

Märkischer Kreis

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft

Bericht vom Dezember 2021



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

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

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

Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Märkischer Kreis	1
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	5
4.1	Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	5
4.2	Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards	6
5	Vergleichsraum	8
5.1	Kriterien der Vergleichsraumbildung	11
5.2	Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung	12
5.3	Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren	14
5.4	Verkehrstechnischen Verbundenheit	15
5.5	Mietenstruktur	18
5.6	Zusammenfassung	19
5.7	Homogener Lebens- und Wohnbereich	20
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes	22
6.1	Grundgesamtheit	22
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten	23
6.2.1	Extremwertkappung	25
6.2.2	Neuvertragsmieten	27
6.2.3	Kalte Betriebskosten	28
6.3	Erhebung der Angebotsmieten	28
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	31
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition des angemessenen Marktsegmentes	31
7.2	Ermittlung der Perzentile der Bestandsmieten	33
7.3	Iteratives Verfahren	33
7.4	Angemessenheitsrichtwerte	38
7.4.1	Gewichtete Netto-Kaltmieten	39
7.4.2	Gewichtete kalte Betriebskosten	39
7.4.3	Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter	40
7.4.4	Brutto-Kaltmieten im Produkt	40

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten).....	1
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen.....	5
Tab. 3	Einwohner und Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen.....	13
Tab. 4	Erreichbarkeit von Mittelzentren je Kommune mit dem öffentlichen Nahverkehr	17
Tab. 5	Durchschnittliche Netto-Kaltmiete der Bestands- und Angebotsmieten	18
Tab. 5	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten.....	24
Tab. 6	Ergebnisse der Extremwertkappung	26
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten	27
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten.....	27
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte.....	28
Tab. 10	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	29
Tab. 11	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet).....	32
Tab. 12	Perzentilgrenzen	37
Tab. 13	Gewichtete Netto-Kaltmieten in €/m ²	39
Tab. 14	Gewichtete kalte Betriebskosten inkl. Wasser in €/m ² (Median).....	40
Tab. 15	Gewichtete Brutto-Kaltmiete in €/m ²	40
Tab. 16	Angemessenheitsrichtwerte (gewichtete Brutto-Kaltmieten im Produkt).....	41
Tab. 17	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot.....	43
Tab. 18	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten.....	43

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Vergleichsräume Märkischer Kreis.....	10
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	37
Abb. 3	Merkblatt institutionelle Vermieter – Märkischer Kreis 2021	45
Abb. 4	Fragebogen institutionelle Vermieter – Märkischer Kreis 2021.....	46
Abb. 5	Merkblatt Mieterbefragung – Märkischer Kreis 2021	47
Abb. 6	Fragebogen Mieterbefragung – Märkischer Kreis 2021	48

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Märkischer Kreis

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

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

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

Für den Märkischen Kreis wurden drei Vergleichsräume gebildet:

- Vergleichsraum I, bestehend aus den Städten Balve, Hemer, Iserlohn, Menden (Sauerland)
- Vergleichsraum II, mit den Städten Altena, Neuenrade, Plettenberg, Werdohl, sowie der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde,
- Vergleichsraum III, mit der Städten Halver, Kierspe, Lüdenscheid, Meinerzhagen und den Gemeinden, Schalksmühle und Herscheid.

Bei der Anwendung der Angemessenheitsrichtwerte ist die Wohnfläche nicht maßgeblich, sondern nur die Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Haushalts- und Wohnungsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
(I) Iserlohn	358,00	441,35	544,80	639,35	741,40	+ 101,10
(II) Altena	344,50	438,75	541,60	650,75	707,30	+ 96,45
(III) Lüdenscheid	357,00	440,70	548,00	637,45	749,10	+ 102,15

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

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

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

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

- "Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Bildung von sozialen Brennpunkten),
- 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)."

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

² § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II, §§ 35 und 42a SGB XII

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.

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für das Gebiet des Kreises Märkischer Kreis.

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

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt.

Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel:

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

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

2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

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

3. Ermittlung der Netto-Kaltmiete im örtlichen Vergleichsraum

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

4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

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

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

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

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

In der vorliegenden Untersuchung erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern (im Detail siehe Kapitel 6.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

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

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

Die für den Märkischen Kreis zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihr abgestimmt.

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

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

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

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Für Nordrhein-Westfalen sind diese Wohnflächengrenzen in nachfolgender Tabelle dargestellt.

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

Quelle: Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – IV.5-619-1665/09 v. 12.12.2009



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

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

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

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 quadratmeter-spezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.⁸

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 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

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

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 1 und § 42a SGB XII) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 zwei Erhebungsansätze dargestellt:

„Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten

⁸ 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.

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

einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, dh der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.¹⁰

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine 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 ersten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter aus dem gesamten Wohnungsmarkt. 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 die Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt.¹¹

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

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

5 Vergleichsraum

Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraumes 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).

Auch im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen:

„Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist (BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr 19 <München I>, RdNr 21), innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist (vgl BSG vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 27 <Essen> RdNr 32 ff) und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt (vgl in Abgrenzung hierzu BSG vom 1.6.2010 - B 4 AS 60/09 R - BSGE 106, 147 = SozR 4-4200 § 22 Nr 35 <Umzug in anderen Vergleichsraum>, RdNr 18 ff; letztens BSG vom 17.2.2016 - B 4 AS 12/15 R - SozR 4-4200 § 22 Nr 88 RdNr 13 ff). 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 (vgl zB BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr 19 <München I>, RdNr 20 a).“¹²

Der Märkische Kreis verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Landkreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale 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

¹² BSG Urteil vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R, RdNr. 21 a).

werden für den Märkischen Kreis infrastrukturell verbundene Kommunen zu Vergleichsräumen zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.¹³

Vor dem Hintergrund der Vorgaben des Bundessozialgerichts teilt der Märkische Kreis das Kreisgebiet in drei Vergleichsräume ein (Abbildung 1).

Vergleichsraum (I) Iserlohn:

- Stadt Balve
- Stadt Hemer
- Stadt Iserlohn
- Stadt Menden (Sauerland)

Vergleichsraum (II) Altena:

