

Vogtlandkreis

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unter- kunft

Bericht vom 12.12.2018



**ANALYSE &
KONZEPTE**

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Vogtlandkreis	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 Mittelbereiche als Vergleichsräume	9
5.2 Homogener Lebens- und Wohnbereich	10
6 Ermittlung der Vergleichsräume im Vogtlandkreis	11
6.1 Verkehrstechnische Erreichbarkeit	11
6.2 Beschreibung der Vergleichsräume	14
7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands	17
7.1 Grundgesamtheit	17
7.2 Erhebung von Bestandsmieten	18
7.3 Extremwertkappung	20
7.4 Erfassung der Angebotsmieten	22
8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	24
8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	24
8.2 Iteratives Verfahren	27
8.3 Angemessenheitsrichtwerte	29
9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	35
 Anlage 1 Wohnungsgrößenstruktur im Vogtlandkreis	 36
Anlage 2 Fragebögen der Mietwerterhebung	38

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft	1
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Sachsen	6
Tab. 3	Übersicht Fahrzeiten je Kommune mit dem öffentlichen Personennahverkehr	12
Tab. 4	Vogtlandkreis: Vergleichsräume im Kreisgebiet	15
Tab. 5	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	19
Tab. 6	Ergebnisse der Extremwertkappung	21
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte	21
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten	22
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	23
Tab. 10	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment	25
Tab. 11	Perzentilgrenzen	28
Tab. 12	Netto-Kaltmieten in €/m ²	29
Tab. 13	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	30
Tab. 14	Brutto-Kaltmieten in €/m ²	30
Tab. 15	Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €	31
Tab. 16	Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot (AM) und Neuvertragsmiete (NV)	32
Tab. 17	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Vogtlandkreis angewendeten Werten	34
Tab. 18	Übersicht warme Betriebskosten	35

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	26
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	28
Abb. 3	Wohnungsgrößenverteilung im Vogtlandkreis	37
Abb. 4	Merkblatt - Wohnungsunternehmen	39
Abb. 5	Fragebogen - Wohnungsunternehmen	40
Abb. 6	Merkblatt - Mieterbefragung	41
Abb. 7	Fragebogen - Mieterbefragung	42

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Vogtlandkreis

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

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

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

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

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

- Vergleichsraum I: Stadt Elsterberg, VV Jägerswald, Stadt Pausa-Mühltroff, Pöhl, Rosenbach/Vogtl., VG Treuen, VG Weischlitz;
- Vergleichsraum II: Stadt Adorf/Vogtl., Bad Brambach, Stadt Bad Elster, Stadt Markneukirchen, VG Oelsnitz, VG Schöneck/Mühlental;
- Vergleichsraum III: Stadt Auerbach/Vogtl., Ellefeld, VG Falkenstein, Stadt Klingenthal, Stadt Lengenfeld, Muldenhammer Stadt Rodewisch, Steinberg (Vogtland);
- Vergleichsraum IV: VG Netzschkau-Limbach, Neumark, VG Reichenbach;
- Vergleichsraum V: Stadt Plauen.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I	252,00	305,40	387,00	448,80	501,60	52,80
Vergleichsraum II	232,80	286,20	352,50	411,40	470,25	49,50
Vergleichsraum III	253,92	299,40	370,50	401,20	441,75	46,50
Vergleichsraum IV	237,12	290,40	345,75	396,95	440,80	46,40
Vergleichsraum V	258,72	314,40	371,25	436,05	469,30	49,40
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018						ANALYSE & KONZEPTE

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

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

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen² 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:³

- "Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghattobildung),
- 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 den gesamten **Vergleichsraum** – den Mittelbereichen im Vogtlandkreis – erfolgt. Die Datenerhebung umfasst sowohl **Bestandsmieten**, **Neuvertragsmieten** und **Angebotsmieten**.⁴

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

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

2 Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

3 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.

4 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 und der Begriff "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 7 beschrieben.

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und des Rechtsgedankens in § 22c SGB II, für die Ermittlung der Richtwerte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (siehe Kapitel 8).

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltnieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten innerhalb jedes Vergleichsraums. Auf Erhebungen Dritter⁵ - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Vogtlandkreis 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 Vogtlandkreises erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung Mieter (im Detail siehe Kapitel 7.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben an Mieter und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 Sächsisches Datenschutzgesetz (SächsDSG) 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 Vogtlandkreis,
- 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.

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 Vogtlandkreises genutzt werden. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

Die Erhebungsbögen für die Befragung von Wohnungsunternehmen und Mietern sind der Anlage 2 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:

⁵ 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".

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 ⁶ 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.

⁶ Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung im Vogtlandkreis dar.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

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

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Im Freistaat Sachsen gibt es derzeit jedoch keine derartige gültige Verordnung, sodass das sächsische Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz (SMS) am 7. Juni 2010 eine Verordnung zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen (VwV Wohnflächenhöchstgrenzen) erlassen hat.

Das Bundessozialgericht hat auch stets darauf hingewiesen, dass der Bezug zur sozialen Wohnraumförderung nur in Ermangelung anderer Grundlagen erfolgte. Insofern wurden diese angemessenen Wohnflächen zugrunde gelegt. Allerdings wurden aufgrund der regionalen Wohnungsgrößenstruktur (siehe Anlage 1) die Wohnflächenabgrenzungen für 1-Personen-Haushalte um 3 m² angehoben.

Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Sachsen	
Haushaltsgröße	Maximale Wohnungsgröße
1 Person	$\geq 30 \leq 48 \text{ m}^2$
2 Personen	$> 48 \leq 60 \text{ m}^2$
3 Personen	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$
4 Personen	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$
5 Personen	$> 85 \leq 95 \text{ m}^2$
Jede weitere Person	+10 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 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 10 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

30-48 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 vermietetseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht manuell) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren in der Regel das unterste Marktsegment, welches nach Ansicht des Bundessozialgerichts für eine Anmietung nicht auf Dauer zumutbar ist.

Analyse & Konzepte wendet den 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

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.

Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeterpreis 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

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

5.1 Mittelbereiche als Vergleichsräume

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

Die Vergleichsräume sind die Mittelbereiche im Vogtlandkreis.

"Die BBSR-Mittelbereiche bilden die Verflechtungsbereiche um ein Mittelzentrum oder einen mittelzentralen Verbund ab, in dem eine ausreichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs erfolgen soll. Sie sind jedoch keine landesplanerischen Festlegungen, sondern dienen primär analytischen Zwecken im Kontext der Raumb Beobachtung gemäß § 22 ROG. Die BBSR-Mittelbereiche basieren auf räumlichen Verflechtungen und bilden das zu erwartende Verhalten der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme von Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der beruflichen Mobilität ab.

In ihrer Abgrenzung orientieren sich die Mittelbereiche an den Entfernungen, Lagebeziehungen, Verkehrsanbindungen und traditionellen Bindungen zwischen Gemeinden. Sie berücksichtigen administrative Grenzen auf der Ebene der Kreise oder Länder."¹⁰

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).¹¹

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

10 <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/Mittelbereiche/Mittelbereiche.html> (Zugriff: 15.03.2018)

11 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.

5.2 Homogener Lebens- und Wohnbereich

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

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

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

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

- zum einen kaum ein für eine Stadt 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.

6 Ermittlung der Vergleichsräume im Vogtlandkreis

Der Vogtlandkreis verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Landkreis niederschlagen können. Zur Vermeidung sozialer Segregation (Ghettobildung) müssen die Mietpreisniveaus im Besonderen berücksichtigt werden.

Daher ist es notwendig, regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) ist es nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Deswegen werden für den Vogtlandkreis auf Grundlage der zuvor definierten Mittelbereiche Vergleichsräume gebildet.

Die Gruppierung von Kommunen darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Um sicherzustellen, dass die Zuordnungen der Kommunen zu den einzelnen Vergleichsräumen frei von subjektiven Einschätzungen vorgenommen werden, erfolgt die Zusammenfassung von Kommunen auf Grundlage der Mittelbereiche der Regionalplanung des BBSR (siehe Kapitel 5.1).

6.1 Verkehrstechnische Erreichbarkeit

Die Qualität der verkehrstechnischen Anbindung wird in der Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen überprüft. Die staatliche Landesplanung fasst diese im Zentralen-Orte-System zusammen, in dem unter anderem nach Mittel- und Oberzentren unterschieden wird. Je höher eine Kommune in diesem System eingestuft ist, umso höherwertige Versorgungseinrichtungen stehen dort zur Verfügung.

Innerhalb des Landkreises liegen die Mittelzentren Oelsnitz, Auerbach/Vogtl. und Reichenbach und das Oberzentrum Plauen.

In Tabelle 3 ist die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren mit dem öffentlichen Personennahverkehr und PKW je Kommune in Fahrminuten dargestellt. Die Analyse ergibt, dass jede Kommune ihr, nach der Raumplanung zugehöriges, Mittel- oder Oberzentrum innerhalb maximal von 48 Minuten mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichen kann. Somit ist festzustellen, dass die verkehrstechnische Erreichbarkeit - bezogen auf die zentralörtliche Versorgung in den einzelnen Mittelbereichen - im Wesentlichen gleichwertig ist und die Mittelzentren die Vergleichsräume bilden können.

Tab. 3 Übersicht Fahrzeiten je Kommune mit dem öffentlichen Personennahverkehr*					
Kommune	Referenzpunkt	Mittelbereich	Fahrzeit (ÖPNV)	Fahrzeit (PKW)	Verkehrsanbindung
Stadt Plauen	Bahnhof, Plauen Mitte	Plauen	-	-	-
Stadt Elsterberg	Bahnhof, Elsterberg	Plauen	15	24	B92
VV Jägerswald	Schule, Theuma	Plauen	15	14	Falkensteiner Landstr.
Stadt Pausa-Mühltroff	Bahnhof, Mühltroff	Plauen	25	25	B282
Pöhl	Herlasgrün Bahnhof	Plauen	13	17	A72 oder S297
Rosenbach/Vogtl.	Mehltheuer Bahnhof	Plauen	9	17	B282
VG Treuen	Bahnhof, Treuen	Plauen	22	17	A72 oder B173
VG Weischlitz	Bahnhof, Weischlitz	Plauen	8	17	B173
VG Oelsnitz	Bahnhof, Oelsnitz	Oelsnitz	-	-	-
Stadt Adorf/Vogtl.	Bahnhof, Adorf/Vogtl.	Oelsnitz	20	20	B92
Bad Brambach	Bahnhof Bad Brambach	Oelsnitz	41	31	B92
Stadt Bad Elster	Bahnhof, Bad Elster	Oelsnitz	27	24	B92
Stadt Markneukirchen	Busbahnhof	Oelsnitz	33	22	B92
VG Schöneck/Mühlental	Bahnhof, Schöneck/Vogtl.	Oelsnitz	29	17	S302
Stadt Auerbach/Vogtl.	unterer Bahnhof, Auerbach/Vogtl.	Auerbach	-	-	-
Ellefeld	Bahnhof, Ellefeld	Auerbach	3	6	Reumtengrüner Str.
VG Falkenstein	Bahnhof, Falkenstein/Vogtl.	Auerbach	5	10	Reumtengrüner Str.
Stadt Klingenthal	Bahnhof, Klingenthal	Auerbach	48	29	B283 und Klingenthaler Str.
Stadt Lengenfeld	Bahnhof, Lengenfeld	Auerbach	7	13	B94 oder 299

Kommune	Referenzpunkt	Mittelbereich	Fahrzeit (ÖPNV)	Fahrzeit (PKW)	Verkehrsanbindung
Muldenhammer	Tannenbergsthal Brunnen	Auerbach	21	15	Klingenthaler Str.
Stadt Rodewisch	Bahnhof, Rodewisch	Auerbach	2	7	B169
Steinberg (Vogtland)	Rothenkirchen Omnibusbahnhof	Auerbach	27	15	B169
VG Reichenbach	Bahnhof, Reichenbach im Vogtland	Reichenbach	-	-	-
VG Netzschkau-Limbach	Bahnhof, Netzschkau	Reichenbach	4	9	B173
Neumark	Markt	Reichenbach	10	10	B173
* Verbindung in Fahrminuten, erhoben am 19.09.2018 für Fahrten zwischen 07:00 und 12:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018					

6.2 Beschreibung der Vergleichsräume

Der **Vergleichsraum I** besteht aus den Städten Elsterberg und Pausa-Mühltroff, den Gemeinden Pöhl und Rosenbach/Vogtl., den Verwaltungsgemeinschaften Treuen und Weischlitz und dem Verwaltungsverband Jägerswald. Dieser Vergleichsraum entspricht dem Gebiet des Mittelbereich Plauen, ohne die Stadt Plauen.

