

Amt für Soziales und Wohnen

**Mietwerterhebung
Duisburg 2013**

Endbericht vom 24.06.2013

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| 0 | Überblick: Bedarfe für Unterkunft in der Stadt Duisburg | 3 |
| 1 | Aufgabenstellung und Vorgehensweise..... | 4 |
| 2 | Datenverfügbarkeit und Datenschutz..... | 6 |
| 3 | Vergleichsraum und homogener Lebens- und Wohnbereich | 8 |
| 3.1 | Vergleichsraum | 8 |
| 3.2 | Homogener Lebens- und Wohnbereich | 9 |
| 4 | Grundlagen der Mietenerhebungen | 10 |
| 4.1 | Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße | 10 |
| 4.2 | Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards | 11 |
| 4.3 | Grundgesamtheit und repräsentative Datenbasis..... | 13 |
| 4.3.1 | Grundgesamtheit | 13 |
| 4.3.2 | Erhebung von Bestandsmieten..... | 14 |
| 4.4 | Extremwertkappung | 16 |
| 4.5 | Erfassung der Angebotsmieten..... | 17 |
| 5 | Ableitung der Angemessenheitsgrenzen | 20 |
| 5.1 | Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes | 20 |
| 5.2 | Iteratives Verfahren | 23 |
| 5.3 | Angemessenheitsrichtwerte | 26 |
| Anlagen | | |
| Anlage 1 | Histogramme der erhobenen Mieten in der Stadt Duisburg..... | 33 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Tab. 1 | Fördergrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau von Nordrhein-Westfalen | 10 |
| Tab. 2 | Stichprobe für Bestandsmieten | 17 |
| Tab. 3 | Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten | 18 |
| Tab. 4 | Nachfragergruppen im unteren Marktsegment | 21 |
| Tab. 5 | Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen bis 50 m ² | 24 |
| Tab. 6 | Perzentilgrenzen: Netto-Kaltmieten | 26 |
| Tab. 7 | Übersicht Kalte Betriebskosten | 26 |
| Tab. 8 | Bestandsmieten in der Stadt Duisburg | 28 |
| Tab. 9 | Stadt Duisburg: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten | 30 |
| Tab. 10 | Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot | 30 |
| Tab. 11 | Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft | 31 |
| Tab. 12 | Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen | |
| | und den Werten der alten Richtlinie | 32 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1 | Definition des angemessenen Marktsegmentes | 22 |
| Abb. 2 | Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen | 25 |
| Abb. A1 | Netto-Kaltmieten bis 50 m ² , | 35 |
| Abb. A2 | Netto-Kaltmieten > 50 bis 65 m ² , | 35 |
| Abb. A3 | Netto-Kaltmieten > 65 bis 80 m ² , | 36 |
| Abb. A4 | Netto-Kaltmieten > 80 bis 95 m ² , | 36 |
| Abb. A5 | Netto-Kaltmieten > 95 m ² , | 37 |

0 Überblick: Bedarfe für Unterkunft in der Stadt Duisburg

Für die Stadt Duisburg wurden im Rahmen einer breit angelegten empirischen Untersuchung Richtwerte für die Bedarfe für Unterkunft ermittelt, die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Für die Stadt Duisburg wurden die in untenstehender Tabelle dargestellten Richtwerte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. die Summe aus Netto-Kaltniete je m² und Betriebskosten je m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche, ergibt als Produkt die maximale Brutto-Kaltniete, die der angemessenen Miete entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximal angemessene Produkt (Brutto-Kaltniete) nicht überschritten wird.

Die durch die Mietwerterhebung erhobenen Daten spiegeln die Mietpreis-Situation (ortsübliche Miete) in der Stadt Duisburg wieder. Dabei wurde der Richtwert so definiert, dass die überwiegende Zahl der Fälle schon vor einer Einzelfallprüfung angemessen wohnt. In den Fällen, in denen die Miete oberhalb des Richtwertes liegt, muss eine entsprechende Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Hierfür müssen dann unter anderem die persönlichen Lebensumstände sowie das zum Zeitpunkt des Bedarfs vorhandene konkrete Wohnungsangebot geprüft werden. Sprechen persönliche Umstände bzw. ein zum Bedarfszeitpunkt nicht vorhandenes entsprechendes Wohnungsangebot dafür, dass kein den Richtwerten entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht, so muss der Träger die höheren Mietkosten übernehmen.

| Stadt Duisburg: Angemessenheitsrichtwerte für die Bedarfe für Unterkunft | | | | | |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |
| Wohnfläche | 50 m ² | 65 m ² | 80 m ² | 95 m ² | 110 m ² |
| Brutto-Kaltnieten | 329,00 | 403,65 | 492,00 | 593,75 | 672,10 |
| Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013 | | | | | ANALYSE  KONZEPTE |

1 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).¹ Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.

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

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern ist unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein schlüssiges Konzept festzulegen.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle (BSG, Urteil vom 17.1.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Die Bedarfe können durch ein "schlüssiges Konzept" definiert werden, für das vom BSG ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt wurde (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.09 B 4 AS 18/09 R).

Ausgangspunkt ist eine eigenständige **Datenerhebung** - die sogenannte Mietwerterhebung - die über den gesamten **Vergleichsraum** - die Stadt Duisburg - erfolgte. Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt **repräsentativ** und empirisch **valid** abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter **mathematisch-statistischer Grundsätze** auszuwerten. Dies beinhaltet u. a.

- eine nachvollziehbare **Definition des Gegenstandes** der Beobachtung,
- Angaben über den **Beobachtungszeitraum**,
- Festlegung der **Art und Weise** der Datenerhebung,
- Angaben über die gezogenen **Schlüsse** (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen Angemessenheitswerten berücksichtigt. Dieses basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, mithilfe einer Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für die Stadt Duisburg eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtskonforme Mietpreisrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Des Weiteren werden mit dem Konzept die methodischen Grundlagen, der Ablauf der

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 sehr stark als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwendet.

Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Mietpreisrichtwerten detailliert und nachvollziehbar dargestellt.

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

- **Datenschutz**

Die Datenerhebung kann nur auf Basis **freiwilliger** Auskünfte von Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (s. Kap. 2).

- **Vergleichsraum**

In einem ersten Schritt ist das Verhältnis der verschiedenen räumlichen Ebenen "Stadtgebiet" und "homogener Lebens- und Wohnbereich" zu definieren (s. Kap. 3).

- **Grundlagen der Mietenerhebungen**

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren. Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu bestimmen, um so einen repräsentativen Datensatz zu ermöglichen (s. Kap. 4).

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

Entsprechend der Anforderungen des BSG sind für die Ermittlung der Richtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Neuversorgung richtig abzubilden. Hierbei ist sowohl der abstrakte Richtwert als auch die Verfügbarkeit zu überprüfen. Um weder zu niedrige Richtwerte zu definieren - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - noch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dessen Hilfe der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (s. Kap. 5).

