



Kreis Unna
Fachbereich Arbeit und Soziales

– Soziale Sicherung –

**Konzept zur Ermittlung
der Angemessenheit
von KdU-Leistungen
im Kreis Unna**

Endbericht Mai 2013



ANALYSE &
KONZEPTE

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

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

Inhaltsverzeichnis

0	Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Unna	5
1	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	7
2	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	9
3	Vergleichsraum und Wohnungsmarkttypen	11
3.1	Vergleichsraum	11
3.2	Wohnungsmarkttypen	12
3.3	Homogener Lebens- und Wohnbereich	13
4	Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Kreis Unna	15
5	Grundlagen der Mietenerhebungen	16
5.1	Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	16
5.2	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	17
5.3	Grundgesamtheit und repräsentative Datenbasis	18
5.3.1	Grundgesamtheit	19
5.3.2	Erhebung von Bestandsmieten	20
5.4	Erhebungsumfang	21
5.5	Extremwertkappung	22
5.6	Erfassung der Angebotsmieten	24
6	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	27
6.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	27
6.2	Iteratives Verfahren	29
6.3	Angemessenheitsrichtwerte	32
6.4	Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	48
7	Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen	49
Anlage 1	Histogramme der erhobenen Mieten im Kreis Unna	52

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Kreis Unna: Typisierung des Kreisgebietes	15
Tab. 2	Fördergrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau von Nordrhein-Westfalen	16
Tab. 3	Ergebnisse der Extremwertkappung	23
Tab. 4	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte.....	23
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	25
Tab. 6	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen bis 50 m ² (Median in €/ m ² nettokalt)	30
Tab. 7	Perzentilgrenzen: Netto-Kaltmieten in €/m ²	32
Tab. 8	Übersicht Kalte Betriebskosten (m ² /€) (Median).....	33
Tab. 9	Bergkamen: Bestandsmieten.....	34
Tab. 10	Bönen: Bestandsmieten	34
Tab. 11	Fröndenberg: Bestandsmieten.....	35
Tab. 12	Holzwickede: Bestandsmieten	35
Tab. 13	Kamen: Bestandsmieten	36
Tab. 14	Lünen: Bestandsmieten	36
Tab. 15	Schwerte: Bestandsmieten	37
Tab. 16	Selm: Bestandsmieten	37
Tab. 17	Unna: Bestandsmieten.....	38
Tab. 18	Werne: Bestandsmieten.....	38
Tab. 19	Bergkamen: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	40
Tab. 20	Bönen: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	40
Tab. 21	Fröndenberg: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	41
Tab. 22	Holzwickede: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	41
Tab. 23	Kamen: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	42
Tab. 24	Lünen: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	42
Tab. 25	Schwerte: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	43

Tab. 26	Selm: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	43
Tab. 27	Unna: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	44
Tab. 28	Werne: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten.....	44
Tab. 29	Maximale Brutto-Kaltmiete (45 %-Perzentil) und tatsächliches Angebot*	45
Tab. 30	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)	46
Tab. 31	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den Werten der alten	
	Richtlinie.....	47
Tab. 32	Übersicht warme Betriebskosten (m ² /€)	48
Tab. 33	Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2005 = 100)	50

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	28
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	31
Abb. A1	Bergkamen, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	54
Abb. A2	Bergkamen, > 50 bis 65 m ² , Netto-Kaltmieten	54
Abb. A3	Bergkamen, > 65 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	55
Abb. A4	Bergkamen, > 80 bis 95 m ² , Netto-Kaltmieten	55
Abb. A5	Bergkamen, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	56
Abb. A6	Bönen, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	57
Abb. A7	Bönen, > 50 bis 65 m ² , Netto-Kaltmieten	57
Abb. A8	Bönen, > 65 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	58
Abb. A9	Bönen, > 80 bis 95 m ² , Netto-Kaltmieten	58
Abb. A10	Bönen, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	59
Abb. A11	Fröndenberg, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	60
Abb. A12	Fröndenberg, > 50 bis 65 m ² , Netto-Kaltmieten	60
Abb. A13	Fröndenberg, > 65 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	61
Abb. A14	Fröndenberg, > 80 bis 95 m ² , Netto-Kaltmieten	61
Abb. A15	Fröndenberg, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	62
Abb. A16	Holzwickede, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	63
Abb. A17	Holzwickede, > 50 bis 65 m ² , Netto-Kaltmieten	63
Abb. A18	Holzwickede, > 65 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	64
Abb. A19	Holzwickede, > 80 bis 95 m ² , Netto-Kaltmieten	64
Abb. A20	Holzwickede, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	65
Abb. A21	Kamen, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	66
Abb. A22	Kamen, > 50 bis 65 m ² , Netto-Kaltmieten	66
Abb. A23	Kamen, > 65 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	67
Abb. A24	Kamen, > 80 bis 95 m ² , Netto-Kaltmieten	67

