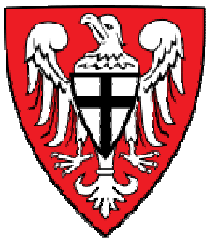


Hochsauerlandkreis

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2016

Bericht, Juli 2017

ANALYSE & KONZEPTE

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Hochsauerlandkreis 1

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise 2

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz 4

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard 6

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße 6

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards 7

5 Vergleichsraum und Mietkategorien 9

5.1 Vergleichsraum 9

5.2 Mietkategorien 9

5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich 11

6 Ermittlung der Mietkategorien im Hochsauerlandkreis 13

6.1 Indikatoren 14

6.2 Ergebnis der Clusteranalyse 15

7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands 18

7.1 Grundgesamtheit 18

7.2 Erhebung von Bestandsmieten 19

7.3 Extremwertkappung 21

7.4 Erfassung der Angebotsmieten 22

8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen 25

8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes 25

8.2 Iteratives Verfahren 28

8.3 Angemessenheitsrichtwerte 31

9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser 42

Anlage 1 Histogramme der erhobenen Mieten im Hochsauerlandkreis 43

Anlage 2 Erläuterungen zur Clusteranalyse 53

Anlage 3 Fragebögen der Mietwerterhebung 64

Anlage 4 Berücksichtigung von Flüchtlingen im schlüssigen Konzept 69

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft 1
Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Nordrhein-Westfalen 6
Tab. 3 Indikatorenkatalog und Datenquellen 15
Tab. 4 Hochsauerlandkreis: Mietkategorien im Kreisgebiet 17
Tab. 5 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte 20
Tab. 6 Ergebnisse der Extremwertkappung 22
Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte 22
Tab. 8 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten 23
Tab. 9 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment 26
Tab. 10 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 25 bis ≤ 50 m² 29
Tab. 11 Perzentilgrenzen 30
Tab. 12 Netto-Kaltmieten 31
Tab. 13 Übersicht kalte Betriebskosten 32
Tab. 14 Mietkategorie I: Bestandsmieten 33
Tab. 15 Mietkategorie II: Bestandsmieten 33
Tab. 16 Mietkategorie III: Bestandsmieten 34
Tab. 17 Mietkategorie I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 36
Tab. 18 Mietkategorie II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 36
Tab. 19 Mietkategorie III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten 37
Tab. 20 Angemessene Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot 39
Tab. 21 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft 40
Tab. 22 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Hochsauerlandkreis angewendeten Werten 41
Tab. 23 Übersicht warme Betriebskosten 42
Tab. 24 Distanzmatrix der Gebiete 55
Tab. 25 Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Hochsauerlandkreis 56
Tab. 26 Normierte Indikatoren zur Mietkategorisierung 58
Tab. 27 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung 61
Tab. 28 Eigenschaften der Mietkategorien 63

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse: Mietkategorien im Hochsauerlandkreis	17
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	27
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	30
Abb. 3	Mietkategorie I, ≥ 25 bis ≤ 50 m², Netto-Kaltmieten	45
Abb. 4	Mietkategorie I, > 50 bis ≤ 65 m², Netto-Kaltmieten	45
Abb. 5	Mietkategorie I, > 65 bis ≤ 80 m², Netto-Kaltmieten	46
Abb. 6	Mietkategorie I, > 80 bis ≤ 95 m², Netto-Kaltmieten	46
Abb. 7	Mietkategorie I, > 95 m², Netto-Kaltmieten	47
Abb. 8	Mietkategorie II, ≥ 25 bis ≤ 50 m², Netto-Kaltmieten	47
Abb. 9	Mietkategorie II, > 50 bis ≤ 65 m², Netto-Kaltmieten	48
Abb. 10	Mietkategorie II, > 65 bis ≤ 80 m², Netto-Kaltmieten	48
Abb. 11	Mietkategorie II, > 80 bis ≤ 95 m², Netto-Kaltmieten	49
Abb. 12	Mietkategorie II, > 95 m², Netto-Kaltmieten	49
Abb. 13	Mietkategorie III, ≥ 25 bis ≤ 50 m², Netto-Kaltmieten	50
Abb. 14	Mietkategorie III, > 50 bis ≤ 65 m², Netto-Kaltmieten	50
Abb. 15	Mietkategorie III, > 65 bis ≤ 80 m², Netto-Kaltmieten	51
Abb. 16	Mietkategorie III, > 80 bis ≤ 95 m², Netto-Kaltmieten	51
Abb. 17	Mietkategorie III, > 95 m², Netto-Kaltmieten	52
Abb. 18	Fehlerquadratsummen der Cluster-Lösungen	62
Abb. 19	Merkblatt + Fragebogen Wohnungsunternehmen Seite 1	65
Abb. 20	Merkblatt + Fragebogen Wohnungsunternehmen Seite 1	66
Abb. 21	Merkblatt und Fragebogen Mieterbefragung Seite 1	67
Abb. 22	Merkblatt und Fragebogen Mieterbefragung Seite 2	68

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

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

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

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

- Mietkategorie I: Arnsberg, Stadt;
- Mietkategorie II: Bestwig, Brilon, Stadt, Eslohe (Sauerland), Hallenberg, Stadt, Marsberg, Stadt, Medebach, Stadt, Olsberg, Stadt;
- Mietkategorie III: Schmallenberg, Stadt, Winterberg, Stadt, Sundern (Sauerland), Stadt, Meschede, Stadt.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten) in €

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Mietkategorie I	320,00	398,45	447,20* /458,40	521,55* /531,05	599,50	81,75
Mietkategorie II	297,50	375,05	449,60	533,90* /544,35	578,60	78,90
Mietkategorie III	315,00	401,05	464,00* /466,40	550,05* /556,70	606,10	82,65

* Rechnerisch ist der Wert niedriger als, deshalb wird der alte Wert aus 2012 beibehalten.
Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

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

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

- **Datenschutz**
  Die Datenerhebung kann nur auf Basis freiwilliger Auskünfte von Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (siehe Kapitel 3).
- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**
  In einem ersten Schritt werden die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und die Methode zur Herleitung des einfachen Wohnungsstandards dargestellt (siehe Kapitel 4).
- **Vergleichsraum und Mietkategorien**
  In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Der Vergleichsraum Hochsauerlandkreis und die Begriffe "homogener Lebens- und Wohnbereich" und "Mietkategorien" werden im Kapitel 5 definiert.
- **Mietkategorien**
  Um sowohl möglichst repräsentative und marktgerechte Mieten zu ermitteln als auch Effekte sozialer Segregation[3] nicht zu befördern, hat Analyse & Konzepte ein Verfahren entwickelt, die räumlichen Unterschiede von Mietpreisstrukturen innerhalb eines Landkreises korrekt zu erfassen (siehe Kapitel 6).
- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**
  Die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - ist vor der eigentlichen Datenerhebung zu bestimmen. Das planvolle und systematische Verfahren zur Datenerhebung sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 7 beschrieben.
- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**
  In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und des Rechtsgedankens in § 22c SGB II, für die Ermittlung der Richtwerte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (siehe Kapitel 8).

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

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum. Auf Erhebungen Dritter[4] - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Hochsauerlandkreis nicht zurückgegriffen werden. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

Im Falle des Hochsauerlandkreises erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung Mieter (im Detail siehe Kapitel 7.2).

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

Gemeinde	**Wohnfläche**	**Grundmiete**	**Betriebskosten**	**Heizkosten**	**Datum Mietvertrag**
Beispiel	56 m²	236,88 €	57,68 €	62,72 €	01.03.2011

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

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

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

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten[5] vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.

5 Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung im Hochsauerlandkreis dar.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

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

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

Diese Größenklassen werden für das Konzept des Hochsauerlandkreises unverändert übernommen. Die Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen der Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet (vergleiche Abbildung 34 in Anlage 3).

Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Nordrhein-Westfalen

Haushaltsgröße	Maximale Wohnungsgröße
1 Person	≥ 25 ≤ 50 m²
2 Personen	> 50 ≤ 65 m²
3 Personen	> 65 ≤ 80 m²
4 Personen	> 80 ≤ 95 m²
5 Personen	> 95 m²
Jede weitere Person	+15 m²

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016 ANALYSE & KONZEPTE

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

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

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

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

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

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

5 Vergleichsraum und Mietkategorien

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

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

5.1 Vergleichsraum

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

Der Vergleichsraum ist der Hochsauerlandkreis.

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

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

5.2 Mietkategorien

Die Mietkategorie ist nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" gleichzusetzen, entsprechend kann auch nicht abgeleitet werden, dass Leistungsempfänger nur auf Wohnraum innerhalb der jeweiligen Mietkategorie verwiesen werden können. Vielmehr stellt die Mietkategorie ausschließlich eine empirische

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

Differenzierung der Preisstruktur innerhalb des Vergleichsraumes, das heißt des Hochsauerlandkreises, dar.

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

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

Dieses Zusammenfassen von Gebieten gleicher Wohnungsmarkt- und Mietpreisstrukturen wird im Konzept von Analyse & Konzepte als Mietkategorisierung bezeichnet und erfolgt mit dem anerkannten statistischen Verfahren der Clusteranalyse (siehe Kapitel 6). Dieses Verfahren fasst diejenigen Kommunen zusammen, die sich strukturell am ähnlichsten sind, unabhängig von ihrer räumlichen Lage im Kreisgebiet.

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

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

Durch das von Analyse & Konzepte entwickelte Verfahren werden strukturelle Unterschiede kleinräumig berücksichtigt. Gleichzeitig wird durch diese praktikable Lösung ein einheitliches Verwaltungshandeln gewährleistet.

---

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

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

Dabei stellen die Kommunen des Landkreises die kleinräumigen Gebiete dar, die anhand der Mietkategorisierung zu Mietkategorien zusammengefasst werden (siehe zum Verfahren Kapitel 6). Die Mietkategorien spiegeln hierbei unterschiedliche Mietniveaus im Landkreis wieder. Auf Ebene der Mietkategorien werden die Erhebungsdaten ausgewertet und eine angemessene Miethöhe abgeleitet (siehe Kapitel 8).

Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, dass hinsichtlich des Mietniveaus "teure" Kommunen nicht mit "günstigen" Kommunen zusammengefasst werden und die bestehenden Mietunterschiede nicht nivelliert werden. Eine Nivellierung würde bedeuten, dass bei Zusammenfassung von "teuren" und "günstigen" Kommunen keine Wohnungen in "teuren" Bereichen angemietet werden können. In den "günstigen" Kommunen hingegen - aufgrund zu hoher Angemessenheitsgrenzen - Mieten akzeptiert und gezahlt werden müssten, die nicht dem preislich unteren Wohnungsmarktsegment entsprechen. Eine Nivellierung preislich sehr unterschiedlicher Märkte, die räumlich sehr enge Beziehungen aufweisen können, beschleunigt darüber hinaus die vorhandene soziale Segregation. In Wohnungsmärkten besteht grundsätzlich eine mehr oder weniger starke Segregation, die durch die Angemessenheitsregelungen kaum verhindert werden kann; sie sollte jedoch durch eine Zusammenfassung, die allein auf der räumlichen Nähe beruht, nicht zusätzlich verstärkt werden.

Insgesamt werden durch die Mietkategorisierung empirisch valide und repräsentative Referenzmieten für die Ableitung abstrakt angemessener Mieten ermittelt und somit Angemessenheitsrichtwerte abgeleitet, die die unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen der Kommunen berücksichtigen. Auf der gleichen methodischen Grundlage wird anhand einer mehrmonatigen Erfassung von Angebotsmieten für die einzelnen Mietkategorien ermittelt, ob für diese Richtwerte ein ausreichendes Wohnungsangebot anmietbar ist.

5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich

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

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

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

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

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

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

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

6 Ermittlung der Mietkategorien im Hochsauerlandkreis

Die Clusteranalyse und die damit verbundene Bestimmung der Mietkategorien kann aus der Vollerhebung 2012 übernommen werden. Es gibt keine nennenswerten Veränderungen in den Kommunen des Hochsauerlandkreises und das Sozialgericht in Dortmund hat die Einstufung in die drei Mietkategorien nicht beanstandet. Im folgenden wird die Ermittlung der Mietkategorien im Hochsauerlandkreis näher erläutert:

Der Hochsauerlandkreis verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Landkreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Deswegen werden für den Hochsauerlandkreis Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Mietkategorien zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.[12] Dabei müssen die Kommunen einer Mietkategorie nicht zwingend räumlich nebeneinanderliegen, sondern können sich über den Vergleichsraum Hochsauerlandkreis verteilen.

Die Gruppierung von Kommunen darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Ziel ist es, die Gruppierung der Kommunen des Landkreises so durchzuführen, dass innerhalb der jeweiligen Mietkategorie die Kommunen möglichst ähnliche Merkmalsausprägungen aufweisen, sich aber gleichzeitig möglichst stark von anderen Mietkategorien unterscheiden. Bei der Ermittlung der Mietkategorien kann es durchaus vorkommen, dass bezogen auf einzelne Merkmale, wie zum Beispiel die Einwohnerzahl, Unterschiede zwischen einzelnen Kommunen bestehen, diese sich aber bei einer Gesamtbetrachtung in Bezug auf ihre Struktur und Situation am Wohnungsmarkt trotzdem stark ähneln und daher einer gemeinsamen Mietkategorie zugeordnet werden können.

