

Kreis Paderborn

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft

Korrekturbericht vom 30.10.2019



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 485 00 98 - 0

Fax: +49 (0)40 485 00 98 - 98

E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Paderborn	1
2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	6
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	6
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	7
5 Vergleichsraum	9
5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen und Repräsentativität	13
5.2 Versorgung durch Mittel- und Oberzentren	15
5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit.....	16
5.4 Homogener Lebens- und Wohnbereich	
6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands	20
6.1 Grundgesamtheit	20
6.2 Erhebung von Bestandsmieten	21
6.3 Extremwertkappung	23
6.4 Erfassung der Angebotsmieten	24
7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	27
7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	27
7.2 Iteratives Verfahren	30
7.3 Angemessenheitsrichtwerte	32
8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	38
Anlage 1 Wohnungsgrößenstruktur im Kreis Paderborn	39
Anlage 2 Fragebögen der Mietwerterhebung.....	41
Anlage 3 Berücksichtigung von Flüchtlingen im schlüssigen Konzept.....	46

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft	1
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Nordrhein-Westfalen	6
Tab. 3	Kreis Paderborn: Vergleichsräume im Kreisgebiet	11
Tab. 4	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	13
Tab. 5	Repräsentativität nach Eigentumsform	15
Tab. 6	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	22
Tab. 7	Ergebnisse der Extremwertkappung	24
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte	24
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	25
Tab. 10	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment	28
Tab. 11	Perzentilgrenzen	32
Tab. 12	Netto-Kaltmieten in €/m ²	32
Tab. 13	Durchschnittliche kalte Betriebskosten aus der Mietwerterhebung in €/m ² (Median)	33
Tab. 14	Durchschnittliche kalte Betriebskosten aus dem Jobcenter in €/m ² (Median)	33
Tab. 15	Brutto-Kaltmieten in €/m ²	33
Tab. 16	Abstrakt angemessene Brutto-Kaltniete in €	34
Tab. 17	Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot	35
Tab. 18	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Kreis Paderborn angewendeten Werten	37
Tab. 19	Übersicht warme Betriebskosten	38

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Kreis Paderborn	12
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	29
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	31
Abb. 3	Wohnungsgrößenverteilung im Kreis Paderborn	40
Abb. 4	Merkblatt - Wohnungsunternehmen	42
Abb. 5	Fragebogen - Wohnungsunternehmen	43
Abb. 6	Merkblatt - Private Vermieter	44
Abb. 7	Fragebogen - Private Vermieter	45

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Paderborn

Für den Kreis Paderborn 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. Dieser Bericht wurde auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 erstellt. Das Bundessozialgericht hat in mehreren Grundsatzurteilen entschieden, dass es innerhalb eines Vergleichsraumes nur einen Angemessenheitsrichtwert geben darf. Eine Unterteilung in mehrere Wohnungsmarkttypen bzw. Mietkategorien entspricht nicht den Vorgaben des Bundessozialgerichts.¹

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

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

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

Im Kreis Paderborn wurden folgende Vergleichsräume gebildet:

- Vergleichsraum Büren: Altenbeken, Stadt Bad Wünnenberg, Stadt Büren, Stadt Lichtenau;
- Vergleichsraum Paderborn: Stadt Bad Lippspringe, Stadt Paderborn;
- Vergleichsraum Delbrück: Borchon, Stadt Delbrück, Hövelhof, Stadt Salzkotten.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten) in €						
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Büren	298,50	375,05	438,40	546,25	633,60	86,40
Paderborn	366,50	445,25	543,20	649,80	774,40	105,60
Delbrück	338,00	414,05	506,40	591,85	699,60	95,40

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019

1 BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

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.²

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

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und 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. Die Erkenntnisquelle ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über die drei gebildeten **Vergleichsraum** im Kreis Paderborn – erfolgt. Die Datenerhebung umfasst sowohl **Bestandsmieten**, **Neuvertragsmieten** und **Angebotsmieten**.⁵

Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen, den Ablauf der Mietwerterhebung sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für den Kreis Paderborn.

2 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.

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.

5 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".

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

- **Datenschutz**

Die Datenerhebung kann nur auf Basis freiwilliger Auskünfte von Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (siehe Kapitel 3).

- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**

In einem ersten Schritt werden die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und die Methode zur Herleitung des einfachen Wohnungsstandards dargestellt (siehe Kapitel 4).

- **Vergleichsraum**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Die Vergleichsräume im Kreis Paderborn und die Begriffe "homogener Lebens- und Wohnbereich" werden im Kapitel 5 definiert.

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

Das planvolle und systematische Verfahren zur repräsentativen und validen Datenerhebung, Angaben zum Beobachtungsgegenstand, zum Beobachtungszeitraum, den mathematisch-statistischen Methoden sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 6 beschrieben.

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und des Rechtsgedankens in § 22c SGB II, für die Ermittlung der Richtwerte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (siehe Kapitel 7).

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten in allen Vergleichsräumen. Auf Erhebungen Dritter⁶ - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Kreis Paderborn nicht zurückgegriffen werden. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

Im Falle des Kreises Paderborn erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung kleiner, privater Vermieter, die im Kreisgebiet Wohnungen vermieten (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 Daten. Auch wenn es sich bei den Mietwerten nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen beziehungsweise Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebs dar.

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

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

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

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

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

Die befragten Vermieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises Paderborn und die Mietwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte genutzt werden. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die

⁶ In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

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

Gemeinde	Wohnfläche	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Datum Mietvertrag
Beispiel	56 m ²	236,88 €	57,68 €	62,72 €	01.03.2011

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

Alle Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte sind in diesem Bericht dargestellt.

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

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

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

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

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

Diese Größenklassen werden für das Konzept des Kreises Paderborn unverändert übernommen. Die Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen der Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet (vergleiche Abbildung 3 in Anlage 1).

Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Nordrhein-Westfalen	
Haushaltsgröße	Maximale Wohnungsgröße
1 Person	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$
2 Personen	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$
3 Personen	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$
4 Personen	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$
5 Personen	$> 95 \text{ m}^2$
Jede weitere Person	+15 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018	

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

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

Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.⁷

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

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

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

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

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

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

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

⁷ Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Ermittlung des Angemessenheitsrichtwertes, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vergleiche auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S.129. Vergleiche auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln", Berlin 2002.

