



Hochsauerlandkreis

**Konzept zur Ermittlung  
der Bedarfe für  
Unterkunft 2020**

Bericht, August 2021



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	Rechtlicher Rahmen der Vergleichsraumbildung.....	8
5.2	Vergleichsraumbildung im Hochsauerlandkreis.....	10
5.3	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen .....	13
5.4	Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren .....	14
5.5	Verkehrstechnische Verbundenheit und räumliche Nähe.....	16
5.6	Nähe zu Ballungsräumen.....	18
5.7	Unterschiede im Mietpreisniveau .....	18
5.8	Zusammenfassung.....	18
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes .....	20
6.1	Grundgesamtheit.....	20
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten.....	21
6.2.1	Extremwertkappung .....	23
6.2.2	Neuvertragsmieten.....	25
6.2.3	Kalte Betriebskosten .....	26
6.3	Erhebung der Angebotsmieten .....	27
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen.....	30
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes .....	30
7.2	Iteratives Verfahren.....	33
7.3	Angemessenheitsrichtwerte .....	36

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten) .....	1
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen .....	5
Tab. 3	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen.....	13
Tab. 4	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten .....	22
Tab. 5	Ergebnisse der Extremwertkappung.....	24
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten .....	25
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten .....	26
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte .....	27
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten .....	28
Tab. 10	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet).....	31
Tab. 11	Perzentilgrenzen.....	36
Tab. 12	Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> .....	37
Tab. 13	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> .....	38
Tab. 14	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> .....	39
Tab. 15	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt).....	40
Tab. 16	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot.....	41
Tab. 17	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten .....	41

## Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Hochsauerlandkreis .....	12
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes.....	32
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten.....	35
Abb. 3	Merkblatt institutionelle Vermieter – Hochsauerlandkreis 2020 .....	43
Abb. 4	Fragebogen institutionelle Vermieter – Hochsauerlandkreis 2020.....	44
Abb. 5	Merkblatt Mieterbefragung – Hochsauerlandkreis 2020 .....	45
Abb. 6	Fragebogen Mieterbefragung – Hochsauerlandkreis 2020 .....	46
Abb. 7	Merkblatt private Vermieter – Hochsauerlandkreis 2020.....	47
Abb. 8	Fragebogen private Vermieter – Hochsauerlandkreis 2020 .....	48

## 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 01.01.2021 angewandten 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 aus Netto-Kaltmiete, den kalten Betriebskosten und einer maximalen abstrakt angemessenen Wohnfläche 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 die Wohnfläche nicht maßgeblich, sondern nur die Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft.

<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 +15 m<sup>2</sup></b>
I	Arnsberg	356,50	438,10	519,20	626,05	740,30	+100,95
II	Meschede; Bestwig; Eslohe (Sauerland); Sundern (Sauerland)	339,50	434,20	483,20	574,75	641,30	+87,45
III	Olsberg; Brilon; Marsberg	314,00	393,25	476,80	582,35	616,00	+84,00
IV	Schmallenberg; Winterberg; Hallenberg; Medebach	321,50	416,00	471,20	578,55	636,90	+86,85

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020



## 2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

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

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, 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 durch die Rechtsprechung 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 Bildung von sozialen Brennpunkten),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zB welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zB Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (zB Spannoberwert oder Kappungsgrenze)."

---

<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

<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 Nettokaltmiete im örtlichen Vergleichsraum**

Die Ermittlung der Netto-Kaltmieten und die Festlegung der örtlichen Vergleichsräume sind nach Rechtsprechung nicht voneinander zu trennen. Die Beschreibung der Vergleichsräume erfolgt in Kapitel 5 und 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> Zuletzt 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.

In der vorliegenden Untersuchung erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern (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 Geschäftsbetriebs dar.

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 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:

- Datenschutzkonzept,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Hochsauerlandkreis,
- Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) nach dem Versand der Erhebungsunterlagen,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG.

Der für den Hochsauerlandkreis zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm 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 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 Bedarfsgemeinschaft 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<sup>8</sup> bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen.<sup>9</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	> 35 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 2020



Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein

<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> BSG, Urteil vom 16.05.2012 – B 4 AS 109/11 R.

<sup>9</sup> Im Land Nordrhein-Westfalen sind diese in den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) im Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr (IV. 5-619-1665/09) vom 12.12.2009 geregelt.



Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.

Bei der Mieterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der Auswertung der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier wurden nur Wohnungen von 35-50 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mieterhebung sicherzustellen.<sup>10</sup>

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

#### **4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards**

In einem zweiten Schritt ist die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards zu bestimmen.<sup>11</sup> Dieses muss auf Basis der regionalen Gegebenheiten erfolgen, da nur so eine entsprechende Versorgung der Leistungsempfänger sichergestellt wird. Was angemessen ist, ist somit relativ. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Leistungsempfänger. Denn wenn die Anzahl der Leistungsempfänger beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Leistungsempfänger.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 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 offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei*

---

<sup>10</sup> Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Ermittlung des Angemessenheitsrichtwertes, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vergleiche auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S.129. Vergleiche auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln", Berlin 2020.

<sup>11</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

*die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, dh der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.*<sup>12</sup>

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel 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 nicht auf Dauer zumutbar ist.

Analyse & Konzepte wendet den ersten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard über die Höhe der Netto-Kaltniete pro Quadratmeter aus dem gesamten Wohnungsmarkt. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind die Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

<sup>13</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

## 5 Vergleichsraum

### 5.1 Rechtlicher Rahmen der Vergleichsraumbildung

Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraumes gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt.

*"Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden."*

Entsprechend hält das Bundessozialgericht es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

Im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 – wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen:

*„Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist (BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr 19 <München I>, RdNr 21), innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist (vgl BSG vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 27 <Essen> RdNr 32 ff) und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt (vgl in Abgrenzung hierzu BSG vom 1.6.2010 - B 4 AS 60/09 R - BSGE 106, 147 = SozR 4-4200 § 22 Nr 35 <Umzug in anderen Vergleichsraum>, RdNr 18 ff; letzters BSG vom 17.2.2016 - B 4 AS 12/15 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 88 RdNr 13 ff). 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 (vgl zB BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr 19 <München I>, RdNr 20 a)).“<sup>14</sup>*

Eine Überschreitung der Angemessenheitsrichtwerte hat eine individuelle Prüfung zur Folge, ob auch höhere Unterkunftskosten als die ermittelten Angemessenheitsrichtwerte durch den Leistungsträger zu gewähren sind. Diese individuelle Prüfung muss für den Einzelfall den individuellen homogenen Lebens- und Wohnbereich (Wohnort im Sinne des Bundessozialgerichts) bestimmen. In der Folge ist

---

<sup>14</sup> BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R, RdNr. 21.

die konkrete Angemessenheitsprüfung hinsichtlich Zeitraum und Mietangebot eine Einzelfallentscheidung.

Im Falle unangemessener Unterkunftskosten soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt eines Leistungsempfängers geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird<sup>15</sup>. Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist<sup>16</sup>.

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

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

- zum einen kaum ein für eine Gemeinde (oder Kommune) verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt und
- zum anderen sich dieser, 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, empirisch nicht berechnen lässt.

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

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

---

<sup>15</sup> Vgl. BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/ 08 R

<sup>16</sup> BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R

## 5.2 Vergleichsraumbildung im Hochsauerlandkreis

Der Hochsauerlandkreis liegt in Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Arnsberg und ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe. Umgeben von den Nachbarkreisen Soest, Paderborn und Höxter im Norden, dem Landkreis Waldeck-Frankenberg (Hessen) im Osten sowie den Kreisen Siegen-Wittgenstein und Olpe im Süden und dem Märkischen Kreis im Westen.

Am 31.12.2020 zählte der Hochsauerlandkreis 259.030 Einwohner<sup>17</sup> auf einer Fläche von 1.960,17 km<sup>2</sup> (133 Einwohner pro km<sup>2</sup>). Bezogen auf die Fläche ist der Hochsauerlandkreis der größte Kreis in Nordrhein-Westfalen<sup>18</sup>. Kreisstadt ist die im Norden des Kreisgebietes gelegene Stadt Meschede mit 29.696 (31.12.2020) Einwohnern<sup>19</sup>.

