



FUB

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
UMWELT

Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für den Kreis Gütersloh 2024

Dokumentation

Hamburg, Juli 2024

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	III
1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	1
2 SCHLÜSSIGES KONZEPT DER MIETNIVEAUERHEBUNG ZUR FESTSTELLUNG DER ANGEMESSENHEITSGRENZE	4
3 DATENSCHUTZ	9
4 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG	11
4.1 Datenerhebung	11
4.2 Erhebungsunterlagen	11
4.3 Rücklauf der Datenerhebung	12
4.3.1 Datenrücklauf und Bereinigung auf Objektebene	12
4.3.2 Datenrücklauf und Bereinigung auf Wohnungsebene	13
4.3.3 Datenbereinigung Betriebskosten	15
5 DATENAUSWERTUNG	16
5.1 Bestimmung der angemessenen Wohnungsgrößen	16
5.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards	16
5.3 Gewichtung nach Eigentümergruppen	18
5.4 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit	19
5.4.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum	19
5.4.2 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard	23
5.5 Berechnung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokalt	24
5.6 Berechnung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen kalte Betriebskosten	27
5.7 Ermittlung der Mietobergrenzen des abstrakt angemessenen Wohnraums	29
5.8 Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit	32
5.8.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger (Neuanträge)	33
5.8.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes im Kreis Gütersloh 2024	35
5.8.3 Festlegung der Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh – Bruttokaltmiete	38
5.8.4 Neue Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh	47
Anlage: Befragungsunterlagen	49

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 4.1 Übersicht Datenrücklauf auf Objektebene gesamt und nach Kommunen _____	12
Tab. 4.2 Rückmeldungen auf Objektebene durch Hotline und E-Mail-Postfach _____	13
Tab. 4.3 Datenplausibilisierung auf Wohnungsebene _____	15
Tab. 5.1 Angemessene Wohnfläche im Kreis Gütersloh _____	16
Tab. 5.2 Gewichtung nach Vermietungstyp _____	19
Tab. 5.3 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Kreis Gütersloh insgesamt _____	20
Tab. 5.4 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Kreis Gütersloh nach Städten und Gemeinden ____	21
Tab. 5.5 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Gemeinden _____	25
Tab. 5.6 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Gemeinden für Mietverträge der letzten vier Jahre _____	26
Tab. 5.7 Abstrakte Angemessenheit im Kreis Gütersloh – Nettokaltmiete in Euro pro m ² _____	27
Tab. 5.8 Abstrakte Angemessenheit im Kreis Gütersloh – kalte Betriebskosten in Euro pro m ² _____	28
Tab. 5.9 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit nach den 13 Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh – Bruttokaltmieten _____	30
Tab. 5.10 Neuantragsfälle (Juli 2023 bis Juni 2024) differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden _____	34
Tab. 5.11 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden – Juli 2023 bis Juni 2024 _____	35
Tab. 5.12 Angebot innerhalb der abstrakten Angemessenheit differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden _____	38
Tab. 5.13 Versorgungsgrad vor einer Anpassung der Miethöhe differenziert nach den 13 Städten und Kommunen im Kreis Gütersloh und den Bedarfsgrößenklassen Kreis Gütersloh – Bruttokaltmieten _____	40
Tab. 5.14 Abstrakte und angepasste Angemessenheit im Kreis Gütersloh im Vergleich zur bisherigen Mietobergrenze in Euro _____	45
Tab. 5.15 Neue Mietobergrenzen bruttokalt in Euro im Kreis Gütersloh nach Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen auf Basis des schlüssigen Konzepts _____	48

1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist der Kreis Gütersloh verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 07.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Der Kreis Gütersloh hat daher zum Zwecke der Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII die FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg, mit einer Erhebung des regionalen Mietpreisniveaus und der Aktualisierung der bestehenden Mietobergrenzen beauftragt.

In § 22 Abs. 1 SGB II ist geregelt, dass „Leistungen für Unterkunft und Heizung [...] in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht (werden), soweit diese angemessen sind.“ Die Angemessenheit wird allerdings im Gesetz nicht näher bestimmt, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näherer Auslegung bedarf. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basieren. Im Grundsatzurteil vom 07.11.2008, Az.: B 7 AS 18/06 R, hat das Bundessozialgericht ausgeführt, dass in den Fällen, in denen keine entsprechenden Mietspiegel oder Mietdatenbanken vorliegen, der Grundsicherungsträger erwägen sollte, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietübersichten zu erstellen.

Entscheidend hierfür ist die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenbasis, die auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss. Das Bundessozialgericht führt hierzu im Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, aus:

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s. auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr. 26; s. zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlitz in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr. 38). Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008,

§ 22 RdNr. 45c). Das kann u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

In einem weiteren Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Gericht den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ mit folgenden Mindestvoraussetzungen konkretisiert:

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

Diese Definition des schlüssigen Konzepts wurde in späteren Urteilen wiederholt und damit gefestigt. Im Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, wurde die Berücksichtigung der Methodik, die bei der Erstellung eines Mietspiegels herangezogen wird, als mögliche Grundlage für ein schlüssiges Konzept angeführt:

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f).

Um die sich daraus ergebenden erhebungstechnischen Vorgaben zu berücksichtigen, erfolgte die Datenerhebung im Rahmen der Erstellung der 13 qualifizierten Mietspiegel der Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh. Wichtige Aspekte sind insbesondere die Repräsentativität, die Transparenz der Datenerhebung, statistisch gesicherte

Auswertungsverfahren und die Dokumentation der Verfahrensschritte in einem veröffentlichungsfähigen Methodenbericht.

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Mit Urteil vom 22.09.2009 führt das Bundessozialgericht außerdem an: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen“. Nach den Erfahrungen von FUB IGES wird der einfache Wohnwertstandard zumeist nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere. Diese Annahme ist grundsätzlich rechtskonform.

2 SCHLÜSSIGES KONZEPT DER MIETNERHEBUNG ZUR FESTSTELLUNG DER ANGEMESSENHEITSGRENZE

Die Mieterhebung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis einer repräsentativen Datenerhebung bei Vermietern und Eigentümern der Mietwohnungsbestände in den 13 Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh. Mit dem Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht Mindestvoraussetzungen für den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ definiert. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass mit der gewählten Methode der Datenerhebung und -auswertung das mit Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, definierte schlüssige Konzept zur Festsetzung von Richtwerten im Kreis Gütersloh erfüllt wird.

Vergleichsraum

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (BSG-Urteil vom 30.01.2019, B 14 AS 11/18 R).

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

Das Bundessozialgericht betont zudem, dass seine Rechtsprechung zu Großstädten als ein Vergleichsraum nicht bei kleineren Städten zu kleinräumigen Einheiten führen soll, sondern im Gegenteil ein möglichst großes Gebiet erfasst werden sollte (BSG-Urteil vom 30.01.2019, B 14 AS 11/18 R). Hinsichtlich der Größe des zu bildenden räumlichen Vergleichsmaßstabes sind zwei grundlegende Aspekte zu berücksichtigen.

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

Zum anderen ist es hingegen notwendig, einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem sich ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Datenerhebung ausreichend Bestands-, Neuvertrags-

und Angebotsmieten erheben lassen, um Angemessenheitsrichtwerte valide herleiten und einen Nachweis für Alternativwohnraum erbringen zu können.

Darüber hinaus sind nach den Vorgaben des BSG die Vergleichsräume in Landkreisen anhand der Kriterien räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit zu bilden. Bei der möglichen Zusammenfassung von Kommunen zu Vergleichsräumen ist dabei auf räumliche Orientierungen, Tagespendelbereich für Berufstätige, die Nähe zu Ballungsräumen oder auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.

Diese Vorgaben werden im schlüssigen Konzept für den Kreis Gütersloh in besonderer Weise berücksichtigt. Die 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh stellen jeweils Vergleichsräume im Sinne von Wohnorten dar.

Dadurch erhält der Wohnort der Leistungsempfänger bei der Vergleichsraumbildung eine besondere Bedeutung. Das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes ist durch diese Einteilung nicht gefährdet und kann auch bei einem Wohnungswechsel aufrechterhalten werden.

Aufgrund der umfangreichen Datenerhebung im Rahmen der Erstellung der qualifizierten Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden war es möglich, für jede Kommune im Kreis Gütersloh ausreichende Mietdaten zu erheben, um valide Angemessenheitsrichtwerte herleiten zu können.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Maßstäbe hat der Kreis Gütersloh entschieden, das Gebiet des Kreises in 13 Vergleichsräume (Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh) zu unterteilen.

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 kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden.

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

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts.

- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.

Definition des Gegenstands der Beobachtung

Im Rahmen der Datenerhebung im Kreis Gütersloh erfolgte eine klare Definition des Beobachtungsgegenstands. Nicht berücksichtigt wurden folgende Teilmärkte:

- Wohnungen in Senioren- und Pflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen, z. B. die Betreuung und Verpflegung, abdeckt
- Wohnungen in betreuten Wohnanlagen, da die Nettokaltmiete zusätzliche Betreuungskosten beinhaltet, die vereinbarten Mieten nicht dem normalen Mietwohnungsmarkt unterliegen und nur an bestimmte Zielgruppen vermietet wird
- Möblierte und teilmöblierte Wohnungen, da es sich hierbei um einen Spezialwohnungsmarkt mit entsprechenden Mietpreisgestaltungen handelt und der in der Miete enthaltene Möblierungszuschlag nicht herausgerechnet werden kann
- Wohnungen, die nur für einen kurzen Zeitraum vermietet werden, beispielsweise Ferienwohnungen. Diese Wohnungen gehören nicht zum „normalen“ Mietwohnungsmarkt und stehen auch nicht für Hilfeempfänger zur Verfügung
- Wohnungen bei Angehörigen oder näheren Verwandten des Mieters, da bei der Mietpreisfindung von Sonderkonditionen ausgegangen wird, die Miete zumeist niedriger ausfällt und somit nicht das tatsächliche Marktgeschehen widerspiegelt. Außerdem stehen diese Wohnungen auch keinen Hilfeempfängern zur Verfügung, außer bei familiären Beziehungen zwischen Hilfeempfänger und Eigentümer
- Wohnungen, die gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden, da die Miete sich nicht am Mietwohnungsmarkt orientiert, sondern am Gewerbemietmarkt
- Nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. Wohnungen, die über keinen eigenen Wohnungseingang verfügen

In die Auswertungen zum Mietpreisniveau im Kreis Gütersloh sind nur Wohnungen mit der vermietetseitig gestellten Mindestausstattung Sammelheizung, Bad und Innen-WC berücksichtigt worden. Dies entspricht den Ausführungen im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19. Oktober 2010 (Az. B 14 AS 50/10 R, Rd. 29), wonach Wohnungen mit dem einfachsten Ausstattungsstandard nicht für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden dürfen.

Eine Differenzierung nach weiteren Ausstattungsmerkmalen, die Beschaffenheit und die Lage betreffend, wird bei der Auswertung der Mietenniveauerhebung für die Ab-

leitung der zulässigen Wohnkosten nicht berücksichtigt, um der Gefahr der Ghettobildung vorzubeugen. Lediglich nach Wohnungsgröße bzw. nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und der ihr zustehenden Wohnfläche wird unterschieden.

Die Datenbasis der Mieterhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert. Zusätzlich erfolgte die Erhebung der aktuell gezahlten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizung und Warmwasser. Damit können für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch aktuelle ortsübliche Beträge für die kalten Betriebskosten ermittelt werden.

Beobachtungszeitraum

Die Mieterhebung wurde stichtagsbezogen durchgeführt, sodass sich die erhobenen Mieten und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten auf den 1. Januar 2024 beziehen.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei den Vermietern bzw. Eigentümern von Mietwohnungen im Kreis Gütersloh. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von grundsicherungsrelevanten Mietspiegeln. Die Erstellung der Grundgesamtheit der Adressen sowie der Versand der Befragungsunterlagen erfolgte durch den Kreis Gütersloh.

Der Erhebungszeitraum erstreckte sich von Januar bis April 2024.

Die Adressen der privaten Wohnungsvermieter und Eigentümer wurden nicht an FUB IGES übergeben, wodurch die datenschutzrechtlichen Anforderungen an die Datenerhebung erfüllt wurden.