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

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

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

Beim erstgenannten Erhebungsansatz wird lediglich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt. Das Wohnungsmarktsegment ist allerdings unbestimmt und von den regionalen Gegebenheiten als relativer Standard abhängig. Der einfache Wohnungsstandard könnte nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs bestimmt werden, sodass zahlreiche Ausstattungsmerkmale erhoben werden müssten. Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führt bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens. Da die Befragung die freiwillige Teilnahmebereitschaft voraussetzt, wird jeder zusätzliche Arbeitsaufwand die Teilnahmebereitschaft der Befragten senken. Sinkt allerdings die Teilnahmebereitschaft an der freiwilligen Befragung, reduziert sich die Datenbasis. Verweigern Vermieter mit relevanten Wohnungsbeständen die Teilnahme, ist sogar die Validität der Mietwerterhebung verletzt.⁸ In der Folge erfüllt die Mietwerterhebung dann nicht mehr das vom Bundessozialgericht entwickelte Anforderungs- und Prüfungsschema (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Im Anschluss an die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen wäre des Weiteren eine Bewertung und damit Gewichtung der Merkmale zu erstellen. Das nötige Gewichtungsverfahren wäre jedoch aufgrund von Korrelationen in den Ausstattungsmerkmalen mathematisch kaum abzuleiten.⁹

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

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

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

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

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

5 Vergleichsraum

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

Im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen: „Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlich abstrakter Angemessenheitsrichtwert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 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".¹⁰

"Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in §22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitsgrenzen bestimmt werden können. Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht".¹¹

Der Kreis Paderborn verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Kreisgebiet niederschlagen. Daher ist es notwendig, regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen.

Deswegen werden für den Kreis Paderborn infrastrukturell verbundene Kommunen mit vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Vergleichsräumen zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.¹²

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).¹³

10 BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

11 Ebenda.

12 Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann".

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

Zentrales Ziel des vorliegenden Konzeptes ist, abstrakte Bedarfe für Unterkunft empirisch fundiert zu ermitteln. Das heißt, die Daten müssen repräsentativ, valide und nach den anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen und Standards erhoben und verarbeitet sein.¹⁴

Was dies in der Praxis für die Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes bedeutet soll folgend beschrieben werden:

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

Auf der anderen Seite ist es notwendig einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem sich ein ausreichender großer Anteil von Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Erhebung genügend Wohnungsangebote finden lassen, um einen Nachweis für Alternativwohnraum zu erbringen, welcher aufzeigt, dass die Bedarfsgemeinschaften zu den Richtwerten im Vergleichsraum Wohnraum anmieten können.

Die grundsätzliche Schwierigkeit bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, die beiden, sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

So stellt das BSG fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog "Raumschaften" zusammengefasst hat“.¹⁵

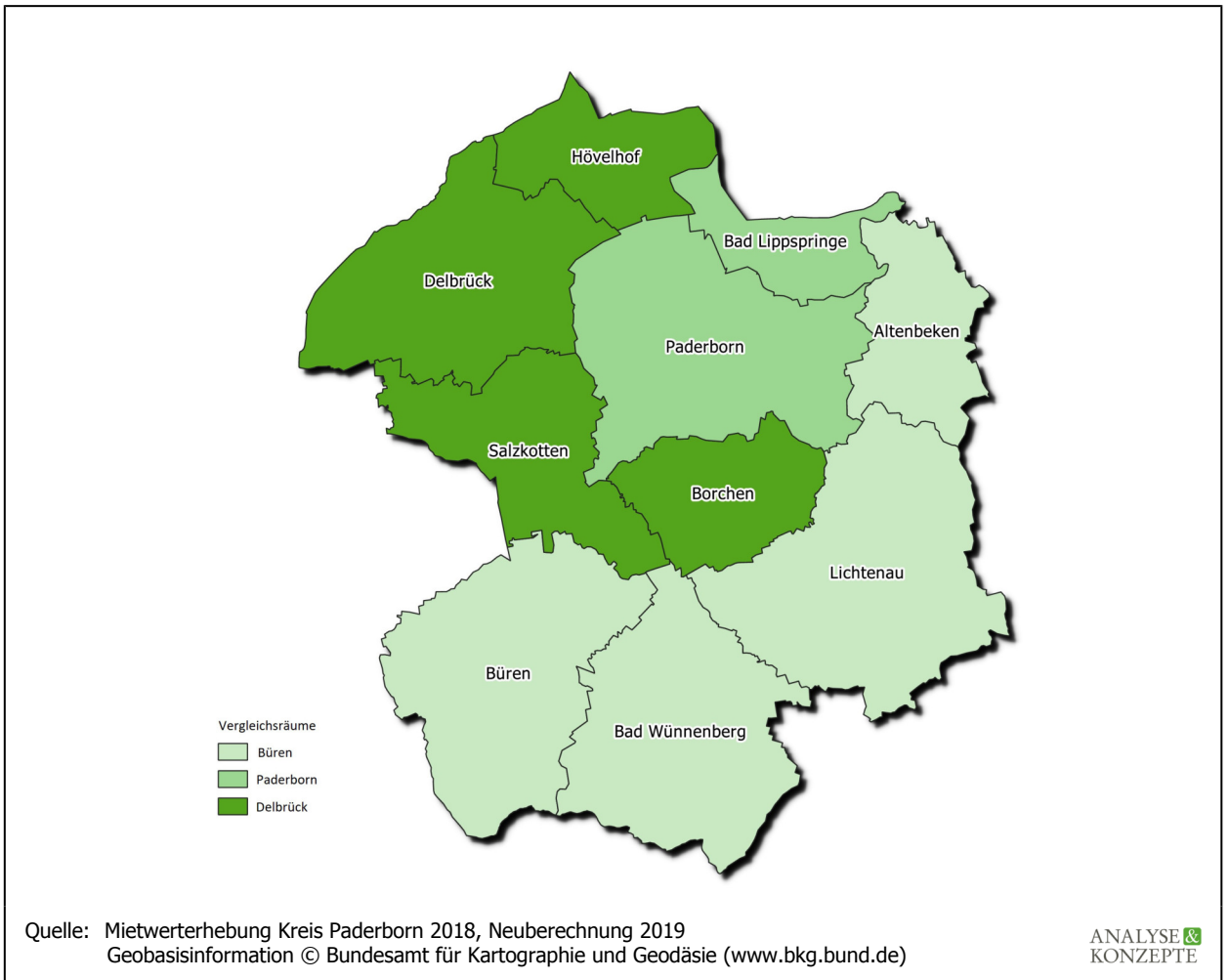
Vor diesem Hintergrund hat der Kreis Paderborn entschieden, das Gebiet des Kreises in **drei** Vergleichsräume zu unterteilen. Die Vergleichsräume und die dazugehörigen Kommunen werden in der nachfolgenden Tabelle 3 und Karte 1 dargestellt.