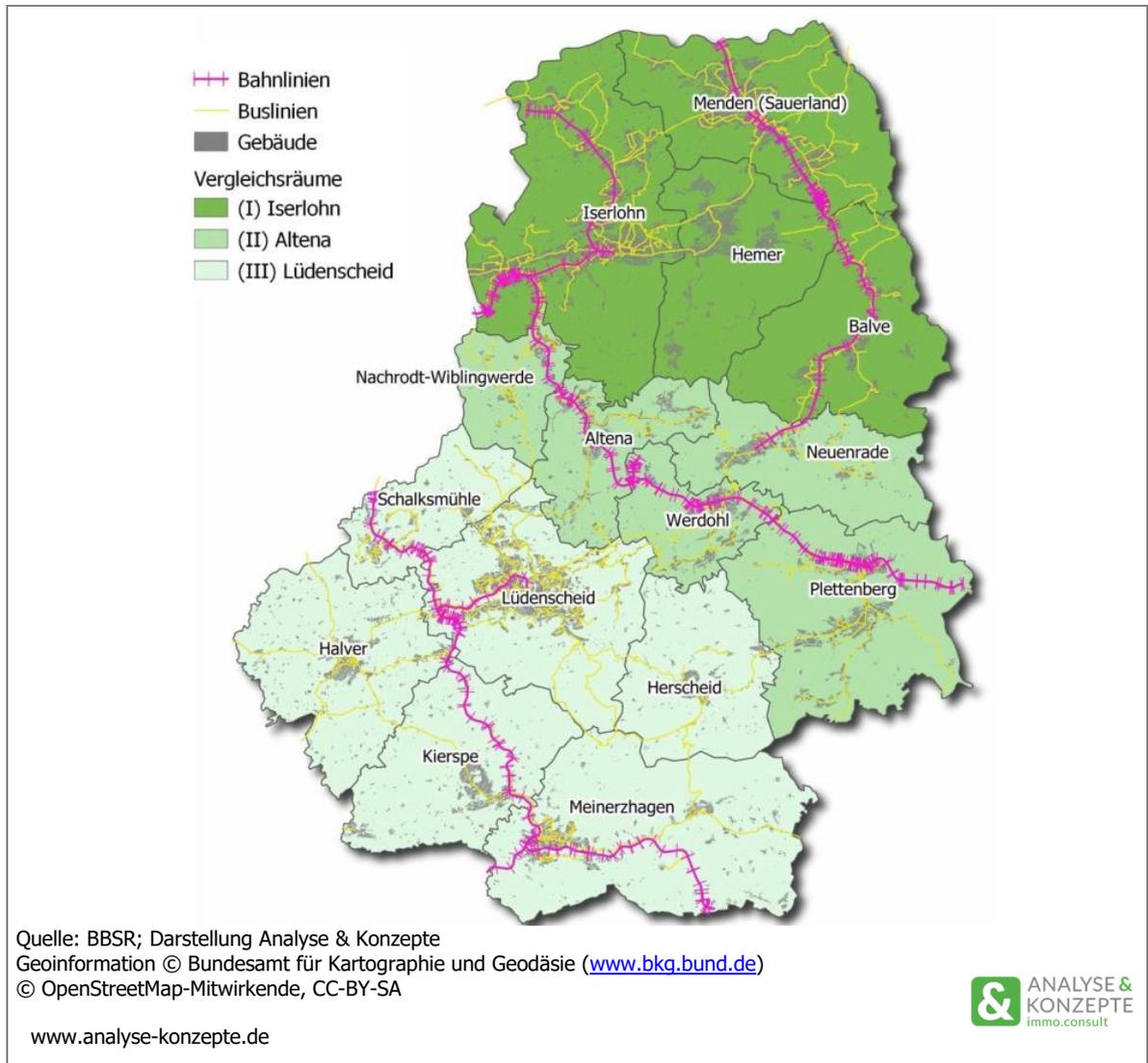
- Stadt Altena
- Nachrodt-Wiblingwerde
- Stadt Neuenrade
- Stadt Plettenberg
- Stadt Werdohl

Vergleichsraum (III) Lüdenscheid:

- Stadt Halver
- Herscheid
- Stadt Kierspe
- Stadt Lüdenscheid
- Stadt Meinerzhagen
- Schalksmühle

¹³ 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".

Abb. 1 Vergleichsräume Märkischer Kreis



5.1 Kriterien der Vergleichsraumbildung

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 Angemessenheitswerte 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.

Zusammengefasst soll ein Vergleichsraum folgende Kriterien erfüllen:

- ausreichend großer Raum der Wohnbebauung
- räumliche Nähe und Orientierungen inklusive Infrastruktur
- verkehrstechnischen Verbundenheit/Tagespendelbereiche für Berufstätige.

Im ersten Schritt wurden die sogenannten Mittelbereiche des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zur Herleitung der Vergleichsräume im Märkischer Kreis überprüft:

"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."¹⁴

Diese vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in der Regionalplanung gebildeten Mittelbereiche werden auch im Forschungsbericht 478 des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales aus dem Januar 2017 als geeignete Operationalisierungsmöglichkeit der Vergleichsraumbildung empfohlen.¹⁵ Für die Versorgung im Märkischen Kreis sind die Mittelzentren Altena, Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Meinerzhagen, Menden, Plettenberg und Werdohl relevant.

In den nachfolgenden Kapiteln 5.2 bis 5.6 wird aufgezeigt, warum die Vergleichsraumbildung abweichend von den Mittelbereichen erfolgt ist.

¹⁴ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/Mittelbereiche/Mittelbereiche.html> (Zugriff: 12.04.2019)

¹⁵ Bundesministerium für Arbeit und Soziales Forschungsbericht 478, "Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)", Januar 2017.

5.2 Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung

Wie bereits einleitend beschrieben, definiert das Bundessozialgericht den Vergleichsraum als ausreichend großen Raum der Wohnbebauung. Dieser Teil der Vergleichsraumdefinition wird vom Bundessozialgericht jedoch nicht weiter ausgeführt.

Eine Operationalisierung erfolgt hier über die Größe des Mietwohnungsbestandes in den jeweiligen Vergleichsräumen. Dabei wird auf die, im Zensus 2011 erfassten, „zu wohnzwecken vermieteten Wohnungen“, zurückgegriffen.

Die Mietwohnungen stellen die relevante Grundgesamtheit für die Erhebung von Referenzmieten in den Vergleichsräumen dar. Ein Rückgriff allein 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 (selbstgenutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann. In der Tabelle 3 wird der Mietwohnungsbestand der Vergleichsräume detailliert beschrieben.

Sie zeigt, dass die meisten Kommunen keinen eigenen ausreichend großen Mietwohnungsmarkt darstellen und deshalb in Vergleichsräumen zusammengefasst werden müssen. Unter dieser Prämisse stellen die gebildeten Vergleichsräume einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung dar. Diese ermöglichen auch eine reproduzierbare Datenerhebung.

Tab. 3 Einwohner und Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Einwohner¹	Wohnungen²	...davon zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen²
(I) Iserlohn	189.347	96.384	50.321
Stadt Balve	11.217	5.309	2.124
Stadt Hemer	33.863	17.008	7.985
Stadt Iserlohn	91.815	47.638	26.996
Stadt Menden (Sauerland)	52.452	26.429	13.216
(II) Altena	77.403	41.057	19.910
Stadt Altena	16.527	10.204	5.102
Nachrodt-Wiblingwerde	6.466	3.116	1.432
Stadt Neuenrade	11.772	5.488	2.309
Stadt Plettenberg	24.978	13.058	6.465
Stadt Werdohl	17.660	9.191	4.602
(III) Lüdenscheid	141.912	72.673	37.948
Stadt Halver	16.108	7.796	3.762
Herscheid	6.988	3.641	1.403
Stadt Kierspe	16.089	7.519	3.387
Stadt Lüdenscheid	71.911	38.734	22.801
Stadt Meinerzhagen	20.529	9.577	4.430
Schalksmühle	10.287	5.406	2.165
Landkreis Märkischer Kreis	408.662	210.114	108.179
Quellen:			
¹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (31.12.2020)			
² Zensus 2011			

5.3 Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren

Den Ausführungen des Bundessozialgerichts weiter folgend, sind Vergleichsräume nicht nur ausreichend große Räume der Wohnbebauung, sondern auch gekennzeichnet durch räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit. Es ist hierbei auf räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereich für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen abzustellen.¹⁶

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 spezialisiertere Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.¹⁷

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

- Fachärzte, Krankenhaus
- Kaufhaus
- Kino, kulturelle Angebote, Schwimmbäder
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater
- 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 und Spezialgeschäfte
- Fachkliniken
- Theater und Museen
- Fachhoch- und Hochschulen
- Regionalbehörden

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

¹⁷ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 12.07.2019).