Die Datenerhebungen wurden als Abfrage aus den Mieterdateien der Wohnungsunternehmen oder der Wohnungsverwalter durchgeführt bzw. durch Einzelanfrage bei Vermietern mit kleineren Wohnungsbeständen. Die Zuverlässigkeit der erhobenen Daten wurde durch umfangreiche Kontroll- und Qualitätsprüfungen sichergestellt.

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung. Es wurden insgesamt 17.527 Objekte (Befragungsfälle) erfasst. Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, um Datensätze mit unplausiblen Angaben und nach Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 32.392 Wohnungen in die Auswertung eingeflossen, wodurch rd. 45 % des Mietwohnungsbestands gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 2011 erfasst worden ist.

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der flächendeckenden Erhebung im Kreis Gütersloh und dem Anteil am Mietwohnungsbestand gegeben.

Validität der Datenerhebung

Gemäß den Zielen einer Mietniveauerhebung sollen die Ergebnisse einen Überblick über das regionale Mietpreisniveau im Wohnungsbau geben.

Hinsichtlich dieses Zieles ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mieterhebung im Kreis Gütersloh durch die Verwendung anerkannter statistischer Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung gegeben. Die Befragung aller Vermieter und Eigentümer mit Mietwohnungsbestand im Kreis Gütersloh sichert eine valide Datenbasis.

Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung

Die im Kreis Gütersloh erhobenen Mietdaten wurden gemäß den anerkannten Regeln zur Erstellung eines Tabellenmietspiegels ausgewertet. Bei den verwendeten Verfahren, die bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts (bei der Datenerhebung und -auswertung) angewendet wurden, handelt es sich um anerkannte, mathematisch-statistische Verfahren gemäß den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln).

Vollständigkeit des schlüssigen Konzepts

Damit erfüllt die Mietniveauerhebung im Kreis Gütersloh alle Punkte, die nach dem BSG-Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, als Merkmal eines schlüssigen Konzepts aufgeführt werden.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB IGES bei der Erstellung der qualifizierten Mietspiegel und des schlüssigen Konzeptes im Kreis Gütersloh strikt eingehalten und in einem Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung (AV-Vertrag) festgelegt, welcher mit der Datenschutzbeauftragten des Kreises Gütersloh abgestimmt wurde. Die Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG neu) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 23. Januar 2024 zwischen dem Kreis Gütersloh und FUB IGES wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES und dem Auftraggeber sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im AV-Vertrag wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Des Weiteren sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die von FUB IGES garantiert werden. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels des Kreises Gütersloh betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch definierte Benutzerrechte.
- Bei FUB IGES erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der oder des Befragten generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Die Erstellung der Befragungsgrundgesamtheitsdatei auf Basis einer objektbezogenen Eigentümer- bzw. Vermieterdatei wurde von dem Kreis Gütersloh vorgenommen. Der Versand der Erhebungsunterlagen wurde durch die Verwaltung des Kreises Gütersloh organisiert.

4 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung wurde vom Kreis Gütersloh durchgeführt und betreut. Die Fragebögen wurden von den Befragten an FUB IGES gesendet, dort erfasst und zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst. Die institutionellen Großvermieter wurden durch FUB IGES angeschrieben und die zurückgesendeten Daten in die Datenbank integriert.

4.1 Datenerhebung

Die Datenerhebung der notwendigen Daten für die Mietspiegel der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh 2024 erfolgte auf Basis einer Vollerhebung der Vermieter bzw. Eigentümer von Wohnraum (im folgenden Vermieter genannt) im Kreis Gütersloh. Den gesamten Prozess der Versendung der Befragungsunterlagen führte der Kreis Gütersloh eigenständig durch. Der Versand erfolgte ab Januar 2024 in mehreren Wellen je nach Kommune. Die Befragten sendeten die ausgefüllten Fragebogen an FUB IGES zurück. Gemeinsam mit den Befragungsunterlagen wurde der Grundsteuerbescheid versendet.

Die Befragungsgrundgesamtheit von insgesamt 55.746 Personen im gesamten Kreis Gütersloh stand für die Befragung zur Verfügung.

Die Befragung der Vermieterinnen und Vermieter erfolgt auf Objektebene, d. h. die Vermieterinnen und Vermieter erhielten im Anschreiben eine oder mehrere postalische Adressen genannt, zu denen sie Angaben für alle in ihrem Besitz befindlichen Wohnungen an dieser Adresse machen sollten. Aufgrund doppelt vorhandener Straßennamen wurde auch jeweils die Postleitzahl (PLZ) angegeben.

4.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den privaten Vermietern von Wohnraum in dem Kreis Gütersloh wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus einem

- Anschreiben im Namen des Bürgermeisters der entsprechenden Kommune und des Kreises Gütersloh mit einem Informationsblatt zur Datenverarbeitung
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Erläuterungsblatt zum Fragebogen
- Freiumschlag für die Rücksendung

- Online-Version des Fragebogens
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieterinnen und Vermieter

Das Anschreiben und der Fragebogen sind im Anhang beigefügt. Bei den Online-Versionen sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen der Papierfragebogen.

4.3 Rücklauf der Datenerhebung

Während der Befragungsphase wurden die Rückläufer der privaten (Einzel-)Eigentümer laufend überprüft. Es wurde eine Sichtprüfung vorgenommen und Fragebögen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst. Weiterhin wurden alle Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden, registriert, um die Teilnahme der Befragten zu dokumentieren.

4.3.1 Datenrücklauf und Bereinigung auf Objektebene

Von den insgesamt 55.746 befragten Vermieterinnen und Vermietern haben sich insgesamt 17.527 zurückgemeldet, was 31,4 % der Grundgesamtheit entspricht (vgl. Tab. 5.1).

Tab. 4.1 Übersicht Datenrücklauf auf Objektebene gesamt und nach Kommune

Kommune	Grundgesamtheit	Rücklauf	in Prozent
Borgholzhausen	1.362	372	27,3
Gütersloh	16.720	5.721	34,2
Halle (Westf.)	3.235	930	28,7
Harsewinkel	3.598	1.071	29,8
Herzebrock-Clarholz	2.254	590	26,2
Langenberg	1.239	298	24,1
Rheda-Wiedenbrück	7.660	2.251	29,4
Rietberg	4.487	1.225	27,3
Schloß Holte-Stukenbrock	4.178	1.258	30,1
Steinhagen	3.455	1.244	36,0
Verl	2.497	967	38,7
Versmold	3.255	1.024	31,5
Werther (Westf.)	1.806	576	31,9
gesamt	55.746	17.527	31,4

Die Analyse der Rückläufer und Ausfälle basiert auf der im Rahmen der Erhebung definierten Objektebene, welche sich aus der Adresse und dem Eigentümer zusammensetzt. In Adressen einer Wohneigentümergeinschaft kann die Anzahl der Objekte größer als 1 sein. Das bedeutet für die Erfassung der Rückläufer, dass alle Fragebögen, die Angaben zu wenigstens einer mietspiegelrelevanten Wohnung enthielten, im Gesamtdatensatz erfasst wurden.

Durch Rückmeldungen der Hotline und des E-Mail-Postfaches kam ein Ausfall von insgesamt 3.649 Objekten zusammen. Der häufigste Ausfallgrund waren selbstnutzende Eigentümer mit 2.414 Objekten, was 66,2 % entspricht (vgl. Tab. 5.2).

Tab. 4.2 Rückmeldungen auf Objektebene durch Hotline und E-Mail-Postfach

Ausfallgrund	Anzahl	in Prozent
Selbstnutzender Eigentümer	2.414	66,2
Verwandter/ Angehöriger	461	12,6
Leerstand	175	4,8
möblierte Wohnung	127	3,5
gewerbliche Nutzung	90	2,5
Leerstand	70	1,9
Wohnheim	58	1,6
Fragebogen leer, unvollständig	58	1,6
Sonstiges	54	1,5
nicht abgeschlossene Wohnung	43	1,2
Mehrere Mietverträge	35	1,0
Werks-/Dienstwohnung	27	0,7
keine Wohnnutzung, Garage etc.	15	0,4
6-Jahres-Regel	12	0,3
Haus/Whg. verkauft	6	0,2
Mieter unbekannt	2	0,1
Vermietung für kurzen Zeitraum (weniger als 6 Monate)	1	0,0
Verweigerung	1	0,0
gesamt	3.649	100,0

4.3.2 Datenrücklauf und Bereinigung auf Wohnungsebene

Auf Basis der erfassten Wohneinheiten erfolgte anschließend eine Überprüfung der vorliegenden Daten unter Berücksichtigung des durch den Arbeitskreis festgelegten mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands. Dabei orientiert sich die Mietspiegelrelevanz an den in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ detailliert dargelegten Ausschlusskriterien.

Bei den Ausschlusskriterien handelte es sich um:

- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen ganz oder teilweise genutzt werden,
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden,
- Wohnungen, die an gewerbliche Zwischenvermieter vermietet wurden,
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, d. h. über keine eigene Wohnungstür verfügen,
- Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z. B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern, Dienstverhältnisse von Mietern (Hausmeistertätigkeit, Gartenpflege usw.) oder wie bei Werkwohnungen,
- Wohnungen, die zu einem Heim oder Wohnheim gehören (Studenten- oder Jugendheim, betreutes Wohnen usw.),
- möblierte Wohnungen, d. h. Wohnungen, die mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle bzw. Einbauküche vermietet wurden (sogenannte teilmöblierte oder möblierte Wohnungen),
- Wohnungen, die kein WC und/oder kein Bad aufweisen, sogenannte „Substandard- oder Schlichtwohnungen“,
- Wohnungen, die am Stichtag 1. Januar 2024 nicht vermietet waren.

Neben den aufgeführten Ausfallgründen erfolgte eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Fragebogen, d. h. ob alle für die Erstellung der Mietspiegel relevanten Daten vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um folgende Daten:

- Angaben zur Wohnfläche,
- Angaben zur Netto-Kaltmiete.

Tab. 4.3 Datenplausibilisierung auf Wohnungsebene

erfasste Datensätze auf Wohnungsebene	39.849	100 %
relevante Wohnungen	32.392	81,3 %
Dublette	140	0,4 %
keine Angaben	270	0,7 %
selbstnutzende Eigentümer	2.789	7,0 %
Angehöriger	961	2,4 %
mehrere Verträge	60	0,2 %
Wohnheim o.ä.	91	0,2 %
Werkswohnung	64	0,2 %
gewerbliche Nutzung	155	0,4 %
möblierte Wohnung	240	0,6 %
nicht abgeschlossene Wohnung	19	<0,1 %
Kurzzeitvermietung	4	<0,1 %
Leerstand	570	1,4 %
keine Wohnfläche angegeben	703	1,8 %
keine Nettokaltmiete angegeben oder nicht plausibel	402	1,0 %
kein Bad, WC und keine Sammelheizung	989	2,5 %
Ausfall insgesamt	7.457	18,7 %

Insgesamt ergibt sich nach allen Datenbereinigungen ein relevanter Datenbestand von 32.392 Wohnungsdatensätzen (81,3 % des erfassten Datenrücklaufs).

4.3.3 Datenbereinigung Betriebskosten

Neben der Erhebung der Nettokaltmiete erfolgte auch eine Erhebung der Nebenkosten. Die erfassten Nebenkosten wurden entsprechend überprüft und besonders niedrige sowie besonders hohe Nebenkosten wurden in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Auswertung der Nebenkosten basierte auf den erhobenen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit dem Stichtag 1. Januar 2024.

Nach allen Bereinigungsschritten konnten 25.091 Angaben zu den Betriebskostenvorauszahlungen ausgewertet werden.

5 DATENAUSWERTUNG

Nach der durchgeführten Datenbereinigung erfolgte die Datenauswertung der erhobenen Wohnungsdaten für die Richtwerte für die 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh.

5.1 Bestimmung der angemessenen Wohnungsgrößen

Für die Auswertung der Daten und die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit und der Richtwerte für die 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh müssen die angemessenen Wohnflächen für die einzelnen Bedarfsgemeinschaften festgelegt werden.

Entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts und den bisherigen schlüssigen Konzepten bilden die Wohnflächengrenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die Abgrenzung des jeweils zu berücksichtigenden Datenbestands aus der Mieterhebung und zur Berechnung der absoluten Angemessenheitswerte nach der vom Bundessozialgericht vorgegebenen Produkttheorie.

Tab. 5.1 Angemessene Wohnfläche im Kreis Gütersloh

Größe der Bedarfsgemeinschaft	zustehende Wohnfläche
1 Person	bis zu 50 m ²
2 Personen	mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²
3 Personen	mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²
4 Personen	mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²
5 Personen	mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²
jede weitere Person	zuzüglich 15 m ²

5.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard zu ziehen. Der einfache Wohnungsstandard wird aber weder im Gesetz noch in den einschlägigen Urteilen definiert. Gemäß dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) ist auf den Wohnungsbestand im unteren Segment der jeweiligen Wohnungsmarktregion abzustellen.

Dazu hat das Bundessozialgericht folgenden Hinweis gegeben:

Dahinstehen kann auch, ob der von der Stadt O. erstellte Mietpreisspiegel den Anforderungen an einen einfachen „Mietspiegel“ i. S. des § 558c BGB entspricht. Zweifel bestehen insoweit, als der überwiegende Teil des Datenbestandes wohl aus „Wohngeldfällen“ stammt. Diese Datengrundlage wird bei der Qualifizierung der betreffenden Mietdatenbanken als „Mietspiegel“ nicht als ausreichend angesehen [...] Für den hier auszufüllenden unbestimmten Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ des Wohnraums ist dieser Gesichtspunkt jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Maßgeblich ist vielmehr, dass die bei den Wohngeldempfängern und bei Beziehern von Grundsicherungsleistungen in Betracht zu ziehenden Wohnungen in weiten Bereichen identisch sind. Soweit mithin in den Städten und Gemeinden Statistiken geführt werden, die Datensätze über durchschnittliche Mietpreise aus Wohngeldfällen enthalten oder überwiegend aus diesen bestehen, sind diese Daten durchaus geeignet, eine Grundlage zur Bestimmung des Begriffs der „Angemessenheit“ zu bilden (Aktenzeichen B 14/7b AS 44/06 R vom 18.6.2008).

In diesem Urteil wird deutlich, dass das Bundessozialgericht Wert auf eine Kongruenz der Datenbasis einer Mieterhebung und der Wahl der angemessenen Miethöhe legt. Vereinfacht ausgedrückt: Wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht, wird in etwa auch der Mittelwert, gegebenenfalls sogar der obere Wert dieser Mieten als angemessen angesehen. Wenn dagegen der gesamte Mietwohnungsmarkt gemessen wird, der hinsichtlich seines Wohnwertes und Mietniveaus oberhalb des für Bezieher von Kosten der Unterkunft als angemessen angesehenen Wohnungsstandards liegt, müssen die Höchstsätze der Kosten der Unterkunft deutlich unter dem Mietenmittel liegen, um den rechtlichen Vorgaben zum einfachen Wohnwert zu entsprechen.

In einem weiteren Urteil des BSG vom 19.10.2010 (Az. B 14 AS 50/10 R) wird zusätzlich ausgeführt, dass die Wohnungen für Hilfebedürftige einen Mindeststandard erfüllen müssen.

Es handelt sich einerseits um Wohnungen mit „Ofenheizung“, bei denen sich der Mieter der Wohnung mit der Versorgung mit Kohlen und der Entsorgung der Asche befassen muss, und andererseits oder kumulativ um Wohnungen ohne Bad (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen, aber nicht duschen können. Zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes sind diese Werte nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden. Dem lässt sich nicht entgegenhalten, diese Werte seien einzubeziehen, um eine möglichst breite Datenbasis zu erhalten. Wenn solche Wohnungen nicht den unteren, sondern den untersten Standard abbilden, gehören sie von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand, der überhaupt für

die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist. Deshalb dürfen sie in eine Auswertung des qualifizierten Mietspiegels unter dem Blickwinkel des § 22 SGB II nicht einfließen, unabhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Mithilfe der Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 4.3.2) wurden gemäß dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermietetseitig gestellte Vollaussstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Datensätze wurden in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von FUB IGES wird der einfache Wohnungsstandard in den meisten Mietniveauerhebungen zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere.

5.3 Gewichtung nach Eigentümergruppen

Das im Kreis Gütersloh angewendete Erhebungsdesign umfasst in der Befragung alle Eigentümergruppen. Aufgrund der Teilnahmebereitschaft der unterschiedlichen Eigentümergruppen und des zu erwartenden unterschiedlichen Vermietungsverhaltens (z. B. Miethöhe und Mietänderungsverhalten), weicht die Eigentümerstruktur in den erhobenen Daten erheblich von der Eigentümerstruktur der Befragungsgesamtheit ab. Um die sich daraus ergebenden Verzerrungen zu bereinigen, muss eine entsprechende Datengewichtung erfolgen.

Die Datenerhebung basiert auf einer Vollerhebung aus den Grundsteuerdateien der einzelnen Kommunen. Für die Ermittlung der Gewichtungskoeffizienten differenziert nach der Eigentümerstruktur wurden von dem Kreis Gütersloh für die Herstellung der entsprechenden Strukturen im erhobenen Datensatz Grundlagen zur Verfügung gestellt.

Die Gewichtung der Daten erfolgt auf der Ebene der Befragungsfälle/Objekte differenziert nach den einzelnen Kommunen, da dieses die Grundlage für die Datenerhebung gewesen ist.

Tab. 5.2 Gewichtung nach Vermietungstyp

Kommune	Gewichtungskoeffizient	
	private Vermieter	institutionelle Vermieter
Borgholzhausen	1,022148	0,273128
Gütersloh	1,089925	0,342165
Halle (Westf.)	1,043922	0,287481
Harsewinkel	1,026542	0,297665
Herzebrock-Clarholz	1,010148	0,261757
Langenberg	1,034643	0,240517
Rheda-Wiedenbrück	1,046474	0,293864
Rietberg	1,025174	0,273011
Schloß Holte-Stukenbrock	1,018242	0,301101
Steinhagen	1,031862	0,360058
Verl	1,028515	0,387265
Versmold	1,030043	0,314593
Werther (Westf.)	1,032196	0,318937

5.4 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit

Die Festlegung der angemessenen Miete für Wohnungen des einfachen Standards soll auf regionalen Gegebenheiten beruhen, damit eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und SGB XII sichergestellt wird. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenze ist insbesondere davon abhängig, wie hoch der regionale Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist. Je höher der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist, desto mehr Wohnungen müssen in der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt werden.

5.4.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilwert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilwertes soll der Grundsicherungsträger aus dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten ableiten, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen.

Eine differenzierte Betrachtung nach Bedarfsgrößenklassen erschien sinnvoll, vor allem aufgrund der hohen Anzahl von Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften. Daneben soll nach der aktuellen Rechtsprechung, soweit es möglich ist, auf regionale Datenquellen zurückgegriffen werden. Daher erfolgte die Bedarfsermittlung differenziert

nach der Anzahl der Personen im Haushalt und basiert auf Daten des Kreises Gütersloh und dessen Kommunen für die Berechnung der Anzahl an Niedrigeinkommensbeziehern.

Zur Bedarfsermittlung wurden folgende Datenquellen herangezogen:

- Kreis und Kommunen
 - Bedarfsgemeinschaften SGB XII (31.12.2023)
 - Bedarfsgemeinschaften SGB II (31.12.2023)
 - Bedarfsgemeinschaften AsylbLG (31.12.2023)
 - Wohngeldhaushalte (31.12.2023)
- IT.NRW
 - Studierende (Wintersemester 2022/23)
 - Mikrozensusergebnisse 2022
- GfK
 - Haushalte 2023

Neben den Leistungsempfängern gemäß SGB II und SGB XII fragen auch andere Bevölkerungsgruppen mit einem niedrigen Haushaltseinkommen preisgünstige Wohnungen nach. Die Tab. 5.3 zeigt den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Kreis Gütersloh insgesamt und die Tab. 5.4 differenziert nach den 13 Städten und Gemeinden.

Tab. 5.3 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Kreis Gütersloh insgesamt

Haushaltsgröße	1 PHH ⁹	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 und mehr PHH	insgesamt
Sachbereich						
SGB II ¹	5.082	1.690	1.089	727	777	9.365
SGB XII ²	2.602	1.159	305	198	239	4.503
AsylbLG ²	3.424	939	606	1.271	2.092	8.332
Wohngeld ²	311	155	52	0	0	518
Studierende ³	936	114	80	99	129	1.358
Niedriglohempfänger ⁴	9.106	7.881	1.978	786	127	19.878
Bedarf preisgünstiger Wohnraum insgesamt	21.461	11.938	4.110	3.081	3.364	43.954
Haushalte insgesamt ⁵	58.399	61.440	22.938	17.811	7.014	167.602
Bedarfsanteil in %	36,7	19,4	17,9	17,3	48,0	26,2

Insgesamt ergibt sich ein Bedarf an preisgünstigem Wohnraum an allen Haushalten von rund 26 %. Es ergeben sich jedoch deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Bedarfsgrößenklassen. Für die Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft wird mit knapp 37 % und für die 5- und mehr Personen-Bedarfsgemeinschaft mit 48 % ein deutlich höherer Bedarfsanteil ermittelt.

Die Tab. 5.4 zeigt, dass bei einer regionalen Differenzierung nach den 13 Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh noch deutlich andere Bedarfsanteile vorhanden sind.

Tab. 5.4 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Kreis Gütersloh nach Städten und Gemeinden

Kommune	SGB II	SGB XII	Asyl/LG	Wohngeld	Studierende	Niedrigeinkommen	Bedarf insgesamt	Haushalte insgesamt	Bedarfsanteil in %*
1-Personen-Bedarfsgemeinschaft									
Borgholzhausen	122	50	37	138	0	37	384	1.145	33,5
Gütersloh	1.797	922	122	860	311	2.378	6.390	19.040	33,6
Halle (Westf.)	313	243	68	235	0	331	1.190	3.341	35,6
Harsewinkel	299	196	78	198	0	655	1.426	3.665	38,9
Herzebrock-Clarholz	148	86	47	165	0	449	895	2.283	39,2
Langenberg	67	24	15	42	0	236	384	1.076	35,7
Rheda-Wiedenbrück	718	346	139	448	0	1.227	2.878	7.451	38,6
Rietberg	309	122	131	286	0	949	1.797	4.367	41,2
Schloß Holte-Stukenbrock	298	136	35	254	0	873	1.596	4.094	39,0
Steinhagen	249	161	96	150	0	539	1.195	3.154	37,9
Verl	254	97	106	299	0	814	1.570	3.796	41,4
Versmold	333	118	35	152	0	516	1.154	3.349	34,5
Werther (Westf.)	176	101	27	197	0	101	602	1.638	36,7
Kreis Gütersloh	5.082	2.602	936	3.424	311	9.106	21.461	58.399	36,7
2-Personen-Bedarfsgemeinschaft									
Borgholzhausen	37	16	2	38	0	174	267	1.513	17,6
Gütersloh	636	436	18	236	155	1.680	3.161	17.878	17,7
Halle (Westf.)	111	91	9	64	0	405	680	3.622	18,8
Harsewinkel	9	90	5	54	0	567	815	3.975	20,5
Herzebrock-Clarholz	62	30	8	45	0	409	554	2.683	20,6
Langenberg	25	23	5	12	0	202	267	1.421	18,8
Rheda-Wiedenbrück	202	181	11	123	0	1.127	1.644	8.079	20,3
Rietberg	127	60	17	78	0	744	1.026	4.734	21,7
Schloß Holte-Stukenbrock	84	45	7	70	0	706	912	4.440	20,5
Steinhagen	96	59	7	41	0	480	683	3.420	20,0
Verl	75	38	18	82	0	684	897	4.117	21,8
Versmold	99	63	4	42	0	451	659	3.631	18,1
Werther (Westf.)	37	27	3	54	0	252	373	1.926	19,4
Kreis Gütersloh	1.690	1.159	114	939	155	7.881	11.938	61.440	19,4