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

15 BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R.

Tab. 3 Kreis Paderborn: Vergleichsräume im Kreisgebiet	
Vergleichsraum	Kommune
Büren	Altenbeken
	Stadt Bad Wünnenberg
	Stadt Büren
	Stadt Lichtenau
Paderborn	Stadt Bad Lippspringe
	Stadt Paderborn
Delbrück	Borchen
	Stadt Delbrück
	Hövelhof
	Stadt Salzkotten
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018	
ANALYSE & KONZEPTE	

Karte 1 Vergleichsräume im Kreis Paderborn



5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen und Repräsentativität

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestands kann aufgezeigt werden, dass die Aufteilung des Kreises Paderborn in die Vergleichsräume Büren, Paderborn und Delbrück substantielle Mietwohnungsbestände aufweisen.

In diesem Kapitel wird die Größe des Mietwohnungsbestandes in den jeweiligen Vergleichsräumen näher erläutert, um darlegen zu können, dass es sich bei den gebildeten Vergleichsräumen um ausreichend große Räume der Wohnbebauung handelt. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die im Zensus 2011 erfassten „zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen“. In der Tabelle 4 wird der Mietwohnungsbestand detailliert beschrieben.

Tab. 4 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Wohnungen¹	Erhebung²	Anteil
Büren	6.592	347	5,3 %
Paderborn	44.329	4.889	11,0 %
Delbrück	11.328	607	5,4 %
Kreis Paderborn	62.249	5.843	9,4 %

¹ Zu Wohnzwecken vermietete Wohnung (auch mietfrei) inkl. Bad, WC und Sammelheizung (Zensus 2011).
² Erhobene, vollgültige Bestands- und Angebotsmieten.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.¹⁶ Die tatsächliche Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes für die Erstellung des schlüssigen Konzepts nicht relevant sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünftigen, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

Die hier gebildeten Vergleichsräume umfassen einen Mietwohnungsbestand von jeweils über 5.000 Mietwohnungen. Eine reproduzierbare Datenerhebung mit einem üblichen Erhebungsaufwand ermöglicht in dieser Größenordnung in der Regel die Erhebung von ausreichend vielen Angebots-, Bestands- und Neuvertragsmieten, um abstrakte Angemessenheitsrichtwerte nach statistisch-mathematischen Grundsätzen herleiten zu können. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Vergleichsräume im Kreis Paderborn als ausreichend große Räume der Wohnbebauung im Sinne des Bundessozialgerichtes darstellen.

¹⁶ Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von Analyse & Konzepte nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall sein kann, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht".¹⁷ Diese Quote ist allerdings nicht statistisch begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie auch nicht notwendig.

Der aktuelle Mietspiegel München basiert beispielsweise auf einer Ergebnisstichprobe von 3.140 Mietwohnungen bei einem Mietwohnungsbestand von 832.810 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Quote von 3,8 %. Damit übertrifft die Ergebnisstichprobe des Mietspiegels München deutlich die Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Für größere Städte wird empfohlen, bis zu 1 % des Wohnungsbestandes zu erheben. Dies ist aber abhängig von der angewandten Auswertungsmethode. Hinsichtlich der, in diesem Konzept genutzten, Tabellenauswertung wird eine Mindestbesetzung der Mietspiegeltabelle von 30 Datensätzen je Tabellenfeld als Faustregel empfohlen.¹⁸

Das, dem schlüssigen Konzept vorliegende, Tabellenraster umfasst 5 Tabellenfelder je Vergleichsraum. Wird diese Regel auf das schlüssige Konzept angewendet, ergibt dies einen Mindestumfang bezogen auf die Ergebnisstichprobe je Vergleichsraum in Höhe von 150 Mietwohnungen. Hierbei handelt es sich allerdings um einen theoretischen Wert, der in der Realität kaum anwendbar ist. Der Hintergrund ist, dass der Wohnungsbestand nicht gleich verteilt ist. Das heißt, in der Grundgesamtheit gibt es nicht genauso viele kleine wie große Wohnungen. Dem muss in der Empirie Rechnung getragen werden, sodass die Ergebnisstichprobe zumeist über dieser theoretischen Mindestfallzahl liegt.

Darüber hinaus ist nicht nur die Größe der Stichprobe, sondern auch die getreue Abbildung der Grundgesamtheit ein entscheidendes Kriterium für die Repräsentativität der Auswertung. Im Rahmen der Befragung wurde ein mehrstufiges Verfahren zur Erhebung von Mietwerten bei allen Vermietergruppen im Kreisgebiet durchgeführt. In der ersten Stufe der Erhebung wurden die institutionellen Wohnungsanbieter (z. B.: Wohnungsgenossenschaften, Kommunale- und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen) kontaktiert. In der zweiten Erhebungsstufe wurden Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern befragt (siehe Kapitel 6.2). Die Tabelle 5 stellt den Mietwohnungsbestand im Kreis Paderborn hinsichtlich der Eigentümerstruktur dar. Die Eigentumsformen wurden zuletzt im Zensus 2011 erhoben.

In den Vergleichsräumen Büren und Delbrück werden nahezu alle Wohnungen über Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften vermietet. Ihr Anteil an der Grundgesamtheit liegt im Vergleichsraum Büren bei 97,3 % und im Vergleichsraum Delbrück bei 96,4 %. Im Erhebungsdatensatz können ebenfalls über 90 % der Daten diesen Eigentumsformen zugeordnet werden. Somit wird die Grundgesamtheit in diesen Vergleichsräumen repräsentativ hinsichtlich der Eigentümerstruktur abgebildet. Im Vergleichsraum Paderborn wird ebenfalls ein großer Anteil der Wohnungen durch private Eigentümer vermietet. Der Anteil ist etwas geringer als in den anderen Vergleichsräumen, liegt aber trotzdem bei 87,7 %. Der Erhebungsdatensatz setzt sich allerdings zu einem großen Teil aus Mietdaten von institutionellen Vermietern zusammen. Der Anteil von Privateigentümern in der Erhebung liegt bei 23,5 %.