Die maximale Fahrzeit zum Oberzentrum Plauen von der Stadt Pausa-Mühltroff beträgt 25 Minuten und aus der Verwaltungsgemeinschaften Weischlitz 8 Minuten. Weiterhin sind die Kommunen über die Autobahn A72 und die Bundesstraßen B92, B173 und B282 miteinander verbunden. Das Oberzentrum Plauen kann in maximal 25 Minuten mit dem PKW aus jeder Kommune erreicht werden.

Der **Vergleichsraum II** besteht aus Städten Adorf/Vogtl., Bad Elster, Markneukirchen, den Verwaltungsgemeinschaften Oelsnitz, Schöneck/Mühlental und der Gemeinde Bad Brambach. Das Mittelzentrum Oelsnitz/Vogtl. ist aus Bad Brambach mit dem ÖPNV in 41 Minuten zu erreichen. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit 31 Minuten über die Bundesstraße B92.

Den **Vergleichsraum III** bilden die Gemeinden Städte Auerbach/Vogtl., Klingenthal, Lengenfeld, Rodewisch, die Gemeinden Elfeld, Muldenhammer, Steinberg (Vogtland) und die Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein.

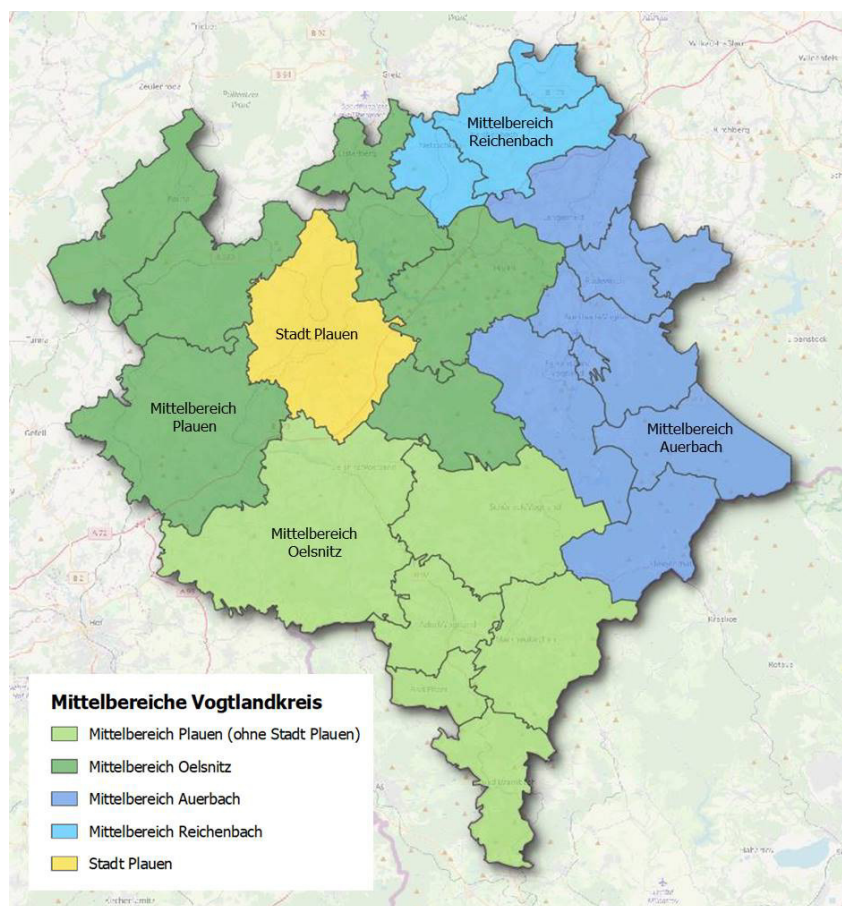
Mit den lokalen Bus- und Bahnverbindungen kann das Mittelzentrum Auerbach/Vogtl. aus den umliegenden Gemeinden innerhalb von 2 bis maximal 48 Minuten erreicht werden. Mit dem PKW liegen die Fahrzeiten bei 6 bis 29 Minuten. Die Kommunen in diesem Mittelbereich sind über die Bundesstraßen B94, B169, B283 und die Reumtengrüner Straße und Klingenthaler Straße mit dem Mittelzentrum Auerbach/Vogtl. miteinander verbunden.

Im nordwestlichen Teil des Vogtlandkreises befinden sich die Verwaltungsgemeinschaften Reichenbach und Netzkau-Limbach und die Gemeinde Neumark. Diese bilden gemeinsam, analog zum Mittelbereich Reichenbach, den **Vergleichsraum IV**. Die Kommunen sind über die B173 direkt miteinander verbunden. Die Fahrzeit mit dem ÖPNV und PKW beträgt maximal 10 Minuten zum Mittelzentrum Reichenbach.

Die Stadt Plauen bildet aufgrund ihrer Größe und besonderen Stellung als Kreisstadt und Oberzentrum im Vogtlandkreis den **Vergleichsraum V**. Das Stadtgebiet Plauen ist in sich verkehrstechnisch verbunden.