2 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Basis des Konzeptes ist entsprechend den Anforderungen des BSG eine eigene Datenerhebung, da in der Stadt Duisburg auf andere repräsentative Datenquellen, wie z. B. einen Mietspiegel-Datensatz, nicht zurückgegriffen werden kann. Für solch eine Datenerhebung gibt es derzeit keine gesetzlichen Regelungen, entsprechend müssen sie durch Befragungen auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern oder Mietern vorgenommen werden.

Im Falle der Stadt Duisburg erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung kleinerer, privater Vermieter (im Detail vgl. Kap. 4.3). Die Freiwilligkeit der Angaben erfordert - insbesondere wenn zwecks Aktualisierung des Konzeptes Folgebefragungen erforderlich werden - einen sehr sensiblen Umgang mit den Daten: auch wenn es sich nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen bzw. Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebs dar.

Der Datensatz an sich ist eine Excel-Tabelle mit folgenden Angaben je Wohnung:

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

Der Datensatz an sich enthält keine weiteren Berechnungen. Alle Informationen zur Entstehung und Struktur des Datensatzes, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte (Histogramme, s. Anhang) sind im vorliegenden Bericht dargestellt.

Aufgrund des notwendigen, sensiblen Umgangs liegt der Datensatz nur bei Analyse & Konzepte vor. Die Ergebnisse werden nur in aggregierter Form dargestellt, Einzeldaten werden nicht öffentlich präsentiert, eigentümerspezifische Auswertungen sind nicht möglich.

Analyse & Konzepte geht davon aus, dass der vorliegende Bericht für die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse ausreichend ist. Sollten Zweifel oder Wünsche hinsichtlich der Berechnungen bestehen, kann Analyse & Konzepte jederzeit entsprechende ergänzende Analysen oder Neuberechnungen im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens durchführen. Sollte dennoch vom Gericht der Datensatz an sich angefordert werden, so kann eine Übersendung erfolgen, soweit keine Weitergabe und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.²

² Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfassendste Mietensammlung in der Stadt Duisburg dar. Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist damit die lokale Erkenntnis-Basis gegeben, sodass entsprechend der aktuellen Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R) im Rahmen des Verfahrens die Angemessenheit ermittelt werden kann, bevor auf die Tabellen des Wohngeldgesetzes verwiesen wird.

Aus datenschutzrechtlicher Sicht von gleichfalls hoher Relevanz ist die Adressgenerierung für die Anschreiben an die Eigentümer sowie die Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten. Um die Anforderungen des Datenschutzes zu erfüllen, hat Analyse & Konzepte im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für die Stadt Duisburg
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten)
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG
- Löschung sämtlicher Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen.

Die befragten Vermieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die von ihnen zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung der Mietwertübersicht genutzt werden. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle 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.

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

3 Vergleichsraum und homogener Lebens- und Wohnbereich

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

3.1 Vergleichsraum

Ausgangspunkt ist die Festlegung des BSG, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festgelegt werden muss, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt werden soll (Urteil des BSG vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).

In dem Konzept von Analyse & Konzepte stellt die gesamte Stadt Duisburg den Vergleichsraum dar. In diesem werden die Referenzmieten entsprechend den methodisch-empirischen Standards erhoben. Das BSG orientiert sich bei seiner theoretischen Ableitung des Wohnortes u. a. an Distanzen bzw. zeitlichen Erreichbarkeitsmaßstäben, wie sie auch arbeitssuchenden Personen zugemutet werden können. So heißt es dort: "Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden" (BSG, B 4 AS 30/08).

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes bzw. Vergleichsraumes Entfernungen von bis zu 1,5 Stunden in Kauf zu nehmen. Für die Stadt Duisburg bedeutet dies, dass das Stadtgebiet einen einzigen Vergleichsraum bilden kann, der im Vergleich zu Berlin, einem höchstrichterlich bestätigten Vergleichsgebiet, noch immer relativ klein ist.³

³ Auch das LSG Hessen betrachtet den größten hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg als einen Vergleichsraum (L 7 AS 78/12).

3.2 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Erst im Falle einer über den Angemessenheitsgrenzen liegenden Miete ist individuell zu prüfen, ob es Gründe gibt, auch höhere Mietwerte durch den Leistungsträger übernehmen zu lassen. Hierfür muss durch eine Bestimmung des homogenen Wohn- und Lebensbereichs (Wohnort im Sinne des BSG) für den **Einzelfall** geprüft werden, für welchen Zeitraum Mietangebote berücksichtigt bzw. ausgewertet werden müssen.

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf preisgünstigeren Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des BSG erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittel- punkt 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. (vgl. BSG, B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von KdU-Angemessenheitsgrenzen einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des BSG) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, B 14/7b AS 44/06 R; BSG, B 4 AS 18/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum tatsächlich einer Bedarfsgemeinschaft letztendlich 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 BSG in seiner Entscheidung vom 11.12.2013, B 4 AS 44/12 R .

Diese beispielhafte Aufzählung 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 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 sinnvoll zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Letztendlich ist die Bedarfsgemeinschaft frei in der Wahl ihres Wohnortes, sofern die Angemessenheitsgrenzen eingehalten werden. D. h., im Falle der Unangemessenheit der Miete muss die Bedarfsgemeinschaft nicht innerhalb des gesamten Vergleichsraums nach einem passenden Angebot suchen. Ausreichend ist es, innerhalb des homogenen Wohn- und Lebensbereiches nach Alternativwohnraum zu suchen.

4 Grundlagen der Mietenerhebungen

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren. Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu bestimmen, um so einen repräsentativen Datensatz zu ermöglichen.

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

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

Entsprechend der Rechtsprechung des BSG bilden dabei die Fördergrenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden maximalen Wohnflächen. Für Nordrhein-Westfalen bildet hierfür das BSG-Urteil B 4 AS 109/11 R vom 16.05.2012 die Grundlage. Diese Größenklassen werden daher auch für das Konzept der Stadt Duisburg übernommen.⁴

| Tab. 1 Fördergrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau von Nordrhein-Westfalen | |
|---|---------------------------|
| Haushaltsgröße | Max. Wohnungsgröße |
| 1 Person | bis 50 m ² |
| 2 Personen | bis 65 m ² |
| 3 Personen | bis 80 m ² |
| 4 Personen | bis 95 m ² |
| 5 Personen | bis 110 m ² |

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013

ANALYSE 
KONZEPTE

⁴ Vgl. LSG Halle vom 09.05.2012, Az. L 5 AS 2/09

Bei der Mietwerterhebung werden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Größenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier werden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche von 35-50 m² berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße - die auch bei der Erstellung von Mietspiegeln üblich ist - sollen quadratmeterabhängige Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.⁵ Hintergrund hierfür ist die Tatsache, dass in aller Regel die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage höher ist als die einer größeren Wohnung (Wohnkosten-Progression). Allerdings nimmt die Quadratmetermiete in aller Regel keine Größenordnung an, die dazu führen würde, dass eine sehr kleine Wohnung in der Gesamtmiete teurer wäre als eine vergleichbare größere Wohnung.