Zugleich streuen die Ober-, Mittel- und Grundzentren ihre Infrastruktur- und Leistungsangebote in den umliegenden Verpflegungsraum. Hierzu gewähren die Zentralen Orte Erreichbarkeiten insbesondere mit dem Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zur Anbindung an die zentralen Einrichtungen. Damit schaffen die Zentralen Orte ein Netz für öffentliche und private Daseinsvorsorgemöglichkeiten.

Die räumliche Orientierung der Bevölkerung bei der Versorgung mit dem täglichen Bedarf, aber auch mit mittel- oder langfristigen Bedarfen soll innerhalb der Vergleichsräume gewährleistet sein.

Innerhalb des Kreises Märkischer Kreis befinden sich die Mittelzentren Altena, Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Meinerzhagen, Menden, Plettenberg und Werdohl die übrigen Städte und Gemeinden sind Grundzentren.

Daraus kann geschlussfolgert werden, dass in jedem Vergleichsraum eine Versorgung der Bevölkerung und damit der Bedarfsgemeinschaften gewährleistet ist.

5.4 Verkehrstechnischen Verbundenheit

Einleitend soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum, das Stadtgebiet Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden;¹⁸ können die hier für den Märkischen Kreis 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.

Zudem hat sich das Landessozialgericht Rheinland-Pfalz¹⁹ in seinem Urteil zur verkehrstechnischen Verbundenheit im ländlichen Raum geäußert. Nach dem Urteil ist es sachgerecht, bei der Prüfung der verkehrstechnischen Erreichbarkeit der einzelnen Kommunen die Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen in den Blick zu nehmen. So heißt es weiter, dass „die fehlende verkehrstechnische Verbundenheit zwischen den einzelnen Ortsgemeinden untereinander, [...] ist hingegen rechtlich nicht entscheidend“²⁰.

Generell kann es einem Leistungsempfänger 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).²¹

¹⁸ 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.

¹⁹ LSG Rheinland-Pfalz – Urteil vom 21.08.2019 (L 3 AS 265/15)

²⁰ B86, Urteile vom 19. Oktober 2010 — B 14 AS 2(10 R — juris, Rn. 18; — B 14 AS 50MG R _ juris, Rn. 24; — B 14 AS 65109 R — iuris, Rn. 24 für die Erreichbarkeit innerstädtischer Bezirke von den Randlagen aus

²¹ 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.

Eine Analyse der Verkehrsanbindung zeigt, dass innerhalb der gebildeten Vergleichsräume eine starke infrastrukturelle Verflechtung besteht (siehe Tabelle 4). Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV innerhalb des jeweiligen Vergleichsraumes ist gegeben. Jede Kommune bildet entweder selbst ein Mittelzentrum oder ist maximal 30 Minuten mit dem ÖPNV vom nächsten Mittelzentrum entfernt. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,²² können die für den Märkischen Kreis gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Bedarfsgemeinschaften ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Der Märkischer Kreis ist verkehrstechnisch insgesamt gut erschlossen.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird auf der Hauptachse durch die Deutsche Bahnen bedient. Durch diverse Buslinien ist der Landkreis auch in der Fläche gut angebunden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Fahrzeiten mit ÖPNV und dem Individualverkehr im Märkischer Kreis dargestellt.

²² Die Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt die Fahrzeit 1 Stunde und 58 Minuten mit Umstiegen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

Tab. 4 Erreichbarkeit von Mittelzentren je Kommune mit dem öffentlichen Nahverkehr (in Fahrminuten)				
Kommune	Referenzpunkte	Zielpunkt	Fahrzeit ÖPNV¹	Fahrzeit PKW²
Vergleichsraum (I) Iserlohn				
Stadt Balve	Garbeck, Bahnhof	Menden	27	24
Stadt Hemer	-	Hemer	0	0
Stadt Iserlohn	-	Iserlohn	0	0
Stadt Menden	-	Menden	0	0
Vergleichsraum (II) Altena				
Stadt Altena	-	Altena	0	0
Stadt Neuenrade	Küntrop, Bahnhof	Werdohl	29	14
Stadt Plettenberg	-	Plettenebrg	0	0
Stadt Werdohl	-	Werdohl	0	0
Nachrodt-Wiblingwerde	Amtshaus	Altena	9	
Vergleichsraum (III) Lüdenscheid				
Stadt Halver	Sparkasse ZOB	Lüdenscheid	30	18
Stadt Kierspe	ZOB	Meinerzhagen	7	6
Stadt Lüdenscheid	-	Lüdenscheid	0	0
Stadt Meinerzhagen	-	Meinerzhagen	0	0
Herscheid	Rathaus	Lüdenscheid	27	18
Schalksmühle	Bahnhof	Lüdenscheid	22	14
¹ Verbindung in Fahrminuten, erhoben für Fahrten am 10.12.2021 zwischen 07:00 und 14:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de . ² Verbindung in Fahrminuten, erhoben für den 10.12.2021, laut Routenplaner www.maps.google.de .				

5.5 Mietenstruktur

Auch aus dem Mietpreisgefüge der einzelnen Kommunen ergibt sich kein Bedarf, die Vergleichsräume weiter zu unterteilen. Grundsätzlich bestehen Unterschiede im Mietniveau in jedem Ort und in jeder Region. So ist beispielsweise die gesamte Stadt Berlin aber auch München als ein Vergleichsraum definiert, wobei es stark ausgeprägte Mietunterschiede zwischen den Stadtteilen innerhalb der Städte gibt. Diese Unterschiede können als normal angesehen werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten der erhobenen Bestands- und Angebotsmieten der einzelnen Kommunen dargestellt. Im Vergleichsraum Iserlohn liegen die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten bei den Bestandsmieten in einer Spanne von lediglich 0,24 €/m². Auch die Angebotsmieten liegen mit Durchschnittswerten von 6,02 €/m² (Balve) bis 6,57 €/m² (Iserlohn) sehr nah beieinander. Im Vergleichsraum Altena ist die Spanne mit 0,97 €/m² bei den Bestandsmieten und 0,67 €/m² bei den Angebotsmieten etwas größer und im Vergleichsraum Lüdenscheid liegen die günstigste und höchste mittlere Bestandsmiete 1,28 €/m² und die Angebotsmieten 0,61 €/m² auseinander. Aus diesen Spannen ergibt sich keine Notwendigkeit, die Vergleichsräume weiter zu unterteilen. Im Rahmen des iterativen Verfahrens zur Richtwertermittlung wird zudem sichergestellt, dass nicht nur in den günstigen Bereichen der Vergleichsräume Anmietbarkeiten bestehen.