Tab. 4 Vogtlandkreis: Vergleichsräume im Kreisgebiet	
Vergleichsraum	Kommune
I	Stadt Elsterberg
	VV Jägerswald
	Stadt Pausa-Mühltroff
	Pöhl
	Rosenbach/Vogtl.
	VG Treuen
	VG Weischlitz
II	Stadt Adorf/Vogtl.
	Bad Brambach
	Stadt Bad Elster
	Stadt Markneukirchen
	VG Oelsnitz
	VG Schöneck/Mühlental
III	Stadt Auerbach/Vogtl.
	Ellefeld
	VG Falkenstein
	Stadt Klingenthal
	Stadt Lengenfeld
	Muldenhammer Stadt Rodewisch
	Steinberg (Vogtland)
IV	VG Netzschkau-Limbach
	Neumark
	VG Reichenbach
V	Stadt Plauen
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018	
ANALYSE & KONZEPTE	

Karte 1 Vergleichsräume im Vogtlandkreis



Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018
Clusteranalyse Analyse & Konzepte
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)

7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

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

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

7.1 Grundgesamtheit

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

- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte),
- mietpreisreduzierte 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 Vogtlandkreis 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 Statistik¹² schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Vogtlandkreis verfügt über rund 57.040 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 13.885 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 73.973 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

¹² 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 Vogtlandkreis gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 73.973 Wohnungen.

7.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Vogtlandkreis basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Stadtgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen 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 Vogtlandkreis angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Geschäftsführungen konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Mietwerterhebung gewonnen werden.

2. Stufe

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

Für die Befragung der Mieter wurden kommerzielle Adressdaten von der Deutschen Post direct GmbH erworben. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden rund 4.000 Mieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

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

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

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

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Vogtlandkreis von Mai 2018 bis September 2018 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.05.2018 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 Vogtlandkreis 19.459 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 5).

Tab. 5 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße							Summe
	< 30 m²	≥ 30 bis ≤ 48 m²	> 48 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 m²	nicht zuzuordnen	
I	0	86	208	111	28	14	0	447
II	64	529	594	385	105	38	1	1.716
III	50	448	816	759	242	102	2	2.419
IV	112	1.033	1.198	1.053	316	124	2	3.838
V	135	2.597	5.192	2.208	357	546	1	11.036
nicht zuzuordnen	0	0	0	1	1	0	1	3
Summe	361	4.693	8.008	4.517	1.049	824	7	19.459
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018								ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für den Vogtlandkreis bedeutet dies, dass mindestens 7.397 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 19.459 Datensätze zu Bestandsmieten und 2.288 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 6.4) - also insgesamt 21.747 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Von den 19.459 Bestandsmieten konnten 18.723 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 7.1) ausgesondert.

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

7.3 Extremwertkappung

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

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen 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 Antwort beziehungsweise Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

*Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.*¹³

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

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

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 17.752 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 6).

¹³ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Tab. 6 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	19.459
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	736
Vollgültige Mietwerte	18.723
./. Extremwertkappung	971
Vollgültige Mietwerte	17.752
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018	

Insgesamt weisen 24 von 25 Tabellenfelder mit 25 bis 4.875 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen. Für 5-Personen-Haushalte im Vergleichsraum I wird aufgrund der zu geringen Fallzahl eine obligatorische Einzelfallprüfung empfohlen.

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 30 bis ≤ 48 m²	> 48 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 m²	
I	81	185	107	27	9	409
II	505	559	356	100	25	1.545
III	426	774	706	231	32	2.169
IV	952	1.138	1.011	298	56	3.455
V	2.457	4.875	2.114	325	403	10.174
Summe	4.421	7.531	4.294	981	525	17.752
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018						

Um auch das aktuelle Mietniveau berücksichtigen und bewerten zu können, wurde im Rahmen der Mietwerterhebung das Mietvertragsdatum erfasst. Über dieses Datum konnten Neuvermietungen identifiziert werden. Analyse & Konzepte definiert die Neuvertragsmieten restriktiv als, bis zu maximal 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag, abgeschlossene Mietverträge. Die Neuvertragsmieten geben bei der Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum neben den Angebotsmieten eine Auskunft über die aktuellen Marktverhältnisse (siehe Tabelle 16). Die Anzahl der relevanten Neuvertragsmieten (nach Extremwertkappung) können der Tabelle 8 entnommen werden. Sie bilden eine Teilmenge der erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 7).

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 30 bis ≤ 48 m²	> 48 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 m²	
I	9	19	20	0	0	48
II	73	78	32	16	0	199
III	52	72	67	12	3	206
IV	101	74	46	13	4	238
V	316	312	142	21	27	818
Summe	551	555	307	62	34	1.509
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018						ANALYSE & KONZEPTE

7.4 Erfassung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Februar 2018 bis Juli 2018 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 2.288 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 2.183 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 9).

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichs- raum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 30 bis ≤ 48 m²	> 48 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 m²	
I	50	74	51	13	6	194
II	62	92	63	22	13	252
III	70	106	93	29	21	319
IV	33	27	19	12	5	96
V	531	621	146	10	14	1.322
Summe	746	920	372	86	59	2.183
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 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 2.183 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet rund 4.360 wären.
- Im Vogtlandkreis gibt es laut Zensus 2011 rund 73.973 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 5.920-7.400 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen.
- Bezogen auf rund 4.360 Angebotsmieten konnten folglich nur 58 bis 73 % aller Neuvermietungen als Angebotsmieten erhoben werden.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 18.340 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst 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 24), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

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

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

8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- 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.