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

Sollte im Zuge eines Verfahrens das Sozialgericht keine oder eine andere Mindestwohnungsgröße wünschen, so können mit dem vorhandenen Datensatz für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften neue Werte berechnet werden.

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

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

⁵ Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Richtwert-Ermittlung, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vgl. auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S. 129.

Vgl. auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002.

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

In beiden Ansätzen werden jedoch nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermietetseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht mit der Hand) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren i. d. R. das unterste Marktniveau (Substandard), welches nach Ansicht des BSG nicht für eine Anmietung zumutbar ist.

Analyse & Konzepte hat sich für die Nutzung des zweiten Erhebungsansatzes entschieden, da der erst genannte Ansatz (alleinige Erhebung der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment) aus erhebungstechnischer Sicht und der notwendigen Gewährleistung einer Versorgungssicherheit nicht mit einem vertretbaren Aufwand realisiert werden kann. Denn dabei könnte ein einfacher und regional zu bestimmender Wohnungsstandard nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs erhoben werden. Theoretisch ist es möglich, eine Definition der Angemessenheit auf Basis einer Auflistung vorzunehmen, über welche Ausstattungsmerkmale in welcher Qualität eine Wohnung maximal verfügen darf, um angemessen zu sein. Dieses ist in der empirischen Praxis aber nicht umsetzbar, da dann ein differenzierter Katalog mit Ausstattungsmerkmalen sowie deren jeweiliger Gewichtung erstellt und dieser dann für jede potenziell infrage kommende Wohnung abgeprüft werden müsste. Dieser Erhebungsaufwand ist i. d. R. nicht realisierbar, zumal die Teilnahme an den Erhebungen freiwillig ist. Der Arbeitsaufwand für die befragten Vermieter/Mieter darf nicht zu hoch sein, da sich diese ansonsten einer Teilnahme verweigern würden.

Selbst wenn dieses Erhebungsproblem gelöst wäre, könnte es trotzdem sein, dass dieser auf Ausstattungsmerkmalen basierende einfache Standard nicht hinreichend groß ist, um alle Bedarfsgemeinschaften versorgen zu können und der Ausstattungskatalog solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden müsste, bis eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund definiert Analyse & Konzepte die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Miethöhe. Wie sich in Mietspiegelerhebungen bzw. Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Mietpreis - je besser die Ausstattung, desto höher ist i. d. R. der Mietpreis. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das BSG weist in seiner aktuellen Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard in der Wohnungsmiete niederschlägt (BSG 22.08.2012 - B 14 AS 13/12 R).

4.3 Grundgesamtheit und repräsentative Datenbasis

Wählt man, wie oben dargestellt, den Ansatz, das untere Marktsegment über den Mietpreis abzubilden, so ist der gesamte relevante Markt abzubilden und somit eine repräsentative Datenbasis zu erstellen.

4.3.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Markt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 (B 14/7b AS 44/06 R) hat das BSG dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" (Rd.-Nr. 16) beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren. Entscheidend ist, dass nur auf den Bereich 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 Wohnraumbeförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

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

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mieterhebung in der Stadt Duisburg schon im Vorfeld der Erhebung ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

Für die Betrachtung des Gesamtwohnungsmarktes ist mit der amtlichen Statistik dieses Herausfiltern nur bedingt möglich. Hier kann der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand wie folgt abgeschätzt werden:

- So verfügt die Stadt Duisburg über rd. 262.000 Wohnungen. 200.400 Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern (min. 3 WE, davon ca. 14.000 leerstehend).

- Die Eigentümerquote der Stadt Duisburg liegt bei 26,6 %⁶, was rd. 69.700 Wohnungen entspricht.
- Insgesamt stehen damit rund 192.000 Wohneinheiten als Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung.

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

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandard-Wohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für die Stadt Duisburg gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt - gerade angesichts vieler komplett leer stehender Wohngebäude - mehrere Prozentpunkte niedriger liegt als die oben abgeleiteten 192.000 Wohnungen.

4.3.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt, es eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln anhand der sogenannten Mietwerterhebung. Die Mietwerterhebung für die Stadt Duisburg basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Stadtgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von der Stadt Duisburg, von der die Erhebungen in Eigenregie durchgeführt wurden, die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden von der Stadt Duisburg angeschrieben und gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Um eine höhere Akzeptanz und Beteiligung zu erreichen, wurden die großen Vermieter zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, auf der ihnen Ziele und Vorgehensweise der freiwilligen Mietwerterhebung erläutert wurden.

⁶ Stadt Duisburg, Zensus 2011

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, ist es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die weniger professionell und EDV-basiert vermieten. Diese wurden schriftlich befragt.

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden Adressdaten der Stadt Duisburg genutzt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden rd. 3.467 kleinere Vermieter angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Verwalter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen.

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

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

Die von der Statistikstelle der Stadt Duisburg durchgeführte Datenerhebung fand von Juli 2012 bis Februar 2013 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.09.2012 erhoben.

Die mit der Mietwerterhebung insgesamt erfassten Daten konnten jedoch aufgrund fehlerhafter oder fehlender Angaben nicht alle für die Auswertung verwendet werden. Es wurde versucht, die nicht relevanten Wohnungen bereits im Vorfeld gar nicht erst zu erfassen, ein Teil musste jedoch anhand der Filterfragen (s. Kap. 4.3.1) ausgesondert werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für die Stadt Duisburg 35.571 auswertbare Mietwerte (Bestandsmieten).

Dieser Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann ggf. für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden (vgl. Kap. 2).

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das BSG in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16). In Bezug auf die Stadt Duisburg wären somit rund 19.200 Mietwerte erforderlich.

4.4 Extremwertkappung und 4-Jahres-Regelung

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

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

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde, wie bei Mietspiegeln, für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

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

*"Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen."*⁷

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren sollen (s. Kap. 4.2.1), setzt Analyse & Konzepte diesen Anspruch mit Hilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

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

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 1 für die einzelnen Tabellenfelder aufgeführt und grafisch dargestellt.

Bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegeln dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Netto-Kaltmiete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, das aktuelle Vermietungs geschehen und mögliche Preisentwicklungen sowie Differenzen zu den Angebotsmieten besser abbilden zu können. Diese Vier-Jahres-Regelung wurde analog für die Mietwerterhebung der Stadt Duisburg angewendet.

⁷ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.