Kommune	SGB II	SGB XII	AsylBLG	Wohngeld	Studierende	Niedrigeinkommen	Bedarf insgesamt	Haushalte insgesamt	Bedarfsanteil in %*
3-Personen-Bedarfsgemeinschaft									
Borgholzhausen	18	10	1	24	0	48	101	619	16,3
Gütersloh	411	94	8	152	52	317	1.034	6.355	16,3
Halle (Westf.)	49	15	11	42	0	121	238	1.375	17,3
Harsewinkel	72	25	8	35	0	145	285	1.508	18,9
Herzebrock-Clarholz	33	2	7	29	0	118	189	995	19,0
Langenberg	18	6	2	7	0	68	101	582	17,4
Rheda-Wiedenbrück	163	52	14	79	0	267	575	3.067	18,7
Rietberg	64	24	4	51	0	216	359	1.798	20,0
Schloß Holte-Stukenbrock	56	14	2	45	0	202	319	1.685	18,9
Steinhagen	54	8	5	27	0	145	239	1.298	18,4
Verl	47	24	10	53	0	179	313	1.563	20,0
Versmold	75	30	6	27	0	92	230	1.379	16,7
Werther (Westf.)	29	1	2	35	0	60	127	714	17,8
Kreis Gütersloh	1.089	305	80	606	52	1.978	4.110	22.938	17,9
4-Personen-Bedarfsgemeinschaft									
Borgholzhausen	14	6	6	51	0	2	79	527	15,0
Gütersloh	263	59	14	319	0	84	738	4.725	15,6
Halle (Westf.)	41	5	8	87	0	38	179	1.068	16,8
Harsewinkel	56	26	7	74	0	51	214	1.172	18,3
Herzebrock-Clarholz	16	6	5	61	0	68	156	841	18,5
Langenberg	10	2	1	16	0	50	79	496	15,9
Rheda-Wiedenbrück	91	28	18	167	0	129	433	2.382	18,2
Rietberg	58	16	10	106	0	80	270	1.395	19,4
Schloß Holte-Stukenbrock	44	14	4	94	0	84	240	1.309	18,3
Steinhagen	28	2	7	56	0	86	179	1.008	17,8
Verl	32	15	14	111	0	64	236	1.214	19,4
Versmold	45	18	5	56	0	49	173	1.071	16,2
Werther (Westf.)	30	1	0	73	0	1	105	604	17,4
Kreis Gütersloh	727	198	1.271	99	0	786	3.081	17.811	17,3

Kommune	SGB II	SGB XII	AsylbLG	Wohngeld	Studierende	Niedrigeinkommen	Bedarf insgesamt	Haushalte insgesamt	Bedarfsanteil in %*
5- und mehr Personen-Bedarfsgemeinschaft									
Borgholzhausen	15	2	1	85	0	0	103	236	43,6
Gütersloh	270	69	20	525	0	0	884	1.895	46,7
Halle (Westf.)	47	15	10	143	0	0	215	414	52,0
Harsewinkel	57	50	12	122	0	0	241	453	53,2
Herzebrock-Clarholz	23	2	5	101	0	25	156	321	48,6
Langenberg	11	4	3	26	0	35	79	222	35,6
Rheda-Wiedenbrück	102	40	16	274	0	1	433	922	47,0
Rietberg	65	23	25	174	0	0	287	540	53,2
Schloß Holte-Stukenbrock	52	14	12	154	0	8	240	506	47,4
Steinhagen	41	4	6	92	0	36	179	391	45,8
Verl	28	11	13	183	0	1	236	469	50,3
Versmold	49	5	6	92	0	21	173	414	41,8
Werther (Westf.)	16	0	0	121	0	0	137	231	59,3
Kreis Gütersloh	777	239	129	2.092	0	127	3.364	7.014	48,0

5.4.2 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurde von FUB IGES auf den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Kreis Gütersloh abgestellt. Es stellt sich die Frage, wo hier die Grenze zu ziehen ist.

Generell ist davon auszugehen, dass der einfache Wohnstandard als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Wie das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) allerdings deutlich gemacht hat, kann hierbei beispielsweise auch der Mittelwert oder sogar der Oberwert der erhobenen Mieten als angemessen angesehen werden, wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht.

Im Kreis Gütersloh wurde eine Vollerhebung durchgeführt, d. h. die erhobenen Mieten repräsentieren im Grundsatz den gesamten Mietwohnungsmarkt. Da grundsätzlich alle Vermieter die Möglichkeit hatten, sich an der Erhebung zu beteiligen, sind die Ergebnisse als repräsentativ für den gesamten Mietwohnungsmarkt im Kreis anzusehen.

Die Ergebnisse in der Tab. 5.3 und 5.4 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als der Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten, eine deutliche Differenzierung innerhalb des Kreises aufweist. Die Bedarfsabschätzung zeigt auch, dass der Bedarf für die Fünf- und mehr Personen-Bedarfsgemeinschaft höher ausfällt als in den anderen Bedarfsgößenklassen. Für die Fünf- und mehr Personen-Bedarfsgemeinschaft beträgt der Bedarf im Kreis Gütersloh durchschnittlich 48 % mit einer Streuung in den Kommunen von 35,6 % bis 59,3 %.

Um die strukturellen Unterschiede zu berücksichtigen, wird für die Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft der aufgerundete höchste festgestellte Bedarfsanteil mit 42 % (in der Gemeinde Verl) als Angemessenheitsgrenzwert der Mietenverteilung definiert und nicht der Durchschnittswert. Für die Fünf- und mehr Personen-Bedarfsgemeinschaft wird der aufgerundete durchschnittlich im Kreis festgestellte Bedarfsanteil mit 50 % als Angemessenheitsgrenzwert der Mietenverteilung definiert. Für die anderen Bedarfsgößenklassen wird das 33 %-Quantil festgelegt, d. h. der jeweilige Höchstwert des unteren Drittels des Wohnungsmarktes wird grundsätzlich als angemessen für diese Bedarfsgemeinschaften definiert.

Damit wird einerseits sichergestellt, dass bezogen auf die Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend Wohnraum berücksichtigt wird. Andererseits werden als Haushalte, bei denen von entsprechendem Bedarf auszugehen ist, nicht nur Transferleistungsbezieher angenommen, sondern auch Wohngeldbezieher und Niedrigeinkommensbezieher (ohne Transferleistungen). Dass nicht auf die festgestellten Bedarfsanteile je Gemeinde abgestellt wird, trägt der Überlegung Rechnung, dass auch Haushalte, die nicht zu der ermittelten Bedarfsgruppe zählen, preisgünstig wohnen können müssen.

5.5 Berechnung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokalt

Nach der Ermittlung des Bedarfs nach preisgünstigem Wohnraum differenziert nach der Zahl der Haushalte und den 13 Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh und dem aufbereiteten und bereinigten Datensatz erfolgte im ersten Schritt die Berechnung der abstrakten Angemessenheit der Nettokaltmiete.

Insgesamt sind in die Analyse 32.392 Wohnungsdatensätze eingeflossen. Die Auswertung der erhobenen und plausibilisierten Nettokaltmieten erfolgte für die 13 Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh differenziert nach sechs Wohnungsgrößenklassen. Hierzu wurden die einzelnen Datensätze entsprechend aufbereitet und getrennt nach den 78 Tabellenfeldern ausgewertet. Die Tabelle 5.5 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden im Kreis.

Tab. 5.5 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Gemeinden

	Bedarfsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis 65 m ²	über 65 m ² bis 80 m ²	über 80 m ² bis 95 m ²	über 95 m ² bis 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	37	135	122	84	58	104
Gütersloh	1.401	3.377	3.569	2.190	887	810
Halle (Westf.)	210	410	484	285	165	170
Harsewinkel	115	226	532	353	18	232
Herzebrock-Clarholz	70	194	219	177	112	100
Langenberg	25	76	123	86	43	66
Rheda-Wiedenbrück	559	1.140	1.124	747	305	378
Rietberg	160	429	495	428	262	311
Schloß Holte-Stukenbrock	157	335	438	350	208	232
Steinhagen	242	503	581	385	171	233
Verl	144	349	448	384	212	299
Versmold	237	364	528	393	191	203
Werther (Westf.)	186	215	276	173	101	87
Kreis Gütersloh	3.543	7.753	8.939	6.035	2.897	3.225

Die Tabelle zeigt, dass die Fallzahl in allen Tabellenfeldern mit der allgemein üblichen Zahl von mindestens 10 Datensätzen erfüllt worden ist.

Zur Berücksichtigung der ständig steigenden Mieten wurde auf die Mietverträge der letzten vier Jahre zurückgegriffen. Anders als beim qualifizierten Mietspiegel wurden jedoch nicht in den letzten sechs Jahren angepasste Mietverträge, die älter als sechs Jahre sind, in die Analyse mit einbezogen. Hierdurch verringert sich der Umfang der in der Analyse berücksichtigten Wohnungsdaten und beträgt für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheitswerte für die Nettokaltmiete 11.709 Datensätze.

Die Tab. 5.6 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh für die Mietverträge, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen worden sind.

Tab. 5.6 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Gemeinden für Mietverträge der letzten vier Jahre

	Bedarfsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis 65 m ²	über 65 m ² bis 80 m ²	über 80 m ² bis 95 m ²	über 95 m ² bis 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	11	50	41	36	18	34
Gütersloh	560	1.185	1.283	764	300	276
Halle (Westf.)	83	145	161	92	51	53
Harsewinkel	47	113	197	127	44	84
Herzebrock-Clarholz	27	88	82	65	24	26
Langenberg	13	33	44	28	16	25
Rheda-Wiedenbrück	228	409	355	275	120	136
Rietberg	58	179	192	193	80	113
Schloß Holte-Stukenbrock	67	145	164	108	83	78
Steinhagen	85	191	179	121	44	60
Verl	65	165	172	163	79	95
Versmold	106	143	200	143	69	73
Werther (Westf.)	91	82	84	39	25	26
Kreis Gütersloh	1.441	2.928	3.154	2.154	953	1.079

Die Auswertung zeigt, dass für alle Tabellenfelder eine ausreichende Fallzahl (mindestens 10 Mietwerte) vorliegt, sodass in jedem Fall ein statistisch gesicherter Mietwert abgeleitet werden kann.

Die Tab. 5.7 zeigt die abstrakte Angemessenheit pro Quadratmeter Wohnfläche differenziert nach den sechs Größenklassen und 13 Städten und Gemeinden auf. Die ermittelten Quadratmetermieten werden zur Berechnung der abstrakten Angemessenheit im Kreis Gütersloh herangezogen (vgl. Kapitel 5.7).

Tab. 5.7 Abstrakte Angemessenheit im Kreis Gütersloh – Nettokaltmiete in Euro pro m²

	Bedarfsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis 65 m ²	über 65 m ² bis 80 m ²	über 80 m ² bis 95 m ²	über 95 m ² bis 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	5,60	5,75	6,13	6,31	5,64	5,42
Gütersloh	7,66	6,77	6,58	6,70	7,50	7,86
Halle (Westf.)	6,67	6,23	6,10	6,02	6,78	6,50
Harsewinkel	7,14	6,68	6,13	6,00	6,33	7,00
Herzebrock-Clarholz	7,61	6,60	6,08	6,10	6,44	6,51
Langenberg	7,33	7,07	6,12	6,40	6,10	6,40
Rheda-Wiedenbrück	7,05	6,98	6,72	6,90	7,81	7,89
Rietberg	6,25	6,45	6,21	6,83	7,50	7,00
Schloß Holte-Stukenbrock	8,00	6,62	6,57	6,47	7,00	7,79
Steinhagen	5,96	6,36	6,00	6,53	7,50	6,95
Verl	7,00	6,73	7,10	7,05	7,65	7,52
Versmold	7,00	6,25	6,00	6,27	6,40	6,56
Werther (Westf.)	7,45	6,14	6,25	6,53	6,12	6,63

5.6 Berechnung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen kalte Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete wurden auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. Januar 2024 erhoben. Die Zahl der Datensätze ist aufgrund fehlender Angaben zu diesem Merkmal mit 25.091 geringer als bei der Analyse der Nettokaltmieten. Einige Vermieter hatten die Betriebskosten nur als Gesamtsumme der kalten Betriebskosten plus Kosten für Heizung und Warmwasser übermittelt oder keine Angaben dazu gemacht.

