



Hochsauerlandkreis

**Konzept zur Ermittlung  
der Bedarfe für  
Unterkunft 2012**

**Zeitraum 01.08.2013 –  
31.12.2014**

**Korrekturbericht nach  
Neuausrichtung  
der Vergleichsräume**

Bericht, Dezember 2019



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

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

## Inhalt

1	Vorwort .....	1
2	Vergleichsraumbildung .....	2
2.1	Rechtlicher Rahmen der Vergleichsraumbildung .....	2
2.2	Vergleichsraumbildung im Hochsauerlandkreis .....	4
2.3	Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung .....	7
2.4	Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren und Mittelbereiche .....	8
2.5	Verkehrstechnische Verbundenheit.....	10
2.6	Nähe zu Ballungsräumen .....	12
2.7	Unterschiede im Mietpreisniveau .....	12
2.8	Zusammenfassung .....	12
3	Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte .....	14
3.1	Grundgesamtheit Datengrundlage .....	14
3.2	Berechnung durchschnittlicher kalter Betriebskosten .....	18
3.3	Methodische Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte.....	19
3.4	Berechnung der Angemessenheitsrichtwerte .....	20
3.5	Anmietbarkeit von Wohnraum.....	21

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen .....	7
Tab. 2	Ergebnisse der Extremwertkappung .....	15
Tab. 3	Mietwohnungsbestand und Datengrundlage.....	15
Tab. 4	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte (Bestandsmieten) (Fallzahlen).....	16
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten .....	17
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten .....	18
Tab. 7	Durchschnittliche kalte Betriebskosten (€/m <sup>2</sup> ).....	18
Tab. 8	Perzentile (in %) .....	19
Tab. 9	Netto-Kaltmiete (€/m <sup>2</sup> ).....	20
Tab. 10	Brutto-Kaltmiete (€/m <sup>2</sup> ).....	20
Tab. 11	Brutto-Kaltmiete (in €).....	21
Tab. 12	Angemessenheitsrichtwerte und Anteil anmietbarer Angebotsmieten.....	22
Tab. 13	Maximal angemessene Bruttokaltmiete in Euro ab 01.08.2013 .....	23

## Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Hochsauerlandkreis.....	6
---------	--	---

## 1 Vorwort

Dieser Korrekturbericht wurde auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 erstellt. Das Bundessozialgericht hat in mehreren Grundsatzurteilen entschieden, dass es innerhalb eines Vergleichsraumes nur einen Angemessenheitsrichtwert geben darf. Eine Unterteilung in mehrere Wohnungsmarkttypen oder Mietkategorien entspricht nicht den Vorgaben des Bundessozialgerichts.<sup>1</sup>

Diese Entscheidung hat auch Auswirkungen auf das 2012 erstellte Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft für den Hochsauerlandkreis (im Folgenden Methodenbericht 2012)<sup>2</sup>.

Im Zuge der Mietwerterhebung 2012 wurde der Hochsauerlandkreis als Raum der Datenerhebung und als Gebiet des Leistungsträgers als ein Vergleichsraum definiert. Um das unterschiedliche Mietpreisniveau der Kommunen abbilden zu können, wurden Wohnungsmarkttypen, bzw. Mietkategorien gebildet. Diese Unterteilung stellt allerdings keine Vergleichsräume im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts dar.

Das Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2012 von Juli 2013 wird mit dem vorliegenden Korrekturbericht an die aktuelle Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes angepasst. Die grundlegende Methodik, bezogen auf die Erhebung und die Auswertung der Daten, wurde vom Bundessozialgericht nicht kritisiert. Da das Bundessozialgericht explizit auf die Heilungsmöglichkeit der Vergleichsraumbildung hingewiesen hat, soll diese nachträglich korrigiert werden<sup>3</sup>.

