

Kreis Gütersloh

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Kreis Gütersloh

Bericht vom 30.06.2020



**ANALYSE &
KONZEPTE**
immo.consult

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

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

Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft Kreis Gütersloh	3
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	4
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	6
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	7
4.1	Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	7
4.2	Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards	8
5	Vergleichsraum	9
5.1	Herleitung der Vergleichsräume	9
5.2	Homogener Lebens- und Wohnbereich	11
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes	13
6.1	Grundgesamtheit	13
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten	14
6.2.1	Extremwertkappung	17
6.2.2	Neuvertragsmieten	20
6.2.3	Kalte Betriebskosten	21
6.3	Erhebung der Angebotsmieten	22
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	25
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	25
7.2	Iteratives Verfahren	28
7.3	Angemessenheitsrichtwerte	32

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten).....	3
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen.....	7
Tab. 3	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten.....	16
Tab. 4	Ergebnisse der Extremwertkappung.....	18
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten.....	19
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten.....	20
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte.....	21
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten.....	23
Tab. 9	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet).....	26
Tab. 10	Perzentilgrenzen.....	32
Tab. 11	Gewichtungsfaktoren.....	33
Tab. 12	Netto-Kaltmieten in €/m ²	34
Tab. 13	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	35
Tab. 14	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	36
Tab. 15	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt).....	37
Tab. 16	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot ¹	39
Tab. 17	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten.....	40

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume – Kreis Gütersloh.....	11
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes.....	27
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten.....	30
Abb. 3	Fragebogen Mietwerterhebung – Kreis Gütersloh.....	42
Abb. 4	Fragebogen Mietwerterhebung – Kreis Gütersloh.....	43

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft Kreis Gütersloh

Für den Kreis Gütersloh wurden die Bedarfe für Unterkunft ermittelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

Für Leistungsempfänger werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten für den Kreis Gütersloh sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt. Bei der Anwendung der Angemessenheitsrichtwerte ist die Wohnfläche nicht maßgeblich, sondern nur die Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft.

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

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					Jede weitere Person
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
Borgholzhausen	388,25	445,39	509,88	658,82	731,09	+99,75
Gütersloh	418,18	496,45	571,15	692,21	767,27	+104,70
Halle (Westfalen)	400,19	463,59	539,73	636,22	716,05	+97,65
Harsewinkel	423,16	470,81	560,15	640,13	735,71	+100,35
Herzebrock-Clarholz	403,21	457,53	537,51	637,34	732,05	+99,90
Langenberg	393,41	486,43	568,98	646,21	780,15	+106,35
Rheda-Wiedenbrück	403,31	479,17	606,15	697,00	777,35	+106,05
Rietberg	443,83	463,41	577,19	671,69	770,54	+105,00
Schloß Holte-Stukenbrock	407,22	483,89	593,15	703,42	810,09	+110,40
Steinhagen	386,74	464,52	549,18	702,65	820,58	+111,90
Verl	410,71	480,38	591,54	677,39	802,04	+109,35
Versmold	384,92	495,20	556,11	663,91	774,45	+105,60
Werther (Westfalen)	396,66	459,91	548,44	661,51	758,14	+103,35

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

Für Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten.²

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen³ jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein "Schlüssiges Konzept" bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von Schlüssigen Konzepten wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:⁴

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

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für den Kreis Gütersloh.

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

² § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II

³ Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

⁴ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 10.9.2013 – B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

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

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

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

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

2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

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

3. Ermittlung der Nettokaltmiete im örtlichen Vergleichsraum

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

4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

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

⁵ Zuletzt BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

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

Im Falle des Kreises Gütersloh erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern (im Detail siehe Kapitel 6.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise nach § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Beide Arbeitsschritte sind durch die Kommunen des Kreises Gütersloh durchgeführt worden, sodass Analyse & Konzepte zu keinem Zeitpunkt Zugriff oder Einsicht in personenbezogene Daten hatte.

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

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

Alle datenschutzrelevanten Belange wurden mit dem Kreis Gütersloh im Vorfeld der Erhebung abgestimmt.

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

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße


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

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen.⁸

Diese Größenklassen werden für das Schlüssige Konzept des Kreises Gütersloh unverändert übernommen.

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

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020



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

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

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

⁸ Im Land Nordrhein-Westfalen sind diese in den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) im Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr (IV. 5-619-1665/09) vom 12.12.2009 geregelt.

4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

In einem zweiten Schritt ist die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards zu bestimmen.⁹ Diese muss auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Was angemessen ist, ist somit immer relativ. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 1 SGB XII) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 zwei Erhebungsansätze dargestellt:

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

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

Analyse & Konzepte wendet den ersten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard über die Höhe der Netto-Kaltniete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend die Wohnungsbestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeterpreis niederschlägt.¹¹

⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

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

¹¹ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

5 Vergleichsraum

5.1 Herleitung der Vergleichsräume

Dem Prüfschema des Bundessozialgerichtes weiter folgend gilt es in einem dritten Schritt die Netto-Kaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln.¹² Mit der Ermittlung der Netto-Kaltmiete im Vergleichsraum gilt es als Zwischenschritt jedoch zunächst eben diesen zu definieren.

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.¹³

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.¹⁴

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.¹⁵ 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.

¹² BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

¹³ vgl. insb. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R.

¹⁴ vgl. BVerfG, Beschluss vom 06.10.2017 – 1 BvL 2/15 und – 1 BvL 5/15.