Damit die Daten repräsentativ ausgewertet werden können, erfolgte im Vergleichsraum Paderborn eine nachträgliche Gewichtung der erhobenen Bestandsmieten hinsichtlich der Eigentümerstruktur. Dabei wurde der Anteil der Wohnungen von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften von 87,7 % als Gewichtungsfaktor verwendet, um ein gewichtetes Mittel zu berechnen.

17 BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R.

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

Tab. 5 Repräsentativität nach Eigentumsform		
Vergleichsraum	Anteil Privateigentümer laut Zensus¹	Anteil Privateigentümer in der Erhebung²
Büren	97,3 %	91,0 %
Paderborn	87,7 %	23,5 %
Delbrück	96,4 %	96,4 %
Kreis Paderborn	90,3 %	34,4 %
<p>¹ Anteil Mietwohnungen bei Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern an allen Mietwohnungen im Vergleichsraum laut Zensus 2011.</p> <p>² Anteil Mietwohnungen bei Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Erhebungsdatensatz im Vergleichsraum.</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019</p>		

5.2 Versorgung durch Mittel- und Oberzentren

Der räumlichen Orientierung in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen beziehungsweise der infrastrukturellen Verbundenheit wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte Rechnung getragen. Das Zentrale-Orte-System ist das raumordnerische Instrument, mit dem die Leistungserbringung der Daseinsvorsorge räumlich organisiert wird. Es handelt sich um ein raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet.

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen hinsichtlich ihrer Versorgungsleistungen an Ware, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren ein. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisierte Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.¹⁹

Als Mindestgröße für die Ausweisung eines Mittelzentrums wird eine bestimmte Einwohnerzahl (Summe von Ort und Umland) angesetzt. Dieser Wert liegt bei ca. 20.000 Einwohnern in dünn besiedelten Räumen.²⁰ Zu dieser Kennzahl kommen noch weitere Kriterien wie Ausstattung, Erreichbarkeit, Tragfähigkeit des zentralen Ortes und ein eindeutig zuzurechnender Einzugsbereich.

19 https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 30.09.2019).

20 Klaus Einig, Brigitte Zaspel-Heisters (2016): Das System Zentraler Orte in Deutschland, S.12.

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

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

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

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

Im Kreis Paderborn gibt es folgende Mittelzentren- und Oberzentren:

- Büren (Mittelzentrum)
- Paderborn (Oberzentrum)
- Delbrück (Mittelzentrum)

5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit

Einleitend soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum der Stadt Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,²¹ können die hier für den Kreis Paderborn gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Bedarfsgemeinschaften ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden. Es ist jedoch auch immer der konkrete Einzelfall zu prüfen, ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft als Verweisungsgebiet zugemutet werden kann. Nachfolgend sollen die gebildeten Vergleichsräume und ihre verkehrstechnische Verbundenheit mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und mit dem Personenkraftwagen (PKW) beschrieben werden. Die Fahrzeiten sind in der Tabelle 6 dargestellt.

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

5.3.1 Vergleichsraum Büren

Der Vergleichsraum Büren besteht aus den Städten Büren, Lichtenau, Bad Wünnenberg und der Gemeinde Altenbeken. Der Vergleichsraum befindet sich im Südosten des Kreises Paderborn und grenzt an die Kreise Lippe, Höxter, Soest und den Hochsauerlandkreis. Der Vergleichsraum umfasst eine Größe von 601,08 km².

Die verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen innerhalb des Vergleichsraumes erfolgt vor allem über den ÖPNV mittels Busverbindungen und den Individualverkehr. Die Kommunen in dem Vergleichsraum sind durch die Bundesautobahn A33 und A44, die Bundesstraßen B6, B68 und B480, sowie diverse kleinere Landstraßen verkehrstechnisch verbunden.

Mit dem ÖPNV kann das Mittelzentrum Büren in 41 bis 80 Minuten erreicht werden. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit zwischen 15 und maximal 38 Minuten. Die Stadt Büren übernimmt als Mittelzentrum die, in Kapitel 5.2 beschriebenen, Funktionen für die Kommunen in diesem Vergleichsraum. Darüber hinaus sind die Kommunen des Vergleichsraumes gut an das Oberzentrum Paderborn angebunden. Aufgrund des deutlicher Unterschiede im Mietpreinsniveau bilden die Kommunen dieses Vergleichsraumes jedoch keinen gemeinsamen Vergleichsraum mit der Stadt Paderborn.²²

5.3.2 Vergleichsraum Paderborn

Die Stadt Paderborn und die Stadt Bad Lippspringe bilden den Vergleichsraum Paderborn. Er wird von den Vergleichsräumen Büren und Delbrück umschlossen und grenzt im Norden an den Kreis Lippe. Der Vergleichsraum umfasst eine Größe von 230,60 km². Die beiden Städte sind infrastrukturell und verkehrstechnisch über die Bundesstraße B1 und die Detmolder Straße direkt miteinander verbunden. Auch die Bebauung geht von Bad Lippspringe nach Paderborn Marienloh nahezu fließend über.

Der gesamte Vergleichsraum ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Mit dem Bus (R50 und R51) kann man von der Stadtmitte Bad Lippspringe, die Stadtmitte Paderborn (Haltestelle Detmolder Tor) in 22 Minuten erreichen. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit 17 Minuten.

5.3.3 Vergleichsraum Delbrück

Der Vergleichsraum Delbrück besteht aus den Städten Delbrück, Salzkotten und der Gemeinde Hövelhof. Der Vergleichsraum befindet sich im Westen des Kreises Paderborn und grenzt an den Kreis Soest und den Kreis Gütersloh. Der Vergleichsraum umfasst eine Größe von 337,82 km². Die Stadt Delbrück stellt in dem Vergleichsraum das geografische Zentrum dar und ist zugleich ein Mittelzentrum nach dem System der Zentralen Orte.

Die drei Kommunen dieses Vergleichsraumes sind verkehrstechnisch miteinander verbunden. Innerhalb des Vergleichsraumes gibt es die Bundesautobahn A33, die Bundesstraßen B1 und B64, sowie diverse kleinere Landstraßen. Darüber hinaus sind die Kommunen Hövelhof und Salzkotten über eine Bahnlinie (RB75 und RB89) mit dem Oberzentrum Paderborn verbunden. Mit dem PKW können die beiden Kommunen Hövelhof und Salzkotten das Mittelzentrum Delbrück in 15 bzw. 17 Minuten erreichen. Mit dem ÖPNV beträgt die Fahrzeit 21 bzw. 61 Minuten.