Tab. 5 Durchschnittliche Netto-Kaltmiete der Bestands- und Angebotsmieten		
Kommune/Vergleichsraum	Bestandsmieten in €/m²	Angebotsmieten in €/m²
Balve	5,19	6,02
Hemer	5,43	6,55
Menden	5,29	6,40
Iserlohn	5,21	6,57
Vergleichsraum Iserlohn (I)	5,26	6,51
Altena	4,43	5,27
Nachrodt-Wiblingwerde	4,92	5,61
Neuenrade	4,97	5,82
Plettenberg	5,40	5,94
Werdohl	4,81	5,57
Vergleichsraum Altena (II)	4,74	5,63
Halver	5,30	6,39
Herscheid	5,48	6,57
Kierspe	5,56	5,98
Lüdenscheid	5,50	6,51
Meinerzhagen	6,21	6,53
Schalksmühle	4,93	5,96
Vergleichsraum Lüdenscheid (III)	5,56	6,43

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



5.6 Zusammenfassung

Der Märkische Kreis gehört zu Nordrhein-Westfalen und liegt hier im Regierungsbezirk Arnsberg im westlichen Sauerland. Der Kreis ist - im Uhrzeigersinn im Nordosten beginnend – umgeben vom Kreis Soest, Hochsauerlandkreis, Kreis Olpe, Oberbergischer Kreis, Ennepe-Ruhr-Kreis, der kreisfreien Stadt Hagen und dem Kreis Unna.

Im Märkischen Kreis lebten zum 31.12.2020 nach statistischem Bundesamt 408.662 Einwohner auf einer Fläche von 1.061,06 km². Kreissitz ist die im Südwesten des Kreises gelegene Stadt Lüdenscheid.

Seit der Gebietsreform 1975 besteht der Märkische Kreis aus 15 Städten und Gemeinden. Von den 12 Städten des Kreises sind vier (Hemer, Menden (Sauerland), Plettenberg und Altena) mittlere kreisangehörige Städte und die Städte Iserlohn und Lüdenscheid sind große kreisangehörige Städte mit einer Einwohnerzahl von mehr als 60.000.

Vergleichsraum Iserlohn (I): Im nördlichen Kreisgebiet wurden die Mittelbereiche Iserlohn, Hemer und Menden zusammengelegt. Die Städte Iserlohn, Menden und Hemer waren schon vor der Kreisreform 1975 aufeinander ausgerichtet. Iserlohn war Sitz des Kreises Iserlohn, zu dem Menden und Hemer gehörten. Die Orientierung der Lebens- und Arbeitswelt aufeinander hat sich hierdurch in der Vergangenheit ausgebildet und entspricht auch der heutigen Orientierung der Bevölkerung. Die Städte Iserlohn und Hemer gehen sogar baulich ineinander über, sodass hier eine starke Zusammengehörigkeit und Orientierung von Hemer in Richtung Iserlohn besteht. Auch Menden ist, bedingt durch die historische Entwicklung, auf Hemer und Iserlohn ausgerichtet. So ist die verkehrstechnische Anbindung von Iserlohn, Hemer und Menden durch die Bundesstraßen und die bestehenden Busverbindungen gut ausgeprägt und ermöglicht es, weit innerhalb der zumutbaren Fahrzeiten die jeweils anderen Orte zu erreichen. Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch den die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.

Die Stadt Balve gehörte bis zur Gebietsreform 1975 zum Kreis Arnsberg, wodurch die Einbindung in den Märkischen Kreis nicht so stark ausgeprägt ist, wie bei den anderen Kommunen. Dennoch ist die Bevölkerung von Balve stark in Richtung Menden orientiert, da mit der Bahn und der B 515 eine sehr gute Anbindung besteht. Entsprechend wird Balve in diesen Vergleichsraum integriert.

Der so gebildete Vergleichsraum I entspricht dem Nordkreis innerhalb des Märkischen Kreises, der auch in anderen Zusammenhängen als Bezugsraum gesehen wird. So werden in den Quartalsberichten der Statistikstelle der Stadt Iserlohn die Wanderungen und Pendlerbeziehungen im Nordkreis, also zu Balve, Hemer und Menden, besonders betrachtet.²³ Dabei zeigt sich, dass insbesondere Hemer und Menden die stärksten Einpendlerströme nach Iserlohn aufweisen. Hemer ist zudem – nach Hagen außerhalb des Kreisgebietes – der größte Auspendlerstandort für Iserlohn.

²³ Statistikstelle der Stadt Iserlohn; Demographischer Quartalsbericht 01/2016

Vergleichsraum Altena (II): Die, entlang der Lenne liegenden, Mittelbereiche Altena (mit Nachrodt-Wiblingwerde), Werdohl (mit Neuenrade) und Plettenberg wurden ebenfalls zusammengelegt. Durch die Lage im Lennetal ergibt sich eine natürliche Barriere zu den anderen Kommunen im Märkischen Kreis, die sich in der Verkehrsausrichtung widerspiegelt. Die Hauptverkehrslinien, sowohl im Individualverkehr mit der Bundesstraße B 236 als auch im öffentlichen Personenverkehr mit der Regionalbahn, verlaufen entlang der Lenne und schaffen so eine gute verkehrstechnische Verbundenheit im Vergleichsraum.

Vergleichsraum Lüdenscheid (III): Im südlichen Märkischen Kreis wurden die Mittelbereiche Meinerzhagen/Kierspe und Lüdenscheid zusammengelegt. Meinerzhagen/Kierspe grenzt innerhalb des Kreisgebietes an den Mittelbereich Lüdenscheid. Durch die Regionalbahnlinie sind sowohl Kierspe als auch Meinerzhagen sehr gut an die Stadt Lüdenscheid angebunden. Zudem gehörten alle Kommunen bereits vor der Gebietsreform zum Kreis Lüdenscheid bzw. Kreis Altena und haben somit eine historisch gewachsene Verbundenheit.

In der Gesamtbetrachtung bilden die drei Vergleichsräume im Märkischen Kreis jeweils homogene Wohn- und Lebensbereiche. Die Vergleichsräume sind verkehrstechnisch erschlossen und bieten eine gute infrastrukturelle Versorgung. Da von jeder Kommune im Kreisgebiet mehrere Zentren erreichbar sind, gewährleisten alle Vergleichsräume den Bedarfsgemeinschaften ausreichende Angebote zur Daseinsvorsorge. Zugleich bilden sie ausreichend große Wohnungsmärkte, sodass eine Versorgung mit Wohnraum im Vergleichsraum möglich ist. Das heißt auch, dass mit einem üblichen Erhebungsaufwand in der Regel auch zukünftig ausreichend Fallzahlen für die Ermittlung von Richtwerten für die Vergleichsräume erhoben werden können und das unterschiedliche Preisniveaus berücksichtigt werden können. Die Vergleichsräume sind auch passend im Hinblick auf die räumliche Orientierung hinsichtlich der Lebens- und Arbeitswirklichkeit der Bevölkerung und berücksichtigen die gewachsenen Strukturen im Kreisgebiet.

5.7 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Ob eine höhere Miete als die ermittelte Angemessenheitsrichtwerte durch den Leistungsträger zu gewähren ist, muss durch eine individuelle Prüfung entschieden werden. Diese Prüfung beinhaltet eine Bestimmung über den individuellen homogenen Lebens- und Wohnbereich (Wohnort im Sinne des Bundessozialgerichtes) für den Einzelfall. In der Folge ist die konkrete Angemessenheitsprüfung hinsichtlich Zeitraum und Mietangebot eine Einzelfallentscheidung.