Abb. A25	Kamen, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten.....	68
Abb. A26	Lünen, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	69
Abb. A27	Lünen, > 50 bis 65 m ² , Netto-Kaltmieten	69
Abb. A28	Lünen, > 65 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	70
Abb. A29	Lünen, > 80 bis 95 m ² , Netto-Kaltmieten	70
Abb. A30	Lünen, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten.....	71
Abb. A31	Schwerte, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten.....	72
Abb. A32	Schwerte, > 50 bis 65 m ² , Netto-Kaltmieten	72
Abb. A33	Schwerte, > 65 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	73
Abb. A34	Schwerte, > 80 bis 95 m ² , Netto-Kaltmieten	73
Abb. A35	Schwerte, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	74
Abb. A36	Selm, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten	75
Abb. A37	Selm, > 50 bis 65 m ² , Netto-Kaltmieten.....	75
Abb. A38	Selm, > 65 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten.....	76
Abb. A39	Selm, > 80 bis 95 m ² , Netto-Kaltmieten.....	76
Abb. A40	Selm, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten.....	77
Abb. A41	Unna, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten.....	78
Abb. A42	Unna, > 50 bis 65 m ² , Netto-Kaltmieten	78
Abb. A43	Unna, > 65 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	79
Abb. A44	Unna, > 80 bis 95 m ² , Netto-Kaltmieten	79
Abb. A45	Unna, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	80
Abb. A46	Werne, bis 50 m ² , Netto-Kaltmieten.....	81
Abb. A47	Werne, > 50 bis 65 m ² , Netto-Kaltmieten	81
Abb. A48	Werne, > 65 bis 80 m ² , Netto-Kaltmieten	82
Abb. A49	Werne, > 80 bis 95 m ² , Netto-Kaltmieten	82
Abb. A50	Werne, > 95 m ² , Netto-Kaltmieten	83

0 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Unna

Für den Kreis Unna wurden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung 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 und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für den Kreis Unna wurden die in nachstehender Tabelle dargestellten Richtwerte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. das Produkt aus Netto-Kaltmiete je m² und Betriebskosten je m² multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, 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-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Die durch die Mietwerterhebung erhobenen Daten spiegeln die Mietpreis-Situation (ortsübliche Miete) im Kreis Unna für den jeweiligen Wohnungstyp wider. Dabei wurde der Richtwert so definiert, dass die überwiegende Zahl der leistungsberechtigten Personen 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 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.

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden folgende räumliche Einheiten gebildet (s. Kap. 4):

- Bergkamen
- Bönen
- Fröndenberg
- Holzwickede
- Kamen
- Lünen
- Schwerte
- Selm
- Unna
- Werne

Kreis Unna: Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Bedarfsge- meinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche	≤ 50m ²	50 ≤ 65 m ²	65 ≤ 80 m ²	80 ≤ 95 m ²	95 ≤ 110 m ²	+ 15 m ²
Bergkamen	326,00	399,10	480,80	566,20	633,60	57,60
Bönen	313,50	389,35	488,00	572,85	643,50	58,50
Fröndenberg	323,00	399,10	470,40	579,50	632,50	57,50
Holzwickede	316,00	399,10	476,80	569,05	682,00	62,00
Kamen	327,50	400,40	489,60	578,55	664,40	60,40
Lünen	331,00	412,10	502,40	591,85	663,30	60,30
Schwerte	319,50	399,10	494,40	584,25	665,50	60,50
Selm	330,00	406,25	495,20	582,35	675,40	61,40
Unna	327,00	401,05	478,40	559,55	644,60	58,60
Werne	306,00	379,60	476,80	569,05	643,50	58,50
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013						ANALYSE & KONZEPTE

Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie nicht die Obergrenzen des bundesweiten Heizspiegels der Spalte "bei erhöhtem Verbrauch" überschreiten (www.heizspiegel.de). Regelungen zur Angemessenheit der Heizkosten sind in den Heizkostenrichtlinien des Kreises Unna getroffen worden.

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 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Ausgangspunkt ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über den gesamten **Vergleichsraum** – den Kreis Unna – erfolgte. Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt **repräsentativ** und empirisch **valide** 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 den Kreis Unna eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtskonforme Mietpreisrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermit-

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 verwandt.

teln. Des Weiteren werden mit dem Konzept die methodischen Grundlagen, der Ablauf der 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 - Kreis, Gemeinden, Vergleichsraum, 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. 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 Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein interaktives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (s. Kap. 6).

2 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

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

Im Falle des Kreises Unna erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung kleiner, privater Vermieter (im Detail vgl. Kap. 5.3). 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 qm	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 sowie die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.²

Aus datenschutzrechtlicher Sicht von gleichfalls hoher Relevanz ist die Adressgenerierung für die Anschreiben an die Eigentümer sowie die Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten. Um den

² Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfassendste Mietensammlung im Kreis Unna 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.

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 den Kreis Unna,
- 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.

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

Die befragten Vermieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die 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 den Kreis Unna zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

3 Vergleichsraum und Wohnungsmarkttypen

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 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 von Analyse & Konzepte für den Kreis Unna erstellten schlüssigen Konzept stellt das Kreisgebiet den Vergleichsraum dar. In diesem werden die Referenzmieten erhoben. Durch die Analyse der Mieten auf Ebene der 10 Kreismunicipalitäten werden für den Vergleichsraum entsprechend den methodisch-empirischen Standards repräsentative Werte ermittelt.

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 den Kreis Unna bedeutet dies, dass das Kreisgebiet einen einzigen Vergleichsraum bilden kann, der im Vergleich zu Berlin als einem gerichtlich 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 Wohnungsmarkttypen

Der Wohnungsmarkttyp ist nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" gleichzusetzen, entsprechend kann auch nicht abgeleitet werden, dass Leistungsempfänger nur auf Wohnraum innerhalb des jeweiligen Wohnungsmarkttyps verwiesen werden können. Vielmehr stellt der Wohnungsmarkttyp eine empirische Differenzierung der Angebotsstruktur innerhalb des Vergleichsraumes, d. h. des Kreises Unna, dar.