Der Hochsauerlandkreis ist eine Gebietskörperschaft und besteht aus zehn kreisangehörigen Städten und zwei kreisangehörigen Gemeinden. Von diesen zehn Städten sind vier Städte, nämlich Brilon, Meschede, Schmallenberg und Sundern mittlere kreisangehörige Städte, da ihre Einwohnerzahlen jeweils zwischen 25.000 und 60.000 liegen. Die Stadt Arnsberg ist mit über 60.000 Einwohnern eine große kreisangehörige Stadt.<sup>20</sup>

Aufgrund der flächenmäßigen Größe des Hochsauerlandkreises und der Orientierung auf unterschiedliche Zentren innerhalb des Kreisgebietes ist eine Aufteilung des Kreises in verschiedene Vergleichsräume sachgerecht. Die Grundlage hierfür bilden die anhand der Zentralen Orte vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (nachfolgend BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gebildeten raumordnerischen Planungsregionen, der Mittelbereiche. Die Kriterien der Mittelbereichsbildung entsprechen dabei in weiten Teilen den vom Bundessozialgericht genannten Kriterien zur Vergleichsraumteilung:

*"Mittelbereiche basieren auf räumlichen Verflechtungen und bilden das zu erwartende Verhalten der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme von Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der beruflichen Mobilität ab."*<sup>21</sup>

Bereits der im Januar 2017 vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales veröffentlichte Forschungsbericht hat die Mittelbereiche als gute Operationalisierung für die Vergleichsraumdefinition des Bundessozialgerichts bewertet, da sich die Mittelbereiche an den Entfernungen, Lagebeziehungen, Verkehrsanbindungen und traditionellen Bindungen zwischen Gemeinden orientieren.<sup>22</sup>

---

<sup>17</sup> IT.NRW, Düsseldorf, 2021. Siehe <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online?operation=ergebnistabelleUmfang&levelindex=2&levelid=1626690189304&downloadname=12411-01i#abreadcrumb> (Zugriff am 19.07.2021).

<sup>18</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Daten aus dem Gemeindeverzeichnis Kreisfreie Städte und Landkreise nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte, Gebietsstand: 31.12.2017, Erscheinungsmonat: Oktober 2018

<sup>19</sup> IT.NRW, Düsseldorf, 2021. Siehe <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online?operation=ergebnistabelleUmfang&levelindex=2&levelid=1626690189304&downloadname=12411-01i#abreadcrumb> (Zugriff am 19.07.2021).

<sup>20</sup> Vgl. Hochsauerlandkreis Nahverkehrsplan 2019 – 2023

<sup>21</sup> Siehe [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/Mittelbereiche/MB\\_node.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/Mittelbereiche/MB_node.html) (Zugriff am 05.08.2019).

<sup>22</sup> Seite 157f, 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

Für den Hochsauerlandkreis weist das BBSR sieben Mittelbereiche aus. Hierbei handelt es sich um die Mittelbereiche Arnsberg, Sundern, Meschede (mit Bestwig und Eslohe), Schmallenberg, Brilon (mit Olsberg), Marsberg und Winterberg (mit Medebach und Hallenberg).

Zunächst wird angenommen, dass jeder der sieben Mittelbereiche einen Vergleichsraum bildet. Abweichend davon werden jedoch nach der Überprüfung der Kriterien des BSG, die in den folgenden Kapiteln erläutert werden, die Mittelbereiche in den Vergleichsräumen II-IV zusammengefasst.

So besteht der Vergleichsraum II aus den Mittelbereichen Sundern und Meschede (mit Bestwig und Eslohe). Aufgrund der Anzahl der Mietwohnungsbestände von weniger als 5.000 zu Mietzwecken vermietetem Wohnraum (vergleiche Kap. 5.2) in Sundern, kann man aus gutachterlicher 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.

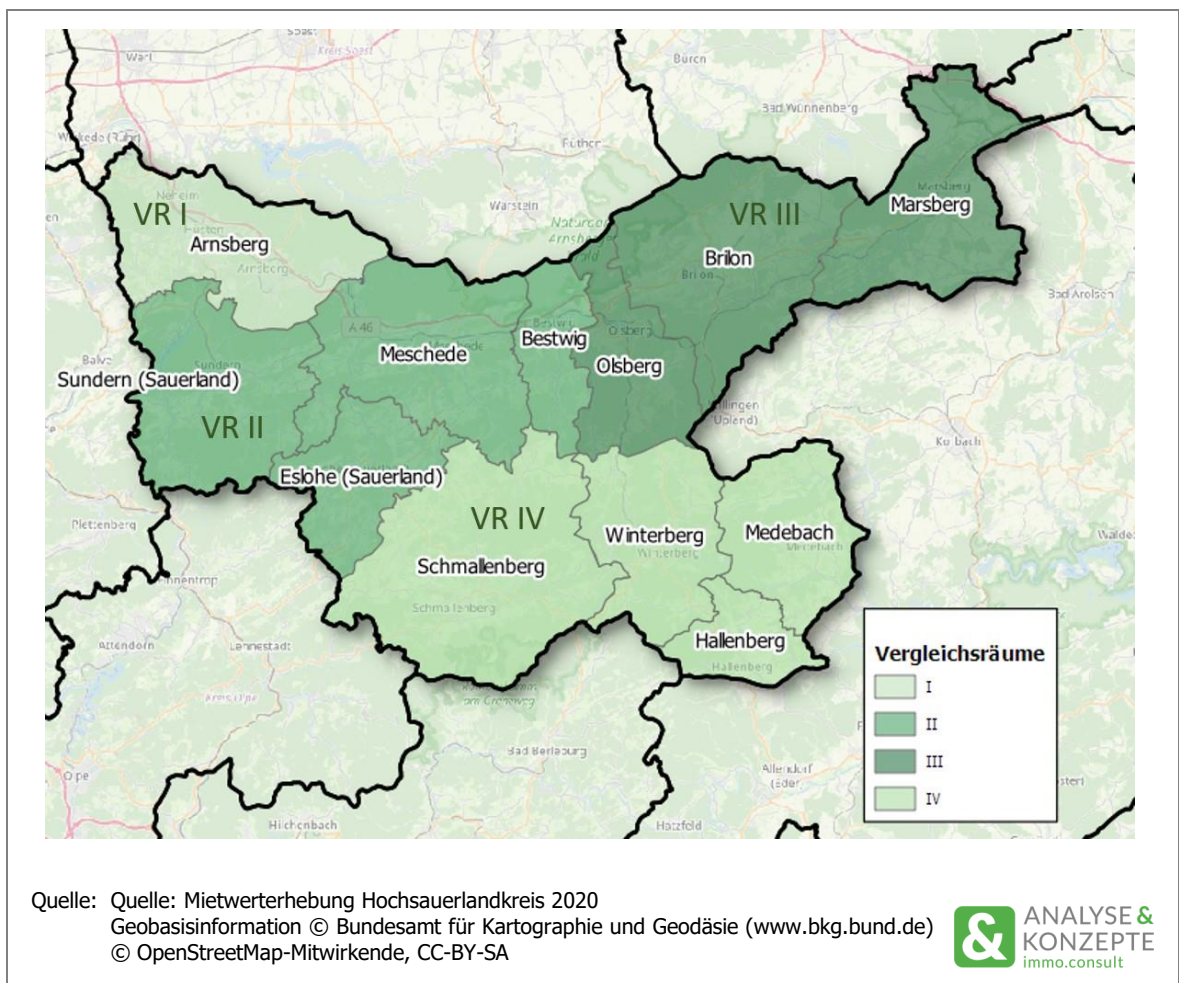
Auch der Vergleichsraum III besteht aus zwei Mittelbereichen. Dem Mittelbereich Brilon (mit Olsberg) und dem Mittelbereich Marsberg. Im Mittelbereich Marsberg gibt es lediglich rund 3.000 zu Mietzwecken vermietete Wohnungen (vergleiche Kap.5.2). Hier kann, wie schon beim Mittelbereich Sundern, nicht von einem eigenen Wohnungsmarkt gesprochen werden. Aus diesem Grunde werden die beiden Mittelbereiche zusammengefasst. Die Städte innerhalb des Vergleichsraums III haben eine gute verkehrstechnische Verbundenheit, die den Vergleichsraum III begründet.