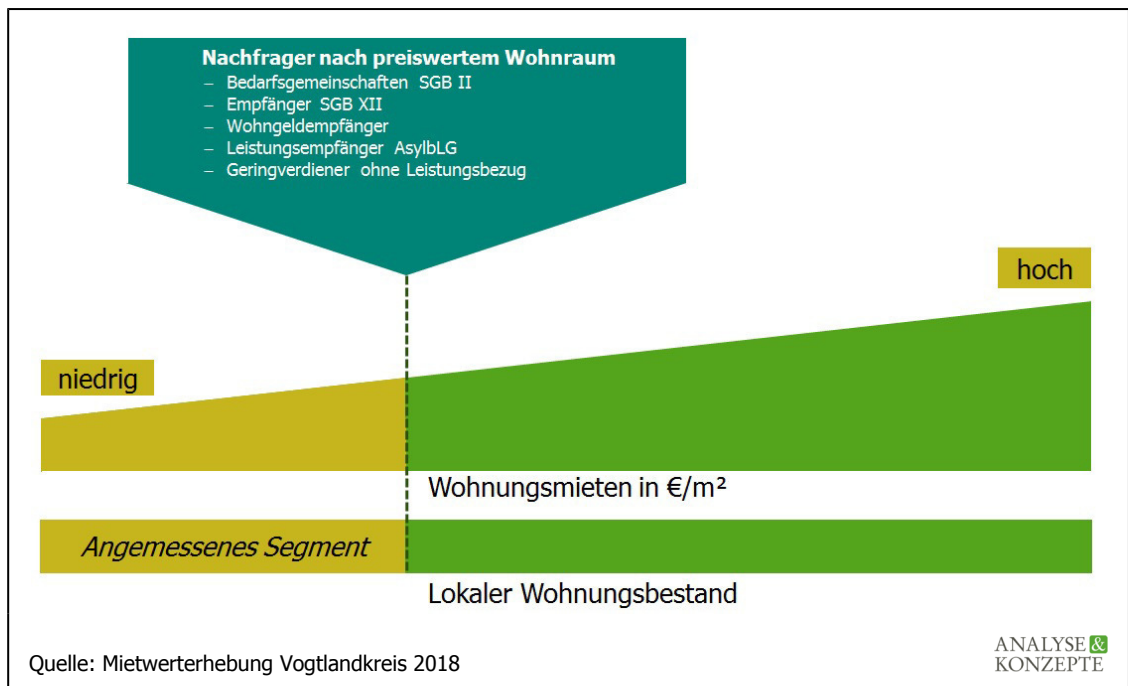
Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 10).

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	4.760	1.600	720	490	350	7.920
Wohngeldempfänger-Haushalte²	1.370	310	170	160	170	2.180
Empfänger nach SGB XII²	2.150	140	10	10	0	2.310
Geringverdiener ohne Leistungsbezug³	6.240	1.550	600	260	150	8.800
Leistungsempfänger AsylbLG²	740	40	30	50	50	910
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	15.260	3.640	1.530	970	720	22.120
Haushalte insgesamt⁴	45.880	44.700	18.330	8.840	3.120	120.870
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	33%	8%	8%	11%	23%	18%
¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 01.05.2018. ² Vogtlandkreis, 01.05.2018. ³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit; 31.12.2017. ⁴ Zensus 2011. Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018						

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

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

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.¹⁴ Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil Nachfrager' in Tabelle 9) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

¹⁴ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

8.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltniete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preisstigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.¹⁵

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 48 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 8.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom August 2017 bis Mai 2018, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen.

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

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

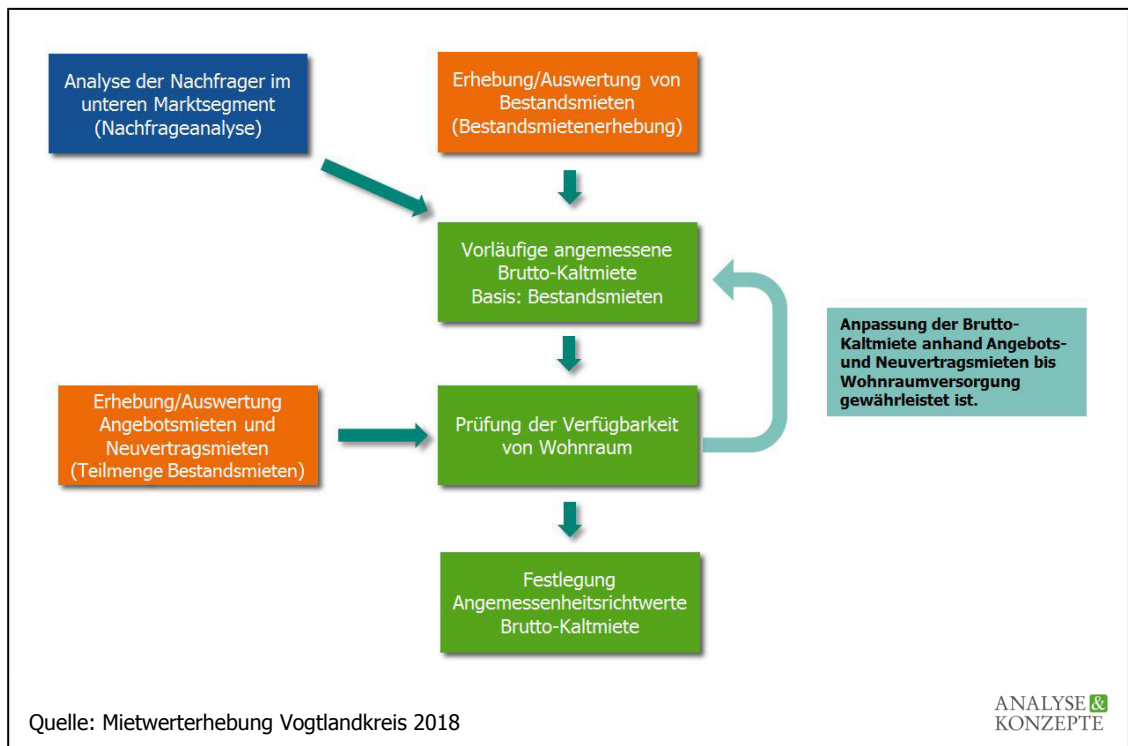
Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 30. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 30 % der Mieten pro Quadratmeter.

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

15 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.