Um sicherzustellen, dass die Zuordnungen der Kommunen zu den einzelnen Mietkategorien frei von subjektiven Einschätzungen vorgenommen werden, erfolgt die Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Wohnungsmarktstrukturen mittels des wissenschaftlich anerkannten und gebräuchlichen Verfahrens einer multivariaten Clusteranalyse. Die durchgeführte Clusteranalyse berücksichtigt verschiedene wohnungsmarktrelevante Strukturindikatoren, die alle einen Einfluss auf das örtliche Mietpreisniveau ausüben (im Detail siehe Anlage 2).

- Ziel ist es, diejenigen Kommunen zu einer Mietkategorie zusammenzufassen, die sich in der **Kombination** der Indikatoren am wenigsten voneinander unterscheiden. Durch die Zusammenfassung wird eine ausreichend große und damit repräsentative Datenbasis ermöglicht.
- Die Clusteranalyse setzt alle Indikatoren aller Kommunen gleichzeitig und gleichwertig miteinander in Beziehung und prüft alle möglichen Kombinationen von Kommunen und der sich daraus ergebenden kombinierten Indikatorausprägungen.
- Dabei werden Kommunen zusammengefasst, die sich zwar in Bezug auf einzelne Indikatoren unterscheiden können, in der Gesamtbetrachtung aller Strukturindikatoren, die in den einzelnen Kommunen das Mietpreisgefüge beeinflussen, jedoch sehr gut zusammenpassen und somit ein ähnliches Mietniveau aufweisen.

---

12 Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann".
Diese Vorgehensweise hat Analyse & Konzepte zum Beispiel bereits bei einer Untersuchung zum AfWoG Schleswig-Holstein angewendet, sie ist dort gerichtlich anerkannt worden (AfWoG Schleswig-Holstein, Ermittlung von Vergleichsmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, 1998).

Nicht zielführend ist eine Untergliederung des Hochsauerlandkreises allein auf Basis der regionalen Gliederung durch das Wohngeldgesetz (WoGG). Diese Differenzierung wird den Unterschieden auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht gerecht. Denn dort werden Kommunen erst ab einer Mindesteinwohnerzahl von 10.000 einzeln ausgewertet. Kleinere Kommunen werden in Mietenstufen zusammengefasst und zwar vollkommen unabhängig sowohl von den Marktverhältnissen als auch von den räumlichen Verbindungen. Die ermittelten Werte für die kleineren Kommunen basieren somit auf Zusammenfassungen mit den schon weiter oben dargestellten Nachteilen der Nivellierung unterschiedlicher Mietniveaus.

Die Mietkategorisierung berücksichtigt deshalb ergänzend zur Wohngeldeinstufung weitere Indikatoren, die in Kapitel 6.1 erläutert werden.

6.1 Indikatoren

Um den regionalen Aspekten des Wohnungsmarktes besser gerecht zu werden, hat Analyse & Konzepte eine Vielzahl von Indikatoren untersucht, zu denen empirisch valide Daten vorliegen und die einen wesentlichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt und seine Mieten ausüben.

Hierzu wurde ein Verfahren entwickelt, das insbesondere die Einflussfaktoren berücksichtigt, die objektiv die Höhe der Mieten beeinflussen. Dies sind überwiegend Indikatoren, die (neben dem Bodenpreis als Attraktivitätsmaßstab) die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Gebäudestruktur beschreiben. Darüber hinaus wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre berücksichtigt, um so die Wohnungsmarktnachfrage beurteilen zu können.

Für die Definition von Mietkategorien (Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Strukturen) werden nur amtliche Indikatoren berücksichtigt, sodass deren Herkunft und Datenqualität den methodischen Ansprüchen an Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit gerecht werden. Ausnahmen bilden hierbei die Indikatoren Entfernung Oberzentrum und ÖPNV-Anbindung. Die ermittelten Fahrminuten wurden mittels Google Routenplaner und der Fahrplanauskunft der Deutschen Bahn erhoben.

Die Indikatoren im Einzelnen (siehe auch Tabelle 3):

- Die **Bevölkerungsentwicklung** ist ein direkter Indikator für die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum.
- Der Wohnungsmarkt einer Kommune wird durch die **Bevölkerungsdichte** beeinflusst: Der Indikator trennt ländliche von eher städtisch geprägten Gemeinden. Die Dichte wird hier auf der Basis der Siedlungs- und Verkehrsfläche berechnet.
- Der Anteil an Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) gibt Auskunft über die **Siedlungsstruktur** einer Kommune, die im Zusammenhang mit der Attraktivität und der Gebäudestruktur einer Kommune steht. Je höher dieser Anteil ist, desto höher ist die Verdichtung.
- Die **Wohnfläche pro Einwohner** bildet einen Indikator für die räumliche Verdichtung. Insbesondere in
  verdichteten Räumen mit höherer Nachfrage nach Wohnraum treten vermehrt Wohnungen mit geringerer Wohnfläche auf.
- Der Gesamtbetrag der Einkünfte pro Steuerpflichtigen bildet einen guten Indikator für das durchschnittliche **Pro-Kopf-Einkommen**, das zur näherungsweisen Bestimmung der Mietkaufkraft dient. In Kommunen mit höheren Mieten ist in der Regel auch ein höheres durchschnittliches Einkommen festzustellen.
- Die Schaffung von zusätzlichem und neuem Wohnraum und damit auch eine Steigerung der Attraktivität wird abgebildet durch die durchschnittliche **Neubautätigkeit** in einer Kommune.

- Der **Bodenpreis** ist ein Indikator, der die regionale Attraktivität einer Kommune berücksichtigt. Grundannahme dieses Merkmals ist, dass attraktive Flächen mit hohen Bodenpreisen zu höheren Mietpreisen vermietet werden.
- Die **Entfernung** zum nächsten **Oberzentrum** (durchschnittliche Fahrdauer mit dem PKW in Minuten) bildet einen Indikator für die Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die Nähe zu den SStädten Dortmund, Siegen, Paderborn und Marburg. Eine zeitliche Nähe zum nächsten Oberzentrum übt einen wesentlichen Einfluss auf den regionalen Wohnungsmarkt aus.
- Die **Wohngeldeinstufung** dient als Indikator zur Berücksichtigung der bisherigen Einstufung der Kommunen in die Mietenstufen laut Wohngeldgesetz.
- Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zwei-Familien-Häuser bilden einen Korrekturfaktor für die Abweichungen der Kaufpreise vom jeweiligen Sachwert einer Immobilie in Abhängigkeit der regionalen Lage. So weichen Immobilienpreise in den einzelnen Kommunen - je nach Lage - vom Durchschnittswert im Kreisgebiet ab. Diese Marktanpassungsfaktoren sind somit ein direkter Indikator für die **Höhe der Mietpreise**.

Tab. 3 Indikatorenkatalog und Datenquellen

Indikator	**Datenquelle**
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2011-2015[1]
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche 2015[1]
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) 2015[1]
Wohnfläche pro Einwohner	Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner[1]
Pro-Kopf-Einkommen	Gesamtbetrag der Einkünfte pro Steuerpflichtigen 2010[1]
Neubautätigkeit	Durchschnittliche Fertigstellung neuer Wohnungen 2010-2015[1]
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune 2015[2]
Entfernung Oberzentrum	Entfernung zum nächsten Oberzentrum in Autominuten[3]
Wohngeldeinstufung	Mietenstufe nach WoGG 2016[4]
Marktanpassungsfaktor	Einflussfaktor auf die Höhe der Mietpreise[5]

[1] Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

[2] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

[3] Google Maps Routenplaner

[4] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

[5] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis, Grundstückmarktbericht 2016

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Die gewählten Indikatoren dienen lediglich zur Differenzierung des Kreisgebietes, haben aber keinen direkten Einfluss auf die Höhe der ermittelten Brutto-Kaltmieten als Richtwerte für die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft.

6.2 Ergebnis der Clusteranalyse

Die Tabelle 4 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Mietkategorien wieder. Die Berechnungen haben für den Hochsauerlandkreis drei Mietkategorien als bestmögliche Gliederung ergeben.

Nachfolgend werden die Eigenschaften der Mietkategorien in Bezug auf die wichtigsten Ausprägungen der Indikatoren beschrieben und charakterisiert. Die Zuordnung der Kommunen zu den einzelnen Mietkategorien basiert allein auf den Ergebnissen der Clusteranalyse. Innerhalb einer Mietkategorie kann es zwischen einzelnen Kommunen zu Abweichungen der Indikatorausprägungen kommen. Die Kommunen sind jedoch bei einer Gesamtbetrachtung aller Indikatoren, bezogen auf ihre Situation am Wohnungsmarkt, strukturell vergleichbar (siehe Anlage 2).

Der aufgrund der Clusteranalyse definierte **Wohnungsmarkttyp I** wird allein gebildet durch die Stadt Arnsberg. Dieser Wohnungsmarkttyp ist gekennzeichnet durch eine klar überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte und eine deutlich überdurchschnittliche Siedlungsstruktur (hoher Anteil Mehrfamilienhäuser). Die Bodenrichtwerte liegen ebenfalls weit oberhalb des Durchschnitts im Kreisgebiet. Die Indikator Entfernung zum nächsten Oberzentrum ist entsprechend der Nähe zur Stadt Dortmund klar unterdurchschnittlich ausgeprägt.

Der **Wohnungsmarkttyp II** besteht aus den Städten Brilon, Hallenberg, Marsberg, Medebach und Olsberg, sowie den Gemeinden Bestwig und Eslohe (Sauerland). Im Gegensatz zu Typ I ist dieser Wohnungsmarkttyps geprägt durch überwiegend unterdurchschnittliche Indikatorausprägungen. Die Immobilienpreise weichen am stärksten vom Kreisdurchschnitt ab. Die Siedlungsstruktur ist ebenfalls deutlich unterdurchschnittlich. Die Mietenstufen und die Bevölkerungsdichte weichen hingegen nur leicht vom Durchschnitt im Kreisgebiet ab. Die Bevölkerungsentwicklung entspricht insgesamt betrachtet dem Durchschnitt im Kreisgebiet, ist aber leicht inhomogen verteilt. In Bestwig, Marsberg und Olsberg lässt sich eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung feststellen, in den übrigen Kommunen des Wohnungsmarkttyps eine überdurchschnittliche. Ebenso ist die Entfernung zum nächsten Oberzentrum in Brilon, Hallenberg und Marsberg im Gegensatz zu den übrigen Kommunen unterdurchschnittlich ausgeprägt.

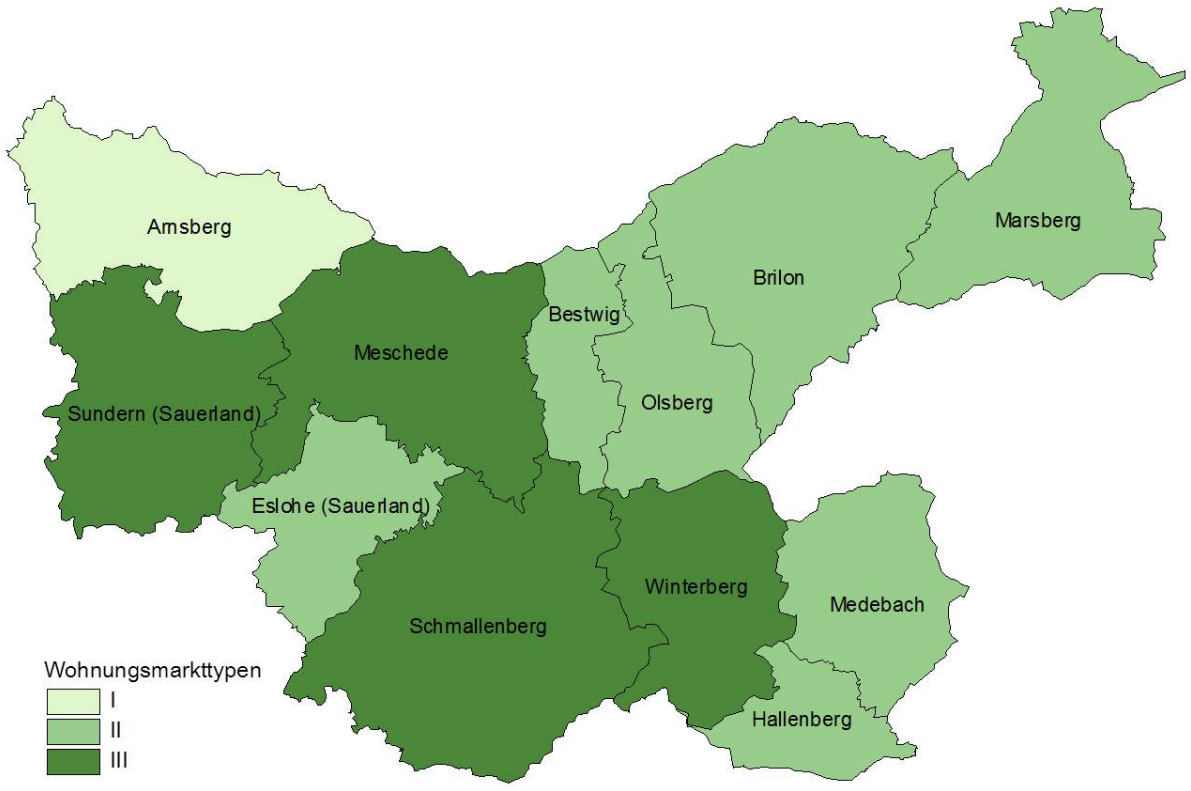
Die Städte Meschede, Schmallenberg, Sundern (Sauerland) und Winterberg bilden zusammen den **Wohnungsmarkttyp III.** Dieser Wohnungsmarkttyp zeichnet aus durch durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Indikatorausprägungen. So weichen die Indikatoren Bevölkerungsentwicklung, Entfernung Oberzentrum und Mietenstufen nur leicht vom Kreisdurchschnitt ab. Immobilienpreise und Pro-Kopf-Einkommen sind überdurchschnittlich ausgeprägt. Die Indikatoren Wohnfläche und Neubautätigkeit sind leicht inhomogen verteilt: in Winterberg ist die Wohnfläche pro Person klar überdurchschnittlich hoch und in Meschede wurden unterdurchschnittlich wenig neue Wohngebäude errichtet.

