, dass die Heizkosten aufgrund der Sanierung bzw. des energetischen Zustands unterdurchschnittlich ausfallen. Hierfür ist es notwendig, eine Regelung zu treffen, die nicht vom persönlichen Heizverhalten des Leistungsberechtigten abhängig ist.

Analyse & Konzepte empfiehlt als Beurteilungsgrundlage hierfür den Energieausweis. Der Energieausweis muss aufgrund gesetzlicher Regelungen bei sämtlichen Neuvermietungen zur Verfügung stehen. Dies bietet den Vorteil, dass durch den Leistungsträger im Rahmen des Prüfungsvorganges ohne wesentlichen Zusatzaufwand ermittelt werden kann, ob die Anspruchsgrundlage im Einzelfall besteht.

Den oben dargestellten Energiekennwerten werden daher die tatsächlichen Heizkosten in ihrer Struktur gegenübergestellt. Analyse & Konzepte hat auf dieser Grundlage, die in folgender Tabelle abgebildeten Klimaboni ermittelt. Die Voraussetzung zur Gewährung eines Klimabonus ist dabei, dass das Gebäude zu den energetisch höherwertigen Gebäuden im Kreis gehört.

### 3 Ergebnisse

Der nachfolgenden Tabelle sind die rechnerischen Ergebnisse zu entnehmen. Zu den energetisch bestens 30 % der Gebäude im Kreisgebiet gehören Objekte mit einem Energiekennwert unter 82,6 kWh/m<sup>2</sup>a. Von allen erhobenen Heizkostenwerten liegen 30 % aller Heizkosten inkl. der Kosten für Warmwasser unter 1,11 €/m<sup>2</sup>. Aus der Differenz zu den mittleren Heizkosten ergibt sich eine zu erwartende Einsparung von 0,25 €/m<sup>2</sup>, wenn der Energiekennwert von 107,6 kWh/m<sup>2</sup>a unterschritten wird.

| <b>Tab. 1 Klimabonus</b>             |   |                                      |                                      |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Perzentil der erhobenen Werte</b> | <b>Energiekennwert in kWh/m<sup>2</sup>a kleiner gleich</b> | <b>Heizkosten in €/m<sup>2</sup></b> | <b>Klimabonus in €/m<sup>2</sup></b> |
| 5%                                   | 22,3  | 0,71                                 | 0,65 €                               |
| 10%                                  | 28,8  | 0,82                                 | 0,54 €                               |
| 15%                                  | 34,6  | 0,91                                 | 0,44 €                               |
| 20%                                  | 42,8  | 0,99                                 | 0,36 €                               |
| 30%                                  | 82,6  | 1,11                                 | 0,25 €                               |
| 50%                                  | 107,6   | 1,36                                 | - €                                  |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



In der Umsetzung im Jobcenter und im Sozialamt kann anhand des Energieausweises eines Gebäudes geprüft werden, ob dieses unterhalb der festgelegten Energiekennwerte liegt. Der Klimabonus sollte dabei nur für die tatsächliche Wohnfläche gewährt werden und nicht im Sinne der Produkttheorie angewandt werden.

Für die Anwendung des Klimabonus in der Praxis wird die folgende Darstellung genutzt. Der Klimabonus wird hier anhand von glatten Energiekennwerten ausgewiesen:

| <b>Tab. 2 Klimabonus (Anwendung)</b>                            |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <b>Energiekennwert in kWh/m<sup>2</sup>a<br/>kleiner gleich</b> | <b>Klimabonus in €/m<sup>2</sup></b> |
| 10,0  | 0,89 €                               |
| 15,0  | 0,83 €                               |
| 20,0  | 0,74 €                               |
| 25,0  | 0,56 €                               |
| 30,0  | 0,51 €                               |
| 35,0  | 0,44 €                               |
| 40,0  | 0,37 €                               |
| 50,0  | 0,36 €                               |
| 60,0  | 0,36 €                               |
| 70,0  | 0,34 €                               |
| 80,0  | 0,30 €                               |
| 85,0  | 0,22 €                               |
| 90,0  | 0,21 €                               |
| 95,0  | 0,20 €                               |
| 100,0   | 0,16 €                               |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