Die folgenden Punkte aus dem Methodenbericht 2012 werden hiermit korrigiert:

- Die Kapitel 3 und 4 des Methodenberichtes 2012 entfallen und werden durch diesen Bericht ersetzt.
- Der Begriff Wohnungsmarkttyp entfällt.
- Die Anlagen 1 und 2 entfallen.
- Die Ergebnistabellen aus dem Methodenbericht 2012 werden ersetzt. Die Tabellen 12 bis 17 aus dem Methodenbericht 2012 haben im vorliegenden Korrekturbericht eine neue Darstellung.

Alle übrigen Kapitel gelten weiterhin und können im Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2012 vom Juli 2013 eingesehen werden.

---

<sup>1</sup> BSG vom 30.1.2019 – u.a. B 14 AS 11/18 R.

<sup>2</sup> Hochsauerlandkreis, Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2012, Bericht im Juli 2013.

<sup>3</sup> BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R, RdNr. 27.

## 2 Vergleichsraumbildung

### 2.1 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>4</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 die konkrete Angemessenheitsprüfung hinsichtlich Zeitraum und Mietangebot eine Einzelfallentscheidung.

---

<sup>4</sup> BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R, RdNr. 21).

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>5</sup>. Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist<sup>6</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 zu meist 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>5</sup> Vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/ 08 R

<sup>6</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

## 2.2 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 31.12.2017 zählte der Hochsauerlandkreis 261.591 Einwohner 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>7</sup>. Kreisstadt ist die im Norden des Kreisgebietes gelegene Stadt Meschede mit 30.275 (31.12.2018) Einwohnern<sup>8</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>9</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>10</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>11</sup>

---

<sup>7</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>8</sup> Demografiebericht 2019 für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
[https://www.meschede.de/fileadmin/user\\_upload/PDFs-Sonstige/Demografiebericht\\_Fruhejahr\\_2019.pdf](https://www.meschede.de/fileadmin/user_upload/PDFs-Sonstige/Demografiebericht_Fruhejahr_2019.pdf)

<sup>9</sup> Vgl. Hochsauerlandkreis Nahverkehrsplan 2019 – 2023 (Entwurf)

<sup>10</sup> Siehe [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/Mittelbereiche/MB\\_node.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/Mittelbereiche/MB_node.html) (Zugriff am 05.08.2019).

<sup>11</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 dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

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, 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. 2.3) 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.