Durch das gewählte Erhebungs- und Auswertungsverfahren können die im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 geforderten örtlichen Übersichten für die Betriebskosten erstellt werden.

Inbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen ergeben sich regional deutliche Unterschiede, auf die Rücksicht genommen werden muss. [...] Neben den (nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung des Mietspiegels beteiligt waren. Soweit die örtlich erfassten Werte nicht aktuell sind, liegt es nahe, vom Träger der Grundsicherung entsprechende Rückfragen bei den örtlichen Interessenverbänden durchführen zu lassen bzw. die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Nur wenn

sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

In der Datenerhebung wurde abgefragt, ob die angegebenen monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten. Bei den wesentlichen Betriebskostenarten handelt es sich um:

- Wasserversorgung
- Abwasser/Entwässerung
- Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Sach- und Haftpflichtversicherung

Nach erfolgter Datenbereinigung erfolgte für die kalten Betriebskosten eine zusätzliche Analyse differenziert nach den 13 Städten und Kommunen und den Wohnungsgrößenklassen (Tab. 5.8).

Tab. 5.8 Abstrakte Angemessenheit im Kreis Gütersloh – kalte Betriebskosten in Euro pro m²

	Bedarfsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis 65 m ²	über 65 m ² bis 80 m ²	über 80 m ² bis 95 m ²	über 95 m ² bis 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	2,00	2,09	1,81	1,60	1,50	1,39
Gütersloh	2,05	1,89	1,74	1,68	1,60	1,27
Halle (Westf.)	2,05	1,69	1,64	1,65	1,40	1,17
Harsewinkel	1,79	1,51	1,39	1,38	1,17	1,20
Herzebrock-Clarholz	2,30	2,15	1,85	1,61	1,45	1,30
Langenberg	1,45	2,02	1,80	1,68	1,98	1,25
Rheda-Wiedenbrück	2,00	1,86	1,82	1,79	1,71	1,43
Rietberg	2,00	1,92	1,73	1,76	1,46	1,22
Schloß Holte-Stukenbrock	1,90	1,56	1,63	1,56	1,48	1,16
Steinhagen	2,11	1,85	1,75	1,73	1,54	1,27
Verl	1,67	1,68	1,53	1,70	1,62	1,10
Versmold	1,95	1,83	1,62	1,52	1,48	1,17
Werther (Westf.)	2,38	2,00	1,67	1,65	1,34	1,21

Aufgrund der allgemeinen Rahmenbedingungen (Corona-Pandemie, Ukraine-Krise) werden derzeit die Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten von den Vermietern angepasst. Diese Anpassung erfolgt in der Regel im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung. Daher ist davon auszugehen, dass die im Rahmen der Datenerhebung erfassten Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten diese Erhöhungen

noch nicht enthalten. Vor dem Hintergrund, dass die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten aus dem letzten Jahr diese zusätzlichen Kosten nicht enthalten, wird im Rahmen der Auswertung das 67 %-Quantil herangezogen und als angemessen angesehen.

5.7 Ermittlung der Mietobergrenzen des abstrakt angemessenen Wohnraums

Auf der Basis der Datenanalysen zu den Netto-Kaltmieten und den kalten Betriebskosten erfolgte anschließend die Berechnung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen.

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen wurde zu den ermittelten Netto-Kaltmieten differenziert nach den 13 Städten und Kommunen und Größenklassen der angemessene Wert der kalten Betriebskosten addiert. Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximalen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert. Im Ergebnis ergibt sich die regional differenzierte abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tab. 5.9).

Beispiel Stadt Gütersloh – Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaft (Wohnungsgrößenklasse über 65 m² bis 80 m²):

▪ Netto-Kaltmiete	6,58 €/m ²
▪ kalten Betriebskosten	1,74 €/m ²
▪ Summe der Mietbestandteile	8,32 €/m ²
▪ multipliziert mit der maximalen Wohnfläche von 80 m ²	665,60 €

Tab. 5.9 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit nach den 13 Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh – Bruttokaltmieten

Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft	maximale Wohnungsgröße in m ²	Nettokaltmiete €/m ²	kalte Betriebskosten €/m ²	Abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
					in €/m ²	in Euro
Borgholzhausen	1 Person	50	5,60	2,00	7,60	380,00
	2 Personen	65	5,75	2,09	7,84	509,60
	3 Personen	80	6,13	1,81	8,32	635,20
	4 Personen	95	6,31	1,60	7,91	751,45
	5 Personen	110	5,64	1,50	7,14	785,40
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	5,42	1,39	6,81	102,15
Gütersloh	1 Person	50	7,66	2,05	9,71	485,50
	2 Personen	65	6,77	1,89	8,66	562,90
	3 Personen	80	6,58	1,74	8,32	665,60
	4 Personen	95	6,70	1,68	8,38	796,10
	5 Personen	110	7,50	1,60	9,10	1.001,00
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	7,86	1,27	9,13	136,95
Halle (Westf.)	1 Person	50	6,67	2,05	8,72	436,00
	2 Personen	65	6,23	1,69	7,92	514,80
	3 Personen	80	6,10	1,64	7,74	619,20
	4 Personen	95	6,02	1,65	7,67	728,65
	5 Personen	110	6,78	1,40	8,18	899,80
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6,50	1,17	7,67	115,05
Harsewinkel	1 Person	50	7,14	1,79	8,93	446,50
	2 Personen	65	6,68	1,51	8,19	532,35
	3 Personen	80	6,13	1,39	7,52	601,60
	4 Personen	95	6,00	1,38	7,38	701,10
	5 Personen	110	6,33	1,17	7,50	825,00
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	7,00	1,20	8,20	123,00
Herzebrock-Clarholz	1 Person	50	7,61	2,30	9,91	495,50
	2 Personen	65	6,60	2,15	8,75	568,75
	3 Personen	80	6,08	1,85	7,93	634,40
	4 Personen	95	6,10	1,61	7,71	732,45
	5 Personen	110	6,44	1,45	7,89	867,90
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6,51	1,30	7,81	117,15

Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft	maximale Wohnungsgröße in m ²	Nettokaltmiete €/m ²	kalte Betriebskosten €/m ²	Abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
					in €/m ²	in Euro
Langenberg	1 Person	50	7,33	1,45	8,78	439,00
	2 Personen	65	7,07	2,02	9,09	590,85
	3 Personen	80	6,12	1,80	7,92	633,60
	4 Personen	95	6,40	1,68	8,08	767,60
	5 Personen	110	6,10	1,98	8,08	888,80
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6,40	1,25	7,65	114,75
Rheda-Wiedenbrück	1 Person	50	7,05	2,00	9,05	452,50
	2 Personen	65	6,98	1,86	8,84	574,60
	3 Personen	80	6,72	1,82	8,54	683,20
	4 Personen	95	6,90	1,79	8,69	825,55
	5 Personen	110	7,81	1,71	9,52	1047,20
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	7,89	1,43	9,32	139,80
Rietberg	1 Person	50	6,25	2,00	8,25	412,50
	2 Personen	65	6,45	1,92	8,37	544,05
	3 Personen	80	6,21	1,73	7,94	635,20
	4 Personen	95	6,83	1,76	8,59	816,05
	5 Personen	110	7,50	1,46	8,96	985,60
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	7,00	1,22	8,22	123,30
Schloß Holte-Stukenbrock	1 Person	50	8,00	1,90	9,90	495,00
	2 Personen	65	6,62	1,56	8,18	531,70
	3 Personen	80	6,57	1,63	8,20	656,00
	4 Personen	95	6,47	1,56	8,03	762,85
	5 Personen	110	7,00	1,48	8,48	932,80
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	7,79	1,16	8,95	134,25
Steinhagen	1 Person	50	5,96	2,11	8,07	403,50
	2 Personen	65	6,36	1,85	8,21	533,65
	3 Personen	80	6,00	1,75	7,75	620,00
	4 Personen	95	6,53	1,73	8,26	784,70
	5 Personen	110	7,50	1,54	9,04	994,40
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6,95	1,27	8,22	123,30

Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft	maximale Wohnungsgröße in m ²	Nettokaltmiete €/m ²	kalte Betriebskosten €/m ²	Abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
					in €/m ²	in Euro
Verl	1 Person	50	7,00	1,67	8,67	433,50
	2 Personen	65	6,73	1,68	8,41	546,65
	3 Personen	80	7,10	1,53	8,63	690,40
	4 Personen	95	7,05	1,70	8,75	831,25
	5 Personen	110	7,65	1,62	9,27	1019,70
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	7,52	1,10	8,62	129,30
Vermold	1 Person	50	7,00	1,95	8,95	447,50
	2 Personen	65	6,25	1,83	8,08	525,20
	3 Personen	80	6,00	1,62	7,62	609,60
	4 Personen	95	6,27	1,52	7,79	740,05
	5 Personen	110	6,40	1,48	7,88	866,80
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6,56	1,17	7,73	115,95
Werther (Westf.)	1 Person	50	7,45	2,38	9,83	491,50
	2 Personen	65	6,14	2,00	8,14	529,10
	3 Personen	80	6,25	1,67	7,92	633,60
	4 Personen	95	6,53	1,65	8,18	777,10
	5 Personen	110	6,12	1,34	7,46	820,60
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6,63	1,21	7,84	117,60

5.8 Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit

Gemäß den höchstrichterlichen Vorgaben ist nach der abstrakten Angemessenheit die konkrete Angemessenheit zu überprüfen. Die konkrete Angemessenheit wird im Einzelfall vom entsprechenden Sachbearbeiter überprüft und ist somit nicht Bestandteil des schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der neuen Mietobergrenzen.

Vom BSG wird jedoch auch gefordert, dass aus den durchgeführten Mietwerterhebungen entsprechende Rückschlüsse gezogen werden, die eine sachgerechte Wiedergabe der derzeitigen regionalen Mietsituation widerspiegelt und für eine ausreichende Versorgung der Leistungsberechtigten herangezogen werden.

Eine Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit wird durchgeführt, d. h. die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum zu den durch die Höchstbeträge definierten Mieten wird festgestellt. Durch den Abgleich mit dem Wohnungsangebot zum Zeitpunkt der

Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen wird geprüft, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Zur Überprüfung der ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen führte FUB IGES folgende Analysen durch:

- Ermittlung der Zahl der Neuantragsfälle aus dem SGB II und SGB XII im Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2024, die eine Bruttokaltmiete aufweisen, die über den berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen,
- Auswertung der zum Zeitpunkt der Analyse von Mai 2023 bis April 2024 in den elektronischen und Printmedien im Kreis Gütersloh vorliegenden und angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen.

5.8.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger (Neuanträge)

Für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit wurde in einem ersten Schritt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger aus dem SGB II und SGB XII im Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2024 ermittelt. Dabei handelt es sich um die Einzeldatensätze, die vom Jobcenter und der Abteilung Soziales des Kreises Gütersloh anonymisiert zur Verfügung gestellt wurden. Bei diesen Transferleistungsempfängern handelt es sich um Antragsteller, die ihren Erstantrag im Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2024 gestellt und in diesem Jahr hilfebedürftig geworden sind und nicht um Bestandskunden, die durchgängig Leistung bezogen haben.

In der Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit konnten nur Fallkonstellationen berücksichtigt werden, die eine ausreichende und valide Datenbasis aufweisen. So wurden diejenigen Fälle nicht in der Analyse berücksichtigt, wo keine tatsächliche Miete (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) vorlag.

Bei den Neuanträgen wurde durch die Verwaltung zuvor überprüft, ob die höheren Bruttokaltmieten aufgrund von Sondersituationen gewährt werden und somit nicht in die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit einbezogen werden müssen. Hierbei handelt es sich z. B. um Fälle wie die Gewährung einer Sonderimmobilie, da der Sohn der Bedarfsgemeinschaft schwer behindert ist, und entsprechende besondere Ausstattungen benötigt. Weitere Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls sind beispielsweise neben den bereits geschilderten gesundheitlichen Beeinträchtigungen auch Situationen, in denen Menschen auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe, Alleinerziehende, betreuende Familienangehörige, zu Sonderbedingungen untergebrachte Geflüchtete).