22 BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R - Randnummer 22.

Tab. 6 Übersicht Fahrzeiten je Kommune mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und dem Personenkraftwagen (PKW)¹					
Vergleichsraum	Referenzpunkt	Zielort im Vergleichsraum	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW	Verkehrsanbindung
Büren	Büren, Alte Post	Büren	-	-	-
	Altenbeken, Bahnhof	Büren	55	38	B64 und L776
	Lichtenau, Stadtmitte	Büren	80	27	L817 und A44
	Bad Wünnenberg, Fürstenberg Kirche	Büren	41	15	Aftetal
Paderborn	Paderborn, Detmolder Tor	Paderborn	-	-	-
	Bad Lippspringe, Marktplatz	Paderborn	22	17	Detmolder Str.
Delbrück	Delbrück, Busbahnhof	Delbrück	-	-	-
	Hövelhof, Bahnhof	Delbrück	21	15	Hövelhofer Str.
	Salzkotten, Bahnhof	Delbrück	61	17	Thüler Str. / Boker Str.
<p>¹ Verbindung in Fahrminuten, erhoben für Fahrten am 16.10.2019 zwischen 07:00 und 12:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de und Google-Maps-Routenplaner.</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019</p>					

5.4 Homogener Lebens- und Wohnbereich

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

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

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

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

- zum einen kaum für eine Kommune 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. Zumindest im Regelfall wird allerdings davon ausgegangen, dass ein Vergleichsraum alle vier u. g. Funktionen erfüllen soll:

- 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 (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10R) auf § 140 SGB III, durch den 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 (vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010 - B 4 AS 60/09 R).
- 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 (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

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

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

6.1 Grundgesamtheit

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

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

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

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik²³ schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Kreis Paderborn verfügt über rund 69.040 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 10.764 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 67.342 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

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

Des Weiteren hat das Bundessozialgericht festgelegt, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale "Bad" **und** "Sammelheizung" verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für den Kreis Paderborn gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 67.342 Wohnungen.

6.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Kreis Paderborn basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

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

2. Stufe

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

Für die Befragung der privaten Vermieter wurden Adressdaten von der Gemeinschaft für Kommunikationstechnik, Informations- und Datenverarbeitung Paderborn (GKD) des Kreises Paderborn zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den größeren Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden (siehe 1. Stufe). Insgesamt wurden rund 3.000 private Vermieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Verwalter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 2).

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

- Datum des Mietvertragsbeginns,
- Datum der letzten Mietänderung,
- Wohnungsgröße,
- Netto-Kaltniete,
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?,
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser?

3. Stufe

Die Erhebung wurde durch Mieten aus dem SGB II-Datensatz des Jobcenters ergänzt. Im Rahmen der Neuberechnungen wurde der SGB II-Datensatz nur zur Überprüfung der kalten Betriebskosten verwendet.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Kreis Paderborn von Januar 2018 bis März 2018 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.01.2018 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 Paderborn 13.755 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m ²	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²	nicht zuzuordnen	
Büren	45	274	213	268	183	257	60	1.300
Paderborn	363	2.280	2.268	2.596	1.530	1.076	134	10.247
Delbrück	92	343	347	453	363	394	101	2.093
nicht zuzuordnen	2	12	16	17	15	17	36	115
Summe	502	2.909	2.844	3.334	2.091	1.744	331	13.755

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Von den 13.755 Bestandsmieten konnten 4.550 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 6.1) ausgesondert. Von insgesamt 7.741 Mietwerten aus dem Jobcenterdatensatz wurde bei der Erstellung des Konzeptes 2018 eine Stichprobe von 2.240 Mietwerten gezogen, die als relevante Mietwerte für die Auswertung berücksichtigt wurden. Bei der Neuberechnung des Konzeptes im Oktober 2019 wurden keine Mietwerte aus dem Jobcenter-Datensatz zur Berechnung des Mietzinses berücksichtigt. Es handelt sich um eine reine Zufallsstichprobe aus den Erhebungsdaten ohne den Jobcenter-Datensatz. Die Fallzahlen sind gegenüber dem ursprünglichen Konzept daher deutlich geringer, jedoch konnte durch diese Vorgehensweise die Repräsentativität und Validität des Datensatzes erhöht werden.

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

6.3 Extremwertkappung

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

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

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

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

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.²⁴

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizierten (siehe Kapitel 6.1), setzte Analyse & Konzepte diesen Anspruch mithilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

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

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 4.278 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

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

Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	13.755
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	1.464
./. Ausschluss SGB II-Datensatz	7.741
Vollgültige Mietwerte	4.550
./. Extremwertkappung	272
Vollgültige relevante Mietwerte	4.278
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019	

Sämtliche 15 Tabellenfelder weisen mit 36 bis 1.110 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²	
Büren	36	44	53	45	58	236
Paderborn	519	1.110	1.043	583	362	3.617
Delbrück	39	90	115	95	86	425
Summe	594	1.244	1.211	723	506	4.278
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019						ANALYSE & KONZEPTE

6.4 Erfassung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Oktober 2017 bis März 2018 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienportal),
- Immonet (Internet-Immobilienportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter.

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.293 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.237 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 9).

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 bis ≤ 110 m²	
Büren	14	17	25	20	20	96
Paderborn	206	222	222	201	137	988
Delbrück	14	33	43	42	21	153
Summe	234	272	290	263	178	1.237

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

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

- In sechs Monaten wurden 1.237 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet rund 2.470 wären.
- Im Kreis Paderborn gibt es laut Zensus 2011 rund 67.342 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 5.390-6.730 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also nicht einmal die Hälfte.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 3.885 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 17), 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 muss die "[...] angemessene Referenzmiete [...] mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten" (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

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

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

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Leistungsempfänger nach AsylbLG.