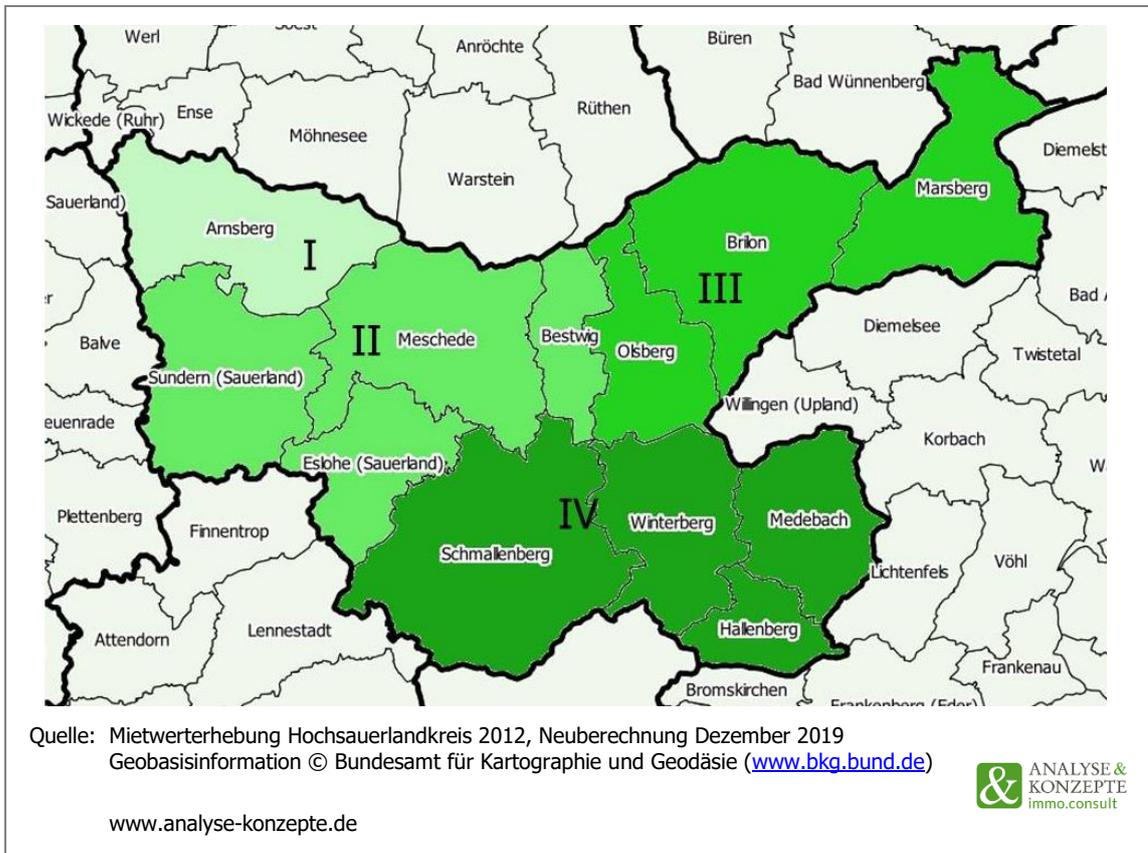
Auch der Vergleichsraum III besteht aus zwei Mittelbereichen. Dem Mittelbereich Brilon (mit Olsberg) und dem Mittelbereich Marsberg. Im Mittelbereich Marsberg gibt es lediglich rund 3.000 zu Mietzwecken vermietete Wohnungen (vergleiche Kap. 2.3). Hier kann, wie schon beim Mittelbereich Sundern, nicht 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. 2.3), 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. 2.5). 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.

### 2.3 Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung

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 1 wird der Mietwohnungsbestand der Vergleichsräume detailliert beschrieben.

<b>Tab. 1 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	3.226
<b>Vergleichsraum I</b>	<b>18.042</b>	<b>1.804</b>	<b>3.226</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>1.241</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>1.025</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>656</b>
<b>Hochsauerlandkreis</b>	<b>52.101</b>	<b>5.210</b>	<b>6.148</b>

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

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Darstellung Dezember 2019.



Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass diese dann bestehen, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R).

Diese Information zur Stichprobengröße hat jedoch noch keine weitere Erklärkraft über die Mindestgröße, bezogen auf den Mietwohnungsbestand, die ein Vergleichsraum haben sollte.

Bei der Größe der notwendigen Stichprobe, also zur Einhaltung der mathematischen und statistischen Grundsätze, kann auf die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln verwiesen werden. So werden beim Tabellenmietspiegel erfahrungsgemäß mindestens 1.200 Datensätze für die Ergebnisstichprobe benötigt. Beim Regressionsmietspiegel müssen laut Arbeitshilfe für kleine Kommunen mindestens 500 beziehungsweise bei größeren Kommunen bis zu 1 % des Wohnungsbestands erhoben werden.<sup>12</sup>

Diese Mindestgröße kann anschließend auf die zu bildenden Vergleichsräume übertragen werden. Bringt man die Forderung des Bundessozialgerichtes, dass 10 % des Mietwohnungsbestandes zu erheben seien und die Anforderung an die Stichprobengröße bei kleinen Städten von 500 Datensätzen, so kommt man auf eine Mindestgröße von 5.000 Mietwohnungen für einen Vergleichsraum.

Die Tabelle 1 zeigt, dass die meisten Kommunen keinen eigenen ausreichend großen Mietwohnungsmarkt darstellen und deshalb in Vergleichsräumen zusammengefasst werden müssen. Unter dieser Prämisse stellen die gebildeten Vergleichsräume einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung dar. Diese ermöglichen auch eine reproduzierbare Datenerhebung.

## **2.4 Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren und Mittelbereiche**

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>13</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.