Die in diesen Einzelfällen bewilligte und durch den Kreis bezahlte, über der Mietobergrenze liegende, Miete würde den Bedarf deutlich zu hoch ansetzen und kein realistisches Abbild der Bedarfssituation in den 13 Städten und Gemeinden geben.

Auf der Basis der zur Verfügung gestellten Daten erfolgte die Ermittlung des Neubedarfs im Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2024 differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden.

Tabelle 5.10 zeigt die Ergebnisse der Bedarfsanalyse der Neuantragsfälle im Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2024 im Kreis Gütersloh auf. Insgesamt ergibt sich nach der zuvor beschriebenen Datenbereinigung ein Bedarf von 2.062 preisgünstigen Wohnungen.

Tab. 5.10 Neuantragsfälle (Juli 2023 bis Juni 2024) differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden

	Bedarfsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis 65 m ²	über 65 m ² bis 80 m ²	über 80 m ² bis 95 m ²	über 95 m ² bis 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	39	13	4	2	0	0
Gütersloh	332	92	30	23	6	3
Halle (Westf.)	93	14	6	6	3	3
Harsewinkel	57	24	15	11	5	2
Herzebrock-Clarholz	71	28	8	1	2	1
Langenberg	21	5	6	1	3	1
Rheda-Wiedenbrück	163	43	33	15	7	2
Rietberg	126	30	17	9	10	11
Schloß Holte-Stukenbrock	65	23	10	4	4	3
Steinhagen	108	22	2	3	2	0
Verl	137	20	19	10	4	2
Versmold	102	33	19	8	1	2
Werther (Westf.)	50	7	1	4	0	0

Tabelle 5.11 zeigt auf, wie viele der Bedarfsgemeinschaften eine tatsächliche Miethöhe aufweisen, welche gemäß der aus der Mietwerterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen nicht als angemessene Miethöhe gilt. Für diese nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften kann durch den Kreis eine Kostensenkungsaufforderung ausgesprochen werden, wenn ein entsprechend ausreichendes Wohnungsangebot mit einer angemessenen Miethöhe zur Verfügung steht. Insgesamt kann jedoch aus dieser Analyse bereits festgestellt werden, dass insbesondere bei den Bedarfsgemeinschaften mit mehr als einer Person der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die zu einer höheren tatsächlichen Miete wohnen als die abs-

trakten Angemessenheitsgrenzen, abnimmt. Insgesamt weisen 369 Bedarfsgemeinschaften bzw. 18 % der Bedarfsgemeinschaften eine zu hohe Miete im Verhältnis zur abstrakten Angemessenheitsgrenze auf.

Der Abgleich mit dem verfügbaren angemessenen Wohnungsangebot, differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden sowie der daraus gezogenen Schlüsse und Anpassungen der Miethöhe, erfolgt in Kapitel 5.8.2 und 5.8.3.

Tab. 5.11 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgrößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden – Juli 2023 bis Juni 2024

	Bedarfsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis 65 m ²	über 65 m ² bis 80 m ²	über 80 m ² bis 95 m ²	über 95 m ² bis 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	7	3	1	0	0	0
Gütersloh	69	36	4	5	1	0
Halle (Westf.)	12	4	1	2	0	0
Harsewinkel	9	7	4	1	1	1
Herzebrock-Clarholz	3	4	6	0	0	1
Langenberg	2	0	4	0	0	0
Rheda-Wiedenbrück	26	6	9	9	4	0
Rietberg	16	5	7	1	1	3
Schloß Holte-Stukenbrock	10	10	3	2	2	1
Steinhagen	18	5	0	0	0	0
Verl	7	0	0	1	0	0
Versmold	14	8	4	0	1	1
Werther (Westf.)	5	2	0	0	0	0

5.8.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes im Kreis Gütersloh 2024

Für die Überprüfung, ob die aus der Mietwerterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen ausreichen, wird zusätzlich auf eine Analyse der Neuvertragsmieten bzw. der frei verfügbaren Mietwohnungsangebote im Zeitraum Mai 2023 bis April 2024 zurückgegriffen. Die ausreichende Berücksichtigung der Angebotsmieten in einem ausreichenden Umfang wurde bereits im Juni 2015 vom BSG angemahnt (B 4 AS 44/14 R, Rnd. 22). Zwar wird in diesem Urteil des BSG auch ausgeführt, dass bei einem Rückgriff auf die Mieten der letzten vier Jahre (entsprechend der Systematik im Mietspiegel) nicht zwingend die Neuvertragsmieten einbezogen werden müssen.

Trotzdem sieht es FUB IGES als notwendig an, die Mietwohnungsangebote des Jahres zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sowie zur endgültigen Festlegung der Mietobergrenzen auf den regionalen Wohnungsmärkten im Kreis Gütersloh heranzuziehen. Auch eine Einschränkung der erhobenen Mietwerte auf die in den letzten vier Jahren abgeschlossenen Mietverträge führt zu einer Abschwächung der Miethöhe, da aufgrund der unterschiedlichen Faktoren im Rahmen der Marktanpassung (z. B. Inflationsanpassung, voranschreitende Modernisierung) die aktuellsten Mieten zumeist höher ausfallen. Vor dem Hintergrund, dass die neuen Mietobergrenzen in der Zukunft Anwendung finden sollen, ist es daher zwingend erforderlich, die Neuvermietungen des letzten Jahres zur Validierung der Ergebnisse aus der Mietwerterhebung heranzuziehen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten im Zeitraum Mai 2023 bis April 2024 handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von zwölf Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote auf Objekte komprimiert werden.

Generell ist es auch möglich, dass einzelne Objekte in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot stark überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

- Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen sowie Zusammenfassung dieser Wohnungsangebote zu einem Angebot
- Überprüfung der Angebote über den Erhebungszeitraum. Identische Objekte werden zusammengefasst und als ein Objekt bzw. Angebot angesehen. Angebotslücken, d. h. Angebote, die zeitweilig nicht mehr angeboten werden, werden durch das bei FUB IGES angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums zweimal mit einer kurzen Zwischenvermietung zur Verfügung gestanden hat.

Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden Objekte bzw. Wohnungen anhand folgender Kriterien aus der Datenbank entfernt:

- keine eindeutige Gebietszuordnung, d. h. keine Angabe zur Gemeinde (wie z. B. Gütersloh-Umland),
- keine Berücksichtigung von Heimplätzen (z. B. Studentenheime, Seniorenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen,

- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen: fehlende Wohnfläche oder Nettokalt-Mietangabe,
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Netto- bzw. Bruttokaltmieten handelt, also Bruttowarmmieten,
- Möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann,
- Wohnungen, die erkennbar nicht den vom BSG geforderten Mindeststandard aufweisen, also z. B. über Einzelöfen verfügen,
- Sonderwohnformen (z. B. Penthouse, Ferienwohnungen).

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 5.992 angebotenen Wohnungen noch 5.285 verfügbare Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den 13 Städten und Gemeinden und den Wohnungsgrößenklassen ausgewertet.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmieten pro Monat der angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 5.9).

Teilweise lagen in den veröffentlichten Mietwohnungsangeboten keine Angaben zu den kalten Betriebskosten vor. Hier erfolgte für die Berechnung der Bruttokaltmiete eine Berücksichtigung der kalten Betriebskosten auf Basis der angemessenen durchschnittlichen Betriebskosten der 13 Städte und Gemeinden und je Größenklassen (vgl. Tab. 5.8).

Für 2.308 Mietwohnungsangebote konnte die Bruttokaltmiete direkt ermittelt werden und für 2.977 Mietwohnungsangebote erfolgte eine Ersetzung der monatlichen kalten Betriebskosten durch eine Pauschale.

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 1.484 Wohnungen im Kreis Gütersloh im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen.

Tab. 5.12 Angebot innerhalb der abstrakten Angemessenheit differenziert nach Bedarfsgößenklassen und den 13 Städten und Gemeinden

	Bedarfsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis 65 m ²	über 65 m ² bis 80 m ²	über 80 m ² bis 95 m ²	über 95 m ² bis 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	3	7	6	11	1	3
Gütersloh	97	122	89	73	55	52
Halle (Westf.)	17	11	15	11	14	13
Harsewinkel	7	11	12	7	3	4
Herzebrock-Clarholz	10	4	7	2	4	6
Langenberg	2	5	2	3	4	1
Rheda-Wiedenbrück	39	49	50	41	34	39
Rietberg	8	9	11	19	15	25
Schloß Holte-Stukenbrock	18	13	20	13	12	13
Steinhagen	10	16	8	5	14	13
Verl	8	6	19	16	17	17
Versmold	13	25	24	23	9	18
Werther (Westf.)	25	9	7	4	2	6

5.8.3 Festlegung der Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh – Bruttokaltmiete

Die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, oder der Anteil der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, an allen Angeboten innerhalb der 13 Städte und Gemeinden sowie den Größenklassen, ist nicht entscheidend für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheitsgrenze. Entscheidend ist, ob die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, ausreicht, die Bedarfsgemeinschaften zu versorgen, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete haben.

Zu beachten ist, dass es sich bei den berücksichtigten Mietwohnungsangeboten, um die im Internet und den Zeitungen veröffentlichten Mietwohnungsangebote handelt. Einige Mietangebote, wie die der größeren institutionellen Wohnungsanbieter und von informellen Vermietungsangeboten („schwarze Bretter“) fehlen in den analysierten Angeboten sicherlich noch. Es ist davon auszugehen, dass sich hier insbesondere auch Angebote mit niedrigeren Mieten finden, wodurch das Angebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete sicherlich noch höher ausfallen wird.

Für die Feststellung der konkreten Angemessenheit und somit die Festlegung der Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh wurde eine 100 %ige Bedarfsdeckung in allen Teilmarktsegmenten angestrebt. D. h. für alle Bedarfsgemeinschaften, die eine nicht

angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, muss Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorhanden sein.

In der Analyse, ob ein ausreichendes Wohnungsangebot zu angemessenen Mietkosten vorhanden ist, wurden nur die relevanten Neuanträge sowie die Mietwohnungsangebote aus dem Zeitraum Mai 2023 bis April 2024 berücksichtigt. In einem ersten Schritt wird den zuvor ermittelten Mietwohnungsangeboten mit einer abstrakt angemessenen Miethöhe der Bedarf an Wohnungen, d. h. den Bedarfsgemeinschaften, die keine abstrakt angemessenen Mietkosten aufweisen, gegenübergestellt (vgl. Tab. 5.13). Aus dieser Gegenüberstellung wird der Versorgungsgrad durch das verfügbare angemessene Mietwohnungsangebot ausgewiesen. Liegt das angemessene Angebot deutlich über dem Bedarf, wird in der Tab. 5.13 nur ein maximaler Versorgungsgrad von 100 % ausgewiesen.