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

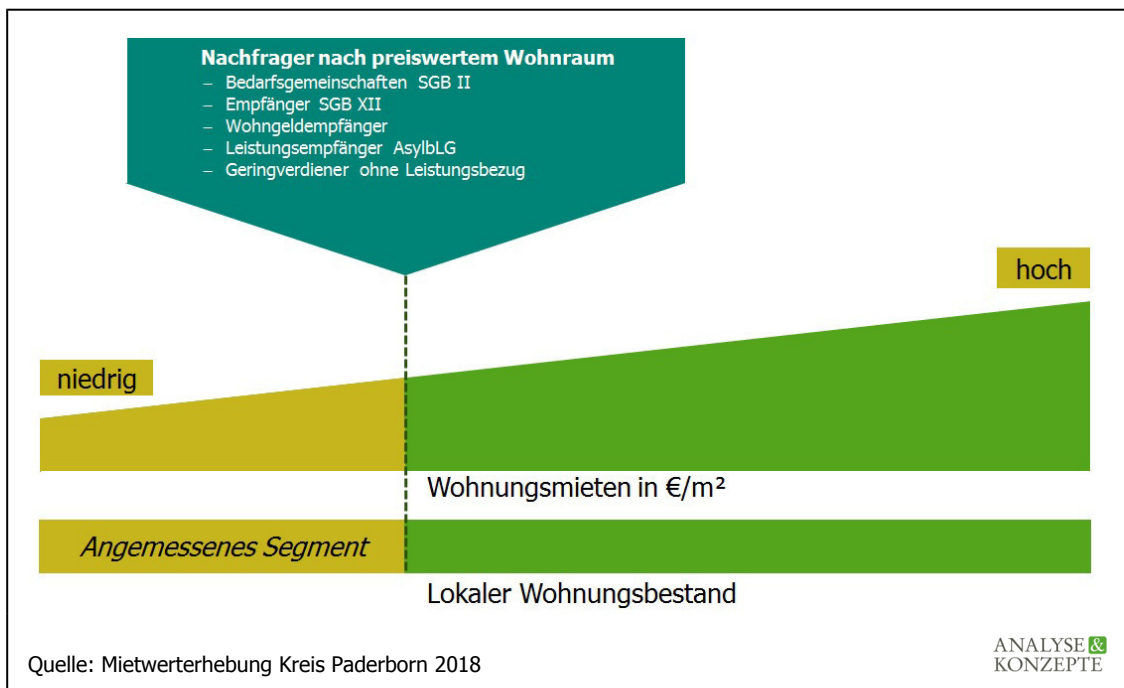
Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 10).

Tab. 10 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und größer	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	5.750	2.240	1.370	920	750	11.030
Wohngeldempfänger-Haushalte²	1.080	240	140	290	540	2.290
Empfänger nach SGB XII³	960	350	210	170	180	1.870
Geringverdiener ohne Leistungsbezug⁴	7.720	2.810	1.700	1.370	1.460	15.060
Leistungsempfänger AsylbLG²	1.110	400	240	200	210	2.160
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	16.620	6.040	3.660	2.950	3.140	32.410
Haushalte insgesamt⁵	42.980	38.150	19.730	17.310	8.790	126.960
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	39 %	16 %	19 %	17 %	36 %	26 %
<p>¹ Bundesagentur für Arbeit (Stand: September 2017); einschließlich Asylberechtigte im SGB II-Bereich. ² Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (Stand: 31.12.2016). ³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stand: 31.12.2015). ⁴ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2015). ⁵ Zensus 2011.</p>						
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018						ANALYSE & KONZEPTE

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe zum Beispiel 40 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 40 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 40 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1). Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragergruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich verteilt 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.²⁵ Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil Nachfrager' in Tabelle 10) 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.

²⁵ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

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 Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.²⁶

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 (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom April 2017 bis Januar 2018, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede. In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten (siehe Tabelle 17). Die Gründe hierfür sind, dass:

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

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

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

26 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.

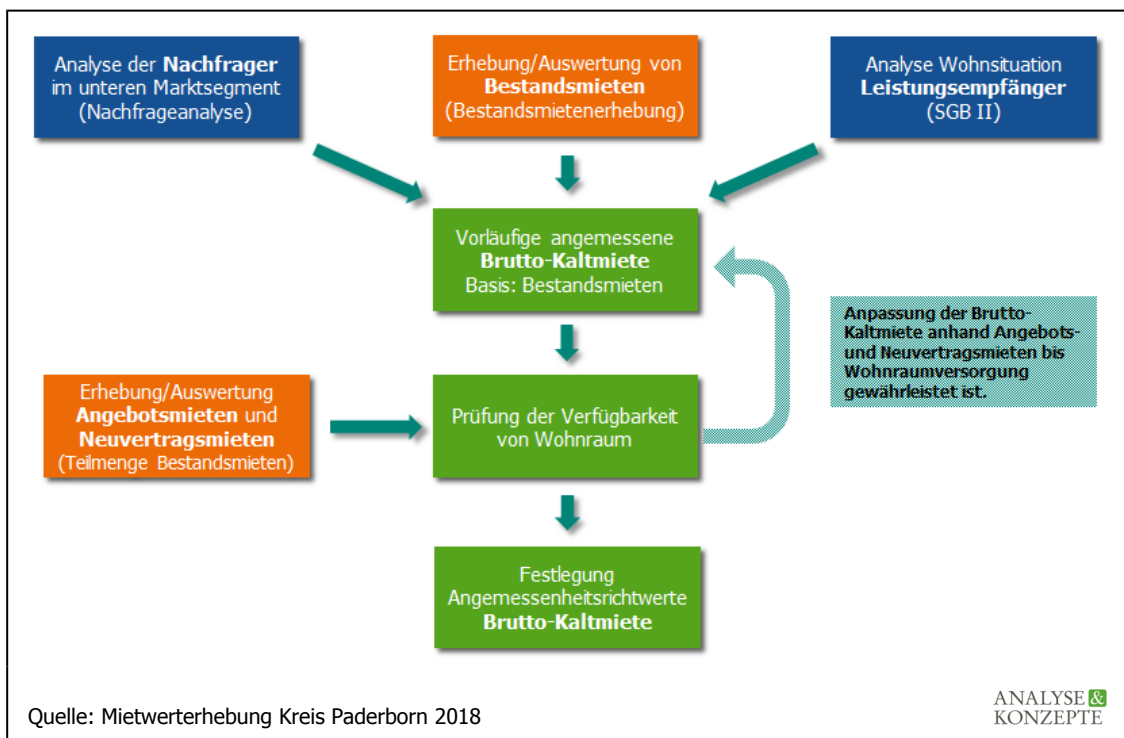
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum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

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

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

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

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



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

Tab. 11 Perzentilgrenzen					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Büren	55 %	50 %	50 %	65 %	80 %
Paderborn	65 %	50 %	50 %	60 %	65 %
Delbrück	50 %	50 %	60 %	65 %	80 %

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

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. Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 12 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards (vergleiche BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Tab. 12 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Büren	4,70	4,58	4,28	4,63	4,56
Paderborn	6,00	5,52	5,44	5,47	5,66
Delbrück	5,56	5,29	5,33	5,23	5,38

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst. Parallel erfolgte eine Auswertung der tatsächlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger aus dem Jobcenterdatensatz. Für beide Datensätze - Mietwerterhebung und Jobcenterdatensatz - wurden entsprechend der Vorgabe des Bundessozialgerichts die Mittelwerte (Mediane) aller Betriebskostenwerte nach Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum ermittelt (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R).