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

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.¹⁶

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

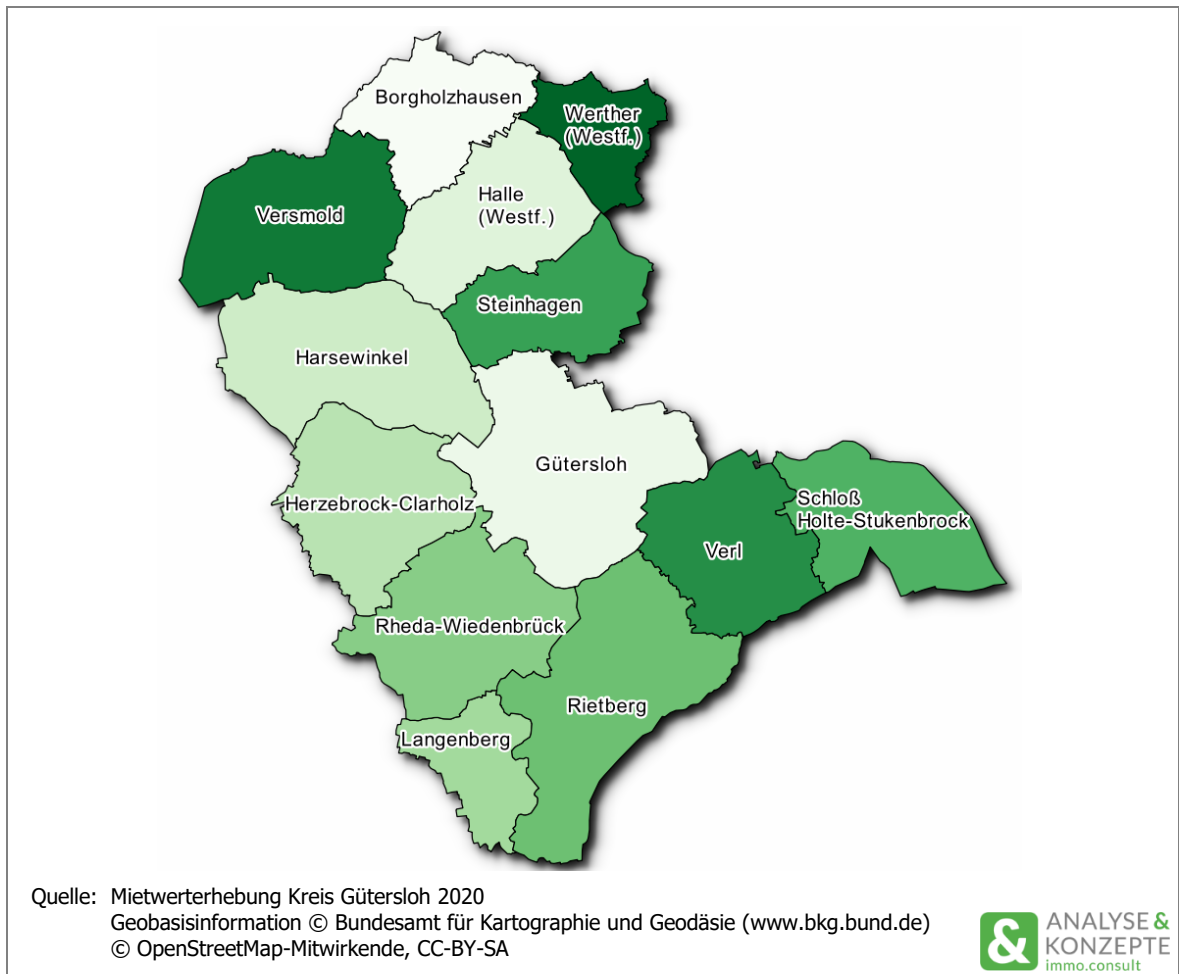
Dadurch erhält der Wohnort der Leistungsempfänger bei der Vergleichsraumbildung eine besondere Bedeutung. Das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes ist durch diese Einteilung nicht gefährdet und kann auch bei einem Wohnungswechsel aufrechterhalten werden.

Aufgrund der umfangreichen Datenerhebung (siehe Kapitel 6.2) 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 zu unterteilen. Die Vergleichsräume werden in der nachfolgenden Karte dargestellt.

¹⁶ Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

Karte 1 Vergleichsräume – Kreis Gütersloh



5.2 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.¹⁷

Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des BSG) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist.¹⁸

¹⁷ vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

¹⁸ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R.

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden.

Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes in der Regel gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert auch das Bundessozialgericht.¹⁹

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

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

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann 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.²⁰
- 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.²¹
- 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.²²

¹⁹ BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

²⁰ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

²¹ BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

²² BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine eigenständige Datenerhebung, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.²³

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren.²⁴

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

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

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

²³ Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

²⁴ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.²⁵ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2011 sind rund 72.173 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2011 neu gebauten Wohnungen hinzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über Wohnungen des untersten Standards (Substandard). Im Kreis Gütersloh gibt es 2.569 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 52 Fällen gibt es keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen. Hintergrund ist, dass das Bundessozialgericht festgelegt hat, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können.²⁶

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

6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Kreis Gütersloh basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung, welche zugleich bei der Erstellung der qualifizierten Mietspiegel der Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh Anwendung findet. Um die Mieten im Untersuchungsgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden vom Kreis Gütersloh angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

²⁵ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

²⁶ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

2. Stufe

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

Für die Ermittlung von Mietdaten bei Vermietern von Wohnungsbeständen im Kreis Gütersloh wurde eine Befragung bei allen ermittelbaren Wohnungsvermietern durchgeführt. Insgesamt wurden ca. 40.750 Eigentümer von den kreisangehörigen Kommunen im Rahmen des Versandes der Grundsteuerbescheide angeschrieben. Zusätzlich wurde im März 2020 ein Erinnerungsschreiben verschickt. Begleitet wurden beide Versandaktionen durch die Pressearbeit des Kreises Gütersloh und der kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter ein Anschreiben, ein Informationsblatt zum Datenschutz, einen Fragebogen (siehe Anlage 1, Abbildung 4) sowie ein portofreies Rücksendekuvert.


Die befragten Personen hatten mit dem portofreien Rücksendekuvert die Möglichkeit, kostenlos und anonym an der Befragung teilzunehmen. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen oder den Fragebogen online ausfüllen.

Die durchgeführte Erhebung im Kreis Gütersloh fand von Januar 2020 bis April 2020 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.01.2020 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Kreis Gütersloh 21.145 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 3).