---

<sup>12</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Seite 26.

<sup>13</sup> Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

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>14</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:

- 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.

---

<sup>14</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/System\\_der\\_zentralen\\_Orte](https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte) (Zugriff: 12.07.2019).

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

## 2.5 Verkehrstechnische Verbundenheit

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>15</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>16</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>17</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>18</sup>

Um die hinreichende verkehrstechnische Verbundenheit innerhalb der Vergleichsräume darzustellen, weist Analyse & Konzepte auf den Nahverkehrsplan Hochsauerlandkreis (Entwurf) (NVP), den Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg und den Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) hin. Im Entwurf des Nahverkehrsplanes 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>15</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>16</sup> LSG Rheinland-Pfalz – Urteil vom 21.08.2019 (L 3 AS 265/15)

<sup>17</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>18</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>19</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>20</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>19</sup> Hochsauerlandkreis Nahverkehrsplan 2019 – 2023 (Entwurf), Seite 9

<sup>20</sup> Hochsauerlandkreis Nahverkehrsplan 2019 – 2023 (Entwurf), Seite 134

## 2.6 Nähe zu Ballungsräumen

Der Hochsauerlandkreis weist keine Nähe zu einem Ballungsraum auf.

## 2.7 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 11) sind nur leichte Unterschiede im Mietpreisniveau erkennbar. Ferner liegt die Spanne der durchschnittlichen Bruttokaltmiete je Quadratmeter pro Kommune bei lediglich 0,66 Euro je Quadratmeter und für die Angebotsmieten bei 0,67 Euro je Quadratmeter. Diese geringe Spanne bildet aus gutachterlicher Sicht kein Kriterium, das bei der Vergleichsraumbildung eine Rolle spielt.

## 2.8 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 1) 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, Schmallebenberg und Winterberg. Die beiden Mittelzentren Schmallebenberg und Winterberg versorgen ihre Bevölkerung und die umliegenden Städte Medebach und Hallenberg mit entsprechenden Gütern und Dienstleistungen und bilden einen engen Verflechtungsraum.

### 3 Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

Im nachfolgenden Kapitel werden die Erhebungsgrundlagen und die Vorgehensweise zur Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte erläutert.

#### 3.1 Grundgesamtheit Datengrundlage

Die Datengrundlage bilden die Erhebungsdaten, welche im Rahmen der Mietwerterhebung 2012 erhoben und im Methodenbericht 2012t dokumentiert worden sind.<sup>21</sup>

Ausgangsbasis der Berechnung sind 6.148 Bestandsmieten aus allen Gemeinden des Hochsauerlandkreises. Die Bestandsmieten wurden einheitlich zum Erhebungsstichtag 01.09.2012 erhoben.

Die Mietdaten sind anschließend standardisiert über ein 95 %-Intervall um Extremwerte bereinigt worden. In jedem Tabellenfeld wurden 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 ("Gauß-Glockenkurve") gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.<sup>22</sup> Die außerhalb des Bereichs liegenden 5 % der Werte werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Die Idee dieses Verfahrens ist daher, dass in den meisten Fällen die günstigsten 2,5 % und die teuersten 2,5 % Mietwerte standardmäßig von der weiteren Analyse ausgeschlossen werden. Standardmäßig bedeutet hierbei, dass dies ein reproduzierbares Verfahren ist und dass das Verfahren gleichmäßig auf alle Tabellenfelder und Mietarten angewendet werden kann. Letztlich bietet ein standardisiertes Vorgehen auch den Vorteil, dass dieses frei von willkürlichen Entscheidungen ist.

Zur Berechnung der Intervalle wird das arithmetische Mittel (der sogenannte "Mittelwert") und die Standardabweichung aller Angebotsmieten (€/m<sup>2</sup>) in einem Tabellenfeld ermittelt. Anschließend werden die Kappungsgrenzen mit der nachfolgenden Formel für jedes Tabellenfeld berechnet:

$$\text{Kappungsgrenze}_i = \text{Mittelwert}_i \pm 1,96 * \text{Standardabweichung}_i$$

für die Tabellenfelder  $i = 1 \dots 10$ .