Tab. 4 Hochsauerlandkreis: Mietkategorien im Kreisgebiet	
Mietkategorie	**Kommune**
I	Arnsberg, Stadt
II	Bestwig
	Brilon, Stadt
	Eslohe (Sauerland)
	Hallenberg, Stadt
	Marsberg, Stadt
	Medebach, Stadt
	Olsberg, Stadt
III	Schmallenberg, Stadt
	Winterberg, Stadt
	Sundern (Sauerland), Stadt
	Meschede, Stadt

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Karte 1 Clusteranalyse: Mietkategorien im Hochsauerlandkreis



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
Clusteranalyse Analyse & Konzepte
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)

ANALYSE & KONZEPTE

7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

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

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

7.1 Grundgesamtheit

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

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

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung im 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 ist mithilfe der amtlichen Statistik[13] schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Hochsauerlandkreis verfügt über rund 72.660 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 47.470 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 52.740 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkswohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

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

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

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

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für den Hochsauerlandkreis gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 52.740 Wohnungen.

7.2 Erhebung von Bestandsmieten

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 Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

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

2. Stufe

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

Für die Befragung der Mieter wurden kommerzielle Adressdaten von der Deutschen Post direct GmbH erworben. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden rund 12.000 Mieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Mieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 3).

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

- Datum des Mietvertragsbeginns,
- Datum der letzten Mietänderung,
- Wohnungsgröße,
- Netto-Kaltmiete,
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag),

- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?,
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser?

3. Stufe

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

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Hochsauerlandkreis von September 2016 bis November 2016 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.09.2016 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 8.042 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 5).

Tab. 5 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte

Miet-kategorie	Wohnungsgröße							
	< 25 m²	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²	nicht zuzuordnen	**Summe**
I	369	591	876	598	370	249	3	**3.056**
II	177	394	490	442	177	143	10	**1.833**
III	170	540	745	710	396	171	19	**2.751**
nicht zuzuordnen	1	55	140	37	22	25	122	**402**
Summe	**717**	**1.580**	**2.251**	**1.787**	**965**	**588**	**154**	**8.042**

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016 ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für den Hochsauerlandkreis bedeutet dies, dass mindestens 5.274 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 8.042 Datensätze zu Bestandsmieten und 1.124 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 7.4) - also insgesamt 9.166 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Von den 8.042 Bestandsmieten konnten 4.953 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 7.1) ausgesondert.

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

7.3 Extremwertkappung

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

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

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

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

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.[14]

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

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

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 4.627 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 6).

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

Tab. 6 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	**8.042**
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	3.089
Vollgültige Mietwerte	**4.953**
./. Extremwertkappung	326
Vollgültige Mietwerte	**4.627**

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016 ANALYSE & KONZEPTE

Sämtliche 15 Tabellenfelder weisen mit 91 bis 705 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Miet-kategorie	**Wohnungsgröße**					
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	**> 50 bis ≤ 65 m²**	**> 65 bis ≤ 80 m²**	**> 80 bis ≤ 95 m²**	**> 95 m²**	**Summe**
I	463	705	488	321	197	**2.174**
II	309	280	239	117	91	**1.036**
III	295	351	393	240	138	**1.417**
Summe	**1.067**	**1.336**	**1.120**	**678**	**426**	**4.627**

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016 ANALYSE & KONZEPTE

7.4 Erfassung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Juni 2016 bis November 2016 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobiliensuchportal),
- Immonet (Internet-Immobiliensuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobiliensuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Hochsauerlandkreis.

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.124 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.065 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 8).

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten

Miet-kategorie	Wohnungsgröße					
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	**> 50 bis ≤ 65 m²**	**> 65 bis ≤ 80 m²**	**> 80 bis ≤ 95 m²**	**> 95 m²**	**Summe**
I	27	62	68	53	59	**269**
II	51	70	93	63	87	**364**
III	55	118	105	65	89	**432**
Summe	**133**	**250**	**266**	**181**	**235**	**1.065**

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016 ANALYSE & KONZEPTE

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

- In sechs Monaten wurden 1.065 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet rund 2.120 wären.
- Im Hochsauerlandkreis gibt es laut Zensus 2011 rund 52.740 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 4.220-5.270 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen.
- Bezogen auf rund 2.120 Angebotsmieten konnten folglich nur 40 bis 50 % aller Neuvermietungen als Angebotsmieten erhoben werden.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 6.340 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 20), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

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

8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

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

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

8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

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

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

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

Tab. 9 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)

Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und größer	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II[1]	3.890	1.300	720	420	310	**6.640**
Wohngeldempfänger-Haushalte[1]	800	230	140	150	240	**1.560**
Empfänger nach SGB XII[1]	2.380	300	10	0	0	**2.690**
Geringverdiener ohne Leistungsbezug[2]	7.160	2.330	1.310	860	840	**12.500**
Leistungsempfänger AsylbLG[1]	1.430	200	140	160	170	**2.100**
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	**15.660**	**4.360**	**2.320**	**1.590**	**1.560**	**25.490**
Haushalte insgesamt[3]	**37.920**	**38.320**	**17.300**	**14.810**	**7.090**	**115.440**
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	**41%**	**11%**	**13%**	**11%**	**22%**	**22%**

[1] Landkreis Hochsauerlandkreis; 2016

[2] Statistik der Bundesagentur für Arbeit; 2015

[3] Zensus 2011

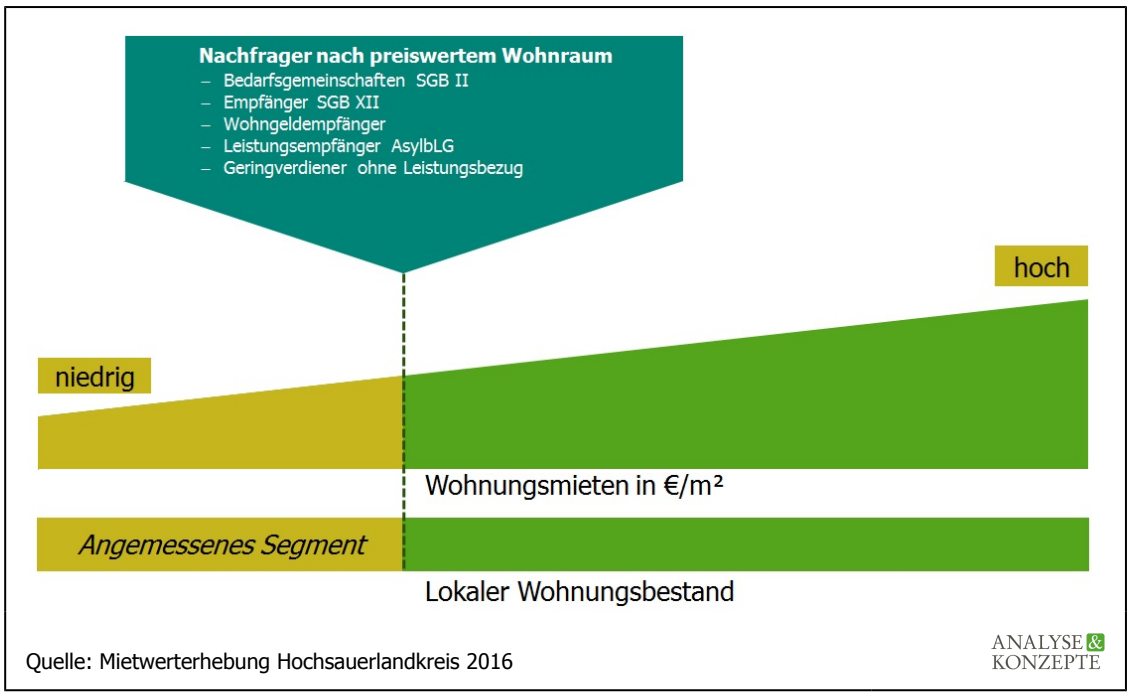
Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

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

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

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.[15] Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil Nachfrager' in Tabelle 9) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

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

8.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.[16]

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

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 8.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom Dezember 2015 bis September 2016, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 10). In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

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

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

Die Tabelle 10 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

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

Tab. 10	**Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 25 bis ≤ 50 m²** (Median in €/m², Netto-Kaltmiete)	
Mietkategorie	**Neuvertragsmiete**	**Angebotsmiete**
I	**4,28**	**5,71**
II	**4,03**	**5,00**
III	**4,50**	**5,41**

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

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

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

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

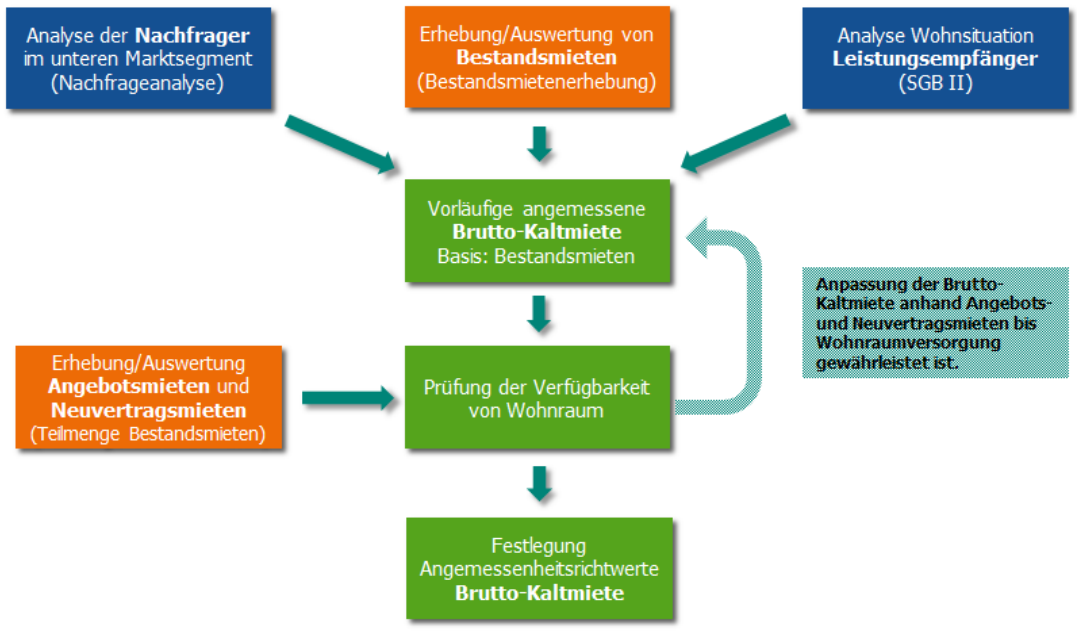
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum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

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

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

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

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Hochsauerlandkreis folgende Perzentile bestimmt (vergleiche Tabelle 11):

- Alle Haushaltsgrößen und Mietkategorien: 50 %

Tab. 11 Perzentilgrenzen

Größe der Bedarfsgemeinschaft	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**5 Personen**
Wohnfläche	**≥ 25 bis ≤ 50 m²**	**> 50 bis ≤ 65 m²**	**> 65 bis ≤ 80 m²**	**> 80 bis ≤ 95 m²**	**> 95 m²**
Mietkategorie I	50%				
Mietkategorie II	50%				
Mietkategorie III	50%				

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

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

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

8.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tabelle 12 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m².

Tab. 12 Netto-Kaltmieten in €/m²

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	**≥ 25 bis ≤ 50 m²**	**> 50 bis ≤ 65 m²**	**> 65 bis ≤ 80 m²**	**> 80 bis ≤ 95 m²**	**> 95 m²**
Mietkategorie I	4,89	4,66	4,27	4,14	4,19
Mietkategorie II	4,44	4,30	4,30	4,27	4,00
Mietkategorie III	4,79	4,70	4,48	4,44	4,25

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016 ANALYSE & KONZEPTE

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

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in Ansatz gebracht (siehe Tabelle 13). Da die Betriebskostenwerte der Mietwerterhebung deutlich über den aus den SGB II-Daten ermittelten Werten liegen, entsteht den Leistungsempfängern kein Nachteil.

Tab. 13 Übersicht kalte Betriebskosten (Median, €/m²)					
Größenklasse	**≤ 50 m²**	**50 ≤ 65 m²**	**65 ≤ 80 m²**	**80 ≤ 95 m²**	**> 95 m²**
Mittelwert Erhebung	**1,51**	**1,47**	**1,32**	**1,35**	**1,26**
Fallzahl	355	724	604	371	169
Mittelwert SGB II-Daten	**1,33**	**1,25**	**1,25**	**1,22**	**1,07**
Fallzahl	1.239	1.099	987	556	400

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016 ANALYSE & KONZEPTE

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße gebildet. Die Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in den Tabellen 14-16 dargestellt.