Tab. 3 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m ²	≥25 ≤50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 90 m ²	> 95 m ²	nicht zu-zuord- nen	
Borgholzhausen	1	37	86	104	65	102	64	459
Gütersloh	4	899	1.864	1.916	1.010	786	599	7.078
Halle (Westfalen)	2	191	435	454	205	247	100	1.634
Harsewinkel	0	83	121	215	142	187	114	862
Herzebrock-Clarholz	2	49	96	150	96	134	85	612
Langenberg	0	16	48	77	54	65	58	318
Rheda-Wiedenbrück	2	285	594	557	366	284	225	2.313
Rietberg	0	83	239	260	280	326	167	1.355
Schloß Holte-Stukenbrock	2	77	188	307	195	283	174	1.226
Steinhagen	1	171	322	415	229	238	118	1.494
Verl	1	54	156	231	191	262	136	1.031
Versmold	1	147	185	258	174	147	80	992
Werther (Westfalen)	7	138	143	194	95	97	87	761
Nicht zuzuordnen	0	0	2	2	1	1	1.004	1.010
Kreis Gütersloh	23	2.230	4.479	5.140	3.103	3.159	3.011	21.145

Quelle: Mietererhebung Kreis Gütersloh 2020



Bereits in einem Grundsatzurteil hat das Bundessozialgericht festgestellt, dass ein Konzept schlüssig ist, wenn die "Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten" gewährleistet ist.²⁷

Zudem hat das Bundessozialgericht bezüglich der Repräsentativität festgehalten, dass dies vorliegen könnte, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht".²⁸

Wenngleich diese Größe auf Ebene einiger Sozialgerichte als Prüfkriterium verstanden wird, so ist dieses Kriterium des Bundessozialgerichts aus dem Jahr 2008 in den folgenden Jahren der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht wiederholt worden und kann daher nicht als verfestigt

²⁷ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

²⁸ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

angesehen werden. Darüber hinaus hat das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen für die Stadt Wilhelmshaven eine Stichprobe von 5,66 % akzeptiert. Dies wurde bereits im Jahr 2009 vom Bundessozialgericht bestätigt.²⁹

Die "Repräsentativität" ist kein statistischer Fachbegriff. In der Marktforschung und Alltagssprache wird darunter verstanden, dass aus Ergebnissen einer Stichprobe Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit gezogen werden können.³⁰

Die vom Bundessozialgericht genannte Quote von 10 % ist statistisch-wissenschaftlich nicht begründet. Eine Quote in Höhe von 10 % ist ferner hinsichtlich der Stichprobentheorie auch nicht notwendig. Der Mietspiegel für München 2019 basiert beispielsweise auf einer Ergebnisstichprobe von 3.140 Mietwohnungen. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand laut Zensus 2011 in Höhe von 555.200 Einheiten beträgt die vom Bundessozialgericht akzeptierte Erhebung nicht einmal 1 %. In den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird für größere Städte empfohlen, bis zu 1 % des Wohnungsbestandes zu erheben. Dies ist allerdings abhängig von der angewandten Auswertungsmethode.³¹

Von den 21.145 Bestandsmieten konnten 16.049 Mieten im schlüssigen Konzept verwendet werden.³² Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert. Es handelt sich hierbei unter anderem um unvollständige Fragebögen sowie um Wohnungen ohne Bad und Heizung, Werks- oder Dienstwohnungen, gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1).

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

6.2.1 Extremwertkappung

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

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklassen.

²⁹ BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 19/09 R und LSG NSB, Urteil vom. 11.12.2008 – L 13 AS 210/08.

³⁰ Seite 287, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

³¹ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

³² Diese Zahl weicht von den Fallzahlen ab, die im qualifizierten Mietspiegel Anwendung finden. Hintergrund ist, dass öffentlich geförderte Wohnungsbestände mit einer Mietpreisbindung explizit nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt werden dürfen; im vorliegenden Konzept hingegen schon.

- Klassifizierung des Vermietertyps hinsichtlich privater Kleinvermieter und institutioneller Großvermieter.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld³³ eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer"). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerren können.

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

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. „Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“³⁴

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

Die Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 15.195 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 4).

Tab. 4 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	21.145
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	5.096
Vollgültige Mietwerte	16.049
./. Extremwertkappung	854
Mietwerte für weitere Auswertungen	15.195
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020	


³³ Die Extremwertkappung berücksichtigt bei 13 Städten und Gemeinden, 5 Wohnungsgrößenklassen und 2 Vermietertypen 130 Tabellenfelder.

³⁴ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

Hinsichtlich der notwendigen Feldbesetzung können die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden. Demnach wird für qualifizierte Mietspiegel bei Anwendung der Tabellenmethode eine Mindestbesetzung von 30 Fällen je Mietspiegelfeld empfohlen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Faustformel für den notwendigen Mindestumfang. In der hier vorliegenden Auswertung wird allerdings nicht die Tabellenmethode, sondern die Regressionsmethode angewendet. Diesbezüglich werden geringere Fallzahlen benötigt.³⁵ Die vorliegenden Tabellenfelder mit 13 bis 1.668 Mietwerten sind folglich ausreichend, um Angemessenheitsrichtwerte herleiten zu können.

Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
Borgholzhausen	34	69	80	54	86	323
Gütersloh	793	1.662	1.668	869	628	5.620
Halle (Westfalen)	169	382	389	181	193	1.314
Harsewinkel	60	93	175	102	143	573
Herzebrock-Clarholz	37	74	119	78	108	416
Langenberg	13	42	64	44	50	213
Rheda-Wiedenbrück	254	532	472	305	219	1.782
Rietberg	70	200	211	231	251	963
Schloß Holte-Stukenbrock	64	150	256	169	196	835
Steinhagen	148	281	362	185	188	1.164
Verl	48	116	182	158	207	711
Versmold	110	135	222	130	122	719
Werther (Westfalen)	120	119	167	74	82	562
Kreis Gütersloh	1.920	3.855	4.367	2.580	2.473	15.195

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020



³⁵ „Bei Regressionsmietspiegeln genügt im Vergleich zu Tabellenmietspiegeln eine kleinere Stichprobe, weil dadurch, dass die Regressionsmethode die Informationen der gesamten Stichprobe ausnutzt, die Teilmengenbildung wie beim Tabellenmietspiegel entfällt.“, Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.


6.2.2 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge aller erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 6).

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 01.01.2020 neu abgeschlossen worden sind, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.³⁶

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥25 bis ≤50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²	
Borgholzhausen	3	11	9	11	13	47
Gütersloh	107	178	187	92	88	652
Halle (Westfalen)	19	58	39	12	26	154
Harsewinkel	16	17	27	8	27	95
Herzebrock-Clarholz	7	13	16	4	10	50
Langenberg	2	5	9	3	3	22
Rheda-Wiedenbrück	32	55	49	40	16	192
Rietberg	10	29	20	33	33	125
Schloß Holte-Stukenbrock	7	14	26	21	12	80
Steinhagen	28	32	35	18	16	129
Verl	12	17	17	19	20	85
Versmold	11	22	27	17	22	99
Werther (Westfalen)	20	9	16	10	9	64
Kreis Gütersloh	274	460	477	288	295	1.794

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020



³⁶ Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, deren Miete in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurde.