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

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

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

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

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

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine eigenständige Datenerhebung, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.²⁴

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren.²⁵

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

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

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

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.²⁶ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2011 sind 108.179 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (ohne Wohnheime, auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen

²⁴ 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".

²⁵ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

²⁶ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

(siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2011 neu gebauten Wohnungen hinzurechnen.

- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Märkischer Kreis gibt es 5.179 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 130 Fällen gibt es keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen. Hintergrund ist, dass das Bundessozialgericht festgelegt hat, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können.²⁷

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. Diese Merkmale wurden durch den Erhebungsfragebogen erfasst.

6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Märkischen Kreis basiert auf einer umfangreichen Vermieter- und Mieterbefragung. Um die Mieten im Untersuchungsgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden die größeren Vermieter 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 Märkischer Kreis angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten privater Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht auf eine elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können. Hierzu wurden deren Mieter 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 bereits Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden 12.000 Mieter zufällig angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Mieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 5).

²⁷ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

Die befragten Personen hatten die Möglichkeit kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem Sie den Fragebogen mit dem beiliegendem und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschicken konnten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Erhebung im Märkischer Kreis fand von Juli bis November 2021 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.07.2021 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 Märkischen Kreis 24.099 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten									
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Nicht zuzuordnen	Summe
	< 25 m ²	≥ 25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 95 m ²	> 95 ≤ 110 m ²	> 110 m ²		
(I) Iserlohn	11	2.659	4.648	3.311	1.155	184	154	3	12.125
(II) Altena	0	831	1.599	913	243	93	49	4	3.732
(III) Lüdenscheid	20	1.399	3.147	2.047	760	154	88	6	7.621
Nicht zuzuordnen	1	85	105	147	143	43	10	87	621
Märkischer Kreis	32	4.974	9.499	6.418	2.301	474	301	100	24.099

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



Von den 24.099 Bestandsmieten konnten 22.982 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert. Es handelt sich hierbei unter anderem um unvollständige Fragebögen sowie um Wohnungen ohne Bad und Heizung, Werks- oder Dienstwohnungen, gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1).

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

Bereits in einem Grundsatzurteil hat das Bundessozialgericht festgestellt, dass ein Konzept schlüssig ist, wenn die "Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten" gewährleistet ist.²⁸

²⁸ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 03. September 2020 festgestellt, dass „sich die Voraussetzung, für die hinreichende Datenrepräsentativität eines schlüssigen Konzepts sei eine Datenbasis von mindestens 10 % der Wohnungen des in Betracht zu ziehenden Wohnungsmarkts erforderlich, aus § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II nicht herleiten“ lässt.²⁹ Diese Quote ist auch statistisch nicht begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie 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 0,4 %. Damit übertrifft die Ergebnisstichprobe des Mietspiegels München noch deutlich die Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Demnach wird für qualifizierte Mietspiegel eine Mindestumfang von 500 Fällen empfohlen. Bei größeren Kommunen sollte der relevante Wohnungsbestand einen Umfang von bis zu einem Prozent betragen.³⁰

Mit den oben dargestellten Fallzahlen und auch nach Extremwertkappung (siehe Folgekapitel) übertrifft die Erhebung für den Märkischen-Kreis diese Richtgrößen deutlich.

6.2.1 Extremwertkappung

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

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

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Aufgrund des Gewichtungsverfahrens (siehe Kap. 7.4) erfolgt diese Extremwertkappung getrennt nach Vermietertypen. 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:

²⁹ Bundessozialgericht, Terminbericht Nr. 31/20 vom 03.09.2020 zu B 14 AS 34/19 R

³⁰ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. „Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“³¹

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

Die Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 21.841 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	24.099
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	1.117
Vollgültige Mietwerte	22.982
./. Extremwertkappung	1.141
Mietwerte für weitere Auswertungen	21.841
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021	



Die Verteilung der Mietwerte auf die einzelnen Vergleichsräume und Größenklasse ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Wie im Kapitel 6.2 dargestellt, sind diese Fallzahlen ausreichend, um eine belastbare und repräsentative Auswertung zu ermöglichen.

³¹ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 95 m ²	> 95 ≤ 110 m ²	
(I) Iserlohn	2.510	4.418	3.173	1.077	172	11.350
(II) Altena	781	1.495	843	220	84	3.423
(III) Lüdenscheid	1.319	3.014	1.906	695	134	7.068
Märkischer Kreis	4.610	8.927	5.922	1.992	390	21.841

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



6.2.2 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge aller erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 9).

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.07.2020 bis zum 01.07.2021 neu abgeschlossen worden sind, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.³²

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 95 m ²	> 95 ≤ 110 m ²	
(I) Iserlohn	323	456	319	92	12	1.202
(II) Altena	163	209	106	22	14	514
(III) Lüdenscheid	195	374	203	54	9	835
Märkischer Kreis	681	1.039	628	168	35	2.551

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



³² Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, deren Miete in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurde.

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

6.2.3 Kalte Betriebskosten

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

Die Fallzahl unterscheidet sich von den erhobenen Bestandsmieten, da nicht in jedem Fragebogen auch eindeutige Angaben zu den kalten Betriebskosten vorhanden waren. Darüber hinaus wurden nur die Betriebskostenwerte berücksichtigt, in denen die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten waren (siehe Tabelle 10).

Tab. 10 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
(I) Iserlohn	1.881	3.263	2.259	771	161	8.335
(II) Altena	722	1.350	771	200	86	3.129
(III) Lüdenscheid	1.051	1.928	1.532	615	125	5.251
Märkischer Kreis	3.654	6.541	4.562	1.586	372	16.715

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



6.3 Erhebung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum 01.09.2020 bis 31.08.2021 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen³³ ausgewertet:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Immopool,
- eBay-Kleinanzeigen.

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 6.160 Wohnungsangeboten ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen 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 5.837 Angebotsmieten zur Verfügung (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
(I) Iserlohn	495	709	667	368	163	2.402
(II) Altena	168	313	283	156	83	1.003
(III) Lüdenscheid	502	709	646	400	175	2.432
Märkischer Kreis	1.165	1.731	1.596	924	421	5.837

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



³³ Datenbank AK More!

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen. Die folgende Überschlagsrechnung verdeutlicht dies zudem:

- In 12 Monaten wurden 5.837 verwertbare Angebote erfasst.
- Im Märkischer Kreis gibt es laut Zensus 2011 rund 108.179 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Bundesland Nordrhein-Westfalen liegt bei 9,2 % pro Jahr.³⁴
- Es werden also circa 9.952 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot bildet mit 5.837 Angeboten rund 59 % des Gesamtangebotes.