Die beiden Mittelbereiche Schmallenberg und Winterberg (mit Medebach und Hallenberg) bilden den Vergleichsraum IV. Aufgrund der relativ geringen Anzahl an zu Mietzwecken vermieteten Wohnungen (rund 4.500 Wohnungen) (vergleiche Kap. 5.2), weist der Mittelbereich Schmallenberg keinen eigenen Wohnungsmarkt auf und wird deshalb mit dem angrenzenden Vergleichsraum Winterberg zusammengefasst. Verkehrstechnisch sind sie gut, unter anderem mit Schnellbusverbindungen, miteinander verbunden, sodass die Zusammenfassung begründet ist (vergleiche Kap. 5.5). Darüber hinaus haben die Städte eine gute verkehrstechnische Verbundenheit, die den Vergleichsraum IV begründet.

Die auf Grundlage der Mittelbereiche gebildeten Vergleichsräume sind in der folgenden Karte dargestellt.

- I Arnsberg
- II Meschede, Sundern, Eslohe und Bestwig
- III Brilon, Olsberg und Marsberg
- IV Winterberg, Schmallenberg, Medebach und Hallenberg

### Karte 1 Vergleichsräume im Hochsauerlandkreis



Die Überprüfung der Vergleichsraumbildung erfolgt anhand der nachfolgend aufgelisteten Kriterien, die in den Folgeabschnitten beschrieben werden:

- Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung
- Räumliche Nähe und Orientierungen inklusive Infrastruktur
- Verkehrstechnische Verbundenheit/Tagespendelbereiche für Berufstätige
- Nähe zu Ballungsräumen
- Aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau.

### 5.3 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Wie bereits einleitend beschrieben, definiert das Bundessozialgericht den Vergleichsraum als ausreichend großen Raum der Wohnbebauung. Dieser Teil der Vergleichsraumdefinition wird vom Bundessozialgericht jedoch nicht weiter ausgeführt.

Eine Operationalisierung erfolgt hier über die Größe des Mietwohnungsbestandes in den jeweiligen Vergleichsräumen. Dabei wird auf die, im Zensus 2011 erfassten, „zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen“, zurückgegriffen.

Die Mietwohnungen stellen die relevante Grundgesamtheit für die Erhebung von Referenzmieten in den Vergleichsräumen dar. 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 (selbstgenutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann. In der Tabelle 3 wird der Mietwohnungsbestand der Vergleichsräume detailliert beschrieben.

<b>Tab. 3 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen</b>			
	<b>Wohnungen<sup>1</sup></b>	<b>Zielgröße<sup>2</sup></b>	<b>Erhebung<sup>3</sup></b>
Arnsberg	18.042	1.804	
<b>Vergleichsraum I</b>	<b>18.042</b>	<b>1.804</b>	<b>1.731</b>
Bestwig	2.016	202	
Eslohe (Sauerland)	1.344	134	
Meschede	6.058	606	
Sundern (Sauerland)	4.955	496	
<b>Vergleichsraum II</b>	<b>14.373</b>	<b>1.437</b>	<b>1.178</b>
Brilon	4.883	488	
Marsberg	3.053	305	
Olsberg	2.817	282	
<b>Vergleichsraum III</b>	<b>10.753</b>	<b>1.075</b>	<b>326</b>
Hallenberg	679	68	
Medebach	1.246	125	
Schmallenberg	4.447	445	
Winterberg	2.561	256	
<b>Vergleichsraum IV</b>	<b>8.933</b>	<b>893</b>	<b>481</b>
<b>Hochsauerlandkreis</b>	<b>52.101</b>	<b>5.210</b>	<b>3.716</b>

<sup>1</sup> „zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen“ ohne Wohnheime, laut Zensus 2011.  
<sup>2</sup> 10 % des relevanten Mietwohnungsbestandes.  
<sup>3</sup> Erhobene, vollgültige Bestandsmieten vor Extremwertkappung.

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020.





Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.<sup>23</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 einfachster Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünftigen, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

Die 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.

Insofern bilden die vier Vergleichsräume jeweils ausreichend große Räume der Wohnbebauung.

#### **5.4 Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren**

Den Ausführungen des Bundessozialgerichts weiter folgend, sind Vergleichsräume nicht nur ausreichend große Räume der Wohnbebauung, sondern auch gekennzeichnet durch räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit. Es ist hierbei auf räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereich für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen abzustellen.<sup>24</sup>

Der räumlichen Orientierung in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen beziehungsweise der infrastrukturellen Verbundenheit wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte Rechnung getragen. Das Zentrale-Orte-System ist das raumordnerische Instrument, mit dem die Leistungserbringung der Daseinsvorsorge räumlich organisiert wird. 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 hinsichtlich ihrer Versorgungsleistungen an Ware, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren ein. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisiertere Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.<sup>25</sup>

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

---

<sup>23</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>24</sup> Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

<sup>25</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/System\\_der\\_zentralen\\_Orte](https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte) (Zugriff: 12.07.2019).

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

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

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

Zugleich streuen die Ober-, Mittel- und Grundzentren ihre Infrastruktur- und Leistungsangebote in den umliegenden Verpflegungsraum. Hierzu gewähren die Zentralen Orte Erreichbarkeiten insbesondere mit dem Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zur Anbindung an die zentralen Einrichtungen. Damit schaffen die Zentralen Orte ein Netz für öffentliche und private Daseinsvorsorgemöglichkeiten.

Innerhalb des Hochsauerlandkreises liegen die Mittelzentren Arnsberg, Brilon, Marsberg, Meschede, Schmallenberg, Sundern und Winterberg. Darüber hinaus gibt es die Grundzentren Bestwig, Eslohe, Hallenberg, Medebach und Olsberg. Jede Kommune grenzt an mindestens ein Mittelzentrum oder bildet selbst ein Mittelzentrum.

Mit Ausnahme von Arnsberg als urban geprägtem eigenem Vergleichsraum verfügt jeder Vergleichsraum über mindestens zwei jeweils gut erreichbare Mittelzentren und stellt so eine gute und umfassende Versorgung der Bevölkerung und damit auch der Leistungsempfänger sicher.

## 5.5 Verkehrstechnische Verbundenheit und räumliche Nähe

Einleitend soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum, das Stadtgebiet Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,<sup>26</sup> können die hier für den Hochsauerlandkreis gebildeten vier Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Leistungsempfängern ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Zudem hat sich das Landessozialgericht Rheinland-Pfalz<sup>27</sup> in seinem Urteil zur verkehrstechnischen Verbundenheit im ländlichen Raum geäußert. Nach dem Urteil ist es sachgerecht, bei der Prüfung der verkehrstechnischen Erreichbarkeit der einzelnen Kommunen die Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen in den Blick zu nehmen. So heißt es weiter,

„die fehlende verkehrstechnische Verbundenheit zwischen den einzelnen Ortsgemeinden untereinander, [...] ist hingegen rechtlich nicht entscheidend“<sup>28</sup>.

Generell kann es einem Leistungsempfänger im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).<sup>29</sup>

Um die hinreichende verkehrstechnische Verbundenheit innerhalb der Vergleichsräume darzustellen, weist Analyse & Konzepte auf den Nahverkehrsplan Hochsauerlandkreis (NVP), den Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg und den Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) hin. Im Nahverkehrsplan heißt es:

*„Die Gestaltung des ÖPNV im Hochsauerlandkreis berücksichtigt die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung und unterstützt deren Grundsätze und Zielsetzungen.*

*Allgemeine Ziele der Raumordnung und Landesplanung für Nordrhein-Westfalen sind im LEP NRW festgeschrieben. Konkretere Ziele und Festlegungen für den ÖPNV im Hochsauerlandkreis sind dem Regionalplan zu entnehmen.*

---

<sup>26</sup> Die Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt die Fahrzeit 1 Stunde und 58 Minuten mit jeweils 3 mal Umsteigen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

<sup>27</sup> LSG Rheinland-Pfalz – Urteil vom 21.08.2019 - L 3 AS 265/15 -

<sup>28</sup> BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 — B 14 AS 2/10 R — juris, Rn. 18; — B 14 AS 50/10 R \_ juris, Rn. 24; — B 14 AS 65/09 R — juris, Rn. 24 für die Erreichbarkeit innerstädtischer Bezirke von den Randlagen aus

<sup>29</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.