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

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Kreise in aller Regel nicht einen einheitlichen Wohnungsmarkt darstellen, sondern zumeist mehrere, verschiedene Märkte umfassen: Der Wohnungsmarkt in der Kreisstadt ist zumeist, sowohl hinsichtlich des Wohnungsangebotes als auch der Mietpreise, ein anderer als in ländlichen Bereichen oder den Randbereichen von Großstädten ("Speckgürtel"). Auf der anderen Seite ist auch nicht jede Kommune aufgrund ihrer Größe ein eigener Markt. Des Weiteren können sich auch räumlich entfernte Kommunen bezgl. ihrer Wohnungsmärkte strukturell gleichen. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, für das Konzept und die Mietpreisermittlung Kommunen empirisch zusammenzufassen.

Diese Zusammenfassung von Gebieten gleicher Wohnungsmarkt- und Mietpreisstrukturen wird im Konzept von Analyse & Konzepte als Wohnungsmarkttypen bezeichnet.

Neben diesem inhaltlichen Grund gibt es auch einen empirisch-methodischen Grund mehrere Gemeinden zusammenzufassen: Insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen, die stark von selbst genutztem Wohneigentum geprägt sind, ist der Mietwohnungsmarkt sehr klein und die Fälle von Neuvermietungen sind relativ gering.⁴

Es ist daher oft kaum möglich, für kleine Kommunen, im Sinne der mathematisch-statistischen Grundsätze, eine empirisch ausreichende und belastbare Fallzahl zu generieren. Methodisch üblich ist es daher, ähnlich strukturierte Gebiete zusammenzufassen und so repräsentative Fallzahlen für die Kommunen zu erhalten.

Diese Vorgehensweise war für den Kreis Unna nicht notwendig. Aufgrund der ausreichenden Größe der Gemeinden und einer sehr guten Datenbasis (s. Kap. 5.3 und 5.4) konnten eigenständige Wohnungsmarkttypen gebildet werden.

⁴ Hierbei ist zu beachten, dass man bei der Erfassung von Bestandsmieten auf die freiwilligen Angaben von Vermietern oder Mietern angewiesen ist. Die aktuelle Praxis zeigt hierbei derzeit nur eine relativ geringe Teilnahmebereitschaft (ca. 10-20 %), sodass die Fallzahlen entsprechend niedrig sind.

3.3 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 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. (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 11.12.2012, 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 Gemeinde (Verwaltungsgemeinde) verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt und
- ein solcher zum anderen empirisch nicht zu berechnen ist, und zwar 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 theoretisch immer sowohl Teil eines Wohnungsmarkttyps sein, als auch andere Wohnungsmarkttypen umfassen. Letztendlich ist die Bedarfsgemeinschaft frei in der Wahl ihres Wohnortes, sofern die jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen eingehalten werden.

Dabei muss sich die Bedarfsgemeinschaft **nicht** am Wohnungsmarkttyp orientieren, in dem sie unangemessen wohnt. So kann auch eine Wohnung in einer anderen Kommune, in einem anderen Wohnungsmarkttyp angemietet werden. In diesem Fall erfolgt die Angemessenheitsprüfung auf Basis der Werte des Wohnungsmarktes, in dem sich die Alternativwohnung befindet. Soweit die

Zusicherung des örtlich zuständigen kommunalen Trägers erfolgt ist, kann dies im Extremfall bedeuten, dass eine Wohnung in einem anderen Wohnungsmarkt, obwohl sie ggf. teurer ist, letztendlich trotzdem angemessen sein kann. Generell gelten die Angemessenheitsgrenzen des Wohnungsmarkttyps, in dem sich die angebotene Wohnung befindet.

4 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Kreis Unna

Der Kreis Unna verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Kreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale bzw. strukturell homogene Untereinheiten zu bilden.

Aufgrund des Umfangs der erhobenen Daten besteht die Möglichkeit, jede Gemeinde des Kreises als einen eigenen Wohnungsmarkt zu betrachten.

Tab. 1 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Wohnungsmarkttypen wieder.

Tab. 1 Kreis Unna: Typisierung des Kreisgebietes	
Wohnungsmarkttyp	Kommune
1	Bergkamen, Stadt
2	Bönen
3	Fröndenberg/Ruhr, Stadt
4	Holzwickede
5	Kamen, Stadt
6	Lünen, Stadt
7	Schwerte, Stadt
8	Selm, Stadt
9	Unna, Stadt
10	Werne, Stadt

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

5 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.

5.1 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. Im Falle des Landes Nordrhein-Westfalen ist dies im Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr (IV. 5-619-1665/09 vom 12.12.2009) geregelt (s. a. BSG, B 4 AS 109/11 R vom 16.05.2012). Diese Größenklassen werden für das Konzept des Kreises Unna unverändert übernommen.

Tab. 2 Fördergrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau von Nordrhein-Westfalen	
Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	bis 50 m ²
2 Personen	> 50 ≤ 65 m ²
3 Personen	> 65 ≤ 80 m ²
4 Personen	> 80 ≤ 95 m ²
5 Personen	> 95 ≤ 110 m ²
Jede weitere Person	+15 m ²

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

ANALYSE &
KONZEPTE

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und relativ geringer Mietwerte sehr großer Wohnungen andererseits wird bereits für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Für diese gilt "für jede weitere Person" +15 m².