Tab. 14 Mietkategorie I: Bestandsmieten
(Arnsberg, Stadt)

Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m²	1	4,89	1,51	6,40	320,00	309,00
> 50 bis ≤ 65 m²	2	4,66	1,47	6,13	398,45	388,70
> 65 bis ≤ 80 m²	3	4,27	1,32	5,59	447,20*	458,40
> 80 bis ≤ 95 m²	4	4,14	1,35	5,49	521,55*	531,05
> 95 m²	5	4,19	1,26	5,45	599,50	578,60

* Rechnerisch ist der Wert niedriger als, deshalb wird der alte Wert aus 2012 beibehalten.

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 15 Mietkategorie II: Bestandsmieten
(Bestwig, Brilon, Stadt, Eslohe (Sauerland), Hallenberg, Stadt, Marsberg, Stadt, Medebach, Stadt, Olsberg, Stadt)

Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m²	1	4,44	1,51	5,95	297,50	294,50
> 50 bis ≤ 65 m²	2	4,30	1,47	5,77	375,05	362,05
> 65 bis ≤ 80 m²	3	4,30	1,32	5,62	449,60	441,60
> 80 bis ≤ 95 m²	4	4,27	1,35	5,62	533,90*	544,35
> 95 m²	5	4,00	1,26	5,26	578,60	563,20

* Rechnerisch ist der Wert niedriger als, deshalb wird der alte Wert aus 2012 beibehalten.

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 16 Mietkategorie III: Bestandsmieten
(Schmallenberg, Stadt, Winterberg, Stadt, Sundern (Sauerland), Stadt, Meschede, Stadt)

Größe in m²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs-kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 50 m²	1	4,79	1,51	6,30	315,00	306,00
> 50 bis ≤ 65 m²	2	4,70	1,47	6,17	401,05	388,70
> 65 bis ≤ 80 m²	3	4,48	1,32	5,80	464,00*	466,40
> 80 bis ≤ 95 m²	4	4,44	1,35	5,79	550,05*	556,70
> 95 m²	5	4,25	1,26	5,51	606,10	597,30

* Rechnerisch ist der Wert niedriger als, deshalb wird der alte Wert aus 2012 beibehalten.

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

Die Tabellen 17-19 beinhalten neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen - den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietrichtwerte. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, deren Quadratmeterpreis unterhalb des aus der Bestandsmiete ermittelten Perzentilwerts liegt (siehe Tabellen 14 bis 16).

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

Tab. 17 Mietkategorie I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Arnsberg, Stadt)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m²	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Anzahl Fälle**
≥ 25 bis ≤ 50 m²	4,89	4,28	79%	5,71	15%	27
> 50 bis ≤ 65 m²	4,66	4,78	35%	5,20	18%	62
> 65 bis ≤ 80 m²	4,27	4,54	19%	4,87	7%	68
> 80 bis ≤ 95 m²	4,14	4,14	56%	4,94	11%	53
> 95 m²	4,19	4,37	9%	5,20	8%	59

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 18 Mietkategorie II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Bestwig, Brilon, Stadt, Eslohe (Sauerland), Hallenberg, Stadt, Marsberg, Stadt, Medebach, Stadt, Olsberg, Stadt)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m²	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Anzahl Fälle**
≥ 25 bis ≤ 50 m²	4,44	4,03	73%	5,00	20%	51
> 50 bis ≤ 65 m²	4,30	4,03	78%	4,62	30%	70
> 65 bis ≤ 80 m²	4,30	4,03	65%	4,86	25%	93
> 80 bis ≤ 95 m²	4,27	-[1]	-[1]	4,84	24%	63
> 95 m²	4,00	-[1]	-[1]	4,67	31%	87

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

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 19 Mietkategorie III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Schmallenberg, Stadt, Winterberg, Stadt, Sundern (Sauerland), Stadt, Meschede, Stadt)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m²	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Netto-Kaltmiete in €/m²**	**Anteil bis Perzentil Bestandsmieten**	**Anzahl Fälle**
≥ 25 bis ≤ 50 m²	4,79	4,50	78%	5,41	20%	55
> 50 bis ≤ 65 m²	4,70	7,41	20%	5,00	33%	118
> 65 bis ≤ 80 m²	4,48	4,62	32%	4,92	24%	105
> 80 bis ≤ 95 m²	4,44	4,76	32%	4,76	31%	65
> 95 m²	4,25	-[1]	-[1]	4,91	27%	89

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

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

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

Tabelle 20 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als "Produkte" betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten in €/m² der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m² werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Im Rahmen der Produkttheorie wird durch Verzicht auf die Wohnfläche bei den Bedarfsgemeinschaften eine höhere Quadratmetermiete akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot (vergleiche Tabellen 17-19 mit Tabelle 20).

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

Tab. 20 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot[1]

Mietkategorie		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m²)		5 Personen (> 95 m²)	
		Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot
I	Arnsberg, Stadt	320,00	56%	398,45	55%	447,20	44%	521,55	30%	599,50	28%
II	Bestwig, Brilon, Stadt, Eslohe (Sauerland), Hallenberg, Stadt, Marsberg, Stadt, Medebach, Stadt, Olsberg, Stadt	297,50	57%	375,05	61%	449,60	61%	533,90	43%	578,60	49%
III	Schmallenberg, Stadt, Winterberg, Stadt, Sundern (Sauerland), Stadt, Meschede, Stadt	315,00	49%	401,05	67%	464,00	55%	550,05	58%	606,10	44%

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

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte (siehe Tabelle 21), die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen.

Tab. 21 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Mietkategorie I	320,00	398,45	447,20* /458,40	521,55* /531,05	599,50	81,75
Mietkategorie II	297,50	375,05	449,60	533,90* /544,35	578,60	78,90
Mietkategorie III	315,00	401,05	464,00* /466,40	550,05* /556,70	606,10	82,65

* Rechnerisch ist der Wert niedriger als, deshalb wird der alte Wert aus 2012 beibehalten.

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

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

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

Tabelle 22 verdeutlicht noch einmal die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen gegenüber den bisher vom Hochsauerlandkreis angewandten Werten.

Tab. 22 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Hochsauerlandkreis angewendeten Werten

Mietkategorie		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m²)			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m²)			5 Personen (> 95 m²)		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Arnsberg, Stadt	320,00	309,00	4%	398,45	388,70	3%	447,20*	458,40	-2%	521,55*	531,05	-2%	599,50	578,60	4%
II	Bestwig, Brilon, Stadt, Eslohe (Sauerland), Hallenberg, Stadt, Marsberg, Stadt, Medebach, Stadt, Olsberg, Stadt	297,50	294,50	1%	375,05	362,05	4%	449,60	441,60	2%	533,90*	544,35	-2%	578,60	563,20	3%
III	Schmallenberg, Stadt, Winterberg, Stadt, Sundern (Sauerland), Stadt, Meschede, Stadt	315,00	306,00	3%	401,05	388,70	3%	464,00*	466,40	-1%	550,05*	556,70	-1%	606,10	597,30	1%

* Rechnerisch ist der Wert niedriger als, deshalb wird der alte Wert aus 2012 beibehalten. Die Veränderung liegt dementsprechend bei 0 %.

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

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

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 23) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 2.792 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 23 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)

Größenklasse	**≤ 50 m²**	**50 ≤ 65 m²**	**65 ≤ 80 m²**	**80 ≤ 95 m²**	**> 95 m²**
Mittelwert	**1,36**	**1,09**	**1,09**	**1,11**	**1,00**
Fallzahl	364	744	944	548	192

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Heizkosten im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig, da für die Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für Heizung das Bundessozialgericht detaillierte Anforderungen stellt, die durch die vorliegend ermittelten Werte nicht erfüllt werden (vergleiche BSG, Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R). Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind unter anderem abhängig

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

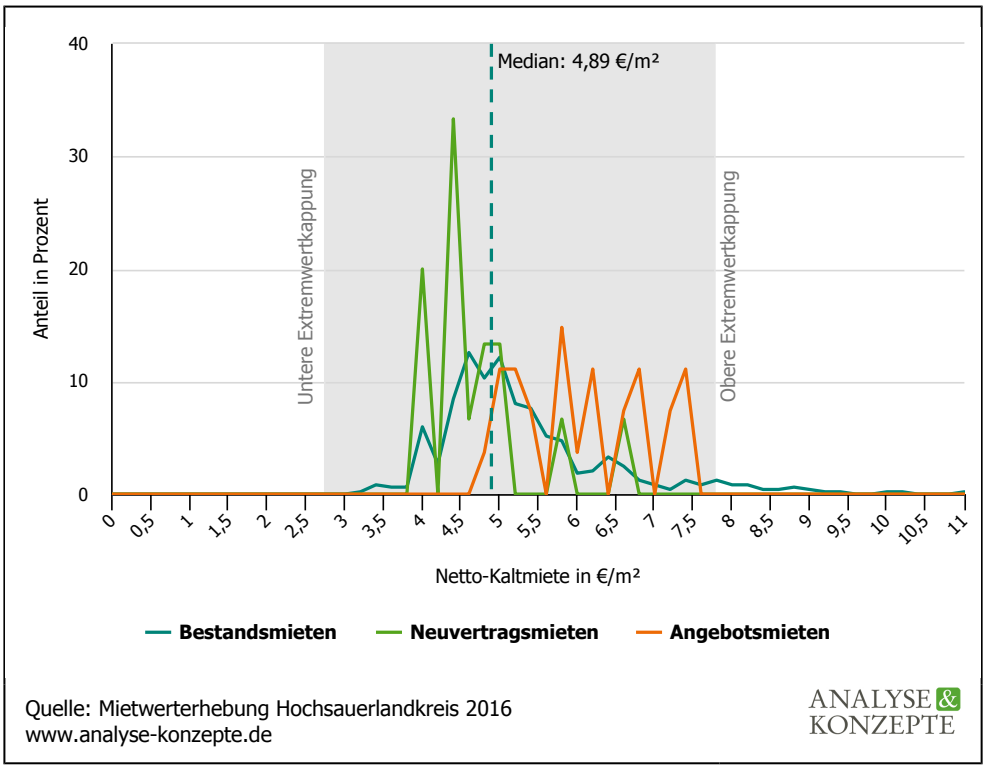
Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

Anlage 1
Histogramme der erhobenen Mieten im Hochsauerlandkreis

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

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

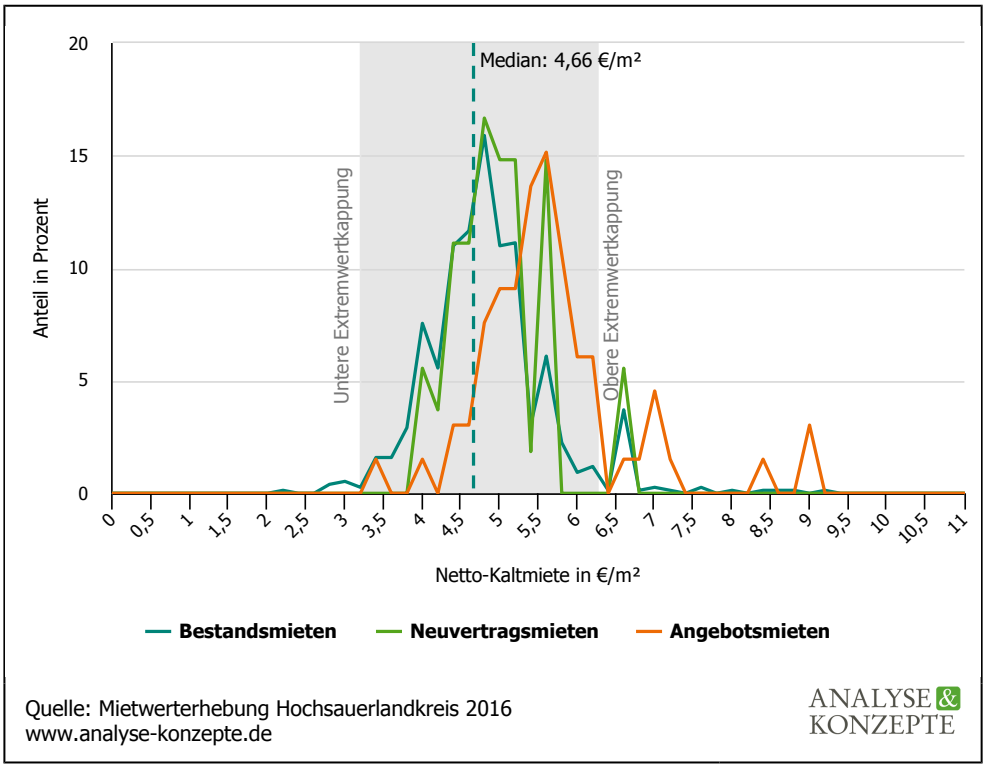
Abb. 3 **Mietkategorie I, ≥ 25 bis ≤ 50 m², Netto-Kaltmieten**



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	4,89 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,74 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,78 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,71 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,28 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	488/27/15