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. 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 Vogtlandkreis folgende Perzentile bestimmt :

Tab. 11 Perzentilgrenzen					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 30 bis $\leq 48 \text{ m}^2$	> 48 bis $\leq 60 \text{ m}^2$	> 60 bis $\leq 75 \text{ m}^2$	> 75 bis $\leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \text{ m}^2$
Vergleichsraum I	35%				40%
Vergleichsraum II	35%				45%
Vergleichsraum III	35%				60%
Vergleichsraum IV	35%			50%	60%
Vergleichsraum V	35%				65%

Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

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

8.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 8.2 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					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 30 bis ≤ 48 m²	> 48 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 m²
Vergleichsraum I	4,40	4,24	4,24	4,35	4,35
Vergleichsraum II	3,95	3,96	3,90	4,03	4,10
Vergleichsraum III	4,39	4,09	4,04	3,82	3,75
Vergleichsraum IV	4,09	4,07	3,84	3,90	3,89
Vergleichsraum V	4,25	4,18	3,86	4,03	3,81
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018					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. Entsprechend der Vorgabe des Bundessozialgerichts wurden die Mittelwerte (Mediane) aller Betriebskostenwerte nach Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum ermittelt (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R) (siehe Tabelle 13).

Tab. 13 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m² (Median)					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 30 bis ≤ 48 m ²	> 48 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 85 m ²	> 85 m ²
Vergleichsraum I	0,85	0,85	0,92	0,93	0,93 ¹
Vergleichsraum II	0,90	0,81	0,80	0,81	0,85
Vergleichsraum III	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Vergleichsraum IV	0,85	0,77	0,77	0,77	0,75
Vergleichsraum V	1,14	1,06	1,09	1,10	1,13
¹ Aufgrund zu geringer Fallzahlen wird der Wert der nächstkleineren Größenklasse verwendet. Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018					

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

Tab. 14 Brutto-Kaltmieten in €/m²					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 30 bis ≤ 48 m ²	> 48 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 85 m ²	> 85 m ²
Vergleichsraum I	5,25	5,09	5,16	5,28	5,28
Vergleichsraum II	4,85	4,77	4,70	4,84	4,95
Vergleichsraum III	5,29	4,99	4,94	4,72	4,65
Vergleichsraum IV	4,94	4,84	4,61	4,67	4,64
Vergleichsraum V	5,39	5,24	4,95	5,13	4,94
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018					

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.¹⁶

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte im Vogtlandkreis sind in der Tabelle 15 dargestellt.

¹⁶ 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. 15 Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 30 bis ≤ 48 m²	> 48 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 m²
Vergleichsraum I	252,00	305,40	387,00	448,80	501,60 ¹
Vergleichsraum II	232,80	286,20	352,50	411,40	470,25
Vergleichsraum III	253,92	299,40	370,50	401,20	441,75
Vergleichsraum IV	237,12	290,40	345,75	396,95	440,80
Vergleichsraum V	258,72	314,40	371,25	436,05	469,30
¹ Obligatorische Einzelfallprüfung aufgrund zu geringer Fallzahlen. Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018 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 Netto-Kaltmiete je Quadratmeter und kalte Betriebskosten je Quadratmeter frei wählbar. Eine Wohnung mit unterdurchschnittlichen kalten Betriebskosten kann deshalb eine höhere Netto-Kaltmiete 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 16, 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.

Tab. 16 Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot (AM) und Neuvertragsmieten (NV)¹

Vergleichsraum		1 Person (≥ 30 bis ≤ 48 m²)			2 Personen (> 48 bis ≤ 60 m²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m²)			5 Personen (> 85 m²)		
		Richt- wert	Anteil AM	Anteil NV	Richt- wert	Anteil AM	Anteil NV	Richt- wert	Anteil AM	Anteil NV	Richt- wert	Anteil AM	Anteil NV	Richt- wert	Anteil AM	Anteil NV
I	Stadt Elsterberg, VV Jägerswald, Stadt Pausa-Mühltroff, Pöhl, Rosenbach/Vogtl., VG Treuen, VG Weischlitz	252,00	66%	78% ²	305,40	65%	63%	387,00	76%	95%	448,80	85%	- ³	501,60	33% ²	- ³
II	Stadt Adorf/Vogtl., Bad Brambach, Stadt Bad Elster, Stadt Markneukirchen, VG Oelsnitz, VG Schöneck/Mühlental	232,80	66%	58%	286,20	61%	53%	352,50	51%	72%	411,40	68%	31%	470,25	46%	- ³
III	Stadt Auerbach/Vogtl., Ellefeld, VG Falkenstein, Stadt Klingenthal, Stadt Lengenfeld, Muldenhammer Stadt Rodewisch, Steinberg (Vogtland)	253,92	74%	81%	299,40	55%	47%	370,50	63%	52%	401,20	31%	25%	441,75	24%	0% ²
IV	VG Netzschkau-Limbach, Neumark, VG Reichenbach	237,12	55%	72%	290,40	48%	45%	345,75	68%	33%	396,95	33%	46%	440,80	60% ²	0% ²
V	Stadt Plauen	258,72	73%	69%	314,40	66%	48%	371,25	81%	42%	436,05	50%	62%	469,30	29%	52%

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

² Fallzahlen < 10, daher eingeschränkte Aussagekraft.

³ Es konnten keine Neuvertragsmieten erhoben werden.

Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Angemessenheitsrichtwerte (siehe Tabelle 15), 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 17 veranschaulicht die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsrichtwerten gegenüber den bisher vom Vogtlandkreis angewandten Werten.