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 von 35-50 m² berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.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. Ebenfalls berücksichtigt diese Untergrenze den Umstand, dass die Wohnung auch für einen längeren Zeitraum als ausreichender Wohnraum dienen kann.

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 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.

5.2 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 vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften bzw. deren Anteil an den Haushalten im Kreis größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei geringeren Volumina.

In der BSG-Rechtsprechung wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes 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 Erhebungsan-

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

sätze dargestellt: In der einen Variante können die Mieten speziell nur im unteren Wohnungsmarktsegment erhoben werden, in der anderen Variante wird auf das einfache, mittlere und gehobene Segment - also auf nahezu den gesamten Wohnungsmarkt - abgestellt.

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermierterseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht mit der Hand) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren i. d. R. das unterste Marktniveau, 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. Dies ist in der empirischen Praxis 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 und 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. Der Ausstattungskatalog müsste solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden, 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).

5.3 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.

5.3.1 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 Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

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

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mieterhebung im Kreis Unna 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 Hilfe der amtlichen Statistik diese Filterung nur bedingt möglich. Hier kann der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Kreis Unna verfügt über rd. 88.700 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 17.800 Wohngebäude.
- Insgesamt stehen im Kreis Unna rd. 192.400 Wohnungen zur Verfügung. Hiervon befinden sich rd. 51.500 in Einfamilienhäusern.
- Da es zu den Eigentumsverhältnissen keine laufende Statistik gibt, müssen die Eigentumsquoten aus dem Mikrozensus aus überregionalen Werten abgeleitet werden. Auf dieser Basis kann für den Kreis Unna eine Eigentümerquote von 43,1 % angenommen werden, was rd. 82.900 Wohnungen entspricht.
- Insgesamt stehen damit rd. 109.000 Wohnungen als Mietwohnung zur Verfügung. Diese Anzahl beinhaltet jedoch noch eine unbekannte Anzahl von Wohnungen, die letztendlich ebenfalls nicht KdU-relevant sind. Beispielhaft und nicht abschließend zu nennen sind hierfür temporär

vermietete Wohnungen im Fremdenverkehr, Wohnungen mit Freundschaftsmieten oder Wohnungen in Heimen.

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 vermieterseitig zumindest über die Merkmale "Bad" **und** "Sammelheizung" verfügen. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten aktuellen Zahlen für den Kreis Unna gemacht werden.

5.3.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der sogenannten Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Kreis Unna basiert auf einer umfangreichen Vermieter- und Mieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt: Die Bestandsmieten wurden zum Erhebungstichtag 01.08.2011.

1. Stufe

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

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. Dazu wurden 5.500 Mieter schriftlich befragt.

Für die Befragung der Mieter wurden kommerzielle Adressdaten der Deutschen Post Direkt GmbH erworben. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurde eine Zufallsstichprobe von 5.500 Mietern angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Mieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen.

Mit der Mietwerterhebung wurden sowohl von den großen Vermietern als auch Mietern 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?

3. Stufe

Die Befragung der Mieter wird durch Mieten aus dem SGB-II-Datensatz des Jobcenters ergänzt. Dieser Datensatz wird bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen, Wohnungen von großen Vermietern, die bereits mit der 1. Stufe erfasst wurden und Wohnungen, die in der 2. Stufe kontaktiert wurden.

5.4 Erhebungsumfang

Die mit der Mietwerterhebung insgesamt erfassten Daten konnten aufgrund fehlerhafter oder fehlender Angaben nicht alle für die Auswertung verwendet werden. Es wurde versucht, die nicht relevanten Wohnungen im Vorfeld gar nicht erst zu erfassen, ein Teil musste jedoch anhand der Filterfragen (s. Kap. 5.3.1) ausgesondert werden. **Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Kreis Unna 41.250 auswertbare Mietwerte.**

Dieser Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann 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 den Kreis Unna wären somit weniger als 10.950 Mietwerte erforderlich. Diesem Konzept liegen 41.250 Datensätzen zu Bestandsmieten aus der Mietwerterhebung und 3.215 Angebotsmieten (vgl. Kap. 5.5) - also insgesamt 44.465 Mieten zugrunde. **Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.**

5.5 Extremwertkappung

Sämtliche erhobenen Daten wurden in einer Datenbank zusammengefasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte 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 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."*⁶

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren sollen (s. Kap. 5.2.1), 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.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 38.893 Mieten zur Verfügung.

⁶ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.

Tab. 3 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	41.250
./. Extremwertkappung	2.357
Mietwerte für weitere Auswertungen	38.893
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013	
ANALYSE & KONZEPTE	

Sämtliche 50 Tabellenfelder weisen mit 59 bis 5.960 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 4 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Gemeinde	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
Bergkamen	721	1.627	1.199	555	249	4.351
Bönen	182	352	216	122	60	932
Fröndenberg	237	347	323	99	59	1.065
Holzwickede	243	342	368	152	67	1.172
Kamen	712	1.190	1.198	465	162	3.727
Lünen	3.485	5.960	4.397	1.250	505	15.597
Schwerte	799	1.442	1.151	497	293	4.182
Selm	258	311	323	168	113	1.173
Unna	800	1.318	1.499	605	241	4.463
Werne	654	882	453	165	77	2.231
Summe	8.091	13.771	11.127	4.078	1.826	38.893
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013						ANALYSE & KONZEPTE

5.6 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 Mai bis Mitte November 2011 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 Kreisgebiet.