Tabelle 3 zeigt eine Übersicht der Verteilung der Wohnungen in den Vergleichsräumen des Hochsauerlandkreises über die Energieklassen.

| <b>Tab. 3 Anzahl der Wohnungen in den Energieklassen nach Vergleichsraum</b> |                  |   |            |            |             |              |              |              |              |          |
|--|------------------|---|------------|------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------|
| Vergleichsraum   | Anzahl Wohnungen | Energiekennwert lt. Energieausweis (Energiekennwert in kWh/m²a) |            |            |             |              |              |              |              |          |
|  |                  | A+  | A          | B          | C           | D            | E            | F            | G            | H        |
|  |                  | <30   | >30<br><50 | >50<br><75 | >75<br><100 | >100<br><130 | >130<br><160 | >160<br><200 | >200<br><250 | >250     |
| <b>I</b>   | <b>453</b>       | 59  | 74         | 8          | 29          | 107          | 13           | 7            | 152          | 4        |
| <b>II</b>  | <b>201</b>       | 11  | 5          | 8          | 26          | 49           | 54           | 25           | 21           | 2        |
| <b>III</b>   | <b>163</b>       | 24  | 8          | 16         | 35          | 55           | 18           | 7            | -            | -        |
| <b>IV</b>  | <b>169</b>       | 19  | 3          | 9          | 43          | 59           | 34           | 2            | -            | -        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>986</b>       | <b>113</b>  | <b>90</b>  | <b>41</b>  | <b>133</b>  | <b>270</b>   | <b>119</b>   | <b>41</b>    | <b>173</b>   | <b>6</b> |

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2024



## 4 Beispiele für die Anwendung

### Beispiel 1:

- Stadt Brilon:
  - Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 350,00 €
  - Tatsächliche Wohnfläche: 45 m<sup>2</sup>
  - Miete inkl. kalte Betriebskosten: 364,90 €  
→ Kosten sind über dem Richtwert und daher nicht angemessen
  - Energieverbrauch des Gebäudes: 47,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Bonus:
  - Bei einem Energieverbrauch unter 50,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) wird ein Bonus von 0,36 €/m<sup>2</sup> gewährt.
- Berechnung:
  - 45 m<sup>2</sup> \* 0,36 €/m<sup>2</sup> = 16,20 €
  - 16,20 € + 350,00 € = 366,20 €
- Ergebnis:
  - Die Wohnung wird durch den Klimabonus vollständig angemessen.
  - Übernahmefähig werden durch den Klimabonus Kosten in Höhe von 364,90 €.

### Beispiel 2:

Stadt Arnsberg:

- Richtwert laut Richtwerttabelle für 2-Personen-Haushalte: 468,00 €
- Tatsächliche Wohnfläche: 69 m<sup>2</sup>
- Miete inkl. kalte Betriebskosten: 475,70 €  
→ Kosten sind über dem Richtwert und daher nicht angemessen
- Energieverbrauch des Gebäudes: 75,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Bonus:

- Bei einem Energieverbrauch unter 80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) wird ein Bonus von 0,30 €/m<sup>2</sup> gewährt.

Berechnung:

- 65 m<sup>2</sup> \* 0,30 €/m<sup>2</sup> = 19,50 €  
Achtung: Der Bonus wird nur bis zur abstrakt angemessenen Wohnungsgröße für 2-Personen-Haushalte gewährt. Daher sind in diesem Fall 65 m<sup>2</sup> und nicht die tatsächlichen 69 m<sup>2</sup> anzusetzen.
- Angemessene KdU: 468,00 € + 19,50 € = 487,50 €

Ergebnis:

- Die Wohnung wird durch den Klimabonus vollständig angemessen.
- Übernahmefähig werden durch den Klimabonus Kosten in Höhe von 475,70 €.