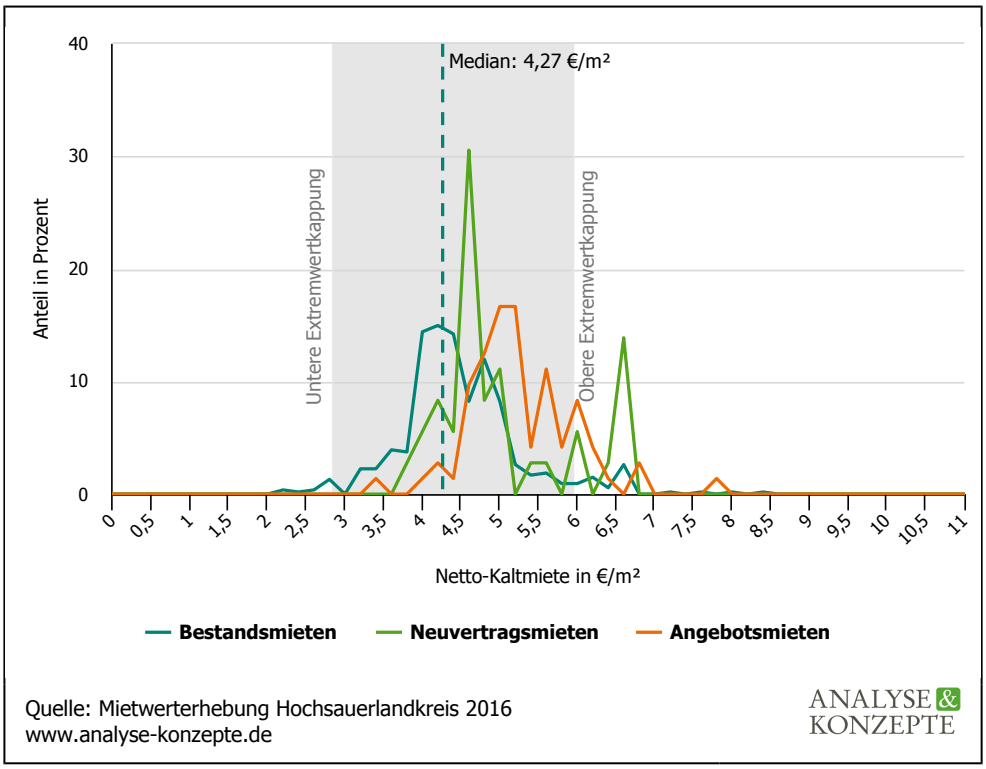
Abb. 4 **Mietkategorie I, > 50 bis ≤ 65 m², Netto-Kaltmieten**



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	4,66 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,21 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,27 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,20 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,78 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	755/66/54

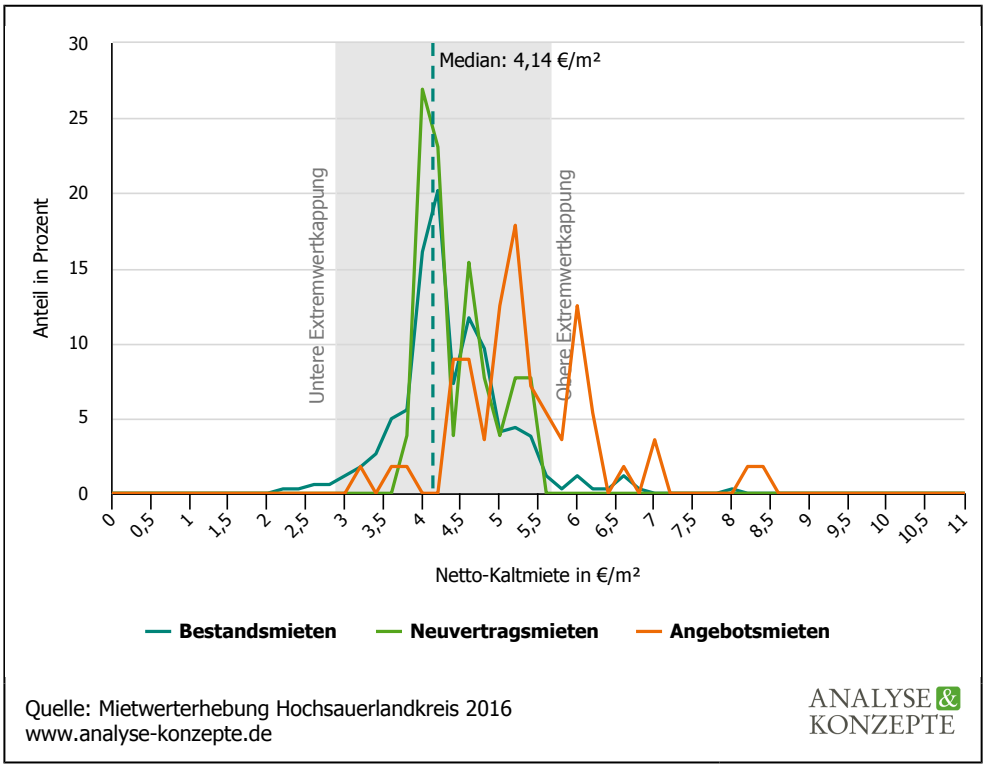
Abb. 5 **Mietkategorie I, > 65 bis ≤ 80 m², Netto-Kaltmieten**



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	4,27 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,86 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,95 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,87 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,54 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	534/72/36

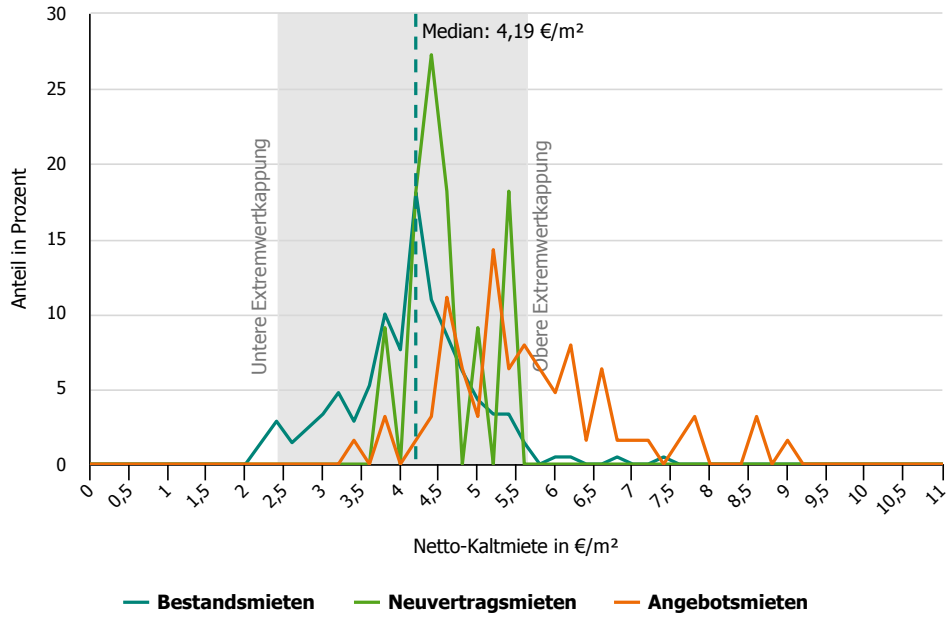
Abb. 6 **Mietkategorie I, > 80 bis ≤ 95 m², Netto-Kaltmieten**



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	4,14 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,91 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,67 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,94 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,14 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	342/56/26

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

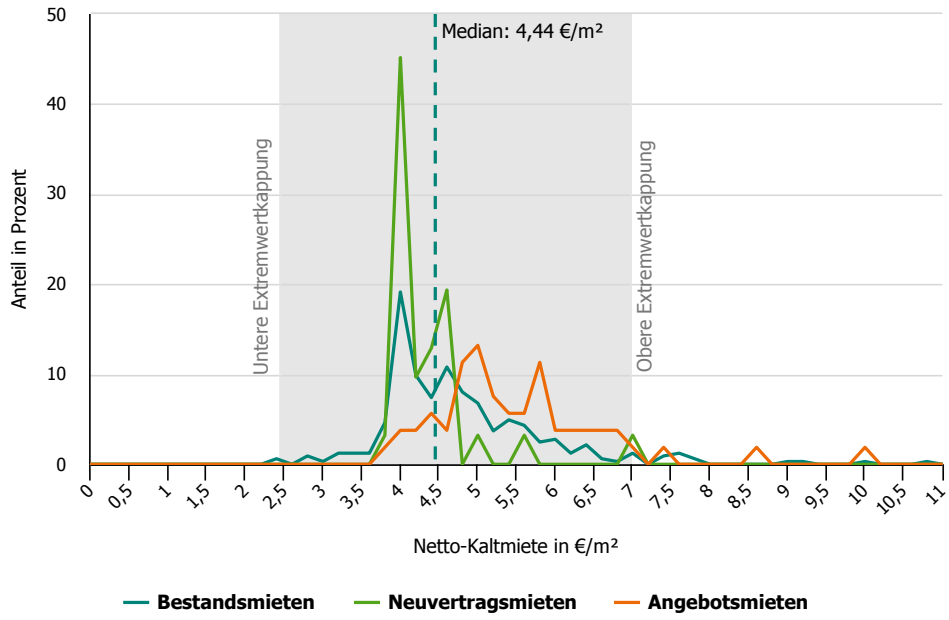


Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,19 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,44 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,65 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,20 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,37 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	210/63/11

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

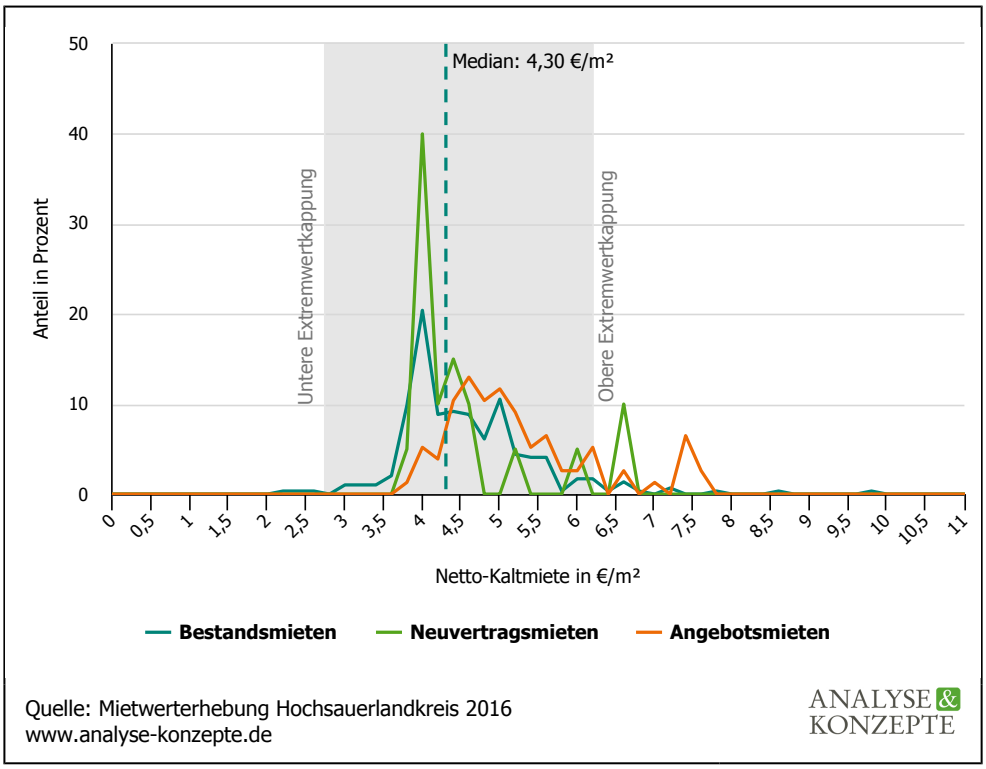


Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,44 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,46 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,99 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,00 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,03 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	325/53/31

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

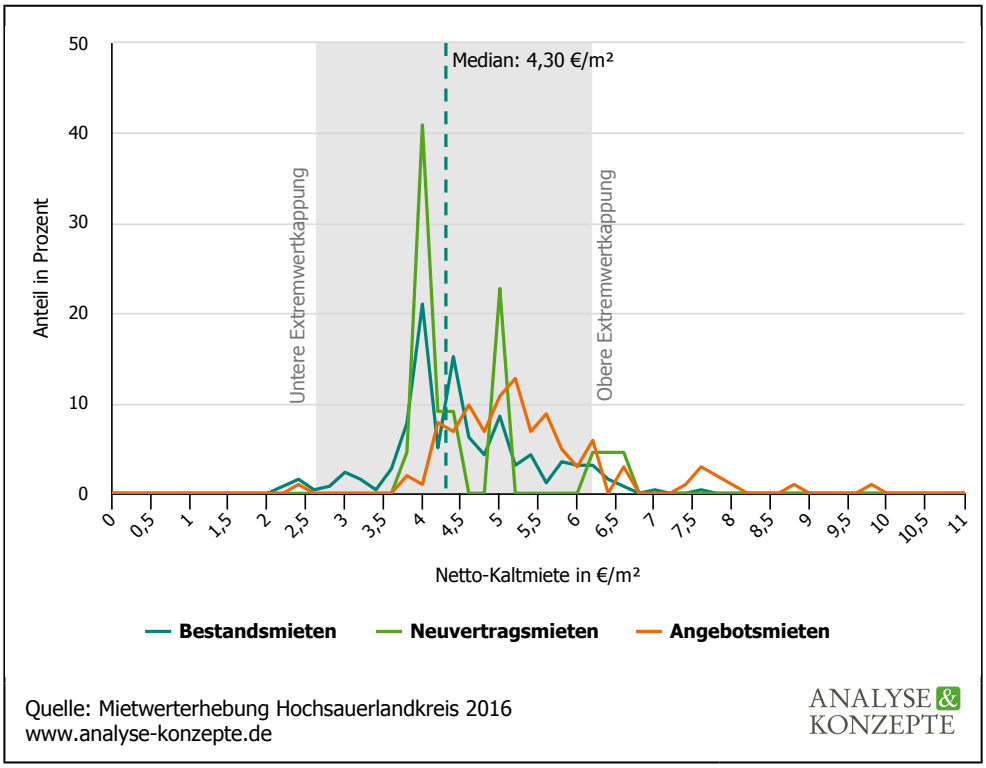


Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,30 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,74 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,21 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,62 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,03 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	294/77/20