Tab. 13 Durchschnittliche kalte Betriebskosten aus der Mietwerterhebung in €/m² (Median)					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Büren	1,27	1,08	1,20	0,94	1,20
Paderborn	1,20	1,08	1,15	1,12	1,03
Delbrück	1,15	1,08	1,00	0,98	0,98

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Um eine Schlechterstellung der Leistungsempfänger zu vermeiden, wird für jedes Tabellenfeld der jeweils höhere Betriebskostenwert aus der Erhebung oder dem Jobcenter-Datensatz herangezogen (siehe Tabelle 13 und Tabelle 14).

Tab. 14 Durchschnittliche kalte Betriebskosten aus dem Jobcenter in €/m² (Median)					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Büren	1,12	1,19	1,20	1,12	0,94
Paderborn	1,33	1,33	1,35	1,37	1,38
Delbrück	1,20	0,98	0,96	1,00	0,96

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 15).

Tab. 15 Brutto-Kaltmieten in €/m²					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Büren	5,97	5,77	5,48	5,75	5,76
Paderborn	7,33	6,85	6,79	6,84	7,04
Delbrück	6,76	6,37	6,33	6,23	6,36

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

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.²⁷

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte im Kreis Paderborn sind in der Tabelle 16 dargestellt.

Tab. 16 Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €					
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Büren	298,50	375,05	438,40	546,25	633,60
Paderborn	366,50	445,25	543,20	649,80	774,40
Delbrück	338,00	414,05	506,40	591,85	699,60

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange der Angemessenheitsrichtwert gemäß Produkttheorie nicht überschritten wird. Das heißt, dass die Quadratmeterpreise und Wohnflächen für die Angemessenheitsprüfung unerheblich sind.

Die Anwendung der Produkttheorie des Bundessozialgerichts erhöht die Anzahl der angemessenen Wohnungen, die von den Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können. Hintergrund sind zwei Effekte der Produkttheorie:

- Erstens ist im Rahmen der Angemessenheitsprüfung die Aufteilung zwischen den Kostenarten Nettokaltmiete je Quadratmeter und kalte Betriebskosten je Quadratmeter frei wählbar. Eine Wohnung mit unterdurchschnittlichen kalten Betriebskosten kann deshalb eine höhere Nettokaltmiete je Quadratmeter aufweisen und umgekehrt.
- Zweitens ermöglicht die Produkttheorie, dass die tatsächlichen Brutto-Kaltmieten von Wohnungen sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen können.

Wie viele der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen entsprechend der Angemessenheitsrichtwerte angemietet werden können, ist in der Tabelle 17, differenziert nach Vergleichsraum und Größe der Bedarfsgemeinschaft, dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

²⁷ 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, BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

Tab. 17 Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot (AM) und Neuvertragsmieten (NV)¹

Vergleichsraum	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)		
	Richtwert	Anteil AM	Anteil NV	Richtwert	Anteil AM	Anteil NV	Richtwert	Anteil AM	Anteil NV	Richtwert	Anteil AM	Anteil NV	Richtwert	Anteil AM	Anteil NV
Büren²	298,50	64%	67%	375,05	47%	75%	438,40	36%	40%	556,25	65%	33%	633,60	60%	71%
Paderborn³	366,50	46%	67%	445,25	24%	48%	543,20	25%	55%	649,80	17%	68%	774,40	19%	64%
Delbrück⁴	338,00	50%	100%	414,05	36%	73%	506,40	26%	26%	591,85	33%	73%	699,60	48%	69%

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

² Altenbeken, Bad Wünnenberg, Büren und Lichtenau.

³ Paderborn und Bad Lippspringe.

⁴ Borchon, Delbrück, Hövelhof und Salzkotten.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Angemessenheitsrichtwerte (siehe Tabelle 16), die im Falle des Überschreitens (abstrakte Unangemessenheit) einer individuellen (konkreten) Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Es handelt sich bei den Angemessenheitsrichtwerten deshalb um abstrakte Nichtprüfungsgrenzen.

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

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

Die Tabelle 18 veranschaulicht die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsrichtwerten gegenüber den zuvor vom Kreis Paderborn angewandten Werten.

Tab. 18 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Kreis Paderborn angewendeten Werten															
Vergleichsraum	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)		
	2019	2018	%	2019	2018	%	2019	2018	%	2019	2018	%	2019	2018	%
Büren¹	298,50	297,50	0,3 %	375,05	374,40	0,2 %	438,40	436,80	0,4 %	546,25	541,50	0,9 %	633,60	630,30	0,5 %
Paderborn²	366,50	365,00	0,4 %	445,25	432,90	2,9 %	543,20	526,40	3,2 %	649,80	627,95	3,5 %	774,40	755,70	2,5 %
Delbrück³	338,00	334,00	1,2 %	414,05	409,50	1,1 %	506,40	504,00	0,5 %	591,85	583,30	1,5 %	699,60	687,50	1,8 %

¹ Altenbeken, Bad Wünnenberg, Büren und Lichtenau.
² Paderborn und Bad Lippspringe.
³ Borcheln, Delbrück, Hövelhof und Salzkotten.

Quelle: Mietererhebung Kreis Paderborn 2018, Neuberechnung Oktober 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

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

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 19) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 437 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit eine umfangreiche lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 19 Übersicht warme Betriebskosten¹ (€/m²)					
Größenklasse	≤ 50 m²	50 ≤ 65 m²	65 ≤ 80 m²	80 ≤ 95 m²	> 95 m²
Mittelwert	1,07	0,77	0,73	0,77	0,78
Fallzahl	55	108	114	99	61

¹ Ausgewiesene Heizkosten inklusive Kosten für Warmwasseraufbereitung.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