---

<sup>21</sup> Hochsauerlandkreis, Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Kosten im Hochsauerlandkreis, Bericht im Juli 2013.

<sup>22</sup> Siehe Beispiel zur Intervallschätzung, Seite 450, Statistische Methoden der VWL und BWL, Theorie und Praxis, 2. Auflage, Josef Schira, Pearson Studium, 2005, München.

Im Rahmen der Extremwertkappung sind 372 Mietwerte als Extremwerte identifiziert und als solche bereinigt worden (siehe Tabelle 2).

Die abweichende Anzahl der Mietwerte zu denen im ursprünglichen Methodenbericht 2012 resultiert aus den unterschiedlichen Grundgesamtheiten, auf die die Extremwertkappung angewendet wird.

Die Tabelle 2 ersetzt die Tabelle 5 im Methodenbericht 2012.

<b>Tab. 2 Ergebnisse der Extremwertkappung</b>	
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>6.148</b>
./. Extremwertkappung	372
<b>Mietwerte für weitere Auswertungen</b>	<b>5.776</b>
Quelle: Mietwerkerhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.	



Bezogen auf die Vergleichsräume konnten zwischen 12 % und 24 % des relevanten Mietwohnungsbestands (Bestands- und Angebotsmieten) erhoben werden (siehe Tabelle 3).

<b>Tab. 3 Mietwohnungsbestand und Datengrundlage<sup>2</sup></b>			
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Mietwohnungsbestand<sup>1</sup></b>	<b>Erhebungsgrundlage<sup>2</sup></b>	<b>Anteil</b>
<b>I</b>	18.042	4.255	24%
<b>II</b>	14.373	2.133	15%
<b>III</b>	10.753	1.594	15%
<b>IV</b>	8.933	1.051	12%
Quellen: <sup>1</sup> Zensus 2011, Zu Wohnzwecken vermietete (auch mietfrei) Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) mit Bad/WC. <sup>2</sup> Erhobene Bestands- und Angebotsmieten aus: Mietwerkerhebung Hochsauerlandkreis 2012			



Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall sein kann, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht".<sup>23</sup>

Die vorliegenden Fallzahlen sind aus statistischer Sicht ausreichend, um Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft herleiten zu können. Schließlich ist auch für die tabellenweise Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in qualifizierten Mietspiegeln lediglich eine Feldbeset-

<sup>23</sup> BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R.

zung von 30 Mietwerten je Tabellenfeld notwendig.<sup>24</sup> Bei Anwendung anderer mathematischer Modelle wie beispielsweise der Regressionsanalyse wird lediglich ein Datensatz von mindestens 500 Mietdaten bis hin zu 1 % des relevanten Mietwohnungsmarktes bei großen Kommunen gefordert.<sup>25</sup> Der nachfolgenden Tabelle 4 kann entnommen werden, dass alle Tabellenfelder mit mehr als 30 Fällen besetzt sind und die Datengrundlage daher den Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel genügt.

Die abweichende Anzahl der Mietwerte zu denen im Methodenbericht 2012 resultiert aus den unterschiedlichen Grundgesamtheiten, auf die die Extremwertkappung angewendet wird.

Die Tabelle 4 ersetzt die Tabelle 6 im Methodenbericht 2012.

<b>Tab. 4 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte (Bestandsmieten)</b> (Fallzahlen)						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥ 35 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>	
<b>I</b>	678	990	726	343	291	<b>3.028</b>
<b>II</b>	242	228	347	195	150	<b>1.162</b>
<b>III</b>	226	290	236	102	111	<b>965</b>
<b>IV</b>	149	188	163	64	57	<b>621</b>
<b>Summe</b>	<b>1.295</b>	<b>1.696</b>	<b>1.472</b>	<b>704</b>	<b>609</b>	<b>5.776</b>

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.