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.

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungstypen
- 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. 5 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Gemeinde	Wohnungsgröße					Summe
	≥35 ≤ 50 m²	> 50 ≤ 65 m²	> 65 ≤ 80 m²	> 80 ≤ 95 m²	> 95 m²	
Bergkamen	40	95	188	65	23	411
Bönen	10	9	13	9	5	46
Fröndenberg	10	16	33	27	26	112
Holzwickede	7	25	42	32	22	128
Kamen	22	63	90	53	37	265
Lünen	101	232	210	102	69	714
Schwerte	71	125	148	75	94	513
Selm	11	31	45	30	16	133
Unna	42	63	141	93	72	411
Werne	29	61	80	73	67	310
Summe	343	720	990	559	431	3.043

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 3.215 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 3.043 Mieten zur Verfügung.

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

- In einem halben Jahr wurden 3.043 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 6.086 wären.
- Im Kreis Unna gibt es rd. 191.500 Haushalte, die normale Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr, wobei hiervon der größte Teil im Mietwohnungsbereich stattfindet.
- Es werden also ca. 15.000-19.000 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 gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Mieter vermitteln ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter usw.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet erhobenen Angebotsmieten nur ein Teil des Marktes dar, welches vom Mietniveau deutlich teurer ist als die letztendlich bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüsse der Neuvertragsmieten. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (s. Kap. 6.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

6 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 Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein interaktives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

6.1 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 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

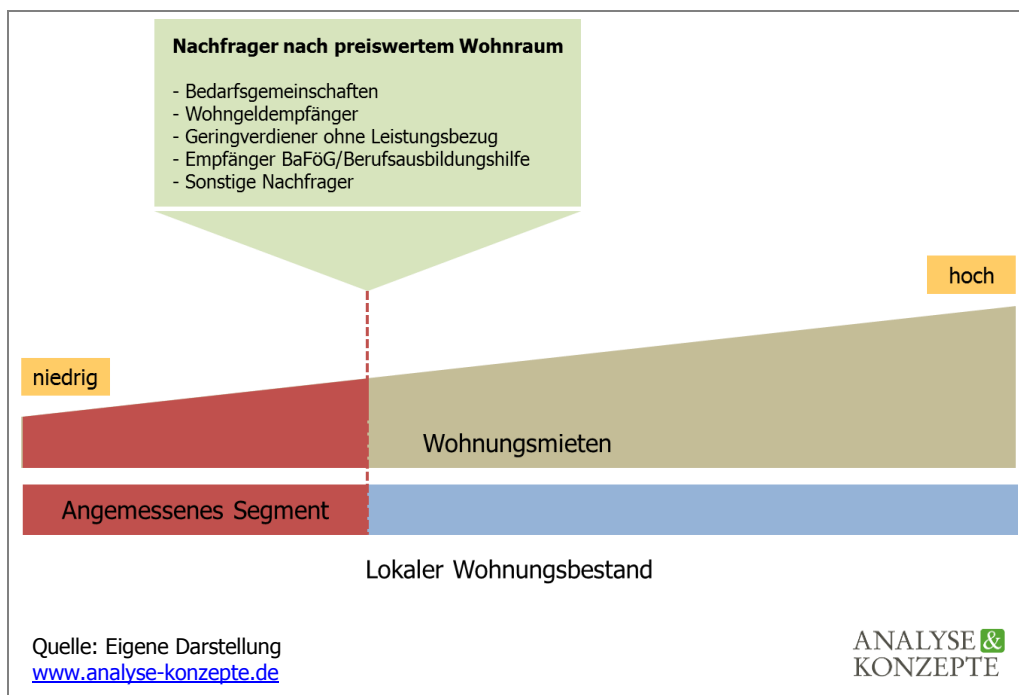
- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Empfänger von BAFöG/Berufsausbildungshilfe.

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

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 Quadratmetermietwerte (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 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 sie nicht die Möglichkeit des Produktes nutzen. Entsprechend können die berechneten Anteile der Nachfrager nicht umstandslos den notwendigen Anteil am Wohnungsbestand bilden und müssen in einem iterativen Verfahren angepasst werden.

6.2 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 ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m²) sich die Mieten nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.⁷

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 (= unterjährig abgeschlossene Bestandsmieten, die aktuell tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge) und die Angebotsmieten (Miethöhe, zu der eine Vermietung angeboten wird, die jedoch noch verhandelbar ist und ein unverbindliches Angebot darstellt⁸), die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (vgl. Tab. 6). 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 Interessenlisten, die jedermann zugänglich sind, 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 Woh-

⁷ Vgl. hierzu BMVBS/BBSR: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte; Forschungen H. 142

⁸ Insbesondere auf Mieterwohnungsmärkten (Gegensatz: Vermietermärkte) sind die Mietpreise häufig noch verhandelbar.

nungsbestände, die nicht direkt vermarktet werden, die aber dennoch in der überwiegenden Zahl der Fälle anmietbar sind, erweitert werden müsste.