Tab. 17 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Vogtlandkreis angewendeten Werten																
Vergleichsraum		1 Person (≥ 30 bis ≤ 48 m²)			2 Personen (> 48 bis ≤ 60 m²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m²)			5 Personen (> 85 m²)		
		2018	bisher	%	2018	bisher	%	2018	bisher	%	2018	bisher	%	2018	bisher	%
I	Stadt Elsterberg	252,00	236,64	6,5%	305,40	278,40	9,7%	387,00	324,75	19,2%	448,80	360,40	24,5%	501,60	392,35	27,8%
	VV Jägerswald, Pöhl, Rosenbach/ Vogtl., VG Treuen, VG Weischlitz		259,68	-3,0%		305,40	0,0%		384,00	0,8%		430,10	4,3%		480,70	4,3%
	Stadt Pausa-Mühltroff		228,00	10,5%		296,40	3,0%		368,25	5,1%		413,95	8,4%		436,05	15,0%
II	Stadt Adorf/Vogtl., Bad Brambach, VG Oelsnitz, VG Schöneck/Mühlental	232,80	228,00	2,1%	286,20	296,40	-3,4%	352,50	368,25	-4,3%	411,40	413,95	-0,6%	470,25	436,05	7,8%
	Stadt Bad Elster, Stadt Markneukirchen,		236,64	-1,6%		278,40	2,8%		324,75	8,5%		360,40	14,2%		392,35	19,9%
III	Stadt Auerbach/Vogtl., Ellefeld, VG Falkenstein, Stadt Klingenthal, Stadt Rodewisch, Steinberg (Vogtland)	253,92	236,64	7,3%	299,40	278,40	7,5%	370,50	324,75	14,1%	401,20	360,40	11,3%	441,75	392,35	12,6%
	Stadt Lengenfeld, Muldenhammer		228,00	11,4%		296,40	1,0%		368,25	0,6%		413,95	-3,1%		436,05	1,3%
IV	VG Netzschkau-Limbach, Neumark	237,12	259,68	-8,7%	290,40	305,40	-4,9%	345,75	384,00	-10,0%	396,95	430,10	-7,7%	440,80	480,70	-8,3%
	VG Reichenbach		236,64	0,2%		278,40	4,3%		324,75	6,5%		360,40	10,1%		392,35	12,3%
V	Stadt Plauen	258,72	247,20	4,7%	314,40	309,60	1,6%	371,25	351,75	5,5%	436,05	415,65	4,9%	469,30	415,65	12,9%
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018																
ANALYSE & KONZEPTE																

9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

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

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 18) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 11.798 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 18 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)					
Größenklasse	≤ 48 m²	48 ≤ 60 m²	60 ≤ 75 m²	75 ≤ 85 m²	> 85 m²
Mittelwert	1,12	1,08	1,07	1,03	1,22
Fallzahl	3.154	4.505	3.104	638	397
Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 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

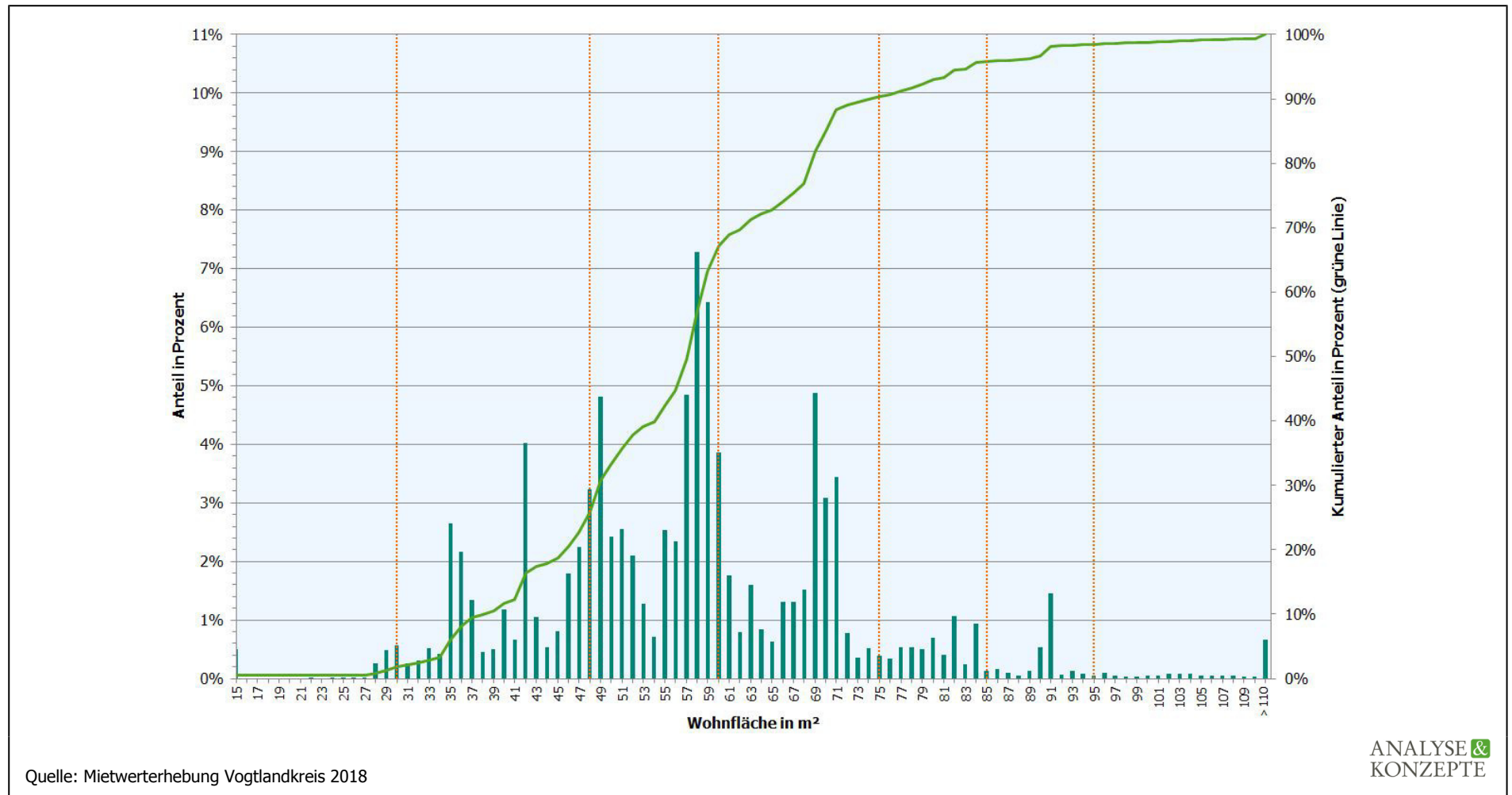
- vom Verbrauchsverhalten,
- vom energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude,
- von der Lage der Wohnung im Gebäude,
- von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode.

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 Vogtlandkreis

Abb. 3 **Wohnungsgrößenverteilung im Vogtlandkreis**



Wird die maximale Wohnfläche von 1-Personen-Haushalten von 45 auf 48. m² erhöht, erhöht sich der Anteil der relevanten Wohnungen für 1-Personen-Haushalte von 19 % auf 26 %.