Ergänzend zu den Bestands- und Neuvertragsmieten sind im Zeitraum von Januar 2012 bis Dezember 2012 insgesamt 2.885 Wohnungsinserate, sogenannte Angebotsmieten, erfasst worden. Die Angebotsmieten sind ebenfalls tabellenfeldbezogen einer Extremwertkappung unterzogen worden. Nach Bereinigung verbleiben 2.741 Angebotsmieten.

Bezogen auf die einzelnen Tabellenfelder konnten 51 bis 281 Angebotsmieten erhoben werden. Die oben zitierte Faustregel von einer Mindestfeldbesetzung von 30 Mietwerten je Tabellenfeld ist auf Angebotsmieten allerdings nicht anwendbar (siehe Tabelle 5).

Die Hinweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln richten sich an Stichprobenverfahren, wie sie bei der Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten zum Einsatz kommen. Bei den Angebotsmieten handelt es sich statistisch-wissenschaftlich nicht um eine Stichprobe, sondern um ei-

<sup>24</sup> Siehe Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2., inhaltlich unveränderte Auflage 2014, Bonn.

<sup>25</sup> Ebenenda.

ne nahezu vollständige Erfassung aus Online-Immobilienportalen und Zeitungen. Eine "Verbesserung" der Fallzahlen kann lediglich durch eine Verlängerung des Beobachtungszeitraums erreicht werden, sodass hier Überlegungen zum Stichprobenumfang, die sich in den notwendigen Stichprobengrößen niederschlagen, nicht relevant sind.

Die Tabelle 5 ersetzt die Tabelle 7 im Methodenbericht 2012.

<b>Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥ 35 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>	
<b>I</b>	129	199	281	193	178	<b>980</b>
<b>II</b>	118	165	237	155	171	<b>846</b>
<b>III</b>	73	109	138	109	114	<b>543</b>
<b>IV</b>	56	89	91	51	85	<b>372</b>
<b>Summe</b>	<b>376</b>	<b>562</b>	<b>747</b>	<b>508</b>	<b>548</b>	<b>2.741</b>

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.



Zusätzlich zu den Angebotsmieten bieten die Neuvertragsmieten eine gute Aussagekraft hinsichtlich der Anmietbarkeit von Wohnraum. Als Neuvertragsmieten werden alle Bestandsmieten verstanden, die im Zeitraum vom 01.12.2011 bis zum 01.09.2012 neu abgeschlossen wurden. Nach dieser Definition wurden 331 Neuvertragsmieten erhoben, von denen nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappung 309 Mietwerte für die eigentliche Auswertung verbleiben (siehe Tabelle 6). Je Tabellenfeld konnten 2 bis 43 Neuvertragsmieten erhoben werden.

Die Tabelle 6 zeigt die Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten, die im Methodenbericht 2012 in den Tabellen 15-17 dargestellt wurde.

<b>Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten</b>						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 35$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup>	$> 50$ bis $\leq 65$ m <sup>2</sup>	$> 65$ bis $\leq 80$ m <sup>2</sup>	$> 80$ bis $\leq 95$ m <sup>2</sup>	$> 95$ m <sup>2</sup>	
<b>I</b>	21	40	43	15	8	<b>127</b>
<b>II</b>	7	9	29	15	2	<b>62</b>
<b>III</b>	17	35	12	10	4	<b>78</b>
<b>IV</b>	4	13	17	3	5	<b>42</b>
<b>Summe</b>	<b>49</b>	<b>97</b>	<b>101</b>	<b>43</b>	<b>19</b>	<b>309</b>

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.



### 3.2 Berechnung durchschnittlicher kalter Betriebskosten

Im Rahmen der Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012 sind 2.460 kalte Betriebskostenwerte von Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> erhoben worden.

Nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung verbleiben 2.341 kalte Betriebskostenwerte für die Berechnung eines Mittelwerts.

Die Ergebnisse der Berechnung der durchschnittlichen kalten Betriebskosten auf Vergleichsraumbene sind in der Tabelle 7 ausgewiesen und bei der Berechnung der Brutto-Kaltniete zum Ansatz gebracht.