Die Diskrepanz ist dadurch erklärbar, dass nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden. Ein Teil des Angebotes wird direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Zum Beispiel 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 dennoch nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet – bezogen auf die Anzahl der Fälle – scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 18), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

³⁴ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die „Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum“ herzuleiten.³⁵

Entsprechend den Anforderungen des Bundessozialgerichts und den 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 des angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

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

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

³⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Tab. 12 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und größer	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften SGB II ¹	8.760	3.140	1.900	1.250	1.210	16.260
Wohngeldempfänger-Haushalte ²	1.100	220	150	290	480	2.240
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ³	1.810	1.760	740	560	270	5.140
Geringverdiener-Haushalte ohne Leistungsbezug ⁴	7.170	7.000	2.930	2.210	1.060	20.370
Asylbewerberleistungsgesetz ⁵	740	720	300	230	110	2.100
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	19.580	12.840	6.020	4.540	3.130	46.110
Haushalte insgesamt ⁶	66.350	64.750	27.070	20.410	9.760	188.340
Anteil der Nachfrager im unteren Marktsegment	30%	20%	22%	22%	32%	24%
Quellen: ¹ Bundeagentur für Arbeit (April 2021) ² Information und Technik Nordrhein-Westfalen (31.12.2019) ³ statistische Ämter des Bundes und der Länder (01.12.2020) ⁴ Bundeagentur für Arbeit (01.12.2020) ⁵ statistische Ämter des Bundes und der Länder (31.12.2014) ⁶ Eigene Berechnung aus Zensus (2011) und der Bevölkerungsfortschreibung des statistischen Bundesamtes (31.12.2020) Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021						

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der Nachfragegruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 12).

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Mietwohnungsbestand gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 22 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 25 % (aufgerundeter Wert) des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Das so abgeleitete Marktsegment bildet die Basis für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen.

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

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.³⁶

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 12) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren (siehe Kapitel 7.3), in dem unter anderem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird. Hierzu sind aber zunächst die Perzentilwerte der Bestandsmietenstruktur zu ermitteln.

7.2 Ermittlung der Perzentile der Bestandsmieten

Die, auf der Verteilung der Bestandsmieten, möglichen Perzentile werden mithilfe einer Quantilsregression in \mathbb{R} hergeleitet. Im Folgenden wird die Grundidee der Quantilsregression vorgestellt. Es sei erwähnt, dass die Begriffe Perzentil und Quantil an dieser Stelle als synonym aufgefasst werden.

Sei $p \in (0,1)$ und sei Y eine reellwertige Zufallszahl. Im hier vorliegenden Fall beschreibt diese die Bestandsmieten. Ziel ist die Minimierung des Erwartungswertes

$$\mathbb{E}(\eta_p(Y - q_p))$$

über q_p . Dabei ist die Funktion $\eta: \mathbb{R} \rightarrow \mathbb{R}$ gegeben durch

$$\eta_p(u) = u(p - 1_{\{u < 0\}}).$$

Unter Nutzung der empirischen Verteilungsfunktion führt dies zum Optimierungsproblem

$$\hat{q}_p = \operatorname{argmin}_{q_p \in \mathbb{R}} \sum_{i=1}^n \eta_p(Y_i - q_p)$$

welches das gesuchte Quantil modelliert.

Diese Grundidee kann nun durch Berücksichtigung von Nebenbedingungen erweitert werden, so dass bezogen auf den Anwendungsfall „Mietpreise“ Merkmale wie Fläche, Vermietertyp und Vergleichsraum in das Modell einbezogen werden können. So können nach Durchführung einer Quantilsregression Perzentile berechnet werden, welche auf den Wohnungsgrößeklassen, Vermietertypen und Vergleichsräumen basieren.

7.3 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 für andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein

³⁶ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

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 (preisstigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.³⁷

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 ausgeglichen werden. Zum Beispiel ist der Anteil der Nachfrager im unteren Preissegment in der Regel bei den 1-Personenhaushalten größer als bei den 3-Personenhaushalten. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse ein Anteil p (Perzentilwert) definiert.³⁸ Das Anfangsperzentil wird dabei durch die Nachfrageanalyse (Kapitel 7.1) bestimmt. Ausgehend hiervon erfolgt eine iterative Prüfung und gegebenenfalls Anpassung des Perzentiles, bis ein Angemessenheitswert festgelegt wird. Berücksichtigung bei der Setzung des Perzentils finden

- die Nachfrageanalyse,
- die Angebotsmieten,
- die Neuvertragsmieten,
- die bisherigen Richtwerte sowie
- die allgemeine Marktstruktur insgesamt.

Die Nachfrageanalyse definiert dabei in der Regel die Untergrenze der möglichen Perzentile. Die Angebotsmieten werden insgesamt, in größeren Vergleichsräumen aber auch regional differenziert, betrachtet, um sicherzustellen, dass zu den Richtwerten nicht nur in einem kleinen Teilbereich des Vergleichsraums Anmietbarkeit besteht. Die Anmietbarkeit, sowohl bezogen auf die Angebotsmieten als auch auf die Neuvertragsmieten, wird bei der Perzentilsetzung im Produkt und je Quadratmeter betrachtet. Die bisherigen Richtwerte geben einen Hinweis, ob durch die aktuelle Richtwertsetzung Unangemessenheiten ausgelöst und damit zusätzliche Nachfrage induziert wird. Hinsichtlich der Marktstruktur ist zu berücksichtigen, wie sich die Richtwerte aufgrund ihrer Höhe zueinander verhalten. So sind große Abweichungen der Quadratmetermieten zwischen aufeinander folgenden Größenklassen innerhalb eines Vergleichsraumes marktseitig unüblich, gleichwohl zeigt sich häufig eine

³⁷ 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.

³⁸ Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 40. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 40 % der Mieten pro Quadratmeter.

Struktur, bei der die kleinste Größenklasse am höchsten liegt, dann die Quadratmetermieten rückläufig sind und bei den großen Wohnungen wieder ansteigen.

Sofern die vorherigen Richtwerte sachgerecht ermittelt wurden, gibt die Marktentwicklung auch einen Hinweis, ob eher steigende oder sinkende Richtwerte zu erwarten sind, wobei sich Richtwerte unter bestimmten Bedingungen auch gegen den Markttrend entwickeln können. Konkret wurden folgende Kriterien für das iterative Verfahren bestimmt:

- Der Nachfrageanteil der Größenklasse bildet die Untergrenze möglicher Perzentile.
- Die Anmietbarkeit der Angebote liegt im Produkt bei mindestens 20 % und bezogen auf den Quadratmeter bei mindestens 10 %.
- Innerhalb der Vergleichsräume ist eine Anmietbarkeit in unterschiedlichen Bereichen sichergestellt.
- Es findet keine Absenkung der Richtwerte gegenüber den bestehenden Werten statt.

Sollten also beispielsweise die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Nachfrage abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden so lange erhöhte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können (siehe Abbildung 2).