*Im NVP sind einerseits diese Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen zu beachten und zu berücksichtigen. Andererseits sind auch die städtebaulichen und verkehrlichen Planungsabsichten des Kreises selbst sowie der einzelnen kreisangehörigen Städte und Gemeinden grundsätzlich mit den Zielen und Vorgaben der NVP abzustimmen.*"<sup>30</sup>

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnberg sind unter anderem die folgenden Ziele zusammengefasst, die auch für den Hochsauerlandkreis gelten sollen:

*„Siedlungsflächen sind auf die Netzstruktur des ÖPNV auszurichten. Neue Bauflächen sind bevorzugt in Siedlungsschwerpunkten an Haltepunkten des leistungsfähigen ÖPNV zu entwickeln.“*

*„Die Erreichbarkeit der Wohn- und Arbeitsstätten, der Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen soll gesichert und verbessert werden, und zwar sowohl regional als auch überregional.“*

*„Im Plangebiet ist eine angemessene Verkehrsbedienung durch koordinierte Bus-/Schienenkonzepte zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen an ausgewählten Haltestellen Schnittstellen geschaffen werden, die das Umsteigen vom Kfz und vom Fahrrad auf den ÖPNV erleichtern (Park and Ride, Bike and Ride).“*

*„Bei der Planung und Ausgestaltung des ÖPNV sollen bei geringer Nachfrage die Möglichkeiten alternativer Bedienungsformen wie Rufbusse, Sammeltaxen und BürgerBusse genutzt werden. Insbesondere in den Städten und Gemeinden, die auf Grund des demografischen Wandels zur Anpassung von Infrastrukturen gezwungen werden, sollen frühzeitig Konzepte für eine entsprechende Umstrukturierung des ÖPNV entwickelt werden.“*

Bei den Untersuchungen zum Nahverkehrsplan Hochsauerlandkreis wurde herausgefunden, dass

*„die Anbindung an das jeweils nächstgelegene Mittelzentrum [...] für alle Ortsteile  $\geq 1.500$  Einwohner in ausreichender Qualität gewährleistet (ist). Alle Ortsteile erreichen das jeweilige Mittelzentrum mit maximal einem Umstieg in der definierten Reisezeit von 45 Minuten.“<sup>31</sup>*

Somit ist die verkehrstechnische Verbundenheit innerhalb der Vergleichsräume per Nahverkehrsplanung schon über die definierte Reisezeit von 45 Minuten gegeben und unterschreitet damit die vom BSG als angemessen erachteten Fahrzeiten deutlich.

---

<sup>30</sup> Hochsauerlandkreis Nahverkehrsplan 2019 – 2023, Seite 9

<sup>31</sup> Hochsauerlandkreis Nahverkehrsplan 2019 – 2023, Seite 134

## 5.6 Nähe zu Ballungsräumen

Der Hochsauerlandkreis weist keine Nähe zu einem Ballungsraum auf.

## 5.7 Unterschiede im Mietpreisniveau

Unterschiede im Mietniveau sind in jedem Ort und in jeder Region gegeben. So ist beispielsweise die gesamte Stadt Hamburg oder auch Berlin als ein Vergleichsraum definiert, wobei es deutliche Mietunterschiede zwischen den Stadtteilen gibt. Diese Disparitäten können als normal bezeichnet werden und wirken einer Segregation entgegen. Vergleicht man die Richtwerte (Bruttokaltmiete) (siehe Tabelle 15) sind nur leichte Unterschiede im Mietpreisniveau erkennbar. Ferner liegt die Spanne der durchschnittlichen Bruttokaltmiete je Quadratmeter pro Kommune bei 0,96 Euro je Quadratmeter und für die Angebotsmieten bei 1,39 Euro je Quadratmeter. Diese geringe Spanne bildet aus gutachterlicher Sicht kein Kriterium, das bei der Vergleichsraumbildung eine Rolle spielt.

## 5.8 Zusammenfassung

Die vier Vergleichsräume im Hochsauerlandkreis bilden für sich genommen einen homogenen Lebens- und Wohnbereich. Durch die verkehrstechnische Verbundenheit zu den kreisangehörigen Städten (Mittelzentren) innerhalb der Vergleichsräume ist eine gleichwertige Versorgungslage der Bevölkerung gewährleistet.

Die Mittelzentren im Hochsauerlandkreis stellen die Versorgungskerne für die Gemeinden ihres jeweiligen Einzugsbereiches (Verflechtungsbereiche) dar. Sie tragen zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

Eine gute Erreichbarkeit und flächendeckende Präsenz von Gesundheits-, Versorgungs- und Bildungsstandorten in den jeweiligen Vergleichsräumen ist gegeben.

Der **Vergleichsraum I** besteht aus der Stadt Arnsberg. Die Stadt Arnsberg übernimmt als Mittelzentrum (auch Mittelbereich) die infrastrukturelle Versorgung ihrer Bevölkerung und ist durch ihre Größe des Mietwohnungsbestandes (siehe Tabelle 3) als eigener Vergleichsraum zu betrachten.

Der **Vergleichsraum II** setzt sich aus den Städten Meschede und Sundern sowie den Gemeinden Bestwig und Eslohe zusammen. Die Versorgung aller Gemeinden mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und längerfristigen Bedarfs wird über die Mittelzentren Meschede und Sundern gewährleistet. Die Gemeinden Bestwig und Eslohe sind verkehrstechnisch gut mit einem bzw. beiden Mittelzentren verbunden.

Der **Vergleichsraum III** umfasst die Städte Brilon, Marsberg und Olsberg. Die kreisangehörigen Städte Marsberg und Brilon übernehmen für diesen Bereich in ihrer Funktion als Mittelzentren die Versorgung seiner Bevölkerung und des Umlandes. Die Stadt Olsberg verfügt selbst über ausreichend mittelzentrale Einrichtungen, im Bedarfsfall ist das Mittelzentrum Brilon gut und schnell zu erreichen. Verkehrlich ist dieser Bereich für die Versorgung über Bus und Bahn erschlossen.

Der **Vergleichsraum IV** besteht aus den Städten Hallenberg, Medebach, Schmallenberg und Winterberg. Die beiden Mittelzentren Schmallenberg und Winterberg versorgen ihre Bevölkerung und die umliegenden Städte Medebach und Hallenberg mit entsprechenden Gütern und Dienstleistungen und bilden einen engen Verflechtungsraum.

## 6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine eigenständige Datenerhebung im Jahr 2020, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.<sup>32</sup>

### 6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren.<sup>33</sup>

Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zum Mietspiegel - dahin gehend interpretiert werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Leistungsempfänger zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

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

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

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen kann mit Hilfe der amtlichen Statistik nicht hergeleitet werden.<sup>34</sup> Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden.

---

<sup>32</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". Vgl. § 22c Absatz 1 Satz 1 SGB II.

<sup>33</sup> BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

<sup>34</sup> Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

Laut Zensus 2011 sind rund 52.740 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2011 neu gebauten Mietwohnungen hinzurechnen.

Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) auszuschließen. Darunter fallen sowohl Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC als auch Wohnungen in denen es keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen gibt. Hintergrund ist die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes, wonach Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können.<sup>35</sup>

Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale "Bad" und "Sammelheizung" verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt. Diese Merkmale wurden durch den Erhebungsfragebogen erfasst.

## **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 institutionellen Vermieter 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, ist es notwendig, die Mieten privater Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht auf eine elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können. Dafür wurden deren Mieter schriftlich befragt.

Für die Befragung der Mieter wurden Adressdaten von der Deutschen Post Direkt GmbH erworben. Diese wurden nach Zufallsprinzip ausgewählt. Aus diesen wurden sodann diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von unter Stufe 1 beschriebenen Unternehmen Mietdaten bereits zur Verfügung

---

<sup>35</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.



gestellt wurden. Insgesamt wurden ca.12.000 Haushalte angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten. Darüber hinaus sind weitere 300 private Vermieter angeschrieben worden.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Mieter, die institutionellen und privaten Vermieter ein Informationsmerkblatt sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 1).