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


6.2.3 Kalte Betriebskosten

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

Die Fallzahl unterscheidet sich von den erhobenen Bestandsmieten, da nicht in jedem Fragebogen auch eindeutige Angaben zu den kalten Betriebskosten vorhanden waren. Darüber hinaus wurden nur die Betriebskostenwerte berücksichtigt, in denen die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten waren (siehe Tabelle 7).

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²	
Borgholzhausen	30	61	70	47	74	282
Gütersloh	597	1.096	1.110	691	490	3.984
Halle (Westfalen)	146	364	371	151	153	1.185
Harsewinkel	44	65	150	81	109	449
Herzebrock-Clarholz	34	62	103	69	90	358
Langenberg	12	36	56	35	38	177
Rheda-Wiedenbrück	243	495	426	262	171	1.597
Rietberg	62	178	185	187	207	819
Schloß Holte-Stukenbrock	52	131	238	129	158	708
Steinhagen	133	252	322	157	118	982
Verl	39	94	147	124	142	546
Versmold	104	116	191	105	93	609
Werther (Westfalen)	107	106	148	62	63	486
Kreis Gütersloh	1.603	3.056	3.517	2.100	1.906	12.182

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020



6.3 Erhebung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum vom 01.11.2019 bis 30.04.2020 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24
- Immonet
- Immowelt
- ImmoPool
- eBay-Kleinanzeigen
- IVD
- Die Glocke
- Lippische Landeszeitung
- Mindener Tagesblatt
- Neue Westfälische Zeitung
- Neue Osnabrücker Zeitung
- Westfalenblatt


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

- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 5.113 Anzeigen zu 2.000 Wohnungsangeboten ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.924 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 8).

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 bis ≤ 110 m ²	
Borgholzhausen	7	11	14	12	3	47
Gütersloh	75	165	203	161	95	699
Halle (Westfalen)	10	30	22	29	17	108
Harsewinkel	16	20	30	17	14	97
Herzebrock-Clarholz	10	17	19	16	13	75
Langenberg	2	4	8	2	6	22
Rheda-Wiedenbrück	32	54	70	74	28	258
Rietberg	6	20	21	26	13	86
Schloß Holte-Stukenbrock	14	26	31	46	16	133
Steinhagen	16	17	29	19	7	88
Verl	7	25	40	34	14	120
Versmold	11	23	26	32	14	106
Werther (Westfalen)	14	20	21	19	11	85
Kreis Gütersloh	220	432	534	487	251	1.924

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020



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

- In 6 Monaten wurden 2.000 verwertbare Angebote erfasst. Auf ein Jahr hochgerechnet ergibt dies 4.000 Wohnungsangebote.
- Im Kreis Gütersloh werden laut Zensus 2011 rund 72.173 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet.
- Die Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) in Nordrhein-Westfalen liegt 9,2 % pro Jahr.³⁷
- Es werden also circa 6.640 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also ca. 60,2 %.

³⁷ Umzugsquote in den Bundesländern 2017 gemäß www.techem.de.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Teilmenge des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des prozentualen Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 16), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

Weiterhin weicht das veröffentlichte Angebot - bezogen auf die Miethöhe - deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Werten bei Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (siehe Kapitel 7.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die "Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum" herzuleiten.³⁸

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

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

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

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

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


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

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

Tab. 9 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	4.500	1.540	1.050	780	790	8.660
Wohngeldempfänger-Haushalte²	1.130	310	200	420	690	2.750
Leistungsempfänger nach SGB XII³	2.180	980	290	180	230	3.860
Geringverdiener ohne Leistungsbezug⁴	11.910	3.900	2.650	2.540	3.120	24.120
Haushalte nach AsylbLG⁵	1.130	370	250	240	300	2.290
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	20.850	7.100	4.440	4.160	5.130	41.680
Haushalte insgesamt⁶	45.580	49.110	24.320	20.980	10.990	150.990
Anteil Nachfragehaushalte	46%	14%	18%	20%	47%	28%

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (31.12.2019).
² IT.NRW (31.12.2018).
³ Kreis Gütersloh (31.05.2020).
⁴ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs, 31.12.2017.
⁵ Statistik des Bundes und der Länder (31.12.2018).
⁶ Hochrechnung der Haushalte zum 31.12.2018 auf Grundlage des Zensus 2011 und dem Bevölkerungsstand Kreis Gütersloh (IT.NRW).

Quelle: Mieterhebung Kreis Gütersloh 2020



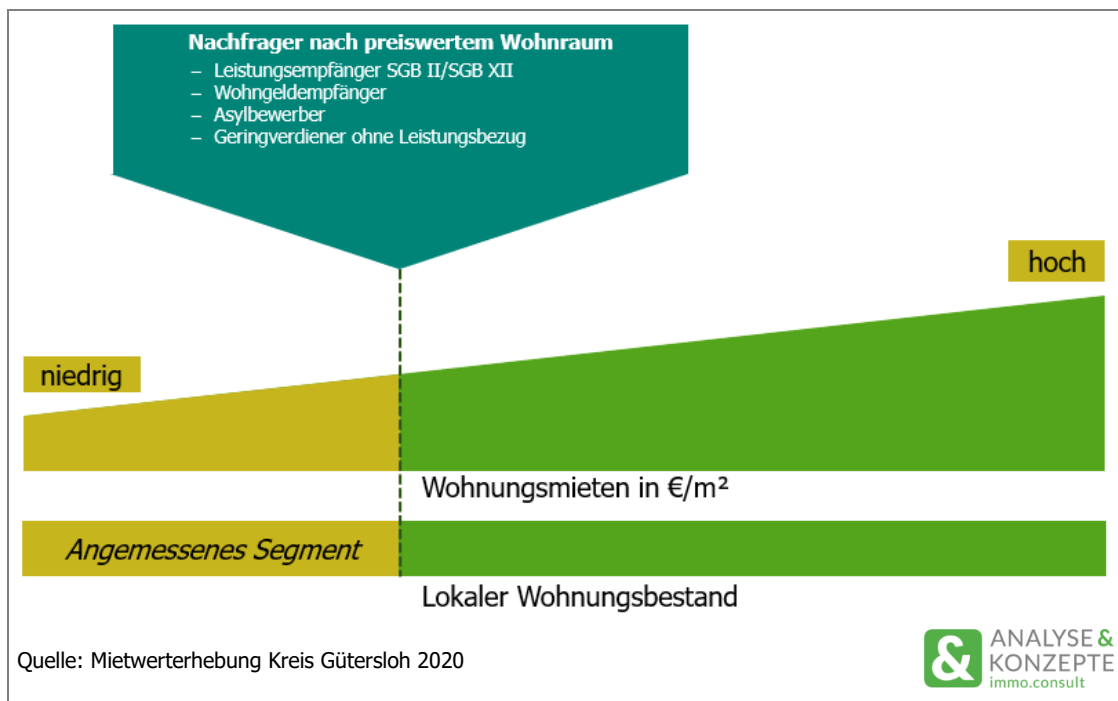
Im Durchschnitt beträgt der Anteil der Nachfrager nach günstigem Wohnraum 28 % an allen Haushalten. Überdurchschnittlich ist dabei die Nachfrage von 1- und 5-Personen-Haushalten beziehungsweise unterdurchschnittlich bei 2- bis 4-Personen-Haushalten. Diese Unterschiede werden bei der Wahl der jeweils angemessenen Richtwerte berücksichtigt.

Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 30 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1).

Hierbei werden nur relevante Mietwerte nach Durchführung der Extremwertkappung berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragegruppen erfolgen für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist.

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.³⁹

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 9) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.⁴⁰

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

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

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

⁴⁰ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten

Zwischen diesen drei Mietarten bestehen teilweise deutliche Unterschiede. Die Gründe hierfür sind, dass:

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

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):⁴¹

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

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

Aus den erläuterten Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten je Quadratmeter lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten. Bedeutender bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote und Neuvertragsmieten ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind (siehe Tabelle 16 und 17).

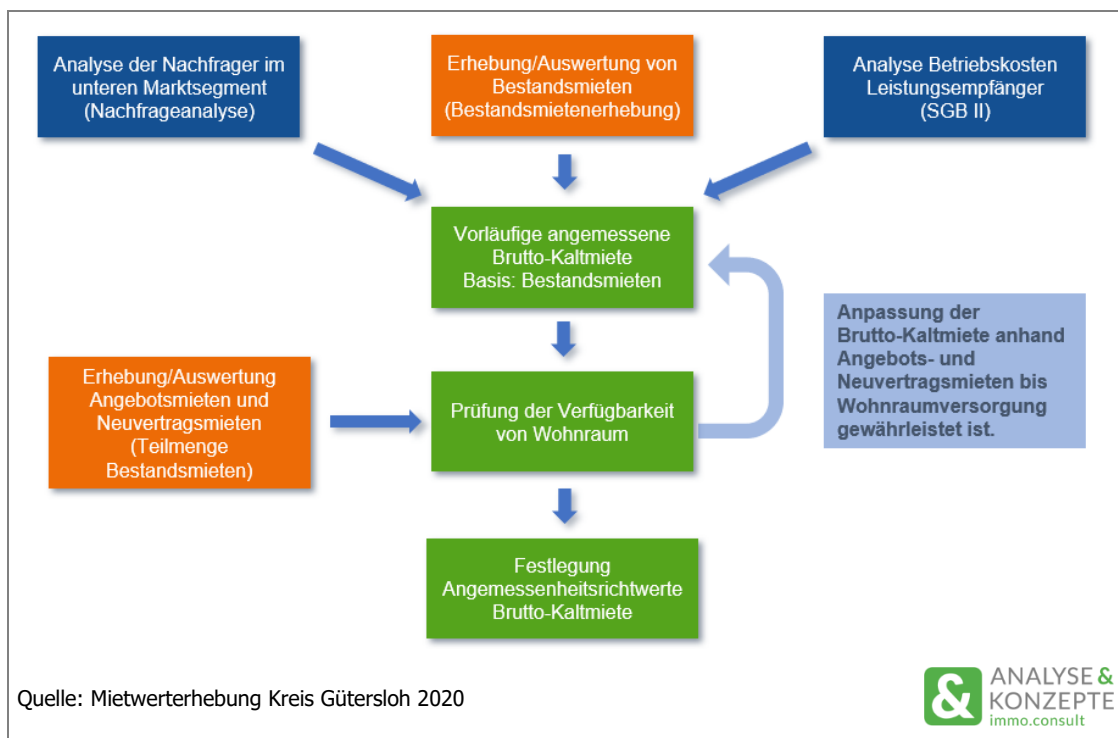
⁴¹ Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angesehen werden kann. Dazu erfolgt ein Rückgriff auf die ermittelte Nachfrage im unteren Wohnungsmarktsegment (siehe Tabelle 9).

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

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden solange erhöhte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können. Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Erfahrungswerte zeigen, dass eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum vorliegt, wenn mit den Angemessenheitsrichtwerten 10 % der Angebotsmieten beziehungsweise 20 % der Neuvertragsmieten angemietet werden können. Diese Faustregel bezieht sich auf

die Betrachtungsebene der Quadratmetermiete. Durch die Anwendung der Produkttheorie ergibt sich daraus ein deutlich größeres Angebot.⁴²

Beim iterativen Verfahren sind weitere Aspekte zu beachten. Hinsichtlich der Nachfrageanalyse wurde bereits ausgeführt, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum abhängig von der Haushaltsgröße ist. Diese Unterschiede erlauben, dass die vorangestellte Faustregel unter- und überschritten werden kann.

Ferner werden die Perzentile möglichst so gewählt, dass ein Absenken der Angemessenheitsrichtwerte im Vergleich zu den aktuellen Angemessenheitsrichtwerten vermieden wird.⁴³ Hintergrund ist, dass diese Fälle sonst zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen wären. Ausgenommen sind Fälle, in denen die oben genannten Prämissen erfüllt sind und sonst ein Kennwert deutlich oberhalb des Mittelwerts („Spannoberwert“, d. h. 85 %-Perzentil oder höher) gewählt werden müsste.

Zuletzt sind bei der Perzentilwahl auch die Fallzahlen, die Struktur der Angebotsmieten und die Verteilung der Wohnungsgrößen zu beachten.


Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Kreis Gütersloh insbesondere für 1- und 5-Personen-Haushalte Perzentile respektive Angemessenheitsrichtwerte bestimmt, welche zum Teil deutlich oberhalb des Mittelwerts liegen (vergleiche Tabelle 9 mit Tabelle 10). Zugleich werden bei 2- bis 4-Personen-Haushalte die Mittelwerte nur in wenigen Tabellenfeldern unterschritten.

⁴² Vergleiche Tabellen 16 und 18.

⁴³ Die bisherigen Richtwerte sind nicht durch eine Primärdatenerhebung gemessen, sondern anhand eines Preisindizes fortgeschrieben worden.

Tab. 10 Perzentilgrenzen					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Borgholzhausen	65 %	50 %	55 %	65 %	75 %
Gütersloh	65 %	40 %	45 %	55 %	50 %
Halle (Westfalen)	75 %	60 %	45 %	50 %	55 %
Harsewinkel	80 %	70 %	65 %	75 %	75 %
Herzebrock-Clarholz	70 %	60 %	60 %	60 %	75 %
Langenberg	80 %	70 %	75 %	75 %	75 %
Rheda-Wiedenbrück	55 %	35 %	60 %	60 %	60 %
Rietberg	80 %	55 %	75 %	50 %	75 %
Schloß Holte-Stukenbrock	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
Steinhagen	75 %	65 %	55 %	75 %	70 %
Verl	75 %	60 %	75 %	50 %	70 %
Versmold	80 %	80 %	75 %	80 %	75 %
Werther (Westfalen)	55 %	45 %	45 %	50 %	50 %

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




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

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Laut Zensus 2011 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vergleichsraum Borgholzhausen 93,36 %. Dieser Anteil ist als Gewichtungsfaktor zur Berechnung der Netto-Kaltmiete verwendet worden.

Die weiteren Gewichtungsfaktoren in den anderen Vergleichsräumen können der Tabelle 11 entnommen werden.

Tab. 11 Gewichtungsfaktoren			
Vergleichsraum	Anteil Kleinvermieter	Vergleichsraum	Anteil Kleinvermieter
Borgholzhausen	93,36%	Rietberg	94,43%
Gütersloh	79,20%	Schloß Holte-Stukenbrock	94,62%
Halle (Westfalen)	78,18%	Steinhagen	83,60%
Harsewinkel	87,66%	Verl	92,60%
Herzebrock-Clarholz	94,22%	Versmold	90,26%
Langenberg	93,35%	Werther (Westfalen)	88,79%
Rheda-Wiedenbrück	87,96%		
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020			

Exkurs Gewichtungsverfahren:

Da der Anteil der privaten Vermieter in der Grundgesamtheit im Vergleichsraum Borgholzhausen 93,36 % aller Mietwohnungen beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.

Beispiel für das 65 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte in Borgholzhausen:

- Netto-Kaltniete institutionelle Vermieter: 5,57 €
- Netto-Kaltniete private Vermieter: 6,40 €
- Anteil privater Vermieter in Borgholzhausen: 93,36 %
- Gewichtete Netto-Kaltniete = $(6,40 * 0,9336) + (5,57 * (1 - 0,9336)) = \mathbf{6,34 \text{ €}}$

Bei der Ermittlung der kalten Betriebskosten wurde dieses Verfahren ebenso angewendet. Es sind die gleichen Gewichtungsfaktoren verwendet worden.


Die Berechnung der Perzentile erfolgte anhand der Regressionsmethode mit der Statistiksoftware R.⁴⁴ Je Stadt beziehungsweise Gemeinde im Kreis Gütersloh erfolgt eine Schätzung der Netto-Kaltniete je Quadratmeter in Abhängigkeit von den fünf kategoriell geordneten Wohnungsgrößenklassen (vgl. Kapitel 4.1) und der Vermietergruppe.

⁴⁴ Siehe auch Kohn, W. und Öztürk, R. (2017), Statistik für Ökonomen, Seite 337f., Springer-Verlag Berlin Heidelberg und Koenker, R. W. (2005), Quantile Regression, Cambridge U. Press.

Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 12 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.⁴⁵

Tab. 12 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Borgholzhausen	6,34	5,44	5,05	5,79	5,68
Gütersloh	6,89	6,28	5,88	6,06	5,95
Halle (Westfalen)	6,93	6,03	5,64	5,62	5,50
Harsewinkel	6,84	6,19	5,93	5,85	5,85
Herzebrock-Clarholz	6,72	5,79	5,60	5,60	5,63
Langenberg	6,48	6,15	5,85	5,82	6,15
Rheda-Wiedenbrück	6,56	6,03	6,26	6,13	6,03
Rietberg	7,54	5,97	6,09	5,85	6,07
Schloß Holte-Stukenbrock	7,07	6,51	6,43	6,43	6,52
Steinhagen	6,30	6,00	5,73	6,19	6,43
Verl	7,23	6,40	6,37	6,00	6,49
Versmold	6,44	6,35	5,85	5,80	6,05
Werther (Westfalen)	6,46	5,80	5,75	5,75	5,86

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020




Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltniete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst.

⁴⁵ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Tab. 13 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m²

Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Borgholzhausen	1,42	1,41	1,32	1,14	0,97
Gütersloh	1,47	1,36	1,26	1,23	1,03
Halle (Westfalen)	1,07	1,10	1,11	1,08	1,01
Harsewinkel	1,62	1,05	1,07	0,89	0,84
Herzebrock-Clarholz	1,34	1,25	1,12	1,11	1,03
Langenberg	1,39	1,33	1,26	0,98	0,94
Rheda-Wiedenbrück	1,51	1,34	1,32	1,21	1,04
Rietberg	1,34	1,16	1,12	1,22	0,93
Schloß Holte-Stukenbrock	1,07	0,93	0,98	0,97	0,84
Steinhagen	1,43	1,15	1,13	1,21	1,03
Verl	0,98	0,99	1,02	1,13	0,80
Versmold	1,26	1,27	1,10	1,19	0,99
Werther (Westfalen)	1,47	1,28	1,11	1,21	1,03


Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020



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

Tab. 14 Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Borgholzhausen	7,76	6,85	6,37	6,93	6,65
Gütersloh	8,36	7,64	7,14	7,29	6,98
Halle (Westfalen)	8,00	7,13	6,75	6,70	6,51
Harsewinkel	8,46	7,24	7,00	6,74	6,69
Herzebrock-Clarholz	8,06	7,04	6,72	6,71	6,66
Langenberg	7,87	7,48	7,11	6,80	7,09
Rheda-Wiedenbrück	8,07	7,37	7,58	7,34	7,07
Rietberg	8,88	7,13	7,21	7,07	7,00
Schloß Holte-Stukenbrock	8,14	7,44	7,41	7,40	7,36
Steinhagen	7,73	7,15	6,86	7,40	7,46
Verl	8,21	7,39	7,39	7,13	7,29
Versmold	7,70	7,62	6,95	6,99	7,04
Werther (Westfalen)	7,93	7,08	6,86	6,96	6,89

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.⁴⁶


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

⁴⁶ Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R, und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

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

Tab. 15 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Borgholzhausen	388,25	445,39	509,88	658,82	731,09	+99,75
Gütersloh	418,18	496,45	571,15	692,21	767,27	+104,70
Halle (Westfalen)	400,19	463,59	539,73	636,22	716,05	+97,65
Harsewinkel	423,16	470,81	560,15	640,13	735,71	+100,35
Herzebrock-Clarholz	403,21	457,53	537,51	637,34	732,05	+99,90
Langenberg	393,41	486,43	568,98	646,21	780,15	+106,35
Rheda-Wiedenbrück	403,31	479,17	606,15	697,00	777,35	+106,05
Rietberg	443,83	463,41	577,19	671,69	770,54	+105,00
Schloß Holte-Stukenbrock	407,22	483,89	593,15	703,42	810,09	+110,40
Steinhagen	386,74	464,52	549,18	702,65	820,58	+111,90
Verl	410,71	480,38	591,54	677,39	802,04	+109,35
Versmold	384,92	495,20	556,11	663,91	774,45	+105,60
Werther (Westfalen)	396,66	459,91	548,44	661,51	758,14	+103,35

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020



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

Der Orientierungswert für jede weitere Person berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 14) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).

Die Tabellen 16 und 17 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann.

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

Da nicht alle verfügbaren Wohnungen als Angebotsmieten vermarktet werden und sich die Vermarktung vor allem auf die hochpreisigen Wohnungen konzentriert, resultiert daraus eine deutlich bessere Anmietbarkeit von Wohnraum, als dies die Angebotsmieten suggerieren.⁴⁷

Erkennbar ist dies am Vergleich der Tabellen 16 und 17. Schließlich liegen von den tatsächlich neu abgeschlossenen Mietverträgen zumeist deutlich mehr auf dem Niveau der ermittelten Angemessenheitsrichtwerte.

Dass die gewählten Perzentile respektive Angemessenheitsrichtwerte eine Versorgung der Leistungsempfänger ermöglichen, kann mit folgender Hochrechnung aufgezeigt werden:

- Auf ein Jahr werden hochgerechnet 4.000 Wohnungsangebote veröffentlicht, wobei pro Jahr circa 6.640 Mietverhältnisse abgeschlossen werden.⁴⁸
- Das veröffentlichte Angebot beträgt also circa 60,2 % des gesamten Volumens.
- Aus der Auswertung der Angebotsmieten ergibt sich, dass in einem Halbjahr 579 Angebotsmieten angemietet werden können.⁴⁹ Auf ein Jahr hochgerechnet sind dies 1.158 angemessene Angebotsmieten. Da das veröffentlichte Angebot nur 60,2 % des gesamten Volumens ausmacht, ergibt sich ein Volumen von circa 1.922 angemessene Wohnungen.
- Folglich steht ein Angebotsvolumen von 1.922 angemessenen Wohnungen einer geringeren Nachfrage von circa 1.883 angemessenen Wohnungen gegenüber. Wobei sich die Nachfrage aus den 6.640 Wohnungswechseln und der Nachfragequote in Höhe von 28 % ergibt.

Die dargestellte Hochrechnung nimmt an, dass vom Angebotsmietenmarkt auf den Gesamtmarkt geschlossen werden kann. Da das Niveau der veröffentlichten Angebotsmieten zumeist über dem tatsächlichen Niveau der Mietvertragsabschlüsse (Neuvertragsmieten) liegt, ergibt sich zugunsten der Bedarfsgemeinschaften ein noch größeres Volumen an Wohnungen, die zu den Angemessenheitsrichtwerten angemietet werden können.⁵⁰

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

⁴⁸ Siehe Abschnitt 6.3.


⁴⁹ Kombiniere Tabellen 8 und 16.

⁵⁰ Vergleiche Tabellen 16 und 17.

Tab. 16 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot¹										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Borgholzhausen	388,25	71%	445,39	18%	509,88	29%	658,82	42%	731,09	0% ²
Gütersloh	418,18	53%	496,45	35%	571,15	24%	692,21	25%	767,27	27%
Halle (Westfalen)	400,19	70%	463,59	50%	539,73	27%	636,22	38%	716,05	47%
Harsewinkel	423,16	56%	470,81	35%	560,15	30%	640,13	47%	735,71	21%
Herzebrock-Clarholz	403,21	40%	457,53	35%	537,51	21%	637,34	25%	732,05	15%
Langenberg	393,41	100%	486,43	50%	568,98	50%	646,21	0%	780,15	67%
Rheda-Wiedenbrück	403,31	53%	479,17	26%	606,15	23%	697,00	23%	777,35	18%
Rietberg	443,83	83%	463,41	30%	577,19	33%	671,69	42%	770,54	31%
Schloß Holte-Stukenbrock	407,22	36%	483,89	50%	593,15	65%	703,42	48%	810,09	50%
Steinhagen	386,74	56%	464,52	47%	549,18	31%	702,65	58%	820,58	43%
Verl	410,71	57%	480,38	32%	591,54	40%	677,39	26%	802,04	36%
Versmold	384,92	55%	495,20	57%	556,11	35%	663,91	31%	774,45	50%
Werther (Westfalen)	396,66	79%	459,91	60%	548,44	43%	661,51	32%	758,14	64%


¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).
² Datengrundlage sind 3 Angebotsmieten aus dem gehobenen Wohnungsmarktsegment (z. B. Wohnungen mit Dachterrasse).