Tab. 5.13 Versorgungsgrad vor einer Anpassung der Miethöhe differenziert nach den 13 Städten und Kommunen im Kreis Gütersloh und den Bedarfsgrößenklassen Kreis Gütersloh – Bruttokaltmieten

Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft	maximale Wohnungsgröße in m ²	Angebote mit einer angemessenen Miete	Bedarfsgemeinschaft mit einer nicht angemessenen Miete	Bedarfsdeckung in %
Borgholzhausen	1 Person	50	3	7	43
	2 Personen	65	7	3	>100
	3 Personen	80	6	1	>100
	4 Personen	95	11	0	>100
	5 Personen	110	1	0	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	3	0	>100
Gütersloh	1 Person	50	97	69	>100
	2 Personen	65	122	36	>100
	3 Personen	80	89	4	>100
	4 Personen	95	73	5	>100
	5 Personen	110	55	1	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	52	0	>100
Halle (Westf.)	1 Person	50	17	12	>100
	2 Personen	65	11	4	>100
	3 Personen	80	15	1	>100
	4 Personen	95	11	2	>100
	5 Personen	110	14	0	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	13	0	>100
Harsewinkel	1 Person	50	7	9	78
	2 Personen	65	11	7	>100
	3 Personen	80	12	4	>100
	4 Personen	95	7	1	>100
	5 Personen	110	3	1	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	4	1	>100
Herzebrock-Clarholz	1 Person	50	10	3	>100
	2 Personen	65	4	4	100
	3 Personen	80	7	6	>100
	4 Personen	95	2	0	>100
	5 Personen	110	4	0	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6	0	>100

Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft	maximale Wohnungsgröße in m ²	Angebote mit einer angemessenen Miete	Bedarfsgemeinschaft mit einer nicht angemessenen Miete	Bedarfsdeckung in %
Langenberg	1 Person	50	2	2	100
	2 Personen	65	5	0	>100
	3 Personen	80	2	4	50
	4 Personen	95	3	0	>100
	5 Personen	110	4	0	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	1	0	>100
Rheda-Wiedenbrück	1 Person	50	39	26	>100
	2 Personen	65	49	6	>100
	3 Personen	80	50	9	>100
	4 Personen	95	41	9	>100
	5 Personen	110	34	4	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	39	0	>100
Rietberg	1 Person	50	8	16	50
	2 Personen	65	9	5	>100
	3 Personen	80	11	7	>100
	4 Personen	95	19	1	>100
	5 Personen	110	15	1	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	25	3	>100
Schloß Holte-Stukenbrock	1 Person	50	18	10	>100
	2 Personen	65	13	10	>100
	3 Personen	80	20	3	>100
	4 Personen	95	13	2	>100
	5 Personen	110	12	2	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	13	1	>100
Steinhagen	1 Person	50	10	18	56
	2 Personen	65	16	5	>100
	3 Personen	80	8	0	>100
	4 Personen	95	5	0	>100
	5 Personen	110	14	0	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	13	0	>100

Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft	maximale Wohnungsgröße in m ²	Angebote mit einer angemessenen Miete	Bedarfsgemeinschaft mit einer nicht angemessenen Miete	Bedarfsdeckung in %
Verl	1 Person	50	8	7	>100
	2 Personen	65	6	0	>100
	3 Personen	80	19	0	>100
	4 Personen	95	16	1	>100
	5 Personen	110	17	0	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	17	0	>100
Vermold	1 Person	50	13	14	93
	2 Personen	65	25	8	>100
	3 Personen	80	24	4	>100
	4 Personen	95	23	0	>100
	5 Personen	110	9	1	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	18	1	>100
Werther (Westf.)	1 Person	50	25	5	>100
	2 Personen	65	9	2	>100
	3 Personen	80	7	0	>100
	4 Personen	95	4	0	>100
	5 Personen	110	2	0	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	6	0	>100
Kreis Gütersloh	1 Person	50	257	198	>100
	2 Personen	65	287	90	>100
	3 Personen	80	270	43	>100
	4 Personen	95	228	21	>100
	5 Personen	110	184	10	>100
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	210	7	>100
	Insgesamt			1.436	369

Insgesamt ergibt die Analyse einen Bedarf von 369 Wohnungen im Kreis Gütersloh bei einem angemessenen Angebot von 1.436 Wohnungen. Damit sind rechnerisch alle Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu angemessenen Bruttokaltmieten versorgt, doch die Tab. 5.13 zeigt, dass eine ausreichende Versorgung nicht in allen Teilmärkten (Gemeinden und Bedarfsgößenklassen) erreicht werden kann.

Insgesamt hat sich in sechs Teilmarktsegmenten gezeigt, dass die Zahl der angebotenen Wohnungen mit angemessenen Bruttokaltmieten für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften, die in Wohnungen mit nicht angemessenen Bruttokaltmieten wohnen, nicht ausreicht.

- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft Borgholzhausen
- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft Harsewinkel
- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft Rietberg
- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft Steinhagen
- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft Versmold
- Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaft Langenberg

In einem zweiten Schritt wird daher in diesen Teilmarktsegmenten die Angemessenheitsgrenze erhöht. Daraus ergibt sich auf der einen Seite ein zusätzliches angemessenes Mietwohnungsangebot und auf der anderen Seite verringert sich dadurch der Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe, also von Bedarfsgemeinschaften mit einer derzeitigen nicht angemessenen tatsächlichen Miethöhe. Die Anhebung der Angemessenheitsgrenze wird so lange fortgesetzt, bis in diesen sechs Teilmarktsegmenten mindestens ein Versorgungsgrad von 100 % erreicht wird.

Nach der Anwendung dieses Verfahren ergeben sich in diesen sechs Teilmarktsegmenten folgende Erhöhungen der abstrakten Angemessenheit:

- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft Borgholzhausen
 Erhöhung um 31,00 Euro auf 411 Euro
 (4 angemessene Angebote und 4 Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Miete)
- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft Harsewinkel
 Erhöhung um 13,50 Euro auf 460 Euro
 (8 angemessene Angebote und 8 Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Miete)
- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft Rietberg
 Erhöhung um 45,50 Euro auf 458 Euro
 (10 angemessene Angebote und 10 Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Miete)
- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft Steinhagen
 Erhöhung um 19,50 Euro auf 423 Euro
 (15 angemessene Angebote und 15 Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Miete)

- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft Versmold
Erhöhung um 2,50 Euro auf 450 Euro
(12 angemessene Angebote und 14 Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Miete)
- Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaft Langenberg
Erhöhung um 27,40 Euro auf 661 Euro
(4 angemessene Angebote und 4 Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Miete)

Durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenze in den sechs Teilmarktsegmenten erhöht sich das angemessene Mietwohnungsangebot auf 1.448 Wohnungen. Demgegenüber steht ein Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe von 354 Wohnungen.

In dem Teilmarkt „jede weitere Person“ in Borgholzhausen, in dem sich nach der Analyse der Daten eine Verringerung der Mietobergrenzen ergeben hat, werden die bisherigen Mietobergrenzen festgelegt.

In der Tab. 5.14 sind die Ergebnisse der abstrakten und konkreten Angemessenheit sowie in den sechs Teilmarktsegmenten der Anhebungsbetrag, der für eine 100 %ige Bedarfsdeckung notwendig war, aufgeführt. Zusätzlich wird in der Tabelle auch die bisher in den 13 Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh geltenden Mietobergrenzen und die Veränderung ausgewiesen.

Tab. 5.14 Abstrakte und angepasste Angemessenheit im Kreis Gütersloh im Vergleich zur bisherigen Mietobergrenze in Euro

Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft	maximale Wohnungsgröße in m ²	abstr. Angem.	Anhebung	neue MOG (gerundet)	bish. MOG	Veränderung
Borgholzhausen	1 Person	50	380,00	+31	411	399	+12
	2 Personen	65	509,60	0	510	459	+51
	3 Personen	80	635,20	0	636	525	+111
	4 Personen	95	751,45	0	752	678	+74
	5 Personen	110	785,40	0	780	758	+28
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	102,15	0	104	104	0
Gütersloh	1 Person	50	485,50	0	486	431	+55
	2 Personen	65	562,90	0	563	511	+52
	3 Personen	80	665,60	0	665	632	+34
	4 Personen	95	796,10	0	797	722	+75
	5 Personen	110	1.001,00	0	1.001	789	+212
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	136,95	0	137	108	+29
Halle (Westf.)	1 Person	50	436,00	0	436	412	+24
	2 Personen	65	514,80	0	515	477	+38
	3 Personen	80	619,20	0	620	556	+64
	4 Personen	95	728,65	0	729	655	+74
	5 Personen	110	899,80	0	900	759	+141
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	115,05	0	116	104	+12
Harsewinkel	1 Person	50	446,50	+13,50	460	435	+25
	2 Personen	65	532,35	0	533	485	+48
	3 Personen	80	601,60	0	602	588	+14
	4 Personen	95	701,10	0	702	663	+39
	5 Personen	110	825,00	0	825	756	+69
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	123,00	0	123	104	+19
Herzebrock-Clarholz	1 Person	50	495,50	0	496	415	+81
	2 Personen	65	568,75	0	569	471	+98
	3 Personen	80	634,40	0	635	553	+82
	4 Personen	95	732,45	0	733	656	+77
	5 Personen	110	867,90	0	868	802	+66
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	117,15	0	118	110	+8

Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft	maximale Wohnungsgröße in m ²	abstr. Angem.	Anhebung	neue MOG (gerundet)	bish. MOG	Veränderung
Langenberg	1 Person	50	439,00	0	439	405	+34
	2 Personen	65	590,85	0	591	501	+90
	3 Personen	80	633,60	+27,40	661	586	+75
	4 Personen	95	767,60	0	768	665	+103
	5 Personen	110	888,80	0	889	803	+86
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	114,75	0	115	110	+5
Rheda-Wiedenbrück	1 Person	50	452,50	0	453	415	+38
	2 Personen	65	574,60	0	575	493	+82
	3 Personen	80	683,20	0	684	624	+60
	4 Personen	95	825,55	0	826	737	+89
	5 Personen	110	1047,20	0	1.048	861	+187
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	139,80	0	140	118	+22
Rietberg	1 Person	50	412,50	+45,50	458	457	+1
	2 Personen	65	544,05	0	545	477	+68
	3 Personen	80	635,20	0	636	594	+42
	4 Personen	95	816,05	0	817	749	+68
	5 Personen	110	985,60	0	986	860	+126
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	123,30	0	124	118	+6
Schloß Holte-Stukenbrock	1 Person	50	495,00	0	495	425	+70
	2 Personen	65	531,70	0	532	498	+34
	3 Personen	80	656,00	0	656	626	+30
	4 Personen	95	762,85	0	763	723	+40
	5 Personen	110	932,80	0	933	932	+1
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	134,25	0	135	128	+7
Steinhagen	1 Person	50	403,50	+19,50	423	400	+23
	2 Personen	65	533,65	0	534	478	+56
	3 Personen	80	620,00	0	620	581	+39
	4 Personen	95	784,70	0	785	723	+40
	5 Personen	110	994,40	0	995	844	+151
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	123,30	0	124	116	+8

Gemeinde	Größe der Bedarfsgemeinschaft	maximale Wohnungsgröße in m ²	abstr. Angem.	Anhebung	neue MOG (gerundet)	bish. MOG	Veränderung
Verl	1 Person	50	433,50	0	434	400	+34
	2 Personen	65	546,65	0	547	478	+56
	3 Personen	80	690,40	0	691	581	+39
	4 Personen	95	831,25	0	832	697	+135
	5 Personen	110	1.019,70	0	1.020	874	+146
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	129,30	0	130	120	+10
Versmold	1 Person	50	447,50	+2,50	450	396	+54
	2 Personen	65	525,20	0	526	510	+16
	3 Personen	80	609,60	0	610	572	+38
	4 Personen	95	740,05	0	741	683	+58
	5 Personen	110	866,80	0	867	797	+70
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	115,95	0	116	109	7
Werther (Westf.)	1 Person	50	491,50	0	492	408	+84
	2 Personen	65	529,10	0	530	474	+56
	3 Personen	80	633,60	0	634	576	+58
	4 Personen	95	777,10	0	778	682	+96
	5 Personen	110	820,60	0	821	780	+41
	jede weitere Person	je zzgl. 15 m ²	117,60	0	118	107	+11

Abstr. Ang. = abstrakte Angemessenheit;
 Anhebung. = Anhebung der Angemessenheitsgrenze für die 100%ige Bedarfsdeckung;
 neue MOG = Mietobergrenze auf Basis der tatsächlichen Verfügbarkeit;
 bish. MOG = bisherige Mietobergrenze (Spanne Minimal- bis Maximalwert);
 Veränderung = Anhebung der bestehenden Mietobergrenze

Durch die Mietwerterhebung und die Berücksichtigung des tatsächlich verfügbaren Mietwohnungsangebots kommt es in 77 von 78 Teilmarktsegmenten zu einer Anhebung der Mietobergrenzen. Dabei finden Erhöhungen in jeder Kategorie nicht gleichermaßen statt. Die Erhöhung der Mietobergrenzen hat eine Streuung von maximal +212 Euro für eine Fünf-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Gütersloh bis minimal +1 Euro für Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Rietberg und für eine Fünf-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Schloß Holte-Stukenbrock.