Die Tabelle 7 ersetzt die Tabelle 11 im Methodenbericht 2012.

<b>Tab. 7 Durchschnittliche kalte Betriebskosten (€/m<sup>2</sup>)</b>					
Vergleichsraum	Wohnungsgröße				
	$\geq 35$ bis $\leq 50$ m <sup>2</sup>	$> 50$ bis $\leq 65$ m <sup>2</sup>	$> 65$ bis $\leq 80$ m <sup>2</sup>	$> 80$ bis $\leq 95$ m <sup>2</sup>	$> 95$ m <sup>2</sup>
<b>I</b>	1,56	1,42	1,42	1,31	1,14
<b>II</b>	1,49	1,36	1,33	1,34	1,04
<b>III</b>	1,34	1,39	1,37	1,15	1,00
<b>IV</b>	1,20	1,46	1,22	1,26	1,00

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.



### 3.3 Methodische Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

Bei der Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft findet das Perzentilwertverfahren Anwendung, bei dem das Perzentil – stellvertretend für das erforderliche Marktvolumen – anhand einer Nachfrageanalyse ermittelt wird.

Im Methodenbericht zur Mietwerterhebung 2012 ist ein Nachfragepotenzial nach preiswertem Wohnraum von durchschnittlich 20 % ermittelt worden. Hierbei zeigt sich, dass das Nachfragepotenzial bei 1- und 5-Personen-Haushalten überdurchschnittlich und bei den 2- bis 4- Personen-Haushalten unterdurchschnittlich ausgeprägt ist (siehe Tabelle 8 Methodenbericht 2012).

Um für die Leistungsempfänger eine auskömmliche Versorgung mit Wohnraum zu ermöglichen, wurde, abweichend vom Perzentilwertverfahren, im ursprünglichen Methodenbericht das Perzentil auf 50 % festgelegt. Dies wurde durch den Kreis beschlossen und findet in diesem Methodenbericht Anwendung.

Die Tabelle 8 ersetzt die Tabelle 10 im Methodenbericht 2012.

<b>Tab. 8 Perzentile (in %)</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>	50%				
<b>II</b>	50%				
<b>III</b>	50%				
<b>IV</b>	50%				

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.



### 3.4 Berechnung der Angemessenheitsrichtwerte

Mit Anwendung der in der Tabelle 8 ausgewiesenen Perzentilen ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle 9 ausgewiesenen abstrakt angemessenen Netto-Kaltmieten je Quadratmeter.

Die Tabelle 9 ersetzt die Tabelle 10 im Methodenbericht 2012.

<b>Tab. 9 Netto-Kaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>				
	<b>≥ 35 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>
<b>I</b>	4,50	4,40	4,20	4,13	4,00
<b>II</b>	4,40	4,39	4,38	4,38	4,00
<b>III</b>	4,21	3,95	3,96	4,36	3,95
<b>IV</b>	4,50	4,32	4,25	4,32	3,99

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.



Die Addition der abstrakt angemessenen Netto-Kaltmieten je Quadratmeter (Tabelle 9) mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten je Quadratmeter (Tabelle 7) ergibt die abstrakt angemessenen Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (Tabelle 10).

Die Tabelle 10 ersetzt Teile der Tabellen 12-14 im Methodenbericht 2012.

<b>Tab. 10 Brutto-Kaltmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>				
	<b>≥ 35 bis ≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 50 bis ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 65 bis ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 80 bis ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>
<b>I</b>	6,06	5,82	5,62	5,44	5,14
<b>II</b>	5,89	5,75	5,71	5,72	5,04
<b>III</b>	5,55	5,34	5,33	5,51	4,95
<b>IV</b>	5,70	5,78	5,47	5,58	4,99

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.