Die Befragten hatten die Möglichkeit kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem sie den Fragebogen mit dem beiliegenden und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschicken konnten. Darüber hinaus konnten private Vermieter größerer Mietwohnungsbestände auch eine Excel-Datei herunterladen. Auch bestand die Möglichkeit zur Antwort per Fax und die Möglichkeit der Online-Antwort mittels QR-Code oder E-Mail.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Erhebung im Hochsauerlandkreis fand von August bis Ende September 2020 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Übersendungsdatum jeweils zum Stichtag 01.09.2020 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Hochsauerlandkreis 5.064 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 4). Dabei wurden 3.506 Mietwerte von institutionellen Vermietern und 1.558 von privaten Vermietern zur Verfügung gestellt. Eine Gewichtung der Mietwerte der beiden Vermietergruppen erfolgt bei der Berechnung der Angemessenheitsrichtwerte (siehe Kapitel 7.3)

<b>Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten</b>									
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>								<b>Summe</b>
	< 35 m <sup>2</sup>	≥35 ≤50 m <sup>2</sup>	> 50 ≤ 65 m <sup>2</sup>	> 65 ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 ≤ 95 m <sup>2</sup>	> 95 ≤ 110 m <sup>2</sup>	> 110 m <sup>2</sup>	nicht zuzuordnen	
I	38	301	776	494	318	107	82	14	<b>2.130</b>
II	56	230	424	494	298	51	52	21	<b>1.626</b>
III	21	110	182	196	81	25	21	29	<b>665</b>
IV	1	99	215	209	53	25	8	29	<b>639</b>
Nicht zuzuordnen	0	0	0	1	2	0	1	0	<b>4</b>
<b>Hochsauerlandkreis</b>	<b>116</b>	<b>740</b>	<b>1.597</b>	<b>1.394</b>	<b>752</b>	<b>208</b>	<b>164</b>	<b>93</b>	<b>5.064</b>

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020



Bereits in einem Grundsatzurteil hat das Bundessozialgericht festgestellt, dass ein Konzept schlüssig ist, wenn die "Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten" gewährleistet ist.<sup>36</sup>

Die "Repräsentativität" ist kein statistischer Fachbegriff. In [der] Marktforschung und Alltagssprache wird darunter verstanden, dass aus Ergebnissen einer Stichprobe Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit gezogen werden können.<sup>37</sup> Dies ist im vorliegenden Konzept möglich.

Von den 5.064 erhobenen Bestandsmieten konnten 3.716 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld 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 und die Wohnungen, deren Mietverträge vor mehr als 6 Jahren abgeschlossen oder geändert wurden (genaue Auflistung: siehe Kapitel 6.1).

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

Daten aus den SGB II / SGB XII-Datensätzen sind nicht in die Auswertungen eingeflossen.

### **6.2.1 Extremwertkappung**

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

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zum 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 Antwort beziehungsweise Definition. In den aktuellen Hinweisen des BBSR zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

---

<sup>36</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.


<sup>37</sup> Seite 287, 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.

*„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>38</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 Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Die Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 3.509 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 5).

<b>Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung</b>	
<b>Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten</b>	<b>5.064</b>
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	1.348
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>3.716</b>
./. Extremwertkappung	207
<b>Mietwerte für weitere Auswertungen</b>	<b>3.509</b>
Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020	




<sup>38</sup> Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

In der hier vorliegenden Auswertung weisen sämtliche Tabellenfelder mit 13 bis 662 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um einen Rückschluss auf die Grundgesamtheit zu ziehen.

<b>Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 35$ $\leq 50 \text{ m}^2$	$> 50$ $\leq 65 \text{ m}^2$	$> 65$ $\leq 80 \text{ m}^2$	$> 80$ $\leq 95 \text{ m}^2$	$> 95$ $\leq 110 \text{ m}^2$	
<b>I</b>	240	662	378	237	133	<b>1.650</b>
<b>II</b>	165	280	349	233	59	<b>1.086</b>
<b>III</b>	50	82	100	51	25	<b>308</b>
<b>IV</b>	81	155	170	46	13	<b>465</b>
<b>Hochsauer- landkreis</b>	<b>536</b>	<b>1.179</b>	<b>997</b>	<b>567</b>	<b>230</b>	<b>3.509</b>

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 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 erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 6).

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.12.2019 bis zum 01.09.2020 neu abgeschlossen worden sind, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.<sup>39</sup>

<sup>39</sup> Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, deren Miete in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurde.

<b>Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 35$ $\leq 50 \text{ m}^2$	$> 50$ $\leq 65 \text{ m}^2$	$> 65$ $\leq 80 \text{ m}^2$	$> 80$ $\leq 95 \text{ m}^2$	$> 95$ $\leq 110 \text{ m}^2$	
<b>I</b>	35	60	50	33	9	<b>187</b>
<b>II</b>	20	51	39	23	3	<b>136</b>
<b>III</b>	8	18	13	8	3	<b>50</b>
<b>IV</b>	8	23	13	7	-	<b>51</b>
<b>Hochsauerlandkreis</b>	<b>71</b>	<b>152</b>	<b>115</b>	<b>71</b>	<b>15</b>	<b>424</b>

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020



Berücksichtigung finden die Neuvertragsmieten bei der Beurteilung des aktuellen Mietniveaus. Sie stellen dar, wie hoch die Anteile an Wohnungen sind, die tatsächlich zu den ermittelten Angemessenheitsrichtwerten angemietet wurden. 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. Zudem wurden nur die Betriebskostenwerte berücksichtigt, in denen die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten waren.

Die Fallzahl unterscheidet sich von den erhobenen Bestandsmieten. Betriebskostenvorauszahlungen werden in der Regel jährlich an den Verbrauch der Mieter angepasst und sind deshalb aktuell. Eine 6-Jahres-Regel wird hier nicht angesetzt. Dadurch ist die Anzahl der Betriebskosten höher als die Anzahl der Bestandsmieten.

Die in Kapitel 6.2.1 beschriebene Extremwertkappung wird auch für die Betriebskosten vorgenommen. In der Tabelle 8 sind die relevanten Betriebskosten nach Extremwertkappung dargestellt.

<b>Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte (ohne Extremwerte)</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 35$ $\leq 50 \text{ m}^2$	$> 50$ $\leq 65 \text{ m}^2$	$> 65$ $\leq 80 \text{ m}^2$	$> 80$ $\leq 95 \text{ m}^2$	$> 95$ $\leq 110 \text{ m}^2$	
<b>I</b>	271	700	443	279	156	<b>1.849</b>
<b>II</b>	207	391	456	271	82	<b>1.407</b>
<b>III</b>	97	158	153	56	27	<b>491</b>
<b>IV</b>	90	194	188	44	24	<b>540</b>
<b>Hochsauerlandkreis</b>	<b>665</b>	<b>1.443</b>	<b>1.240</b>	<b>650</b>	<b>289</b>	<b>4.287</b>

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020



### 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 im Zeitraum April bis September 2020 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen<sup>40</sup> ausgewertet:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Immopool,
- eBay-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.

<sup>40</sup> Datenbank AK More! - Angebotsmietendatenbank von ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.579 Wohnungsangebote ermittelt 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 1.501 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 9).

<b>Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 35$ $\leq 50 \text{ m}^2$	$> 50$ $\leq 65 \text{ m}^2$	$> 65$ $\leq 80 \text{ m}^2$	$> 80$ $\leq 95 \text{ m}^2$	$> 95$ $\leq 110 \text{ m}^2$	
<b>I</b>	66	112	175	121	50	<b>524</b>
<b>II</b>	63	97	112	82	38	<b>392</b>
<b>III</b>	49	85	90	58	50	<b>332</b>
<b>IV</b>	44	67	61	46	35	<b>253</b>
<b>Hochsauerlandkreis</b>	<b>222</b>	<b>361</b>	<b>438</b>	<b>307</b>	<b>173</b>	<b>1.501</b>

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020



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

- In 6 Monaten wurden 1.579 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 3.158 wären.
- Im Hochsauerlandkreis gibt es laut Zensus 2011 rund 52.740 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Bundesland Nordrhein-Westfalen liegt bei 9,2 % pro Jahr.<sup>41</sup>
- Es werden also circa 4.852 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also ca. 65 %.