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten

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

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

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):³⁹

„Angebotsmieten liegen im Mittel meist höher als der Mittelwert von repräsentativ erhobenen Neuvertragsmieten. Der Grund hierfür liegt weniger in der Tatsache begründet, dass der Mieter Verhandlungsspielraum besetzt und der letztlich vereinbarte Mietpreis unter dem Angebot liegt (der so genannte Kontrahierungsabschlag). Wichtiger sind Verzerrungen durch

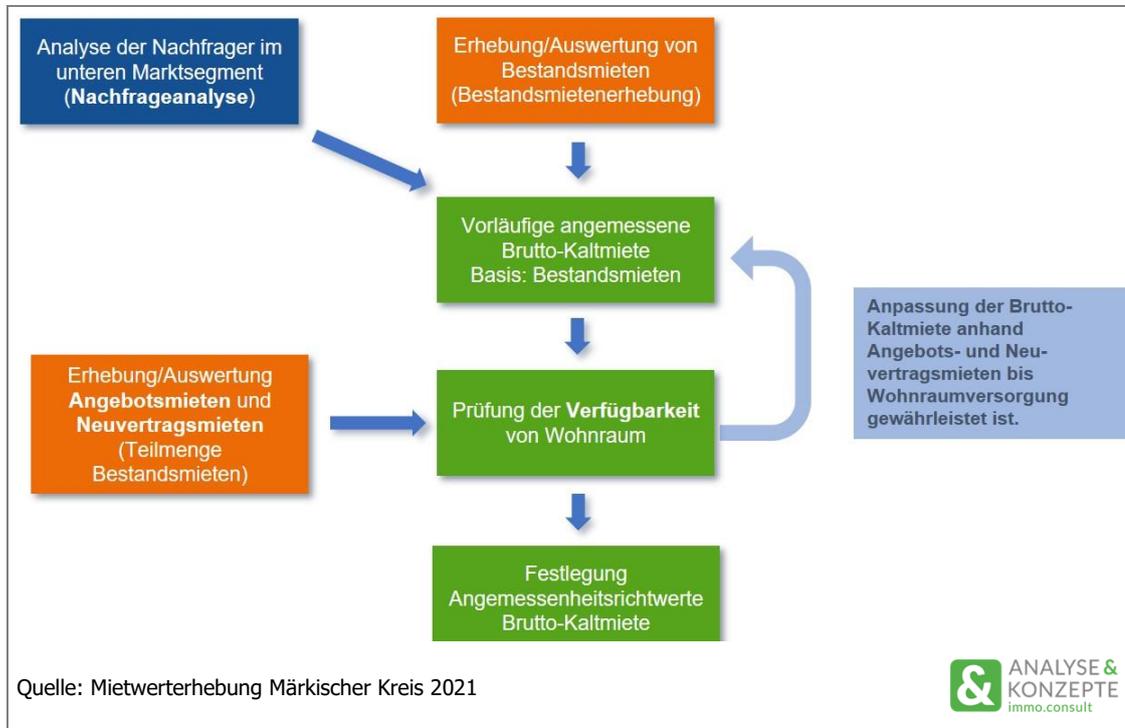
³⁹ Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

die nicht repräsentative Abbildung des Angebots bzw. der Transaktionen. So werden ca. 50% (etwas mehr im städtischen Raum, etwas weniger im ländlichen) der Mietwohnungstransaktionen öffentlich inseriert. Unterproportional vertreten sind dabei die Wohnungen der meist preisgünstigen institutionellen Vermieter (insbesondere kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die oft mit Wartelisten arbeiten). Auch Vergaben im Freundes- und Verwandtenkreis sowie Aushänge bspw. im örtlichen Supermarkt oder in den Mensen der Universitätsstädte tendieren dazu, günstiger zu sein als die kostenpflichtige Annonce in der Zeitung oder einem Internetportal. Gleiches gilt für die lokal oftmals bedeutenden kostenlosen Anzeigenblättchen. Kommunale Angebotsmietdatenbanken haben deshalb gegenüber den bundesweiten Datenbanken den Vorteil, dass sie auch das institutionelle Segment und lokale Anzeigenblättchen berücksichtigen können."

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

Aus den erläuterten Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten je Quadratmeter lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten. Bedeutender bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote und Neuvertragsmieten ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind (siehe Tabelle 18 und 19).

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Märkischen Kreis folgende Perzentilgrenzen bestimmt:

Tab. 13 Perzentilgrenzen					
Vergleichsraum	Haushalts- und Wohnungsgröße				
	≥ 25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 95 m ²	> 95 ≤ 110 m ²
(I) Iserlohn	45%	35%	40%	50%	60%
(II) Altena	50%	50%	55%	70%	60%
(III) Lüdenscheid	30%	20%	25%	30%	35%

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021

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

7.4 Angemessenheitsrichtwerte

Um der Anbieterstruktur im Untersuchungsgebiet gerecht zu werden, erfolgte eine gewichtete Auswertung hinsichtlich der Eigentümerstruktur im Kreisgebiet. Dabei werden die privaten und institutionellen Anbieter entsprechend ihrem Marktanteil in der Grundgesamtheit in der Auswertung gewichtet.

Grundlage der Gewichtungsmethode ist dabei die Annahme, dass sich die Mietenstruktur von privaten Vermietern und institutionellen Vermietern (Wohnungsunternehmen) unterscheiden. Die Vermieterguppen sollen in diesem Verfahren entsprechend ihrem Anteil am Gesamtmarkt bei der Auswertung berücksichtigt werden. Da dies durch die Erhebung, die in der Regel deutlich mehr Datensätze von Wohnungsunternehmen beinhaltet, ggf. nicht gewährleistet wird, erfolgt eine nachträgliche Gewichtung.

Das Gewichtungsverfahren orientiert sich dabei an der Verteilung der Eigentübertypen der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen nach dem Zensus 2011. Auf Ebene jedes einzelnen Vergleichsraumes werden die Anteile der privaten und institutionellen Vermieter ermittelt. Es werden zunächst die Mieten der privaten und institutionellen Vermieter separat, auf Basis eines Perzentils, berechnet. Anschließend werden die ermittelten Netto-Kaltmieten hinsichtlich der Eigentümerstruktur gewichtet.

Die Berechnungsmethodik entspricht folgendem Beispiel für ein 45 %-Perzentil für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum I:

- Miete beim 45 %-Perzentil der Netto-Kaltmieten der privaten Vermieter: 5,75 €/m²
- Miete beim 45 %-Perzentil der Netto-Kaltmieten der institutionellen Vermieter: 5,25 €/m²
- Anteil der Mietwohnungen privater Vermieter im Vergleichsraum I: 66,09 %

Netto-Kaltmiete gewichtet = $(5,75 * 0,6609) + (5,25 * (1 - 0,6609)) = 5,58 \text{ €}$

In den jeweiligen Vergleichsräumen haben die Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern laut Zensus 2011 folgenden Anteil an dem Bestand der Mietwohnungen:

- Vergleichsraum I: 66,09 %
- Vergleichsraum II: 61,91 %
- Vergleichsraum III: 72,93 %

Diese Anteile werden als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kaltmiete und kalte Betriebskosten verwendet.

7.4.1 Gewichtete Netto-Kaltmieten

Die Tabelle 14 stellt die Netto-Kaltmieten je Quadratmeter nach den beiden Eigentübertypen und nach Gewichtung dar. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.⁴⁰

Tab. 14 Gewichtete Netto-Kaltmieten in €/m²						
Vergleichsraum		Haushalts- und Wohnungsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	Institutionelle Vermieter	5,25	5,05	5,02	4,97	4,99
	Private Vermieter	5,75	5,46	5,50	5,47	5,59
	Gewichtete NKM/m²	5,58	5,32	5,34	5,30	5,39
II	Institutionelle Vermieter	4,83	4,80	4,80	4,80	4,54
	Private Vermieter	5,33	5,30	5,33	5,52	5,14
	Gewichtete NKM/m²	5,14	5,11	5,13	5,25	4,91
III	Institutionelle Vermieter	5,13	4,95	4,98	4,84	4,96
	Private Vermieter	5,45	5,17	5,26	5,16	5,37
	Gewichtete NKM/m²	5,36	5,11	5,18	5,07	5,26

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



7.4.2 Gewichtete kalte Betriebskosten

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst und nach dem beschriebenen Verfahren gewichtet.