Tab. 6 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen bis 50 m² (Median in €/ m² nettokalt)		
Kommune	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
Bergkamen	4,58	5,10
Bönen	-*	5,01
Fröndenberg	4,90	5,08
Holzwickede	4,71	-*
Kamen	4,53	4,95
Lünen	4,90	4,98
Schwerte	4,50	5,81
Selm	-*	5,43
Unna	4,72	6,00
Werne	4,40	5,60

* Werte für Fallzahlen < 10 werden nicht ausgewiesen
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

Die Tab. 6 dient nur der Darstellung der preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten und soll die signifikanten Unterschiede zwischen diesen Mieten deutlich machen. 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.

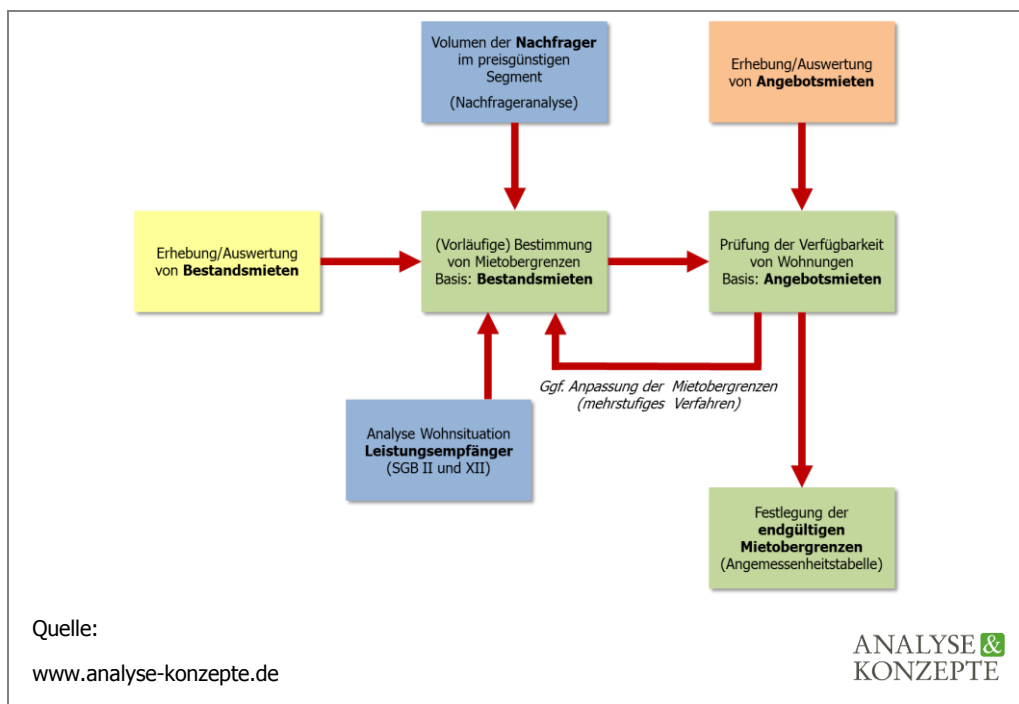
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich grob am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bzgl. der Versorgung mit Wohnraum bei den SBG II bzw. 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. Zudem erfolgt eine Überprüfung anhand der SGB-II-Daten in denen die aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften abgebildet ist. Um Fehlerbreiten zu verringern werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses können für den Kreis Unna folgende Perzentile festgelegt werden:

- 45 % für alle Haushaltsgrößen und Gemeinden

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 und Wohnungsmarkttypen, ist in sogenannten Histogrammen im Anhang umfangreich dargestellt.

6.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilsgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tab. 7 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m².

Tab. 7 Perzentilgrenzen: Netto-Kaltmieten in €/m²						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche	≤ 50m ²	50 ≤ 65 m ²	65 ≤ 80 m ²	80 ≤ 95 m ²	95 ≤ 110 m ²	+ 15 m ²
Perzentilgrenzen	45 %	45 %	45 %	45 %	45 %	45 %
Bergkamen	4,75	4,50	4,43	4,37	4,31	4,31
Bönen	4,50	4,35	4,52	4,44	4,40	4,40
Fröndenberg	4,69	4,50	4,30	4,51	4,30	4,30
Holzwickede	4,55	4,50	4,38	4,40	4,75	4,75
Kamen	4,78	4,52	4,54	4,50	4,59	4,59
Lünen	4,85	4,70	4,70	4,64	4,58	4,58
Schwerte	4,62	4,50	4,60	4,56	4,60	4,60
Selm	4,83	4,61	4,61	4,54	4,69	4,69
Unna	4,77	4,53	4,40	4,30	4,41	4,41
Werne	4,35	4,20	4,38	4,40	4,40	4,40

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 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 Bruttokaltmiete 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 und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des BSG der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße und Wohnungsmarkttyp in Ansatz gebracht (vgl. Tab. 8).

Tab. 8 Übersicht Kalte Betriebskosten (m²/€) (Median)					
	≤ 50 m²	50 ≤ 65 m²	65 ≤ 80 m²	80 ≤ 95 m²	> 95 m²
Mittelwert	1,77	1,64	1,58	1,59	1,45
Fallzahl	4.533	9.068	7.256	2.322	686
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013					ANALYSE & KONZEPTE

Aus den Netto-Kaltmieten je m² und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der Obergrenze der angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße gebildet. Die Fallzahlen, Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in den Tabellen 9 bis 18 dargestellt.