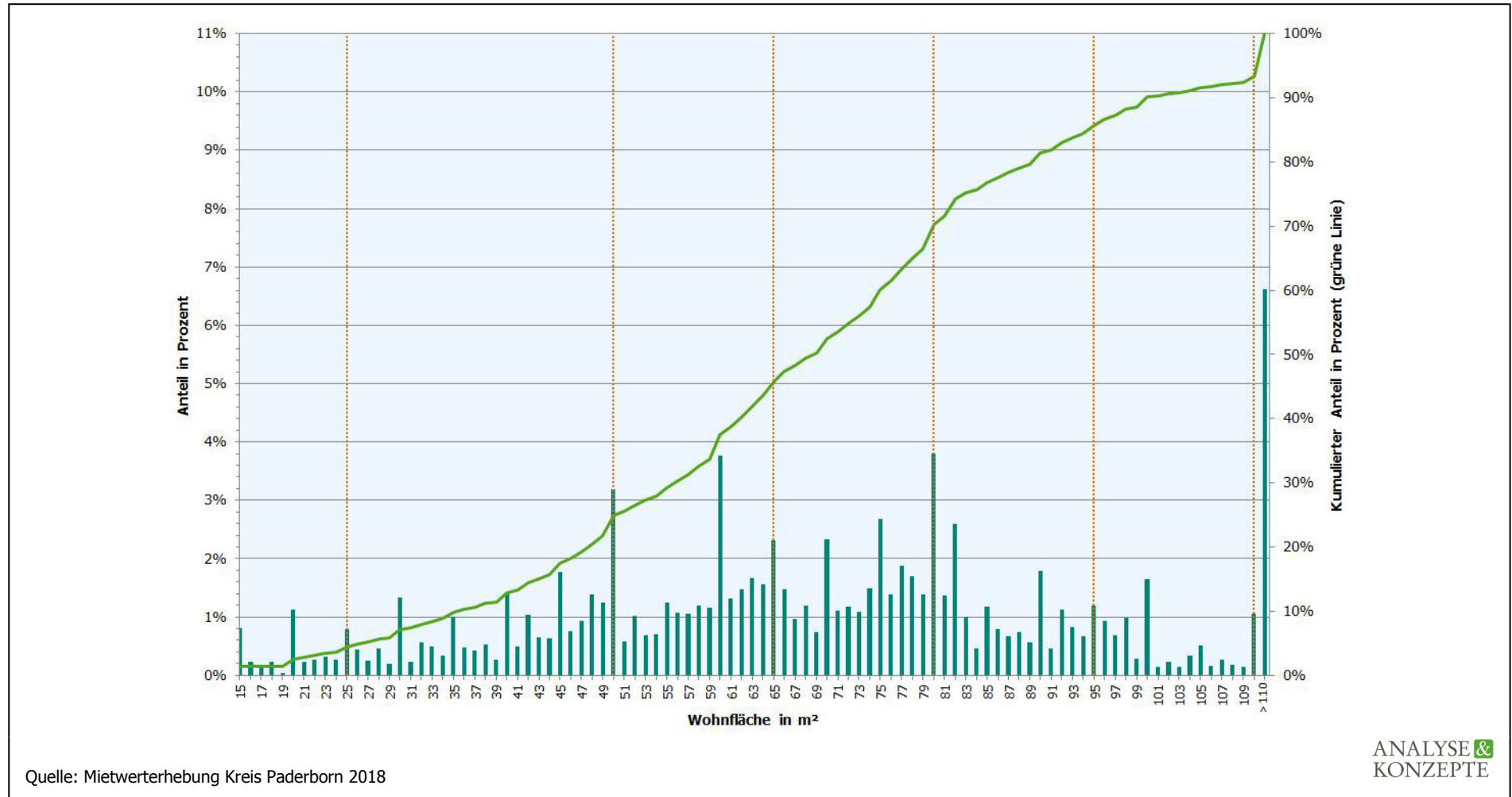
Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Heizkosten im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich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

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

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

Anlage 1
Wohnungsgrößenstruktur
im Kreis Paderborn

Abb. 3 Wohnungsgrößenverteilung im Kreis Paderborn



Die Abbildung stellt die Größenstruktur des erhobenen Mietwohnungsbestandes im Kreis Paderborn dar.

Anlage 2

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 4 Merkblatt - Wohnungsunternehmen

**Mietwerterhebung
Kreis Paderborn 2018**

ANALYSE &
KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

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

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

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

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

Und so verläuft die Erhebung:

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

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

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.01.2018**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 16.02.2018. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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

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

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

Abb. 5 Fragebogen - Wohnungsunternehmen

ANALYSE &
KONZEPTE

- 2 -

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

Tabelle 1 Bestandsübersicht

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

Tabelle 2 Mietwerterhebung

Stadt/Gemeinde	_____
Baujahr des Wohngebäudes	_____
Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis (kWh/m ² a)	_____
Verfügt die Wohnung über WC, Bad und eine Sammelheizung (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas- oder Nachtspeicherheizung)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____,____ m ²
Höhe der Nettokaltmiete in € am 01.01.2018 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.01.2018 (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am 01.01.2018	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Energieträger	<input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> sonstiges

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 6 Merkblatt - Private Vermieter

ANALYSE &
KONZEPTE

**Mietwerterhebung
Kreis Paderborn 2018**

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

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

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

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

Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!

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

Und so verläuft die Erhebung:

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.01.2018** die Höhe der Netto-Kaltniete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

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

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

Bei Bedarf können Sie den Erhebungsbogen auch gern als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen: <https://dl.analyse-konzepte.de/pb>

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

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, www.analyse-konzepte.de, 040 / 485 00 98 - 0

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 7 Fragebogen - Private Vermieter

Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018 Bitte zurücksenden bis zum 28.02.2018		ANALYSE & KONZEPTE				
		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Gemeindename (Straßenname nicht notwendig!)	Ort					
Baujahr des Gebäudes	Jahr					
Nutzen Sie die Wohnung für sich selbst?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft?	Ja					
	Nein					
Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung für die eine reduzierte Miete gezahlt wird?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet?	Ja					
	Nein					
Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet?	Ja					
	Nein					
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	Ja					
	Nein					
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	Ja					
	Nein					
Datum des Mietvertragsbeginns	tt.mm.jj					
Datum der letzten Mieterhöhung	tt.mm.jj					
Wohnfläche der Wohnung	In m²					
Nettokaltmiete (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge, Stellplatzkosten) am 01.01.2018	In €					
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.01.2018 (inkl. aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	In €					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	Ja					
	Nein					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.01.2018	In €					
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	Ja					
	Nein					
Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	1-5					
Wenn vorhanden: Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis	kWh/m²a					

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

ANALYSE &
KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2018

Anlage 3
Berücksichtigung von Flüchtlingen
im schlüssigen Konzept

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

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

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

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

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

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

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

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