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 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.

<sup>41</sup> Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de.

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 Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 16), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.



## **7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem weiteren Prüfschritt ist die "Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum" herzuleiten.<sup>42</sup>

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit die bestehende Wohnsituation in den Vergleichsräumen und andererseits die erforderliche Versorgung von Leistungsempfängern mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen.

Um sowohl zu niedrige Richtwerte – und damit ein zu geringes Wohnungsangebot – als auch zu hohe Richtwerte – und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes – zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

### **7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes**

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

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Leistungsempfänger 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 Leistungsempfänger 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 Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 10).

---

<sup>42</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

**Tab. 10 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)**

Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
<b>Bedarfsgemeinschaften nach SGB II<sup>1</sup></b>	3.160	1.030	520	350	370	5.430
<b>Wohngeldempfänger-Haushalte<sup>2</sup></b>	670	140	110	150	270	1.340
<b>Leistungsempfänger nach SGB XII<sup>1</sup></b>	2.210	260	0	0	0	2.470
<b>Geringverdiener ohne Leistungsbezug<sup>3</sup></b>	7.360	2.250	1.200	950	1.220	12.980
<b>Haushalte nach AsylbLG<sup>1</sup></b>	280	40	30	40	30	420
<b>Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment</b>	<b>13.680</b>	<b>3.720</b>	<b>1.860</b>	<b>1.490</b>	<b>1.890</b>	<b>22.640</b>
<b>Haushalte insgesamt<sup>4</sup></b>	36.950	37.340	16.860	14.430	6.910	112.490
<b>Anteil Nachfragehaushalte</b>	<b>37%</b>	<b>10%</b>	<b>11%</b>	<b>10%</b>	<b>27%</b>	<b>20%</b>

<sup>1</sup> Hochsauerlandkreis (September 2020)

<sup>2</sup> IT.NRW, Düsseldorf, (Dezember 2019); <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online?operation=abrufabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1629366627241&auswahloperation=abrufabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=22311-03iz&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb> Aufruf: 19.08.2021

<sup>3</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der ostdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs, 31.12.2019.

<sup>4</sup> Zensus 2011, Eigene Berechnung.

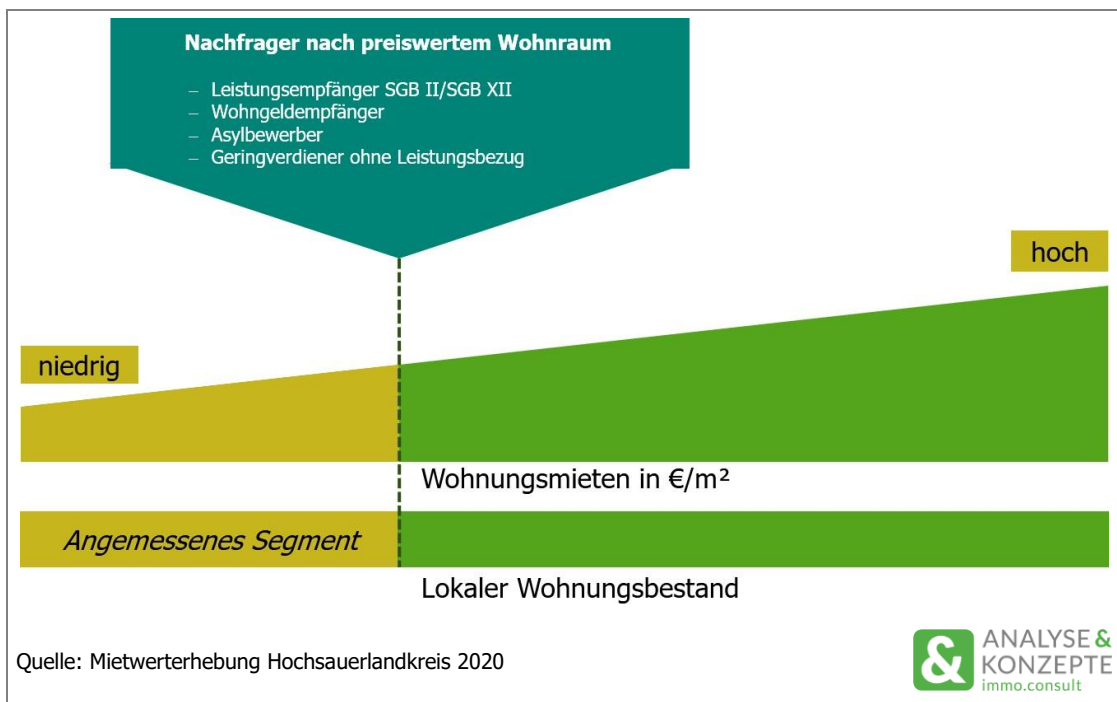
Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020

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 für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 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 erfolgen für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist.

**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>43</sup>

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 10) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Leistungsempfänger 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 Leistungsempfänger 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>44</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 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften 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.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 7.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen.

---

<sup>43</sup> Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

<sup>44</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.

### **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 Interessenlisten 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>45</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 Raum, etwas weniger im ländlichen) 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 Angebotsmietdatenbanken haben deshalb gegenüber den bundesweiten Datenbanken den Vorteil, dass sie auch das institutionelle Segment und lokale Anzeigenblättchen berücksichtigen können.“*

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

Aus den erläuterten Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten je Quadratmeter lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten. Bedeutender bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil

---

<sup>45</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.

derjenigen Angebote und Neuvertragsmieten ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind (siehe Tabelle 16 und 17).

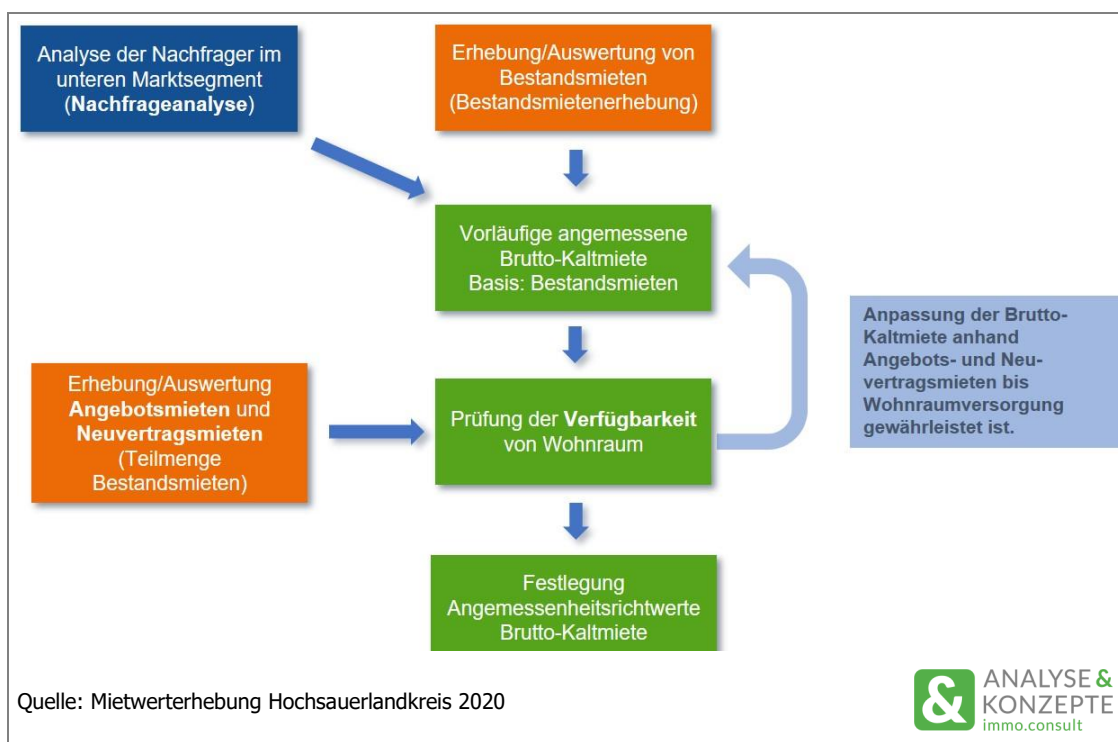
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Leistungsempfängern mit Wohnraum angesehen werden kann. Dazu erfolgt ein Rückgriff auf die ermittelte Nachfrage im unteren Wohnungsmarktsegment (siehe Tabelle 10).