Nach Durchführung der Extremwertkappung und Anwendung der 4-Jahres-Regelung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 20.148 Mieten zur Verfügung.

| Tab. 2 Stichprobe für Bestandsmieten | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---|
| Vollgültige erhobene Mietwerte | | | | | | 35.571 |
| ./ Extremwertkappung/4-Jahres-Regelung | | | | | | 15.423 |
| Mietwerte für weitere Auswertungen | | | | | | 20.148 |
| Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte | | | | | | |
| | bis 50 m ² | bis 65 m ² | bis 80 m ² | bis 95 m ² | bis 110 m ² | Summe |
| Bestandsmieten | 4.626 | 7.999 | 5.510 | 1.569 | 444 | 20.148 |
| Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013 | | | | | | ANALYSE  KONZEPTE |

Sämtliche fünf Tabellenfelder weisen mit 444 bis 7.999 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

4.5 Erfassung der Angebotsmieten

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

Die Recherchen der Angebotsmieten wurden im Zeitraum Juli 2012 bis Februar 2013 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobilienportal)
- Immonet (Internet-Immobilienportal)
- Immowelt (Internet-Immobilienportal)
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Stadtgebiet.

Die erfassten Mietangebote wurden auf ihre Relevanz geprüft. Zusätzlich wurden bei unklaren bzw. nicht ausreichenden Informationen Nachfragen bei den Vermietern durchgeführt.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u. a.

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter

- Eliminierung von Extremwerten durch Begrenzung der Daten auf den Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts.

Aufgrund ihres Spezialcharakters bzw. ihrer hochwertigeren Ausstattung blieben auch bei der Analyse der Angebotsmieten Wohnungen des Luxussegments unberücksichtigt.

| Tab. 3 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten | | | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------|
| Wohnungsgröße | | | | | |
| bis 50 m² | bis 65 m² | bis 80 m² | bis 95 m² | bis 110 m² | Summe |
| 601 | 1.062 | 1.070 | 501 | 347 | 3.581 |
| Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013 | | | | | ANALYSE KONZEPTE |

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 3.785 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 3.581 Mieten zur Verfügung.

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da bei weitem nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden. Da man nicht publizierte Angebote nicht einbeziehen kann, soll dieses Phänomen an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In einem halben Jahr wurden 3.581 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet einer Anzahl von 7.162 Angeboten entspräche.
- In der Stadt Duisburg gibt es rd. 245.414 Haushalte, die normale Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr, wobei hiervon der größte Teil im Mietwohnungsbereich stattfindet.
- Es werden also ca. 19.000-24.000 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also nicht einmal die Hälfte.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet erhobenen Angebotsmieten also nur einen Teil des Marktes dar. Dieser ist vom Mietniveau her deutlich teurer als die letztendlich bei der Erhebung festgestellten, realen Mietvertragsabschlüsse der Neuvertragsmieten. Bei Neuvertragsmieten handelt es sich um bestehende Mietabschlüsse, die innerhalb eines Zeitraums von einem Monat vor dem Erhebungsstichtag 01.09.2012 vereinbart wurden. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres freies Wohnungsangebot unterhalb der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

5 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

Entsprechend der Anforderungen des BSG sind für die Ermittlung der Richtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Neuversorgung richtig abzubilden. Hierbei ist sowohl der abstrakte Richtwert als auch die konkrete Verfügbarkeit zu überprüfen. Um hierbei weder zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - noch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehisubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

5.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

- Wohngeldempfänger
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug
- Empfängern von BAFöG/Berufsausbildungshilfe.

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

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppe nach preiswerten Wohnraum ermittelt wird (s. Tab. 4).

Tab. 4 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)

| | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen | Summe |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Haushalte mit ... | | | | | | |
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹ | 19.260 | 6.560 | 4.100 | 2.700 | 1.960 | 34.580 |
| Wohngeldempfänger ² | 4.110 | 1.070 | 610 | 890 | 870 | 7.550 |
| Bedarfsgemeinschaften HLU/SGB XII ³ | 4.680 | 1.600 | 340 | 140 | 100 | 6.860 |
| Sonstige Nachfragergruppen ⁴ | 10.900 | 7.310 | 3.230 | 2.070 | 1.040 | 24.550 |
| Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment | 38.950 | 16.540 | 8.280 | 5.800 | 3.970 | 73.540 |
| Haushalte insg.⁵ | 108.971 | 73.063 | 32.319 | 20.701 | 10.360 | 245.414 |
| Anteil Nachfrager | 36 % | 23 % | 26 % | 28 % | 38 % | 30 % |

Quellen:

¹ Statistik Bundesagentur für Arbeit (3. Quartal 2012)

² Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (Dezember 2012)

³ Stadt Duisburg (31.12.2012)

⁴ Bundesdurchschnitt nach BBSR-Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte"

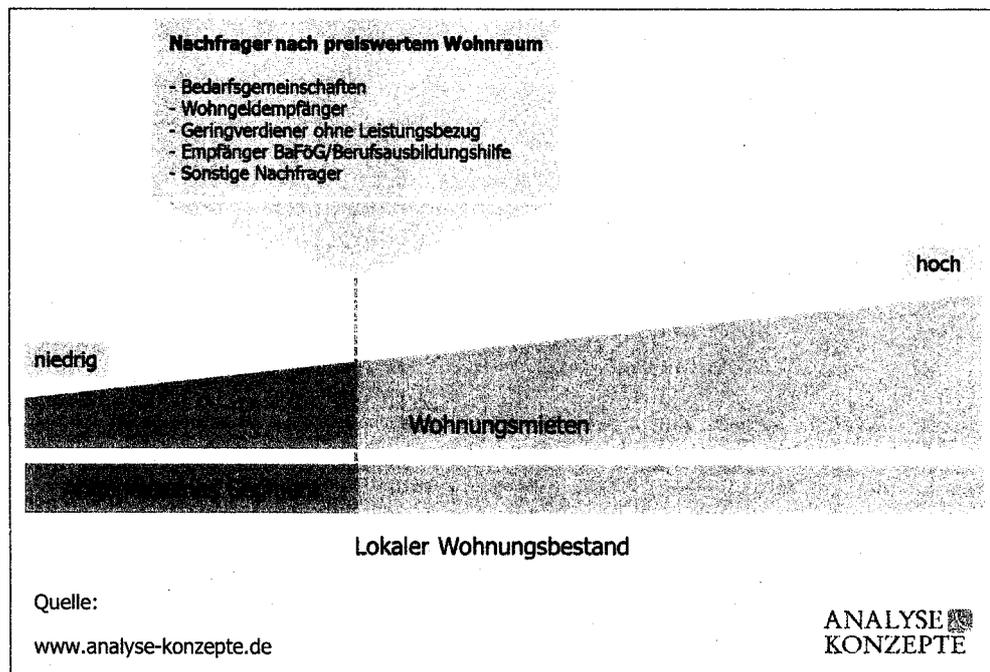
⁵ Einwohnerstatistik der Stadt Duisburg/Haushaltsgenerierung (31.12.2012)

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe z. B. 40 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 40 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmeter-Mietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 40 % des Wohnungsbestandes liegen (s. Abb. 1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragergruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Leistungsbezieher i. d. R. nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich groß ist, sondern sich die Bedarfsgemeinschaften insbesondere auf 1- und 2-Personen-Haushalte konzentrieren.