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

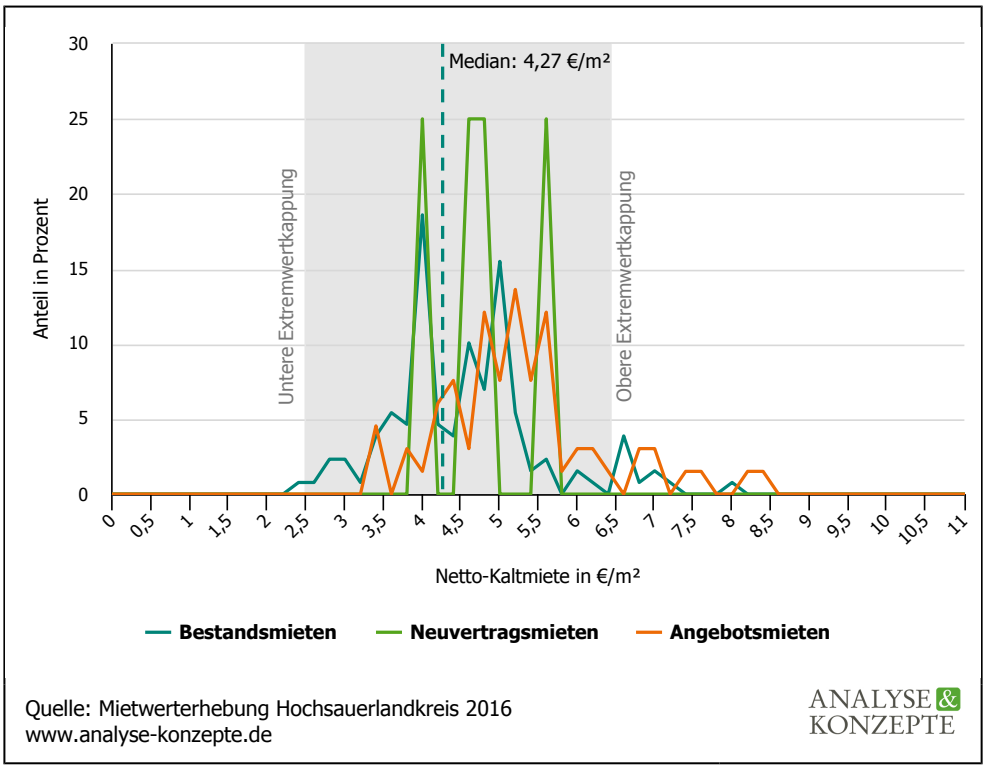


Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,30 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,64 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,19 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,86 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,03 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	257/102/22

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

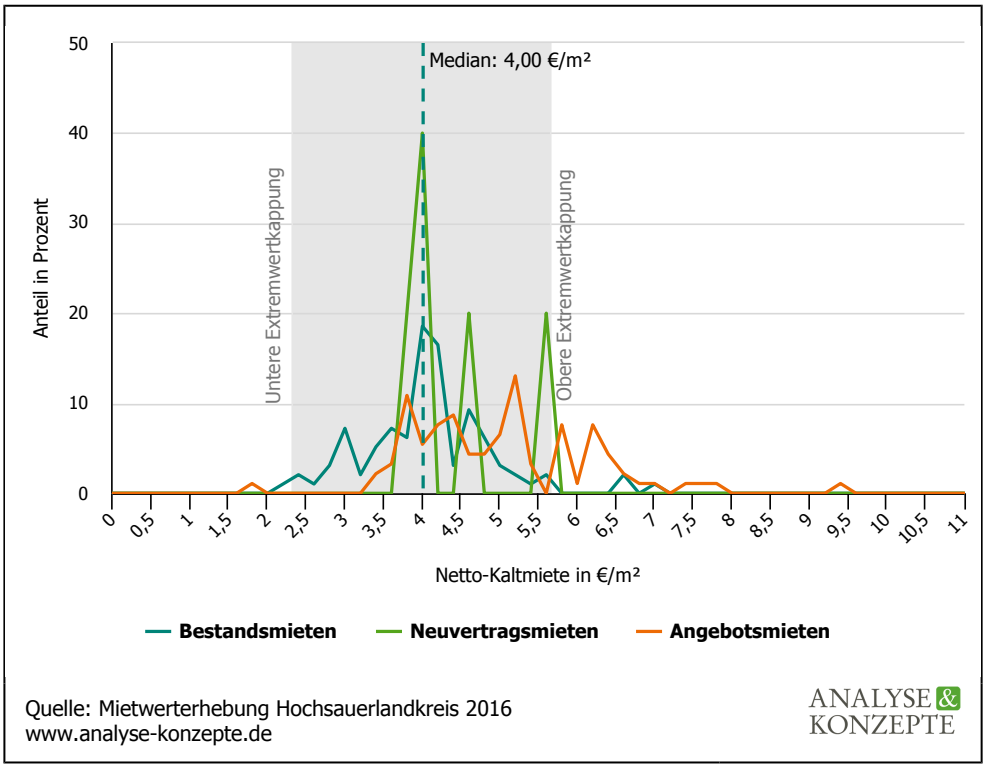


Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,27 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,50 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,45 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,84 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,59 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	129/66/4

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

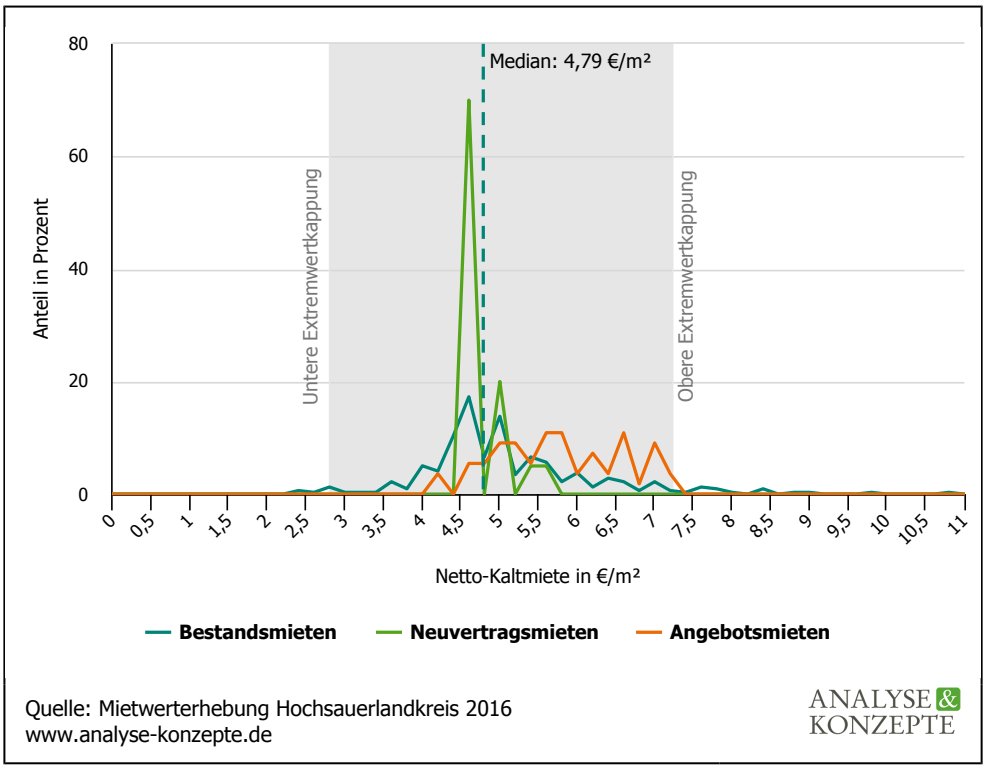


Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,00 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,32 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,66 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,67 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	97/92/5

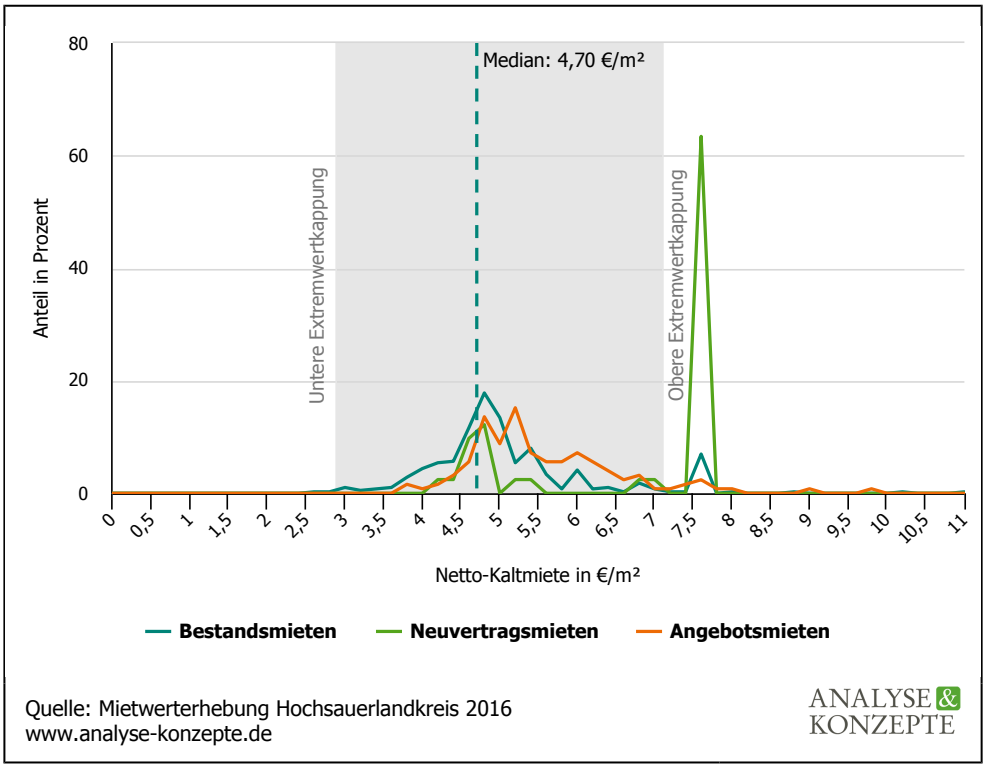
Abb. 13 **Mietkategorie III, ≥ 25 bis ≤ 50 m², Netto-Kaltmieten**



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	4,79 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,81 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,24 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,41 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,50 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	318/55/20

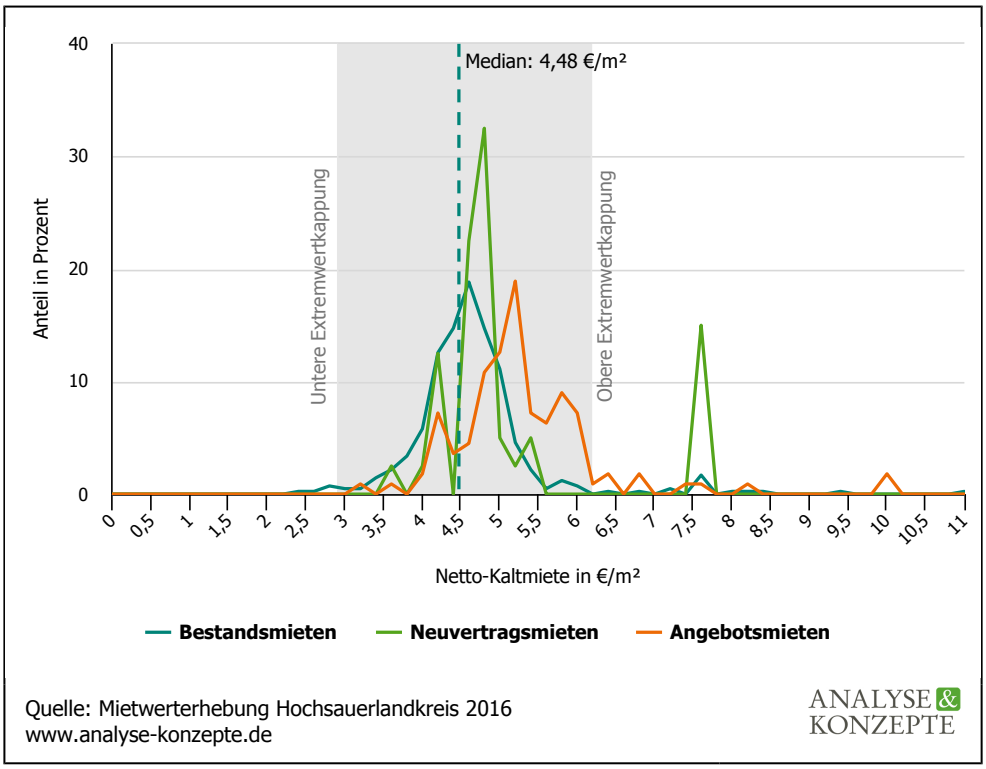
Abb. 14 **Mietkategorie III, > 50 bis ≤ 65 m², Netto-Kaltmieten**