Entsprechend den Vorgaben des Bundessozialgerichts wurden für die Erhebungsdaten von den Vermietern die Mittelwerte (Mediane) aller Betriebskostenwerte nach Wohnungsgrößenklasse im Vergleichsraum, unter Zuhilfenahme einer Quantilsregression (siehe Kapitel 7.2.1), ermittelt.⁴¹

⁴⁰ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

⁴¹ BSG, Terminbericht 30/20 zu Urteil vom 17.09.2020 – B 4 AS 22/20 R;

Tab. 15 Gewichtete kalte Betriebskosten inkl. Wasser in €/m² (Median)						
Vergleichsraum		Haushalts- und Wohnungsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	Institutionelle Vermieter	1,74	1,63	1,63	1,59	1,51
	Private Vermieter	1,50	1,39	1,39	1,35	1,27
	Gewichtete KBK/m²	1,58	1,47	1,47	1,43	1,35
II	Institutionelle Vermieter	1,90	1,79	1,79	1,75	1,67
	Private Vermieter	1,66	1,55	1,55	1,51	1,43
	Gewichtete KBK/m²	1,75	1,64	1,64	1,60	1,52
III	Institutionelle Vermieter	1,96	1,85	1,85	1,82	1,73
	Private Vermieter	1,72	1,61	1,61	1,58	1,49
	Gewichtete KBK/m²	1,78	1,67	1,67	1,64	1,55

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



7.4.3 Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter

Aus der Addition der gewichteten Nettokaltmieten pro Quadratmeter und den kalten Betriebskosten, ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 16).

Tab. 16 Gewichtete Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Vergleichsraum	Haushalts- und Wohnungsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
(I) Iserlohn	7,16	6,79	6,81	6,73	6,74
(II) Altena	6,89	6,75	6,77	6,85	6,43
(III) Lüdenscheid	7,14	6,78	6,85	6,71	6,81

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



7.4.4 Brutto-Kaltmieten im Produkt

Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt

angemessenen Wohnflächen gebildet, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.⁴²

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

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

Tab. 17 Angemessenheitsrichtwerte (gewichtete Brutto-Kaltmieten im Produkt)						
Vergleichsraum	Haushalts- und Wohnungsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
(I) Iserlohn	358,00	441,35	544,80	639,35	741,40	+ 101,10
(II) Altena	344,50	438,75	541,60	650,75	707,30	+ 96,45
(III) Lüdenscheid	357,00	440,70	548,00	637,45	749,10	+ 102,15

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



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

Der Orientierungswert für jede weitere Person berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 16) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).

Die Tabellen 18 und 19 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

⁴² Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R, und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

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

Tab. 18 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot¹

Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
(I) Iserlohn	358,00	46%	441,35	41%	544,80	40%	639,35	38%	741,40	30%
(II) Altena	344,50	66%	438,75	56%	541,60	63%	650,75	60%	707,30	48%
(III) Lüdenscheid	357,00	41%	440,70	38%	548,00	39%	637,45	27%	749,10	35%

¹ Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der individuellen kalten Betriebskosten bzw. aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021

Tab. 19 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten

Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
(I) Iserlohn	358,00	81%	441,35	72%	544,80	75%	639,35	82%	741,40	67%
(II) Altena	344,50	90%	438,75	85%	541,60	93%	650,75	77%	707,30	67%
(III) Lüdenscheid	357,00	74%	440,70	45%	548,00	57%	637,45	57%	749,10	44%*

* Eingeschränkte Aussagekraft aufgrund einer geringen Fallzahl
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021

Anlage 1

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 3 Merkblatt institutionelle Vermieter – Märkischer Kreis 2021



Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Märkischen Kreis beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII 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 Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Märkischen Kreises 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 Märkischen Kreis. 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 **01.07.2021**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 31.07.2021. 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

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



Abb. 4 Fragebogen institutionelle Vermieter – Märkischer Kreis 2021

- 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	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Sammelheizung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltniete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____/____ m ²
Höhe der Nettokaltniete in € am 01.07.2021 (inkl. Modernisierungsumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____/____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.07.2021 (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 01.07.2021	____/____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021



Abb. 5 Merkblatt Mieterbefragung – Märkischer Kreis 2021

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Märkischen Kreis 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 **06.09.2021** wieder zurück. Benutzen Sie dazu den beigefügten Briefumschlag, Sie brauchen **kein Porto** zu bezahlen.

Sie können uns den Fragebogen auch auf einem der folgenden Wege zurücksenden:

Online: www.analyse-konzepte.de/mk2/ Zugangsschlüssel:
Den Online-Fragebogen erreichen Sie auch über den QR-Code:

Per E-Mail: mieten@analyse-konzepte.de

Per Fax: 040-485 00 98-98



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 **01.07.2021** 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 Märkischen Kreises 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.

4. Hinweise zum Ausfüllen

Die Fragebögen werden mit Hilfe eines Scanners erfasst. Wir bitten Sie daher:

- die Kreuzchen möglichst mittig in die Kästchen zu setzen,
- in Druckbuchstaben zu schreiben,
- keine Felder oder Texte durchzustreichen,
- die Ziffern am unteren Rand nicht zu überschreiben, diese können nicht zur persönlichen Zuordnung genutzt werden, sondern sind Systemfelder und auf jedem Fragebogen gleich

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 immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, www.analyse-konzepte.de

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2021

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Abb. 6 Fragebogen Mieterbefragung – Märkischer Kreis 2021

Bitte zurücksenden bis zum 06.09.2021

Fragebogen Mietwerterhebung Märkischer Kreis

Ausschlussgründe

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 Einbauküche 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

WICHTIG: Wenn Sie mindestens einen der Ausschlussgründe mit Ja beantwortet haben, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter ausfüllen.

7. In welcher Stadt oder Gemeinde wohnen Sie?
8. Verfügt Ihre Wohnung über ein innenliegendes Bad und WC? Ja Nein
9. Ist eine Zentral-/Sammelheizung ohne Handbefuerung (Fernwärme, Etagen-, Öl, Gas-, Nachtspeicherheizung) vorhanden? Ja Nein
10. Welcher Vermietergruppe ist Ihr Vermieter zuzuordnen?
 privater Vermieter
 Wohnungsunternehmen / Genossenschaft
 sonstige / unbekannt
11. Wann haben Sie Ihren aktuellen Mietvertrag abgeschlossen? . .
12. Wann wurde Ihre Miete das letzte Mal erhöht? . .
13. Welche Wohnfläche umfasst Ihre Wohnung lt. Mietvertrag (in m²)? , m²
14. Wie hoch ist Ihre Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten) am Stichtag **01.07.2021** (Angabe bitte ggf. ohne Stellplatzmiete oder Untermietzuschlag)? , €
15. Wie hoch war Ihre monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im **Juli 2021** (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)? , €
16. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser? Ja Nein
17. Wie hoch ist Ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im **Juli 2021** (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)? , €
18. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers? Ja Nein

5728418803 ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, www.analyse-konzepte.de