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie geschieht unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den hier festgelegten Wohnungsgrößenvorgaben orientieren und nicht die Möglichkeiten der Produkttheorie nutzen. Entsprechend können die berechneten Anteile der Nachfrager nicht umstandslos den notwendigen Anteil am Wohnungsbestand bilden und müssen ggf. in einem iterativen Verfahren angepasst werden.

5.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für Geringverdiener ohne Transferbezug hinreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m²) die Mieten sich nicht negativ (preisstigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.⁸

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 dem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn z. B. dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kap. 6.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= unterjährige abgeschlossene Bestandsmieten) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (vgl. Tab. 9) In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

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

Hieraus kann abgeleitet werden, dass der Umfang von 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.

⁸ Vgl. hierzu BMVBS/BBSR: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte; Forschungen H. 142

| Tab. 5 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen bis 50 m² (Median in €/m² netto-kalt) | |
|---|-----------------------|
| Neuvertragsmieten | Angebotsmieten |
| 4,92 | 5,23 |
| Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013 | |
| ANALYSE  KONZEPTE | |

Die Tab. 5 dient nur der Darstellung der preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten und soll die signifikanten Unterschiede zwischen diesen Mieten darstellen. Hieraus lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten.

Wichtig bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum auf Basis des Produktwertes der Unterkunftskosten. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitswert verfügbar sind.

Als ausreichend für "normale Wohnungsmarktverhältnisse", also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Prozentwerte von 10 % bis 20 % bei den Angebotsmieten betrachtet werden.

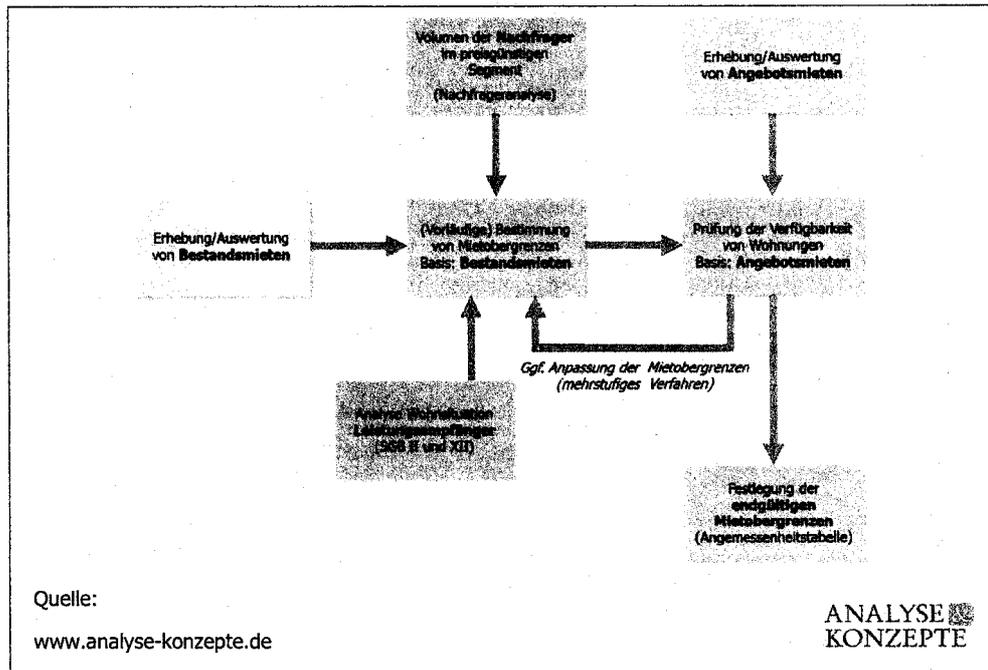
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich grob am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bzgl. der Versorgung mit Wohnraum bei den SGB II bzw. XII Empfängern angesehen werden kann.

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

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

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden, während die Angebotsmieten in der Regel über den Neuvertragsmieten liegen.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses können für die Stadt Duisburg folgende Perzentile festgelegt werden:

- 1-Personen-Haushalte: 36 %
- 2-Personen-Haushalte: 23 %
- 3-Personen-Haushalte: 26 %
- 4-Personen-Haushalte: 28 %
- 5-Personen-Haushalte: 38 %

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

Die konkrete Verteilung aller Mieten differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ist in sogenannten Histogrammen im Anhang differenziert dargestellt.

5.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tab. 6 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m².

| Tab. 6 Perzentilgrenzen: Netto-Kaltmieten in €/m² | | | | | |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen |
| Wohnfläche | bis 50m ² | bis 65 m ² | bis 80 m ² | bis 95 m ² | bis 110 m ² |
| Perzentilgrenzen | 36 % | 23 % | 26 % | 28 % | 38 % |
| €/m² | 4,69 | 4,36 | 4,40 | 4,46 | 4,48 |
| Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013 | | | | | ANALYSE  KONZEPTE |

Bei der Bewertung der Quadratmetermieten muss berücksichtigt werden, dass diese Werte jeweils bezogen auf die maximale Wohnfläche ausgewiesen werden. Aufgrund der von den Sozialgerichten entwickelten Produkttheorie sind die solchermaßen berechneten Richtwerte vom Leistungsträger auch für kleinere Flächen zu übernehmen. In diesen Fällen steigt die vom Leistungsträger als angemessen zu übernehmende Quadratmetermiete.

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete auszuweisen zu können (BSG-Urteil vom 19.10.2010; B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des BSG der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in Ansatz gebracht (vgl. Tab. 7).

| Tab. 7 Übersicht Kalte Betriebskosten (Median, €/m²) | | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Größenklasse | bis 50 m ² | Bis 65 m ² | bis 80 m ² | bis 95 m ² | bis 110 m ² |
| Mittelwert | 1,89 | 1,85 | 1,75 | 1,79 | 1,63 |
| Fallzahl | 3.988 | 8.811 | 6.547 | 1.687 | 280 |
| Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013 | | | | | ANALYSE  KONZEPTE |

Aus den Netto-Kaltmieten je m² und den kalten Betriebskosten je m² wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der Obergrenze der angemessenen Wohnflächen je Haushaltsgröße gebildet. Die Fallzahlen, Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in der Tabelle 8 dargestellt.

| Tab. 8 Bestandsmieten in der Stadt Duisburg | | | | | | | |
|--|--------------|-------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|----------------------------|--------|
| Größe in m ² | Personenzahl | Anzahl der Mieten | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt) | Brutto-Kaltmiete in €/m ² | Max. Brutto-Kaltmiete in € | |
| | | | | | | Neu MWE | Alt |
| bis 50 | 1 | 4.626 | 4,69 | 1,89 | 6,58 | 329,00 | 318,50 |
| bis 65 | 2 | 7.999 | 4,36 | 1,85 | 6,21 | 403,65 | 400,40 |
| bis 80 | 3 | 5.510 | 4,40 | 1,75 | 6,15 | 492,00 | 488,80 |
| bis 95 | 4 | 1.569 | 4,46 | 1,79 | 6,25 | 593,75 | 569,05 |
| Bis 110 | 5 | 444 | 4,48 | 1,63 | 6,11 | 672,10 | 658,90 |

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013

ANALYSE 
KONZEPTE

Die Tabelle 9 beinhaltet - neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen - den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietrichtwerte. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 9 bis 11) angemietet werden kann. Hier lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisrichtwerte, bezogen auf den Quadratmeterpreis, als konkretes Angebot zur Verfügung stehen.