5.8.4 Neue Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh

Die Ergebnisse spiegeln ein repräsentatives Bild des regionalen Mietwohnungsmarktes differenziert nach Bedarfsgrößenklassen im Kreis Gütersloh wider. Die Mietwerterhebung, die statistischen Ableitungen für die abstrakte Angemessenheit sowie die aus den aktuellen Mietwohnungsangeboten sich ergebende Marktsituation und die

daraus gezogenen Schlüsse erfüllen die sich aus der Rechtsprechung des BSG ergebenden Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Festlegung der regionalen Mietobergrenzen.

Die Ergebnisse aus der Bedarfsschätzung und den im Rahmen der Mietwerterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen sowie aus der anschließenden Überprüfung unter der umfassenden Berücksichtigung der Neuvertragsmieten sowie des Bedarfs der Neuantragsteller sind die Grundlagen für die in der Tabelle 5.15 dargestellten neuen Mietobergrenzen.

Tab. 5.15 Neue Mietobergrenzen bruttokalt in Euro im Kreis Gütersloh nach Gemeinden und Bedarfsgrößenklassen auf Basis des schlüssigen Konzepts

	Bedarfsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis 65 m ²	über 65 m ² bis 80 m ²	über 80 m ² bis 95 m ²	über 95 m ² bis 110 m ²	jeweils 15 m ²
Borgholzhausen	411	510	636	752	786	104
Gütersloh	486	563	666	797	1.001	137
Halle (Westf.)	436	515	620	729	900	116
Harsewinkel	460	533	602	702	825	123
Herzebrock-Clarholz	496	569	635	733	868	118
Langenberg	439	591	661	768	889	115
Rheda-Wiedenbrück	453	575	684	826	1.048	140
Rietberg	458	545	636	817	986	124
Schloß Holte-Stukenbrock	495	532	656	763	933	135
Steinhagen	423	534	620	785	995	124
Verl	434	547	691	832	1.020	130
Versmold	450	526	610	741	867	116
Werther (Westf.)	492	530	634	778	821	118

* Werte auf volle Euro aufgerundet

Die Umsetzung der neuen Mietobergrenzen erfolgt durch den Kreis Gütersloh im Rahmen der Fachlichen Weisungen für die Rechtsgebiete des SGB II und SGB XII.

Anlage: Befragungsunterlagen

- Anschreiben des Kreises Gütersloh
- Fragebogen Vermieterbefragung

Stadt Musterstadt, Postfach 1234, 12345 Musterstadt

An alle
Vermieterinnen und Vermieter

in der Stadt Musterstadt

Fachbereich 1: Bürgerdienste

Ansprechpartner: Herr Mustermann
Zimmer: 11
Telefon: 01234 111-10
Telefax: 01234 111-10
E-Mail: max.mustermann@gt-net.de
Internet: www.musterstadt.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 2 / 50-Mietspiegel

Datum: Januar 2024

Erhebung des Mietniveaus im Kreis Gütersloh zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel und Anpassung angemessener Wohnkosten im Rahmen der Hilfen zum Lebensunterhalt zum Stichtag 01.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

als **BürgermeisterIn der Stadt Musterstadt** und als Landrat des Kreises Gütersloh wenden wir uns heute gemeinsam mit einem besonderen Anliegen an Sie als Vermieterin und Vermieter von Wohnraum: **Bitte unterstützen Sie uns durch Ihre Mitwirkung an einer Mietniveau-Erhebung für den gesamten Kreis Gütersloh.**

Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, **verpflichtend**. Nur durch eine hohe Beteiligung und Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Mietgefüges in Ihrer Kommune und im gesamten Kreis Gütersloh erst möglich.

Sollten Sie nicht vermieten, bitten wir Sie, dieses Anschreiben als gegenstandslos zu betrachten und die Übersendung zu entschuldigen. Wenn Sie vermeiden wollen, bei dieser Befragung an eine Teilnahme versehentlich erinnert zu werden, kreuzen Sie bitte auf dem Fragebogen unter Frage 1 bei Wohnung 1 „Ja“ an. Anschließend übermitteln Sie den ansonsten nicht ausgefüllten Fragebogen mit der eingedruckten Kennung auf den auf Seite 2 erläuterten Wegen gerne an das Institut FUB IGES zurück.

Ziele der Erhebung

Der **qualifizierte Mietspiegel** für die Stadt Musterstadt existiert seit vielen Jahren und hat sich bewährt. Er soll in diesem Jahr aktualisiert werden. Der Zweck eines qualifizierten Mietspiegels ist es, Transparenz über das Mietgefüge in Ihrer Kommune zu schaffen. Damit trägt der Mietspiegel dazu bei, Auseinandersetzungen zwischen Vermieterinnen/Vermietern und Mieterinnen/Mietern über die angemessene Höhe einer Miete zu vermeiden.

Gleichzeitig sollen die seit dem 01.07.2022 im Kreis Gütersloh festgelegten **angemessenen Wohnkosten** für diejenigen, die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (Bürgergeld oder Sozialhilfe) erhalten, an die aktuelle Wohnungsmarktsituation angepasst werden.

Welche Daten werden erhoben?

Es werden neben dem Mietpreis auch Daten zur Größe, zu den Nebenkosten und zur Ausstattung der Wohnungen erhoben.

Wie läuft die Datenerhebung ab?

Mit der Erfassung und Auswertung der Daten hat der Kreis Gütersloh in Absprache mit den Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg beauftragt.

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag bis Freitag 08:00 – 12:30 Uhr
außerdem Donnerstag 14:30 – 18:00 Uhr

sowie nach besonderer Vereinbarung

Anschrift:

Musterstraße 15
12345 Musterstadt

Telefon: 01234 111-0
Telefax: 01234 111-99

Zusammen mit diesem Brief erhalten Sie einen Fragebogen. Wir bitten Sie, diesen Fragebogen für alle von Ihnen vermieteten Wohneinheiten im Kreis Gütersloh mit Angaben zum Stichtag 01.01.2024 auszufüllen und **bis zum 01.03.2024** zurückzusenden.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Vorzugsweise übermitteln Sie die Daten online. Der digitale Fragebogen steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung:

<https://mietwerterhebung-kreis-guetersloh.de>

Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Als Zugangsschlüssel dient die Fragebogen-Kennung, welche Sie oben links auf dem Papierfragebogen finden.



2. Bei Verwendung des Papierfragebogens füllen Sie bitte das Formular für Ihre Wohnung(en) im Objekt aus. Für die Rücksendung liegt ein Freiumschlag bei.
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietwerterhebung.kreisguetersloh@fub.iges.com senden.
4. **Es besteht auch die Möglichkeit, den Fragebogen persönlich in Ihrem Rathaus zu den genannten Öffnungszeiten bei xy, Zimmer xy, abzugeben. Dieser wird dann von dort aus direkt an das Institut FUB IGES weitergeleitet.**

Sofern Sie Ihren Wohnungsbestand verwalten lassen, empfehlen wir, den Fragebogen an Ihre Hausverwaltung weiterzuleiten.

Hilfestellung bei der Datenerfassung

Die auf dem Erläuterungsbogen angegebenen Hinweise zu den einzelnen Fragen bieten Ihnen Hilfestellung beim Ausfüllen. Ansprechpartner für Rückfragen bei der FUB IGES unter:

Telefon: 040-280810-40 - E-Mail: mietwerterhebung.kreisguetersloh@fub.iges.com

Montag-Freitag 9 - 15 Uhr – Bitte geben Sie Ihre Fragebogen-Kennung an.

Die Mitarbeitenden dort stellen Ihnen auf Wunsch eine Excel-Datei zur Verfügung, falls Sie Angaben zu mehreren Wohneinheiten machen möchten.

Datenschutz ist garantiert!

Das gesamte Verfahren wurde im Vorfeld mit den Datenschutzbeauftragten des Kreises Gütersloh und allen Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh gemeinsam abgestimmt. Auch der Mieterbund OWL e.V. und Vertreter der Wohnungswirtschaft (Verband Haus & Grund OWL e.V., Haus & Grund Gütersloh e.V., Verband Wohneigentum e.V., Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. und der Gütersloher Maklerverein e.V.) sind in das Verfahren eingebunden und unterstützen die Datenerhebung.

Das beauftragte Unternehmen erhält keinerlei Daten von uns, es erhält lediglich den von Ihnen mit Ihren Angaben ausgefüllten Fragebogen zurück. Daten, die es dem beauftragten Unternehmen ermöglichen würden, den Fragebogen zu Ihrer Person zurückzuführen, werden nicht dorthin übermittelt. Die Daten werden ausschließlich für die Erstellung der Mietspiegel und zur Anpassung der angemessenen Wohnkosten nach den Sozialgesetzbüchern II und XII verwendet. Die Verarbeitung der Daten erfolgt in zusammengefasster Form. Nur das Ergebnis der Auswertung wird der **Stadt Musterstadt** bzw. dem Kreis Gütersloh zur Verfügung gestellt. Detailliertere Informationen finden Sie auf dem beigefügten Informationsblatt zum Datenschutz.

Anhand einer auf dem Fragebogen aufgedruckten zufällig generierten Nummer soll der Rücklauf der Fragebögen vor dem Versand eines Erinnerungsschreibens überprüft werden. Diese Nummer lässt für das beauftragte Unternehmen keine Rückschlüsse auf Ihre personenbezogenen Daten zu.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Mit freundlichen Grüßen

Sven-Georg Adenauer
Landrat

N.N.
BürgermeisterIn

Anlagen

Mietenerhebung im Kreis Gütersloh

Kennung:

Bitte füllen Sie die nachfolgenden Fragen für **alle Ihre Wohnungen in dem unten genannten Objekt** aus. Falls Sie mehr als acht Wohnungen besitzen, füllen Sie bitte einen weiteren Fragebogen aus oder nutzen Sie die im Internet zur Verfügung gestellte Tabellenvorlage zur Datenübermittlung. Nähere Erläuterungen zu den Fragen finden Sie auf dem beigefügten Erläuterungsblatt.

Anschrift des Gebäudes und Gemeinde (Bitte unbedingt ausfüllen, da der Fragebogen sonst nicht ausgewertet werden kann.)

Straße und Hausnummer		Postleitzahl								Ort							
		Whg. 1		Whg. 2		Whg. 3		Whg. 4		Whg. 5		Whg. 6		Whg. 7		Whg. 8	
Fragen		Ja	Nein														
1	Selbstbewohnender Eigentümer	<input type="checkbox"/>															
2	Angehöriger oder näherer Verwandter als Mieter	<input type="checkbox"/>															
3	Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung	<input type="checkbox"/>															
4	Mehrere Mietverträge für die Wohnung	<input type="checkbox"/>															
5	Wohnheim oder heimähnliche Unterkunft	<input type="checkbox"/>															
6	Werks- oder Dienstwohnung	<input type="checkbox"/>															
7	Wohnung (teil)gewerblich genutzt (gemäß Mietvertrag)	<input type="checkbox"/>															
8	möblierte oder teilmöblierte Wohnung (mehr als Einbauküche)	<input type="checkbox"/>															
9	nicht abgeschlossene Wohnung/ kein eigener Wohnungseingang	<input type="checkbox"/>															
10	Vermietung für kurzen Zeitraum (weniger als 6 Monaten)	<input type="checkbox"/>															
11	Leerstand am 1. Januar 2024	<input type="checkbox"/>															

Bitte wenden und mit Frage 12 fortfahren.

12	Baujahr/Bezugsfertigkeit	Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Jahr	
13	Wohnfläche	in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²		in m ²	
14	Bad und WC <u>in</u> der Wohnung vorhanden <i>(auch als Bestandteil des Bades)</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
15	Sammel- oder Zentralheizung bzw. Etagenheizung vorhanden	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
16	Umfassende energetische Modernisierung <i>(bitte Erläuterungen beachten)</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
17	Mietvertragsbeginn (Monat und Jahr)	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr
18	Datum letzte Mietänderung (Monat und Jahr)	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr	Mon.	Jahr
19	Nettokaltmiete am 1. Januar 2024	Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat	
20	Vorauszahlung kalte Betriebskosten am 1. Januar 2024	Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat	
21	Wesentliche Betriebskostenarten enthalten?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
22	Vorauszahlung Kosten Heizung/ Warmwasser am 1. Januar 2024	Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat		Euro/Monat	
23	Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?	Einfamilienhaus/DHH/RH <input type="checkbox"/>			Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/>			Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/>									

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!