Die ermittelten Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter werden mit der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße multipliziert. Die so ermittelten Angemessenheitsrichtwerte im Produkt sind in der Tabelle 11 ausgewiesen. Aufgrund der Produkttheorie und der Ausweisung der Brutto-Kaltmiete als Richtwert pro Haushaltsgröße, werden in den folgenden Tabellen keine Wohnungsgrößen abgebildet.

Die Tabelle 11 ersetzt die Tabelle 19 im Methodenbericht 2012.

<b>Tab. 11 Brutto-Kaltmiete</b> (in €)						
<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>	303,00	378,30	449,60	516,80	565,40	+77,10
<b>II</b>	294,50	373,75	456,80	543,40	554,40	+75,60
<b>III</b>	277,50	347,10	426,40	523,45	544,50	+74,25
<b>IV</b>	285,00	375,70	437,60	530,10	548,90	+74,85

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.



### 3.5 Anmietbarkeit von Wohnraum

Anhand einer Auswertung von Angebotsmieten wird nachfolgend belegt, dass mit den in der Tabelle 12 dargelegten Angemessenheitsrichtwerten eine Anmietbarkeit von Wohnraum in den Vergleichsräumen des Hochsauerlandkreises möglich ist.

Die Tabelle 12 ersetzt die Tabelle 18 im Methodenbericht 2012.

<b>Tab. 12 Angemessenheitsrichtwerte und Anteil anmietbarer Angebotsmieten</b>											
<b>Vergleichsraum</b>		<b>1 Person</b>		<b>2 Personen</b>		<b>3 Personen</b>		<b>4 Personen</b>		<b>5 Personen</b>	
		<b>Richtwert</b>	<b>Anteil Angebotsmieten</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Anteil Angebotsmieten</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Anteil Angebotsmieten</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Anteil Angebotsmieten</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Anteil Angebotsmieten</b>
<b>I</b>	Arnsberg	303,00	56%	378,30	65%	449,60	52%	516,80	50%	565,40	41%
<b>II</b>	Meschede; Bestwig; Eslohe; Sundern	294,50	60%	373,75	64%	456,80	68%	543,40	68%	554,40	47%
<b>III</b>	Olsberg; Brilon; Marsberg	277,50	47%	347,10	41%	426,40	38%	523,45	68%	544,50	56%
<b>IV</b>	Schmallenberg; Winterberg; Hallenberg; Medebach	285,00	66%	375,70	66%	437,60	67%	530,10	80%	548,90	45%

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.

Der Hochsauerlandkreis wendet in Fällen, in denen die maximal angemessene Bruttokaltmiete mit dem vorliegenden Korrekturbericht niedriger festgestellt worden ist, die maximal angemessene Bruttokaltmiete aus dem ‚Konzept zur Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Hochsauerlandkreis, Endbericht Juli 2013‘ an. Eine Schlechterstellung der Leistungsempfänger wird damit aus Gründen des Bestandsschutzes vermieden. Die höheren Werte aus dem Konzept, Endbericht Juli 2013 sind mit einem \* gekennzeichnet.

Vergleichsraum		Haushaltsgröße					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person +15 m <sup>2</sup>
I	Arnsberg	303,00	378,30	449,60	516,80	565,40	+77,10
	Bestwig, Eslohe	294,50	373,75	456,80	543,40	554,40	+75,60
II	Meschede, Sundern	294,50	373,75			554,40	+75,60
		296,50*	377,65*	578,60*	+78,90*		
III	Brilon, Marsberg, Olsberg	277,50	347,10	426,40	523,45	544,50	+74,25
		285,50*	351,65*	428,80*	528,20*	545,60*	+74,40*
IV	Hallenberg, Medebach	285,00	375,70	437,60	530,10	548,90	+74,85
		285,50*					
	Schmallenberg, Winterberg	285,00	375,70	437,60	530,10	548,90	+74,85
		296,50*	377,65*	452,80*	540,55*	578,60*	+78,90*

\* Anwendung der höheren Werte aus dem Konzept zur Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Hochsauerlandkreis, Endbericht Juli 2013 aus Gründen des Bestandsschutzes

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2012, Neuberechnung Dezember 2019.