Für die Angemessenheitsprüfung ist allerdings nur das Gesamtprodukt ausschlaggebend. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange das Gesamtprodukt nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale Quadratmeterpreis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen kann.

Tabelle 12 stellt einen Vergleich des Produktes der Brutto-Kaltmiete im Vergleich zu den berechneten Brutto-Kaltmieten auf Basis der erhobenen Netto-Kaltmiete zzgl. der durchschnittlichen kalten Betriebskosten dar. Durch den Verzicht der Wohnfläche wird aufgrund der Produkttheorie bei den leistungsberechtigten Haushalten ein höherer Quadratmetermietpreis akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot konkret für alle Haushaltsgößen zur Verfügung steht.

Tab. 9 Stadt Duisburg: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten

| Größe in m ² | Angebotsmieten | | | Neuvertragsmieten | | | Bestandsmieten |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Anzahl der Mieten | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Anteil bis Perzentil Bestandsmieten | Anzahl der Mieten | Netto-Kaltmiete in €/m ² | Anteil bis Perzentil Bestandsmieten | Netto-Kaltmiete in €/m ² |
| bis 50 | 601 | 5,00 | 22 % | 896 | 4,75 | 37 % | 4,69 |
| > 50 bis ≤ 65 | 1.062 | 4,50 | 18 % | 1.256 | 4,43 | 43 % | 4,36 |
| > 65 bis ≤ 80 | 1.070 | 4,44 | 25 % | 783 | 4,48 | 40 % | 4,40 |
| > 80 bis ≤ 95 | 501 | 4,52 | 25 % | 253 | 4,46 | 49 % | 4,46 |
| > 95 bis ≤ 110 | 347 | 4,77 | 24 % | 83 | 4,50 | 45 % | 4,48 |

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013

ANALYSE 
KONZEPTE

Tab. 10 Maximale Brutto-Kaltmiete (36 %/23%/26 %/28 %/38%-Perzentil) und tatsächliches Angebot*

| 1 Person (bis 50 m ²) | | 2 Personen (bis 65 m ²) | | 3 Personen (bis 80 m ²) | | 4 Personen (bis 95 m ²) | | 5 Personen (bis 110 m ²) | |
|--------------------------------------|----------------|--|----------------|--|----------------|--|----------------|---|----------------|
| Max. BKM | Anteil Angebot | Max. BKM | Anteil Angebot | Max. BKM | Anteil Angebot | Max. BKM | Anteil Angebot | Max. BKM | Anteil Angebot |
| 329,00 | 60 % | 403,65 | 52 % | 492,00 | 56 % | 593,75 | 55 % | 672,10 | 46 % |

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (Brutto-Kalt)

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013

ANALYSE 
KONZEPTE

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte, die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Generell wurden die Richtwerte so definiert, dass das Überschreiten des Richtwertes eine Ausnahme bildet. Die Richtwerte orientieren sich somit nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normalfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Region durch eine Orientierung an den Extremfällen durch ein hieraus entstehendes Mietsteigerungspotenzial negativ beeinflusst wird. Spätestens im Rahmen der Einzelfallprüfung wird eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt. Die Tab. 12 verdeutlicht noch einmal die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen gegenüber der bisherigen Richtlinie.

Tab. 11 Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft

| Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen | 6 Personen |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Wohnfläche | Bis 50 m ² | Bis 65 m ² | Bis 80 m ² | Bis 95 m ² | Bis 110 m ² | Bis 125 m ² |
| Brutto-Kaltmieten | 329,00 | 403,65 | 492,00 | 593,75 | 672,10 | 763,75 |

Quelle: Mietwerthebung Stadt Duisburg 2013

Tab. 12 Vergleich: Neue Angemessenheitsgrenzen und Werte der alten Richtlinie

| 1 Person | | | 2 Personen | | | 3 Personen | | | 4 Personen | | | 5 Personen | | |
|----------|--------|------|------------|--------|------|------------|--------|------|------------|--------|------|------------|--------|------|
| MWE | bisher | % | MWE | bisher | % | MWE | bisher | % | MWE | bisher | % | MWE | bisher | % |
| 329,00 | 318,50 | +3,2 | 403,65 | 400,40 | +0,8 | 492,00 | 488,80 | +0,6 | 593,75 | 569,05 | +4,3 | 672,10 | 658,90 | +2,0 |

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Duisburg 2013

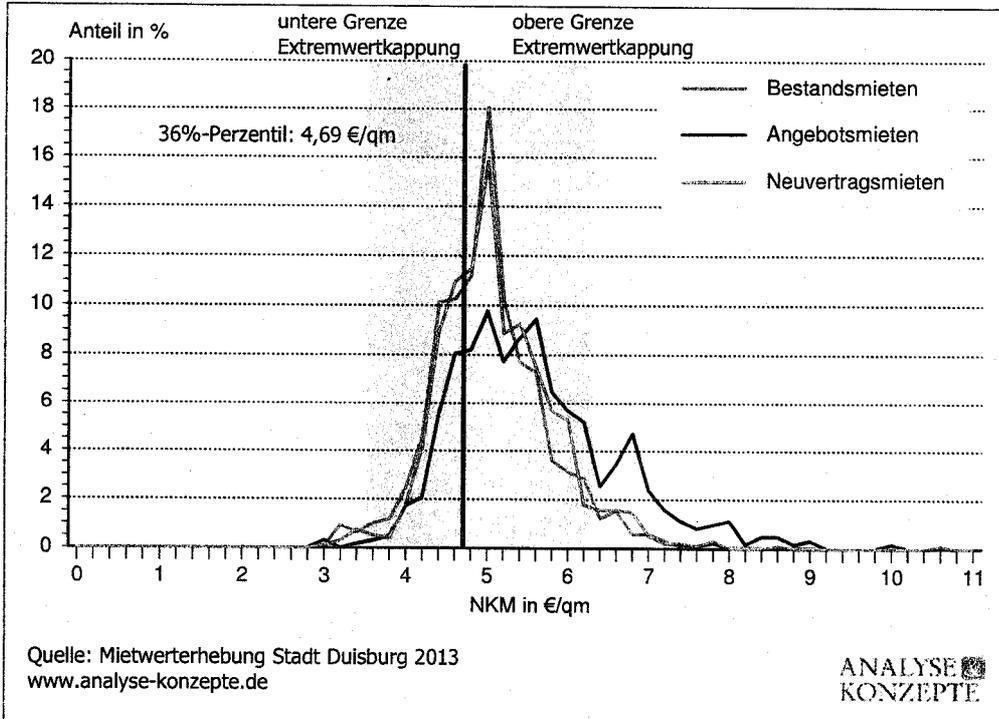
Anlage 1

Histogramme der erhobenen Mieten in der Stadt Duisburg

Um den Datensatz der Mietwerterhebung anschaulich darzustellen und einen direkten Vergleich zwischen den Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten zu verdeutlichen, wird im Folgenden die Verteilung der Mietwerte differenziert nach Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Darüber hinaus werden die Intervalle der Extremwertbereinigung aufgezeigt.