Tab. 9 Bergkamen: Bestandsmieten							
Größe in m ²	Perso- nenzahl	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	721	4,75	1,77	6,52	326,00	341,32
> 50 bis ≤ 65	2	1.627	4,50	1,64	6,14	399,10	386,40
> 65 bis ≤ 80	3	1.199	4,43	1,58	6,01	480,80	483,00
> 80 bis ≤ 95	4	555	4,37	1,59	5,96	566,20	579,60
> 95 bis ≤ 110	5	249	4,31	1,45	5,76	633,60	665,70

* Alte Mietobergrenzen beziehen sich auf die bisherige Wohnflächenabgrenzung (53, 60, 75, 90, 105 m²)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 10 Bönen: Bestandsmieten							
Größe in m ²	Perso- nenzahl	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	182	4,50	1,77	6,27	313,50	331,25
> 50 bis ≤ 65	2	352	4,35	1,64	5,99	389,35	375,00
> 65 bis ≤ 80	3	216	4,52	1,58	6,10	488,00	468,75
> 80 bis ≤ 95	4	122	4,44	1,59	6,03	572,85	562,50
> 95 bis ≤ 110	5	60	4,40	1,45	5,85	643,50	645,75

* Alte Mietobergrenzen beziehen sich auf die bisherige Wohnflächenabgrenzung (53, 60, 75, 90, 105 m²)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 11 Fröndenberg: Bestandsmieten							
Größe in m ²	Perso- nenzahl	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	237	4,69	1,77	6,46	323,00	322,24
> 50 bis ≤ 65	2	347	4,50	1,64	6,14	399,10	364,80
> 65 bis ≤ 80	3	323	4,30	1,58	5,88	470,40	456,00
> 80 bis ≤ 95	4	99	4,51	1,59	6,10	579,50	547,20
> 95 bis ≤ 110	5	59	4,30	1,45	5,75	632,50	627,90

* Alte Mietobergrenzen beziehen sich auf die bisherige Wohnflächenabgrenzung (53, 60, 75, 90, 105 m²)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 12 Holzwickede: Bestandsmieten							
Größe in m ²	Perso- nenzahl	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	243	4,55	1,77	6,32	316,00	321,71
> 50 bis ≤ 65	2	342	4,50	1,64	6,14	399,10	364,20
> 65 bis ≤ 80	3	368	4,38	1,58	5,96	476,80	455,25
> 80 bis ≤ 95	4	152	4,40	1,59	5,99	569,05	546,30
> 95 bis ≤ 110	5	67	4,75	1,45	6,20	682,00	626,85

* Alte Mietobergrenzen beziehen sich auf die bisherige Wohnflächenabgrenzung (53, 60, 75, 90, 105 m²)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 13 Kamen: Bestandsmieten							
Größe in m ²	Perso- nenzahl	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	712	4,78	1,77	6,55	327,50	331,78
> 50 bis ≤ 65	2	1.190	4,52	1,64	6,16	400,40	375,60
> 65 bis ≤ 80	3	1.198	4,54	1,58	6,12	489,60	469,50
> 80 bis ≤ 95	4	465	4,50	1,59	6,09	578,55	563,40
> 95 bis ≤ 110	5	162	4,59	1,45	6,04	664,40	646,80

* Alte Mietobergrenzen beziehen sich auf die bisherige Wohnflächenabgrenzung (53, 60, 75, 90, 105 m²)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 14 Lünen: Bestandsmieten							
Größe in m ²	Perso- nenzahl	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	3.485	4,85	1,77	6,62	331,00	303,30
> 50 bis ≤ 65	2	5.960	4,70	1,64	6,34	412,10	404,40
> 65 bis ≤ 80	3	4.397	4,70	1,58	6,28	502,40	505,50
> 80 bis ≤ 95	4	1.250	4,64	1,59	6,23	591,85	606,60
> 95 bis ≤ 110	5	505	4,58	1,45	6,03	663,30	681,45

* Alte Mietobergrenzen beziehen sich auf die bisherige Wohnflächenabgrenzung (53, 60, 75, 90, 105 m²)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 15 Schwerte: Bestandsmieten							
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	799	4,62	1,77	6,39	319,50	330,72
> 50 bis ≤ 65	2	1.442	4,50	1,64	6,14	399,10	374,40
> 65 bis ≤ 80	3	1.151	4,60	1,58	6,18	494,40	468,00
> 80 bis ≤ 95	4	497	4,56	1,59	6,15	584,25	561,60
> 95 bis ≤ 110	5	293	4,60	1,45	6,05	665,50	634,20

* Alte Mietobergrenzen beziehen sich auf die bisherige Wohnflächenabgrenzung (53, 60, 75, 90, 105 m²)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 16 Selm: Bestandsmieten							
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	258	4,83	1,77	6,60	330,00	325,95
> 50 bis ≤ 65	2	311	4,61	1,64	6,25	406,25	369,00
> 65 bis ≤ 80	3	323	4,61	1,58	6,19	495,20	461,25
> 80 bis ≤ 95	4	168	4,54	1,59	6,13	582,35	553,50
> 95 bis ≤ 110	5	113	4,69	1,45	6,14	675,40	635,25