Anlage 2

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 4 Merkblatt - Wohnungsunternehmen

**Mietwerterhebung
Vogtlandkreis 2018**

ANALYSE &
KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Vogtlandkreis 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 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetz (BDSG neu) strengstens eingehalten.

Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises erfasst und ausgewertet. Die Daten 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 - 52**

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 Vogtlandkreis. 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 **01.05.2018**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **29.06.2018**. 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.

Stadt/Gemeinde	_____
Verfügt die Wohnung über Bad und WC <u>in</u> der Wohnung?	☐ Ja ☐ Nein
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	☐ Ja ☐ Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltniete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____, ____ m ²
Höhe der Nettokaltniete in € am 01.05.2018 (inkl. Modernisierungsumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____, ____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.05.2018 (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____, ____ €
Beinhalten die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	☐ Ja ☐ Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am 01.05.2018	____, ____ €
Beinhalten die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	☐ Ja ☐ Nein
Energieträger	☐ Öl ☐ Gas ☐ Fernwärme ☐ Holz ☐ sonstiges
Endenergieverbrauch gemäß Energieausweis	_____ kWh/m ² *a
Art des Energieausweises?	☐ verbrauchsorientiert ☐ bedarfsorientiert

Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 6 Merkblatt - Mieterbefragung

Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Vogtlandkreis beauftragt eine Mietwerterhebung durchzuführen.

Damit die Mietwerterhebung die realen Mieten im Kreis korrekt darstellt, ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen. Ihre Adresse wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten.

Und so verlaufen die Erhebungen:

1. Vorprüfung

Für die Mietwertübersicht werden nicht alle Wohnungen in die Erhebung einbezogen. **Nicht** dazu gehören z. B. selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten.

Um herauszufinden, ob Ihre Wohnung dazu gehört, möchten wir Sie bitten, den auf der Rückseite dieses Merkblattes befindlichen **Fragebogen** auszufüllen.

Wenn Ihre Wohnung für die Mietwertübersicht in Frage kommt (bitte beachten Sie unbedingt die Erläuterungen!), schicken Sie uns den Fragebogen bitte bis zum

24.08.2018

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

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

2. Fragen zu Ihrer monatlichen Miete

Nach der Prüfung, ob Ihre Miete im Rahmen der Mietwerterhebung berücksichtigt werden kann, werden Sie gebeten, uns die entsprechenden Informationen zu nennen.

Bitte beantworten Sie die Fragen auf Basis Ihres aktuellen Mietvertrages und dem, sofern vorhanden, letzten Mietveränderungsbegehren Ihres Vermieters.

Bei den Fragen zu den Kosten geben Sie bitte die Zahlungen (Miete und Betriebskosten) zum **Erhebungsstichtag 01.05.2018** an.

3. Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen vollständig dem Datenschutz und werden nur anonym statistisch ausgewertet. Ihr Name und Ihre Adresse werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Alle Ihre Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Vogtlandkreises ausgewertet und für keine anderen Zwecke verwendet. Alle Daten werden verschlüsselt gespeichert. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Die Daten werden nicht mit anderen Unterlagen in Verbindung gebracht. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

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

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

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

Abb. 7 Fragebogen - Mieterbefragung

Bitte zurücksenden bis zum 24.08.2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Fragebogen Mietwerterhebung Vogtlandkreis

1. Sind Sie Eigentümer der Wohnung?	☐ Ja ☐ Nein
2. Haben Sie Ihre Wohnung als Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft gemietet?	☐ Ja ☐ Nein
3. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung, für die Sie eine reduzierte Miete zahlen?	☐ Ja ☐ Nein
4. Haben Sie Ihre Wohnung oder einen Teil der Wohnung laut Mietvertrag zu gewerblichen Zwecken gemietet?	☐ Ja ☐ Nein
5. Haben Sie laut Mietvertrag Ihre Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)	☐ Ja ☐ Nein
6. Gehört Ihre Wohnung oder das Gebäude einem Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund und zahlen Sie deswegen eine vergünstigte Miete (Gefälligkeitsmiete)?	☐ Ja ☐ Nein

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

In diesem Fall schicken Sie uns diesen Fragebogen ausgefüllt mit dem beiliegenden Freiumschlag (Briefmarke **nicht** notwendig) bitte bis zum **24.08.2018** zurück. Alternativ können Sie uns den Fragebogen auch gern per Fax (040/485 00 98 98) oder E-Mail (mail@analyse-konzepte.de) zurück senden.

Sofern Sie eine der Fragen 1-6 mit "Ja" beantwortet haben, ist Ihre Miete für die Mietwerterhebung des Vogtlandkreises nicht relevant. Bitte senden Sie diesen Fragebogen dann nicht zurück. Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

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

7. In welcher Stadt oder Gemeinde wohnen Sie?	_____
8. Wann haben Sie Ihren aktuellen Mietvertrag abgeschlossen?	____.____.____
9. Ist Ihre Miete nach dem 01.05.2014 geändert worden? (nur Änderung der Miethöhe; Änderungen der Betriebskosten sind nicht relevant)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
10. Welche Wohnfläche umfasst ihre Wohnung laut Mietvertrag (in m²)?	____, ____ m²
11. Wie hoch ist ihre Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten) am Stichtag 01.05.2018 ? (Angabe bitte ohne Stellplatzmiete oder Untermietzuschlag)	____, ____ €
12. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im Mai 2018 (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?	____, ____ €
13. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
14. Verfügt Ihre Wohnung über ein innenliegendes Bad und WC?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
15. Ist eine Zentral-/Sammelheizung ohne Handbefeuerung (Fernwärme, Etagen-Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung) vorhanden?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
16. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im Mai 2018 (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?	____, ____ €
17. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2) ☐ Weiß nicht (3)
18. Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	_____
19. Wenn vorhanden: Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis (kWh/m²a)	_____ kWh/m²a

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

Quelle: Mietwerterhebung Vogtlandkreis 2018

ANALYSE &
KONZEPTE