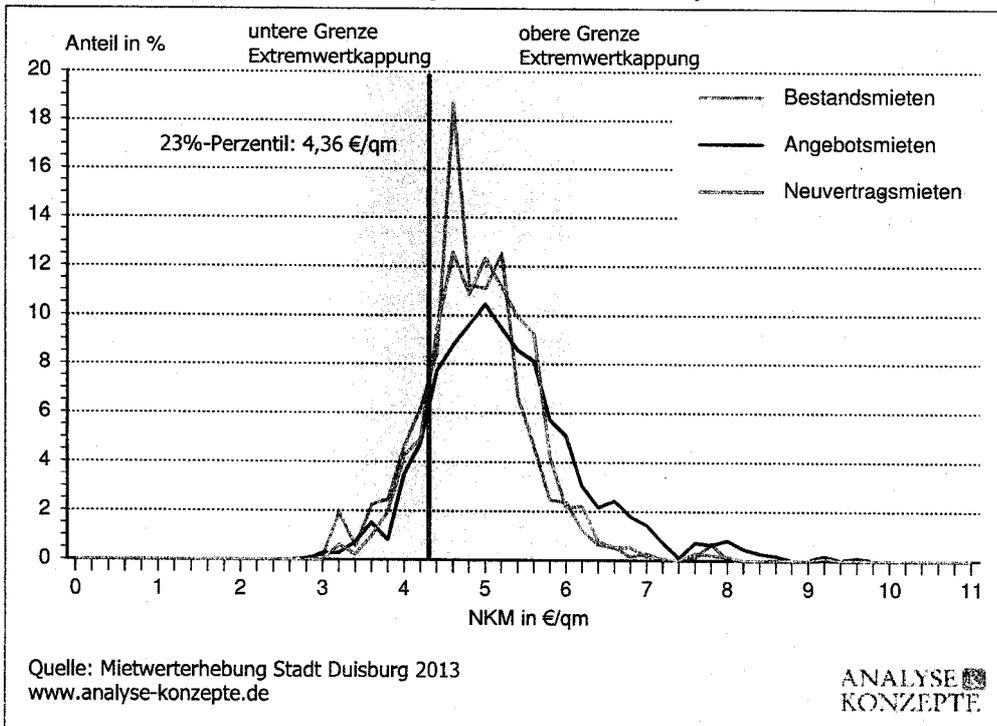
Bei einer Normalverteilung („Glockenkurve“) befinden sich in dem Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung ober- und unterhalb des Mittelwerts 95% aller Fälle (die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte einer Verteilung). In Anlehnung hieran verwendet Analyse & Konzepte dieses Intervall, um die erhobenen Mietwertdaten zu begrenzen. So wird in einem weiteren standardmäßig durchgeführten Schritt sichergestellt, dass sehr niedrige und sehr hohe Werte die Auswertung nicht beeinflussen.

Abb. A1 Wohnungsmarkttyp I, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



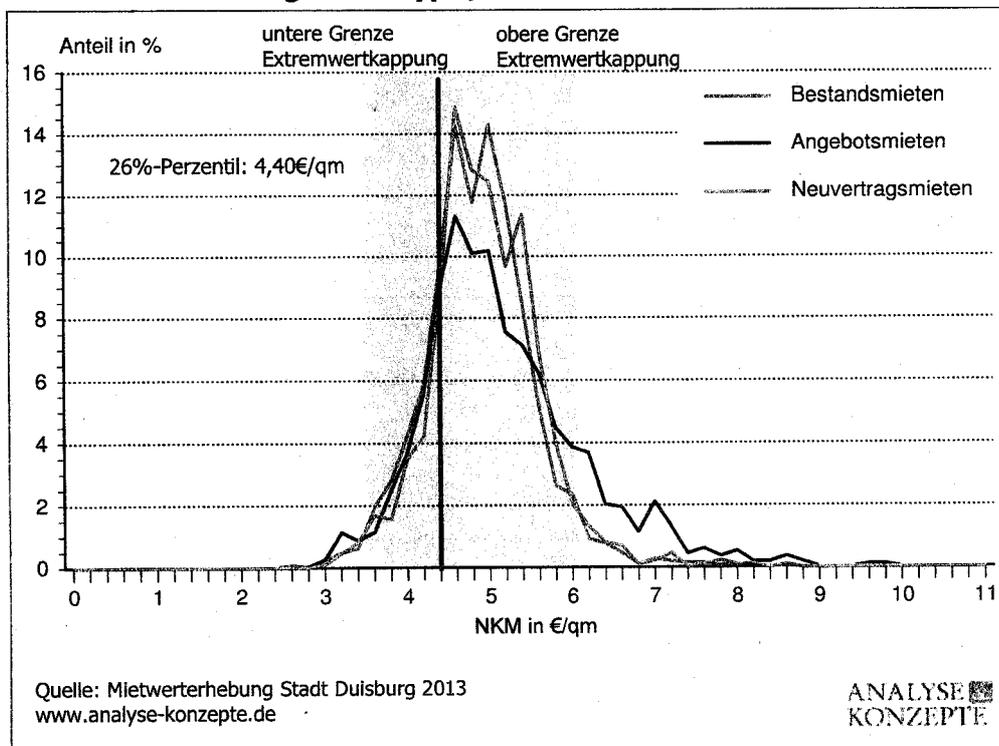
| | |
|---|-----------------------|
| 36%-Perzentil Bestandsmiete: | 4,69 €/m ² |
| Untere Grenze Extremwertkappung: | 3,55 €/m ² |
| Obere Grenze Extremwertkappung: | 6,32 €/m ² |
| 36%-Perzentil Angebotsmiete: | 5,00 €/m ² |
| 36%-Perzentil Neuvertragsmiete: | 4,75 €/m ² |
| Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge: | 4.912/635/947 |