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	4,70 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,89 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,13 €/m²
Median Angebotsmiete:	5,00 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	7,41 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	387/125/41

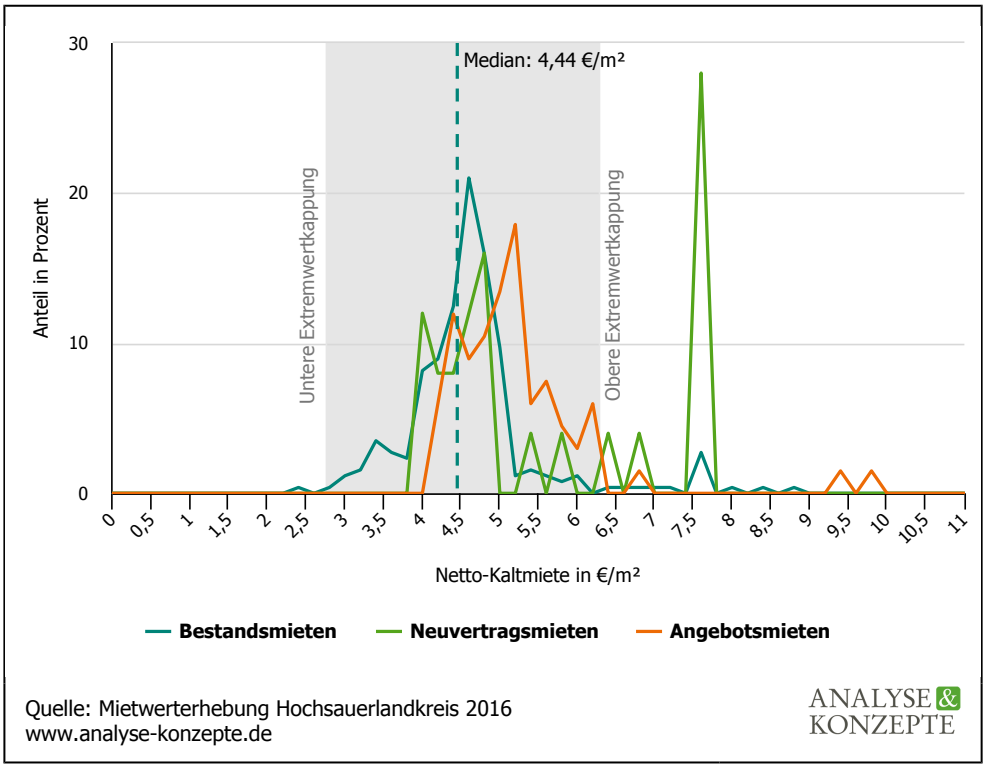
Abb. 15 **Mietkategorie III, > 65 bis ≤ 80 m², Netto-Kaltmieten**



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	4,48 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,92 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,20 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,92 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,62 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	414/111/40

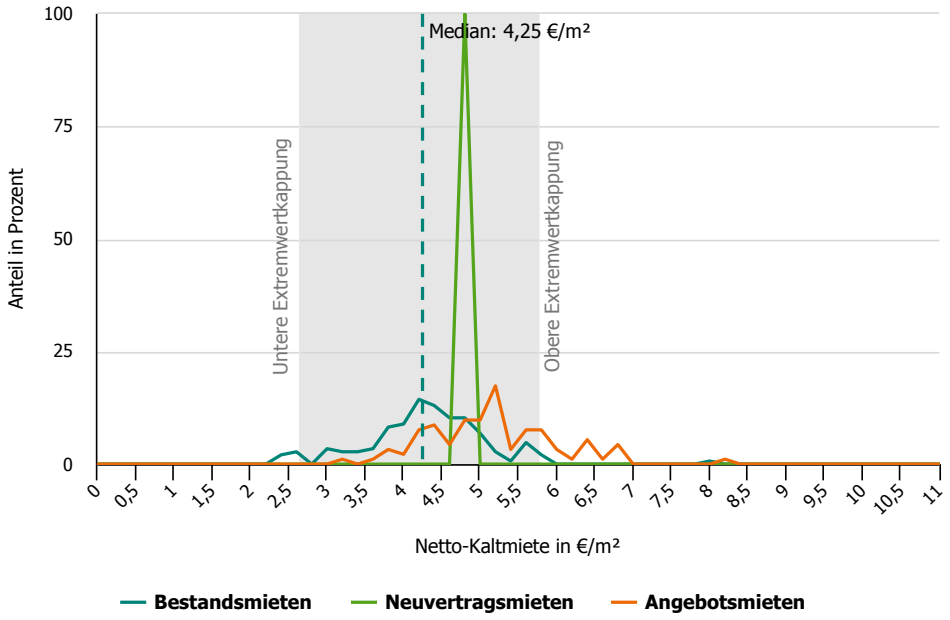
Abb. 16 **Mietkategorie III, > 80 bis ≤ 95 m², Netto-Kaltmieten**



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

Median Bestandsmiete:	4,44 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,78 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,30 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,76 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	4,76 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	257/67/25

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



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Median Bestandsmiete:	4,25 €/m²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,64 €/m²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,78 €/m²
Median Angebotsmiete:	4,91 €/m²
Median Neuvertragsmiete:	0,00 €/m²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:	146/92/1

Anlage 2
Erläuterung zur Clusteranalyse

Vorgehensweise der Clusteranalyse

Bei der Clusterbildung sollen Gebiete mit hoher Ähnlichkeit demselben und Gebiete mit geringer Ähnlichkeit unterschiedlichen Clustern/Mietkategorien zugeordnet werden. Zur Quantifizierung der Ähnlichkeit der Gebiete wird hier das häufig genutzte Distanzmaß der quadrierten Euklidischen Distanz D_{ij}^2 herangezogen. Mithilfe dieses Distanzmaßes wird die Ähnlichkeit der Gebiete bezüglich der in Kapitel 6.1 erläuterten Indikatoren ermittelt. Dabei wird für jedes mögliche Paar aus zwei Gebieten x_i und x_j der Differenzwert der Indikatoren k quadriert. Im Anschluss werden diese quadrierten Differenzen über insgesamt p Indikatoren aufsummiert. Berechnung der quadrierten Euklidischen Distanz:

$$D_{ij}^2 = \sum_{k=1}^{p} (x_{ik} - x_{jk})^2$$

Die Distanzwerte D_{ij}^2, die für sämtliche Zweier-Kombinationen der 12 Gebiete (10 Städte und 2 Gemeinden) des Hochsauerlandkreises berechnet werden, sind in der Tabelle 24 dargestellt (siehe Tabelle 25 für die Identifikationsnummern (ID) der Gebiete). Je höher der berechnete Distanzwert ist, desto unähnlicher sind sich zwei Gebiete hinsichtlich der Indikatoren. Hierbei ist anzumerken, dass der Distanzwert die Ähnlichkeit von zwei Gebieten bei gleichzeitiger Betrachtung aller Indikatoren misst.

Tab. 24 Distanzmatrix der Gebiete[1]

ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	-	3,49	2,37	3,66	5,07	3,25	5,18	1,45	3,23	3,36	1,88	4,56
2	3,49	-	1,34	1,38	1,70	0,55	1,21	0,87	0,21	2,54	1,84	2,52
3	2,37	1,34	-	0,78	0,81	0,78	1,39	0,79	0,87	0,94	0,78	2,35
4	3,66	1,38	0,78	-	0,98	1,71	0,49	1,07	0,98	1,18	1,04	2,66
5	5,07	1,70	0,81	0,98	-	1,44	0,62	2,15	1,36	1,91	2,25	2,33
6	3,25	0,55	0,78	1,71	1,44	-	1,77	0,83	0,37	1,92	1,50	2,12
7	5,18	1,21	1,39	0,49	0,62	1,77	-	1,70	0,92	2,03	2,10	2,05
8	1,45	0,87	0,79	1,07	2,15	0,83	1,70	-	0,49	1,54	0,52	1,95
9	3,23	0,21	0,87	0,98	1,36	0,37	0,92	0,49	-	1,68	1,13	1,65
10	3,36	2,54	0,94	1,18	1,91	1,92	2,03	1,54	1,68	-	1,25	1,78
11	1,88	1,84	0,78	1,04	2,25	1,50	2,10	0,52	1,13	1,25	-	2,48
12	4,56	2,52	2,35	2,66	2,33	2,12	2,05	1,95	1,65	1,78	2,48	-

[1] Unähnlichkeitsmatrix

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 25	Clusterzugehörigkeit der Kommunen im Hochsauerlandkreis	
ID	**Kommmune**	**Clusterzugehörigkeit**
1	Arnsberg, Stadt	I
2	Bestwig	II
3	Brilon, Stadt	II
4	Eslohe (Sauerland)	II
5	Hallenberg, Stadt	II
6	Marsberg, Stadt	II
7	Medebach, Stadt	II
8	Meschede, Stadt	III
9	Olsberg, Stadt	II
10	Schmallenberg, Stadt	III
11	Sundern (Sauerland), Stadt	III
12	Winterberg, Stadt	III

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016 ANALYSE & KONZEPTE

Für die Berechnung der Distanzen ist es notwendig, die in Kapitel 6.1 genannten Indikatoren zu standardisieren, da diese voneinander verschiedene Skalierungen aufweisen. So werden Indikatoren als Anteil an einem Gesamtbestand gemessen (zum Beispiel Mehrfamilienhäuser), während andere Indikatoren beispielsweise Anteile an der Gesamtbevölkerung oder Geldeinheiten (€) angeben. Die quadrierte Euklidische Distanz hat jedoch, wie alle Distanzmaße, die Eigenheit, dass die ermittelte Größe der Distanz von den Dimensionen abhängt, in denen die Variablen gemessen werden. Eine direkte Nutzung der Werte würde daher zu ungewollten Verzerrungen führen. Um dies zu vermeiden, wurden alle Werte x_i mithilfe einer linearen Transformation auf das Intervall [0,1] normiert.

$$x_i^n = \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}$$

Das jeweilige Minimum eines Indikators weist dabei den Wert 0 auf, während das entsprechende Maximum den Wert 1 erhält. Durch diese Transformation wird sichergestellt, dass die Skala metrisch und die relativen Abstände zwischen den Ausprägungen unverändert bleiben.

Eine Ausnahme bildet hier der Indikator "Wohngeldeinstufung". Da nur zwei unterschiedliche Einstufungen vorliegen, würde die notwendige Transformation nur zu den Extremwerten 0 und 1 führen und damit eine deutliche Verzerrung der Distanzwerte und des daraus resultierenden Varianzkriteriums im Zusammenhang mit diesen Indikatoren bewirken. Der Einfluss des Indikators "Wohngeldeinstufung" wäre so im Vergleich zu den übrigen Indikatoren überbetont, was dazu führen würde, dass die Clusteranalyse zur Bildung der Mietkategorien im Wesentlichen die Indikatorausprägungen wiedergäbe. Um die überproportionale Einflussnahme des Indikators auszugleichen, wurden die Werte auf 0,66 bzw. 0,33 für die jeweilige Einstufung transformiert.

In der Tabelle 26 sind die mit der linearen Transformation normierten Indikatoren für alle Gebiete des Hochsauerlandkreises abgetragen.

Tab. 26 Normierte Indikatoren zur Mietkategorisierung

	Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsdichte	Siedlungsstruktur	Wohnfläche pro Einwohner	Pro-Kopf-Einkommen	Neubautätigkeit	Bodenpreis	Entfernung Oberzentrum	Wohngeldeinstufung	Marktanpassungsfaktor
Mietkategorie I										
Arnsberg, Stadt	0,88	1,00	1,00	0,00	0,58	0,19	1,00	0,00	0,33	1,00
Mietkategorie II										
Bestwig	0,19	0,45	0,33	0,06	0,11	0,00	0,16	0,55	0,67	0,00
Brilon, Stadt	0,73	0,26	0,20	0,21	0,34	0,66	0,44	0,17	0,67	0,38
Eslohe (Sauerland)	1,00	0,09	0,20	0,23	0,45	0,38	0,25	0,90	0,67	0,23
Hallenberg, Stadt	0,83	0,00	0,11	0,71	0,00	0,66	0,00	0,34	0,67	0,00
Marsberg, Stadt	0,15	0,34	0,00	0,15	0,17	0,26	0,16	0,10	0,67	0,38
Medebach, Stadt	0,72	0,07	0,16	0,66	0,11	0,27	0,10	1,00	0,67	0,00
Olsberg, Stadt	0,18	0,31	0,19	0,22	0,25	0,21	0,31	0,62	0,33	0,23
Mietkategorie III										
Meschede, Stadt	0,47	0,39	0,41	0,16	0,51	0,08	0,63	0,48	0,67	0,62
Schmallenberg, Stadt	0,68	0,11	0,29	0,05	0,25	1,00	0,25	0,76	0,33	1,00
Sundern (Sauerland), Stadt	0,65	0,39	0,35	0,21	1,00	0,55	0,50	0,52	0,33	0,62

Winterberg, Stadt	0,00	0,05	0,54	1,00	0,00	0,58	0,25	0,79	0,33	1,00

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

Zur Feststellung der konkreten Ähnlichkeit einzelner Gebiete und deren Fusion zu Mietkategorien wird das "Ward-Verfahren" angewendet. Zu Beginn des Verfahrens stellt jede Gebietseinheit einen einzelnen Cluster dar. Im ersten Schritt werden die Cluster/Gebiete zusammengeführt, die ein vorgegebenes Heterogenitätsmaß am wenigsten vergrößern. Ziel dieses Verfahrens ist, diejenigen Gebiete/Cluster zu vereinigen, die sich am ähnlichsten sind, sprich die Streuung (Varianz) innerhalb einer Gruppe am geringsten erhöhen. So werden möglichst homogene Gruppen von Gebieten gebildet. Als Heterogenitätsmaß wird das Varianzkriterium (Fehlerquadratsumme) verwendet, das sich für eine Gruppe von Gebieten (g) wie folgt berechnet:

$$V_g = \sum_{k=1}^{K_g} \sum_{j=1}^{J} (x_{kjg} - \bar{x}_{jg})^2$$

mit

x_{kjg} = Beobachtungswert der Variablen (Indikatoren) j (j=1, ..., J) bei Objekt k (für alle Objekte k=1, ..., K_g in Gruppe g),

$\bar{x}_{jg}$ = Mittelwert über die Beobachtungswerte der Variablen j in Gruppe g.