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

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden solange erhöhte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können.

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


**Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten**



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

<b>Tab. 11 Perzentilgrenzen</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>I</b>	55%	20%	20%	20%	30%
<b>II</b>	40%	60%	35%	35%	30%
<b>III</b>	40%	30%	40%	35%	35%
<b>IV</b>	45%	60%	65%	55%	80%

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020



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 2011 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vergleichsraum I 84 %, im Vergleichsraum II 85 %, im Vergleichsraum III 93 % und im Vergleichsraum IV 92 %. Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kaltmiete und der Betriebskosten verwendet worden.

#### **Gewichtungsverfahren:**

Um der Anbieterstruktur im Untersuchungsgebiet gerecht zu werden, erfolgte eine gewichtete Auswertung hinsichtlich der Eigentümerstruktur im Kreisgebiet. Dabei werden die privaten und institutionellen Anbieter entsprechend ihrer Marktanteile in der Grundgesamtheit in der Auswertung gewichtet.

Grundlage der Gewichtungsmethode ist dabei die Annahme, dass sich die Mietenstruktur von privaten Vermietern und institutionellen Vermietern (Wohnungsunternehmen) unterscheiden. Die Vermietergruppen sollen in diesem Verfahren entsprechend ihres Anteils am Gesamtmarkt bei der Auswertung berücksichtigt werden. Da dies durch die Erhebung, die in der Regel deutlich mehr Datensätze von Wohnungsunternehmen beinhaltet, ggf. nicht gewährleistet wird, erfolgt eine nachträgliche Gewichtung.

Das Gewichtungungsverfahren orientiert sich dabei an der Verteilung der Eigentübertypen an den zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen nach dem Zensus 2011. Auf Ebene jedes einzelnen Vergleichsraumes werden die Anteile der privaten und institutionellen Vermieter ermittelt. Es werden zunächst die Mieten der privaten und institutionellen Vermieter separat berechnet und für diese ein Perzentil bestimmt. Anschließend werden die ermittelten Netto-Kalmmieten hinsichtlich der Eigentümerstruktur gewichtet (siehe Beispiel):

55 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum Arnsberg:

Netto-Kalmmiete institutionelle Vermieter: 4,75 €

Netto-Kalmmiete private Vermieter: 5,46 €


Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 84 %

Netto-Kalmmiete gewichtet =  $(5,46 * 0,84) + (4,75 * (1 - 0,84)) = 5,35$  €

Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 12 dargestellten Netto-Kalmmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.<sup>46</sup>

<b>Tab. 12 Netto-Kalmmieten 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>I</b>	Private Vermieter	5,46	5,21	5,00	5,08	5,48
	Institut. Vermieter	4,75	4,64	4,42	4,65	4,14
	Gewichtet (84 %)	<b>5,35</b>	<b>5,12</b>	<b>4,91</b>	<b>5,01</b>	<b>5,27</b>
<b>II</b>	Private Vermieter	5,31	5,41	4,79	4,71	4,46
	Institut. Vermieter	4,87	5,00	4,60	4,66	4,29
	Gewichtet (85 %)	<b>5,24</b>	<b>5,35</b>	<b>4,76</b>	<b>4,70</b>	<b>4,43</b>
<b>III</b>	Private Vermieter	4,95	4,93	4,92	4,82	4,58
	Institut. Vermieter	4,05	4,00	4,10	5,20	4,40
	Gewichtet (93 %)	<b>4,88</b>	<b>4,86</b>	<b>4,86</b>	<b>4,85</b>	<b>4,57</b>
<b>IV</b>	Private Vermieter	4,99	5,38	4,92	4,89	4,74
	Institut. Vermieter	4,62	4,98	4,75	4,73	4,90
	Gewichtet (92 %)	<b>4,96</b>	<b>5,35</b>	<b>4,91</b>	<b>4,88</b>	<b>4,75</b>

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020




<sup>46</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.



Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die gewichteten 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 Wohnungsgrößenklasse im Vergleichsraum ermittelt.<sup>47</sup> (siehe Tabelle 13).

<b>Tab. 13 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>I</b>	Private Vermieter	1,78	1,63	1,60	1,58	1,44
	Institut. Vermieter	1,80	1,59	1,46	1,59	1,54
	Gewichtet (84 %)	<b>1,78</b>	<b>1,62</b>	<b>1,58</b>	<b>1,58</b>	<b>1,46</b>
<b>II</b>	Private Vermieter	1,52	1,29	1,24	1,33	1,40
	Institut. Vermieter	1,72	1,59	1,49	1,48	1,41
	Gewichtet (85 %)	<b>1,55</b>	<b>1,33</b>	<b>1,28</b>	<b>1,35</b>	<b>1,40</b>
<b>III</b>	Private Vermieter	1,39	1,17	1,07	1,28	1,02
	Institut. Vermieter	1,48	1,38	1,44	1,33	1,09
	Gewichtet (93 %)	<b>1,40</b>	<b>1,19</b>	<b>1,10</b>	<b>1,28</b>	<b>1,03</b>
<b>IV</b>	Private Vermieter	1,46	1,00	0,93	1,19	1,02
	Institut. Vermieter	1,62	1,60	1,51	1,38	1,23
	Gewichtet (92 %)	<b>1,47</b>	<b>1,05</b>	<b>0,98</b>	<b>1,21</b>	<b>1,04</b>

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020




Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 14).

<sup>47</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

<b>Tab. 14 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>I</b>	7,13	6,74	6,49	6,59	6,73
<b>II</b>	6,79	6,68	6,04	6,05	5,83
<b>III</b>	6,28	6,05	5,96	6,13	5,60
<b>IV</b>	6,43	6,40	5,89	6,09	5,79

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020



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>48</sup>

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


Gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft 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.

---

<sup>48</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.

<b>Tab. 15 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)</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 +15 m<sup>2</sup></b>
<b>I</b>	356,50	438,10	519,20	626,05	740,30	+100,95
<b>II</b>	339,50	434,20	483,20	574,75	641,30	+87,45
<b>III</b>	314,00	393,25	476,80	582,35	616,00	+84,00
<b>IV</b>	321,50	416,00	471,20	578,55	636,90	+86,85

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020



Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein abstrakter Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für große Haushalte muss eine Prüfung des konkreten Einzelfalls erfolgen.

Der Orientierungswert für jede weitere Person 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 14) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).

Die Tabellen 16 und 17 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. 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.

**Tab. 16 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot<sup>1</sup>**

Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
<b>I</b>	356,50	48%	438,10	46%	519,20	45%	626,05	40%	740,30	50%
<b>II</b>	339,50	60%	434,20	66%	483,20	42%	574,75	46%	641,30	32%
<b>III</b>	314,00	31%	393,25	33%	476,80	36%	582,35	40%	616,00	36%
<b>IV</b>	321,50	30%	416,00	48%	471,20	28%	578,55	39%	636,90	20%

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

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020

**Tab. 17 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten**

Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
<b>I</b>	356,50	88%	438,10	77%	519,20	45%	626,05	64%	740,30	75%*
<b>II</b>	339,50	81%	434,20	90%	483,20	77%	574,75	79%	641,30	0%*
<b>III</b>	314,00	100%*	393,25	72%	476,80	77%	582,35	13%*	616,00	25%*
<b>IV</b>	321,50	50%*	416,00	78%	471,20	69%	578,55	57%*	636,90	- *

\* Eingeschränkte Aussagekraft aufgrund einer geringen Fallzahl (siehe Tabelle 7). In diesen Fällen erfolgt der Abgleich über die Angebotsmieten. Die aus der Tabelle 16 ersichtlichen Anteile belegen, dass Wohnungen zum Richtwert angeboten werden, obwohl nur wenige Neuverträge zwischen 1.12.2019 und 1.09.2020 abgeschlossen wurden.


Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020

# **Anlage 1**

## **Fragebögen der Mietwerterhebung**

### Abb. 3 Merkblatt institutionelle Vermieter – Hochsauerlandkreis 2020

**Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020**

 ANALYSE &  
KONZEPTE  
immo.consult

**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

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

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

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

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 89**

**Und so verläuft die Erhebung:**

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

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

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.09.2020**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 30.09.2020. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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


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


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

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020

 ANALYSE &  
KONZEPTE  
immo.consult

**Abb. 4 Fragebogen institutionelle Vermieter – Hochsauerlandkreis 2020**



- 2 -

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


**Tabelle 1 Bestandsübersicht**

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

**Tabelle 2 Mietwerterhebung**

Stadt/Gemeinde	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Sammelheizung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____/____ m <sup>2</sup>
Höhe der Nettokaltmiete in € am <b>01.09.2020</b> (inkl. Modernisierungsumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____/____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am <b>01.09.2020</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 Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am <b>01.09.2020</b>	____/____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Energieträger	<input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> sonstiges

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020



## Abb. 5 Merkblatt Mieterbefragung – Hochsauerlandkreis 2020

### Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020

**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

Analyse & Konzepte wurde vom Hochsauerlandkreis beauftragt eine Mietwerterhebung durchzuführen.

Damit die Mietwerterhebung die realen Mieten im Kreis korrekt darstellt, ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen. Ihre Adresse wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten. Und so verlaufen die Erhebungen:

**1. Vorprüfung**  
Für die Mietwertübersicht werden nicht alle Wohnungen in die Erhebung einbezogen. Nicht dazu gehören z. B. selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten.

Um herauszufinden, ob Ihre Wohnung dazu gehört, möchten wir Sie bitten, den auf der Rückseite dieses Merkblattes befindlichen Fragebogen auszufüllen.

Wenn Ihre Wohnung für die Mietwertübersicht in Frage kommt (bitte beachten Sie unbedingt die Erläuterungen), schicken Sie uns den Fragebogen bitte bis zum **25.09.2020** wieder zurück.  
Benutzen Sie dazu den beigefügten Briefumschlag, Sie brauchen **kein Porto** zu bezahlen.

Sie können uns den Fragebogen auch auf einem der folgenden Wege zurücksenden:

Online: [www.analyse-konzepte.de/hsk/](http://www.analyse-konzepte.de/hsk/) Zugangsschlüssel:  
Den Online-Fragebogen erreichen Sie auch über den QR-Code:

Per E-Mail: [mieten@analyse-konzepte.de](mailto:mieten@analyse-konzepte.de)

Per Fax: 040-485 00 98-98

**2. Fragen zu Ihrer monatlichen Miete**  
Nach der Prüfung, ob Ihre Miete im Rahmen der Mietwerterhebung berücksichtigt werden kann, werden Sie gebeten, uns die entsprechenden Informationen zu nennen.  
Bitte beantworten Sie die Fragen auf Basis Ihres aktuellen Mietvertrages und dem, sofern vorhanden, letzten Mietveränderungsbegehren Ihres Vermieters.  
Bei den Fragen zu den Kosten geben Sie bitte die Zahlungen (Miete und Betriebskosten) zum **Erhebungsstichtag 01.09.2020** an.


**3. Datenschutz**  
Ihre Angaben unterliegen vollständig dem Datenschutz und werden nur anonym statistisch ausgewertet. Ihr Name und Ihre Adresse werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.  
Alle Ihre Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Hochsauerlandkreises ausgewertet und für keine anderen Zwecke verwendet. Alle Daten werden verschlüsselt gespeichert. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Die Daten werden nicht mit anderen Unterlagen in Verbindung gebracht. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

**4. Hinweise zum Ausfüllen**  
Die Fragebögen werden mit Hilfe eines Scanners erfasst. Wir bitten Sie daher:

- die Kreuzchen möglichst mittig in die Kästchen zu setzen,
- in Druckbuchstaben zu schreiben,
- keine Felder oder Texte durchzustreichen,
- die Ziffern am unteren Rand nicht zu überschreiben, diese können nicht zur persönlichen Zuordnung genutzt werden, sondern sind Systemfelder und auf jedem Fragebogen gleich.

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

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



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020







Abb. 6 Fragebogen Mieterbefragung – Hochsauerlandkreis 2020

**Bitte zurücksenden bis zum 25.09.2020**

**Fragebogen Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis**



**Ausschlussgründe**

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

**WICHTIG: Wenn Sie mindestens einen der Ausschlussgründe mit Ja beantwortet haben, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter ausfüllen.**


  

7. In welcher Stadt oder Gemeinde wohnen Sie? \_\_\_\_\_
8. Verfügt Ihre Wohnung über ein innenliegendes Bad und WC?  Ja  Nein
9. Ist eine Zentral-/Sammelheizung ohne Handbefeuerung (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung) vorhanden?  Ja  Nein
10. Welcher Vermietergruppe ist Ihr Vermieter zuzuordnen?  
 privater Vermieter  
 Wohnungsunternehmen / Genossenschaft  
 sonstige / unbekannt
11. Wann haben Sie Ihren aktuellen Mietvertrag abgeschlossen? \_\_\_\_\_
12. Wann wurde Ihre Miete das letzte Mal erhöht? \_\_\_\_\_
13. Welche Wohnfläche umfasst Ihre Wohnung lt. Mietvertrag (in m<sup>2</sup>)? \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
14. Wie hoch ist Ihre Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten) am Stichtag **01.09.2020** (Angabe bitte ggf. ohne Stellplatzmiete oder Untermietzuschlag)? \_\_\_\_\_ €
15. Wie hoch war Ihre monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im **September 2020** (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)? \_\_\_\_\_ €
16. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser?  Ja  Nein
17. Wie hoch ist Ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im **September 2020** (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)? \_\_\_\_\_ €
18. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers?  Ja  Nein

5251567786

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

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020



## Abb. 7 Merkblatt private Vermieter – Hochsauerlandkreis 2020

### Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020

#### Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

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

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in den jeweiligen Objekten befindlichen, vermieteten Wohnungen die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Bitte beantworten Sie alle Fragen. Nur so können wir prüfen, ob die Wohnung erhebungsrelevant ist. Bei Bedarf können Sie eine Erhebungstabelle als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen. Die Excel-Datei finden Sie unter <https://dl.analyse-konzepte.de/hsk2>

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Die Vorgehensweise ist mit dem Datenschutzbeauftragten der Kreisverwaltung abgestimmt. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises erhoben und ausgewertet. Sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

**Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!**

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

**Und so verläuft die Erhebung:**

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.09.2020** die Höhe der Netto-Kaltmiete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

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

Online: [www.analyse-konzepte.de/hsk2/](http://www.analyse-konzepte.de/hsk2/)  
Zugangsschlüssel: **xwerdtc**  
Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar

Download des Erhebungsbogens als Excel-Datei unter:  
<https://dl.analyse-konzepte.de/hsk2>

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, [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de), 040 / 485 00 98 - 0




Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020

 ANALYSE &  
KONZEPTE  
immo.consult

**Abb. 8 Fragebogen private Vermieter – Hochsauerlandkreis 2020**

**Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020**

Bitte zurücksenden bis zum 25.09.2020



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 Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung für die eine reduzierte Miets gezahlt wird.
- Die Wohnung ist laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet.
- Die Wohnung wird als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet. (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)
- Die Wohnung ist an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet.

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden? <small>(z. B. Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)</small>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ort / Gemeinde					
Datum des Mietvertragsbeginns (tt.mm.jj)	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____
Datum der letzten Mieterhöhung (tt.mm.jj)	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____
Wohnfläche der Wohnung (in m <sup>2</sup> )	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____
Nettokaltmiete am 01.09.2020 (in €) <small>(inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungs-zuschläge, Stellplatzkosten)</small>	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____
Kalte Betriebskostenvorauszahlung am 01.09.2020 (in €) <small>(inklusive aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)</small>	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.09.2020 (in €)	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____	_____*_____*____
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

8494513767

Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter <https://dl.analyse-konzepte.de/hsk2> herunter. Danke!

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2020