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020



Tab. 17 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
Borgholzhausen	388,25	75%	445,39	64%	509,88	56%	658,82	55%	731,09	54%
Gütersloh	418,18	84%	496,45	72%	571,15	68%	692,21	52%	767,27	20%
Halle (Westfalen)	400,19	74%	463,59	63%	539,73	51%	636,22	25%	716,05	31%
Harsewinkel	423,16	88%	470,81	82%	560,15	67%	640,13	63%	735,71	33%
Herzebrock-Clarholz	403,21	71%	457,53	64%	537,51	88%	637,34	60%	732,05	40%
Langenberg	393,41	100%	486,43	67%	568,98	56%	646,21	67%	780,15	33%
Rheda-Wiedenbrück	403,31	84%	479,17	64%	606,15	57%	697,00	44%	777,35	24%
Rietberg	443,83	90%	463,41	41%	577,19	76%	671,69	45%	770,54	33%
Schloß Holte-Stukenbrock	407,22	57%	483,89	92%	593,15	77%	703,42	76%	810,09	83%
Steinhagen	386,74	75%	464,52	78%	549,18	53%	702,65	68%	820,58	63%
Verl	410,71	92%	480,38	59%	591,54	47%	677,39	37%	802,04	20%
Versmold	384,92	82%	495,20	82%	556,11	74%	663,91	59%	774,45	45%
Werther (Westfalen)	396,66	94%	459,91	56%	548,44	69%	661,51	45%	758,14	33%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Gütersloh 2020



Anlage 1

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 3 Fragebogen Mietwerterhebung – Kreis Gütersloh

Kreis Gütersloh Mietspiegelfragebogen

ANALYSE &
KONZEPTE

Wenn Sie Eigentümer/in oder Verwalter/in eines oder mehrerer Objekte mit vermieteten Wohneinheiten im Kreis Gütersloh sind, beantworten Sie bitte den rückseitigen Fragebogen. Tun Sie dieses bitte so genau wie möglich. Kopieren Sie bei Bedarf den Fragebogen. Gerne können Sie den Fragebogen im Internet unter der Adresse www.analyse-konzepte.de/gt/ (Kennung: XXXXXXX) ausfüllen oder den Fragebogen unter <https://dl.analyse-konzepte.de/gt/> als Excel-Datei herunterladen.

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

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

Hinweise zum Fragebogen

Wenn es sich beim **Gebäudetyp** um eine gewerbliche Mischnutzung handelt, tragen Sie bitte Mehrfamilienhaus ein. Dies gilt unabhängig von der Anzahl der Wohnungen in dem Gebäude mit Mischnutzung.

Eine **umfassende Modernisierung** liegt vor, wenn in den **letzten 17 Jahren** mindestens **drei von vier** der folgenden Maßnahmen durchgeführt worden sind:

- Dämmmaßnahmen (Fassade, Kellerdecke, oberste Geschosdecke)
- Austausch der Fenster
- Erneuerung der Heizung (z. B. Brennwert, Solar, Geothermie, Kraftwärmekopplung)

Vollständige Erneuerung der Sanitärräume (Fliesen mit Installation der Sanitärobjekte)

Netto-Kaltmiete: Angaben zur Netto-Kaltmiete beziehungsweise Grundmiete der Wohnung. Gegebenenfalls mit Modernisierungumlage, aber ohne Kosten für kalte Betriebskosten, ohne Wasser- und Abwasserkosten, ohne Kosten für Heizung und Warmwasser und ohne Kosten für weitere Zuschläge (Garagennutzung, Gartennutzung, etc.).

Unter der kostenfreien Telefonnummer **0800 / 0000482** stehen wir Ihnen gerne bei Rückfragen zur Verfügung.

Hinweise zum Datenschutz

Die Teilnahme und die Beantwortung aller Fragen sind selbstverständlich freiwillig. Ihre Teilnahme ist aber ein wichtiger Beitrag für alle Bürgerinnen und Bürger. Beachten Sie zum Datenschutz bitte auch das dem Anschreiben beigefügte Informationsblatt zum Datenschutz.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Abb. 4 Fragebogen Mietwerterhebung – Kreis Gütersloh

Anschrift des Gebäudes und der Gemeinde
Bitte angeben, sonst kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Straße und Hausnr.	Postleitzahl	Ort				
		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Nutzen Sie die Wohnung selbst?	Ja Nein					
Wird eine reduzierte Miete gezahlt (z. B. von Verwandten oder Freunden)?	Ja Nein					
Ist die Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung und unterliegt der Mietpreisbindung?	Ja Nein					
Existieren mehrere Mietverträge für die Wohnung?	Ja Nein					
Handelt es sich um ein Wohnheim, Heim oder eine heimähnliche Unterkunft?	Ja Nein					
Handelt es sich um eine Werks- oder Dienstwohnung?	Ja Nein					
Wird die Wohnung gemäß Mietvertrag (teil)gewerblich genutzt?	Ja Nein					
Wird die Wohnung (teil)möbliert vermietet (nicht gemeint: Einbauküche)?	Ja Nein					
Hat die Wohnung einen eigenen Wohnungseingang (die Wohnung ist abgeschlossen)?	Ja Nein					
Ist die Wohnung befristet vermietet (unter 1 Jahr)?	Ja Nein					
Stand die Wohnung am 01.01.2020 leer?	Ja Nein					
Wann wurde die Wohnung bezugsfertig?	Baujahr jjjj					
In was für einem Gebäudetyp liegt die Wohnung? (Bei gewerblicher Mischnutzung bitte <u>rückseitige Erläuterung</u> beachten!)	Einfamilienhaus					
	Zweifamilienhaus					
	Mehrfamilienhaus					
Wie groß ist die Wohnfläche?	in m ²					
Verfügt die Wohnung über Bad und WC in der Wohnung (ggf. getrennt)?	Ja Nein					
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden (z.B. Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	Ja					
	Nein					
Umfassende Modernisierung (bitte <u>rückseitige Definition</u> beachten!)	Ja					
	Nein					
Mietvertragsbeginn	tt.mm.jj					
Zu wann erfolgte die letzte Mieterhöhung?	tt.mm.jj					
Netto-Kaltmiete am 01.01.2020 (bitte <u>rückseitige Erläuterung</u> beachten!)	in €/Monat					
Kalte Betriebskosten am 01.01.2020	in €/Monat					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Kosten für Wasser, Abwasser und Abfall?	Ja					
	Nein					
Heiz-/Warmwasserkosten am 01.01.2020	in €/Monat					

Bitte mit dem beiliegenden Rückumschlag kostenfrei bis zum **01.03.2020** zurücksenden.

Fragebogen-Kennung: XXXXXXXX