Abb. A2 Wohnungsmarkttyp I, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



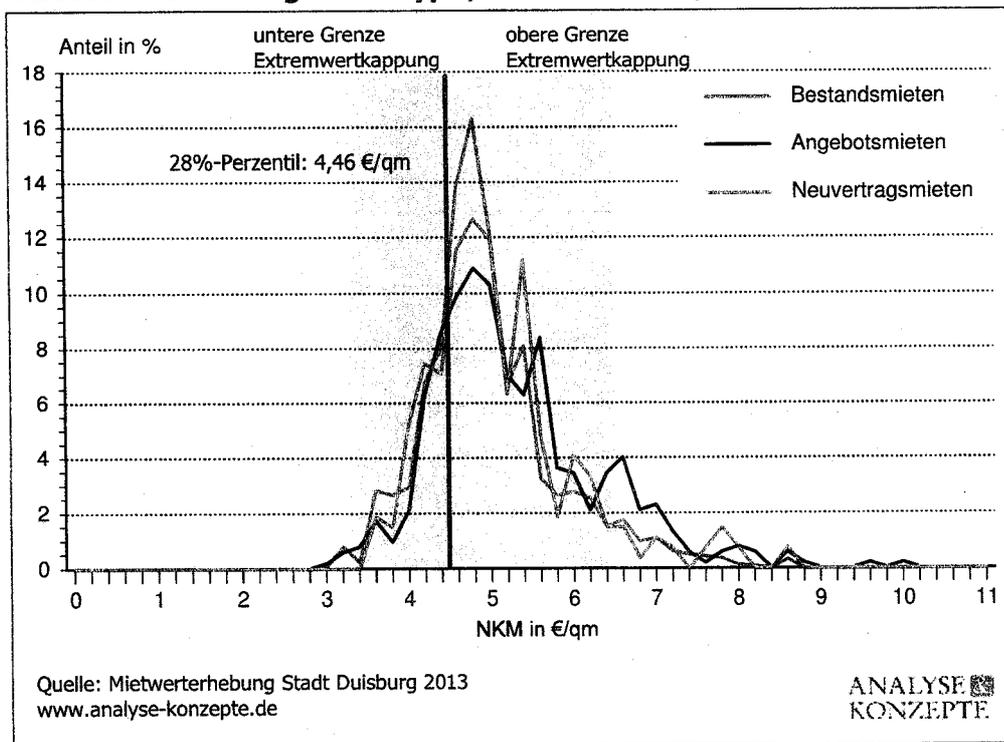
| | |
|---|-----------------------|
| 23%-Perzentil Bestandsmiete: | 4,36 €/m ² |
| Untere Grenze Extremwertkappung: | 3,38 €/m ² |
| Obere Grenze Extremwertkappung: | 6,10 €/m ² |
| 23%-Perzentil Angebotsmiete: | 4,50 €/m ² |
| 23%-Perzentil Neuvertragsmiete: | 4,43 €/m ² |
| Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge: | 8.487/1.121/1.309 |

Abb. A3 Wohnungsmarkttyp I, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



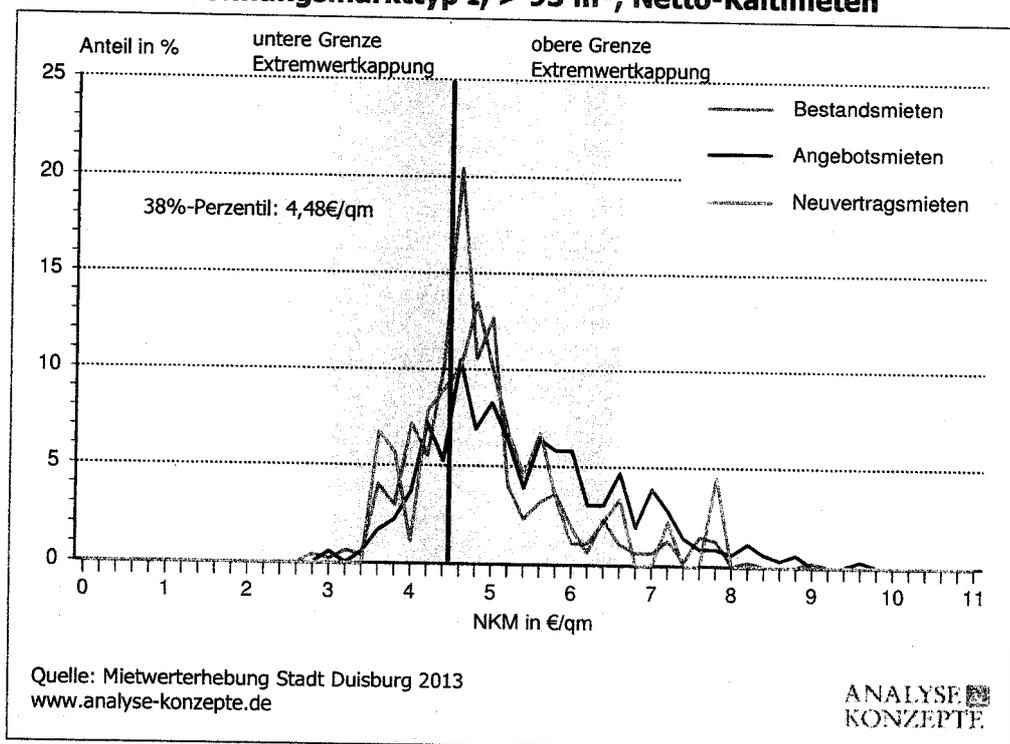
| | |
|---|-----------------------|
| 26%-Perzentil Bestandsmiete: | 4,40 €/m ² |
| Untere Grenze Extremwertkappung: | 3,49 €/m ² |
| Obere Grenze Extremwertkappung: | 6,07 €/m ² |
| 26%-Perzentil Angebotsmiete: | 4,44 €/m ² |
| 26%-Perzentil Neuvertragsmiete: | 4,48 €/m ² |
| Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge: | 5.790/1.140/826 |

Abb. A4 Wohnungsmarkttyp I, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



| | |
|---|-----------------------|
| 28%-Perzentil Bestandsmiete: | 4,46 €/m ² |
| Untere Grenze Extremwertkappung: | 3,28 €/m ² |
| Obere Grenze Extremwertkappung: | 6,50 €/m ² |
| 28%-Perzentil Angebotsmiete: | 4,52 €/m ² |
| 28%-Perzentil Neuvertragsmiete: | 4,46 €/m ² |
| Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge: | 1.670/525/268 |

Abb. A5 Wohnungstyp I, > 95 m², Netto-Kaltmieten



| | |
|---|-----------------------|
| 38%-Perzentil Bestandsmiete: | 4,48 €/m ² |
| Untere Grenze Extremwertkappung: | 2,98 €/m ² |
| Obere Grenze Extremwertkappung: | 6,60 €/m ² |
| 38%-Perzentil Angebotsmiete: | 4,77 €/m ² |
| 38%-Perzentil Neuvertragsmiete: | 4,50 €/m ² |
| Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge: | 475/364/89 |