Es werden nun die Cluster fusioniert, die die geringste gesamte Fehlerquadratsumme aufweisen und daher möglichst ähnlich in Bezug auf die Indikatorvariablen sind. Für diese neu erstellten Gruppierungen (Cluster) werden im nächsten Schritt erneut Distanzwerte berechnet. Nun werden wiederum diejenigen Cluster fusioniert, die die Varianz innerhalb der neu zu bildenden Cluster am geringsten erhöhen, also diejenige Kombination aus Clustern, die die geringste gesamte Fehlerquadratsumme aufweist. Hierbei erhöht sich die gesamte Fehlerquadratsumme je Fusionierungsschritt (vergleiche Tabelle 27 und für die Identifikationsnummern (ID) der Gebiete Tabelle 25).

Im ersten Schritt werden also die beiden Gebiete zusammengeführt, die den geringsten Distanzwert aufweisen. Ausgangspunkt des zweiten Fusionsschrittes sind demzufolge nur noch 11 Cluster. Nachfolgend werden wiederum alle Distanzwerte der verbleibenden Gebiets- und Clusterkombinationen bestimmt. Es werden wieder diejenigen Gebiete/Cluster fusioniert, deren gemeinsame Fehlerquadratsumme am geringsten ist, sprich deren einzelne Gebiete sich am meisten ähneln. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die neu gebildeten Cluster in sich so homogen wie möglich sind.

Diese Fusionierungsschritte werden so lange wiederholt, bis alle Gebiete in einem einzigen Cluster zusammengefasst werden können. Die Fehlerquadratsumme erreicht dann ihren höchsten Wert. Das bedeutet, dass der letzte verbleibende Cluster - in dem alle vorherigen Cluster zusammengeführt wurden - die höchste Heterogenität aufweist.

Es gilt nun innerhalb dieses Verfahrens den Punkt zu bestimmen, an dem eine sinnvolle Anzahl von Clustern gebildet wurde, deren interne Heterogenität jedoch nicht zu hoch ist.

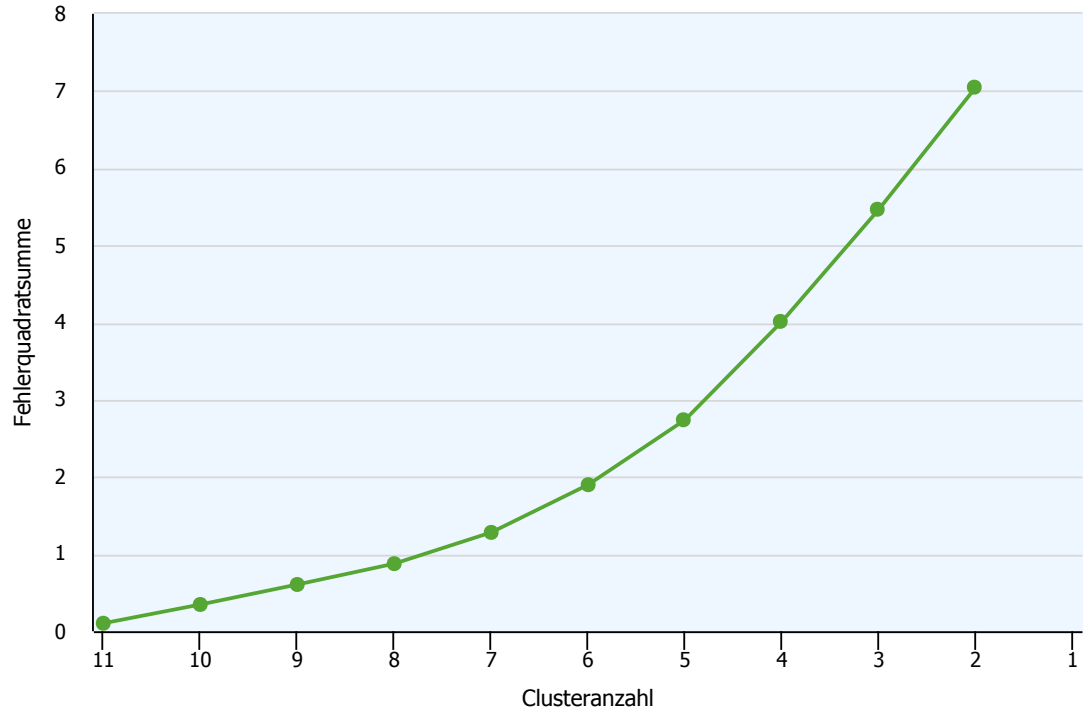
Tab. 27 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	**Zusammengeführte Kommune (ID)**		**Fehlerquadratsumme**
1	2	9	0,10
2	4	7	0,35
3	8	11	0,61
4	2	6	0,88
5	3	5	1,28
6	3	4	1,90
7	8	10	2,74
8	8	12	4,02
9	2	3	5,47
10	2	8	7,05
11	1	2	9,59

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016 ANALYSE & KONZEPTE

Zur Bestimmung einer sinnvollen Clusteranzahl wird die Entwicklung der Fehlerquadratsumme (Heterogenitätsmaß) im Verlauf der Clusterbildung betrachtet.

Abbildung 18 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen Gebiete, die einer Mietkategorie zugeordnet werden, bezüglich der Indikatorvariablen stärker unterscheiden. Als Entscheidungshilfe zur Feststellung einer sinnvollen Clusteranzahl dient hier das "Elbow-Kriterium": Ein überproportionaler Anstieg der Fehlerquadratsumme weist dabei auf eine mögliche und sinnvolle Anzahl von Clustern hin, wobei inhaltliche Überlegungen bei der Festlegung der Clusteranzahl im Vordergrund stehen.

Abb. 18 Fehlerquadratsummen der Cluster-Lösungen



Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fehlerquadratsumme und der regionalen Gegebenheiten im Hochsauerlandkreis bietet sich hier eine Lösung mit drei Clustern an. Die Fehlerquadratsumme nimmt beim Übergang von einer Drei-Cluster-Lösung zu einer Zwei-Clusterlösung überproportional zu (siehe Abbildung 18). Im Gegensatz zu einer Zwei-Cluster-Lösung lassen sich differenziertere Mietkategorien bilden. Die Fehlerquadratsumme ist zudem deutlich geringer als in einer Lösung mit zwei Clustern, die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der Cluster ist also klar höher. Eine Gliederung in drei Cluster bietet außerdem den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedliche Mietkategorien). Eine Differenzierung in vier oder mehr Cluster wäre mit einem geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht.

Die Tabelle 28 stellt für jede Mietkategorie dar, ob die Indikatoren in der Mietkategorie gegenüber dem Kreisdurchschnitt durchschnittlich, unter- oder überdurchschnittlich ausfallen. Eine Beschreibung der Mietkategorien erfolgt in Kapitel 6.2.

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 28 Eigenschaften der Mietkategorien

	Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsdichte	Siedlungsstruktur	Wohnfläche pro Einwohner	Pro-Kopf-Einkommen	Neubautätigkeit	Bodenpreis	Entfernung Oberzentrum	Wohngeldeinstufung	Marktanpassungsfaktor
Mietkategorie I	+	+	+	-	+	-	+	-	+	+
Mietkategorie II	(Ø)	-	-	Ø	-	Ø	-	(Ø)	(-)	-
Mietkategorie III	-	Ø	Ø	(Ø)	(+)	(+)	Ø	+	+	+

+ überdurchschnittliche Indikatorausprägungen gegenüber dem Kreisdurchschnitt.
Ø durchschnittliche Indikatorausprägungen gegenüber dem Kreisdurchschnitt.
- unterdurchschnittliche Indikatorausprägungen gegenüber dem Kreisdurchschnitt.

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Anlage 3
Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 19 Merkblatt + Fragebogen Wohnungsunternehmen Seite 1

Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

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

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 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 - 88**

Und so verläuft die Erhebung:

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

Wir benötigen von Ihnen als Vermieter zwei Dateien. Diese Vorgehensweise ist wichtig, um den Anforderungen des Datenschutzes zu genügen. Die erste Datei umfasst eine Adressliste Ihres Wohnungsbestandes im 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 **01.09.2016.**

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **30.09.2016**. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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

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

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

ANALYSE & KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

Abb. 20 Merkblatt + Fragebogen Wohnungsunternehmen Seite 1

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

Tabelle 1 Bestandsübersicht

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

Tabelle 2 Mietwerterhebung

Stadt/Einheitsgemeinde/Verbandsgemeinde	_____
Handelt es sich um ein Einfamilienhaus?	☐ Ja ☐ Nein
Baujahr des Wohngebäudes	_____
Energieverbrauch gemäß **verbrauchsorientiertem** Energieausweis (kWh/m²a)	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad und eine Sammelheizung?	☐ Ja ☐ Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____._____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____._____
Wohnfläche der Wohnung	_____,____ m²
Höhe der Nettokaltmiete in € am **01.09.2016** (inkl. Modernisierungsumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	_____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am **01.09.2016** (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	_____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	☐ Ja ☐ Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am **01.09.2016**	_____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	☐ Ja ☐ Nein
Energieträger	☐ Öl ☐ Gas ☐ Fernwärme ☐ Holz ☐ sonstiges

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

Abb. 21 Merkblatt und Fragebogen Mieterbefragung Seite 1

Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

ANALYSE & KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Hochsauerlandkreis beauftragt, für den Kreis 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

In die Erhebungen für die Mietwertübersicht werden nicht alle Wohnungen 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

15.12.2016

wieder zurück. Benutzen Sie dazu den beigefügten Briefumschlag, Sie brauchen **kein Porto** zu bezahlen.

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

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 01.09.2016** 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.

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

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

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

ANALYSE & KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

Abb. 22 Merkblatt und Fragebogen Mieterbefragung Seite 2

Bitte zurücksenden bis zum 15.12.2016

ANALYSE & KONZEPTE

Fragebogen Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis

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 Einbauküchen 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

Konnten Sie die **Fragen 1 bis 6 alle** mit **"Nein"** beantworten?

In diesem Fall schicken Sie uns diesen Fragebogen ausgefüllt mit dem beiliegenden Freiumschlag (Briefmarke **nicht** notwendig) bitte bis zum **15.12.2016** zurück. Alternativ können Sie uns den Fragebogen auch gern per Fax (040/485 00 98 98) oder E-Mail (mail@analyse-konzepte.de) zurück senden.
Sofern Sie eine der Fragen 1-6 mit "Ja" beantwortet haben, ist Ihre Miete für die Mietwerterhebung des Hochsauerlandkreises nicht relevant. Bitte senden Sie diesen Fragebogen dann nicht zurück.
Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

▲

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

7. In welcher Stadt oder Gemeinde wohnen Sie?	_____
8. Befindet sich Ihre Wohnung in einem Einfamilienhaus?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
9. Baujahr des Gebäudes	Ca. _____
10. Wann haben Sie Ihren aktuellen Mietvertrag abgeschlossen?	___.___.____
11. Ist Ihre Miete **nach dem 01.09.2012** geändert worden? (nur Änderung der Miethöhe; Änderungen der Betriebskosten sind nicht relevant)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
12. Welche Wohnfläche umfasst ihre Wohnung lt. Mietvertrag (in m²)?	____,____ m²
13. Wie hoch ist ihre Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten) am **Stichtag 01.09.2016**? (Angabe bitte ggf. ohne eine Stellplatzmiete)	_____,____ €
14. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im **September 2016** (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?	_____,____ €
15. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
16. Verfügt Ihre Wohnung über ein Bad und eine Zentral-/Sammelheizung (Öl, Gas, Etagen-, Nachtspeicherheizung oder Fernwärme)?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
17. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im **September 2016** (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?	_____,____ €
18. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2) ☐ Weiß nicht (3)
19. Wenn vorhanden: Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis (kWh/m²a)	_____ kWh/m²a

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

ANALYSE & KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Hochsauerlandkreis 2016

Anlage 4
Berücksichtigung von Flüchtlingen im schlüssigen Konzept

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

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

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

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

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

Hierbei spielen unter anderem die folgenden Aspekte eine Rolle:

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

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

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

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

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

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

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

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

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