* Alte Mietobergrenzen beziehen sich auf die bisherige Wohnflächenabgrenzung (53, 60, 75, 90, 105 m²)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 17 Unna: Bestandsmieten							
Größe in m ²	Perso- nenzahl	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	800	4,77	1,77	6,54	327,00	334,96
> 50 bis ≤ 65	2	1.318	4,53	1,64	6,17	401,05	379,20
> 65 bis ≤ 80	3	1.499	4,40	1,58	5,98	478,40	474,00
> 80 bis ≤ 95	4	605	4,30	1,59	5,89	559,55	568,80
> 95 bis ≤ 110	5	241	4,41	1,45	5,86	644,60	653,10

* Alte Mietobergrenzen beziehen sich auf die bisherige Wohnflächenabgrenzung (53, 60, 75, 90, 105 m²)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 18 Werne: Bestandsmieten							
Größe in m ²	Perso- nenzahl	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	654	4,35	1,77	6,12	306,00	331,78
> 50 bis ≤ 65	2	882	4,20	1,64	5,84	379,60	375,60
> 65 bis ≤ 80	3	453	4,38	1,58	5,96	476,80	469,50
> 80 bis ≤ 95	4	165	4,40	1,59	5,99	569,05	563,40
> 95 bis ≤ 110	5	77	4,40	1,45	5,85	643,50	646,80

* Alte Mietobergrenzen beziehen sich auf die bisherige Wohnflächenabgrenzung (53, 60, 75, 90, 105 m²)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Tabellen 19 bis 28 beinhalten – 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 18) 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 29 stellt einen Vergleich des Produktes der Brutto-Kaltmiete im Vergleich zu den berechneten Brutto-Kaltmieten auf Basis der erhobenen Netto-Kaltmiete der Angebote zzgl. der durchschnittlichen kalten Betriebskosten dar. Durch den Verzicht auf Wohnfläche wird aufgrund der Produkttheorie bei den leistungsberechtigten Haushalten ein höherer Quadratmetermietpreis akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot

Tab. 19 Bergkamen: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²
bis 50	40	5,05	20%	30	4,49	73%	4,75
> 50 bis ≤ 65	95	4,75	33%	68	4,61	32%	4,50
> 65 bis ≤ 80	188	4,54	36%	47	4,49	32%	4,43
> 80 bis ≤ 95	65	4,51	37%	30	4,42	40%	4,37
> 95 bis ≤ 110	23	5,17	0%	5	-*	-*	4,31

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 20 Bönen: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²
bis 50	10	4,92	20%	6	-*	-*	4,50
> 50 bis ≤ 65	9	-*	-*	14	4,55	7%	4,35
> 65 bis ≤ 80	13	5,26	15%	6	-*	-*	4,52
> 80 bis ≤ 95	9	-*	-*	4	-*	-*	4,44
> 95 bis ≤ 110	5	-*	-*	0	-*	-*	4,40

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 21 Fröndenberg: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m ²	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	10	5,03	20%	19	4,65	47%	4,69
> 50 bis ≤ 65	16	4,83	19%	21	4,50	52%	4,50
> 65 bis ≤ 80	33	5,17	3%	26	4,52	42%	4,30
> 80 bis ≤ 95	27	4,64	33%	3	-*	-*	4,51
> 95 bis ≤ 110	26	4,93	35%	0	-*	-*	4,30

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 22 Holzwickede: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m ²	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	7	-*	-*	18	4,60	44%	4,55
> 50 bis ≤ 65	25	5,54	0%	21	4,67	43%	4,50
> 65 bis ≤ 80	42	5,00	5%	23	4,40	39%	4,38
> 80 bis ≤ 95	32	5,47	3%	7	-*	-*	4,40
> 95 bis ≤ 110	22	5,62	18%	2	-*	-*	4,75

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 23 Kamen: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m ²	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	22	4,93	18%	30	4,34	70%	4,78
> 50 bis ≤ 65	63	4,89	5%	57	4,60	30%	4,52
> 65 bis ≤ 80	90	5,00	16%	54	4,80	20%	4,54
> 80 bis ≤ 95	53	5,23	6%	17	4,58	41%	4,50
> 95 bis ≤ 110	37	5,00	27%	3	-*	-*	4,59

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 24 Lünen: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m ²	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	101	4,94	33%	280	4,90	38%	4,85
> 50 bis ≤ 65	232	4,85	40%	484	4,84	40%	4,70
> 65 bis ≤ 80	210	4,88	36%	308	4,90	28%	4,70
> 80 bis ≤ 95	102	4,86	31%	73	4,68	44%	4,64
> 95 bis ≤ 110	69	4,87	28%	33	4,76	33%	4,58

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 25 Schwerte: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m ²	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	71	5,58	13%	34	4,50	59%	4,62
> 50 bis ≤ 65	125	5,18	13%	57	4,50	65%	4,50
> 65 bis ≤ 80	148	5,13	23%	53	4,52	49%	4,60
> 80 bis ≤ 95	75	5,17	15%	13	4,49	69%	4,56
> 95 bis ≤ 110	94	5,18	19%	17	5,03	35%	4,60

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 26 Selm: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m ²	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	11	5,37	9%	4	-*	-*	4,83
> 50 bis ≤ 65	31	5,29	13%	13	4,80	31%	4,61
> 65 bis ≤ 80	45	5,15	11%	6	-*	-*	4,61
> 80 bis ≤ 95	30	5,80	0%	9	-*	-*	4,54
> 95 bis ≤ 110	16	5,44	19%	2	-*	-*	4,69

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 27 Unna: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²
bis 50	42	5,88	7%	44	4,68	52%	4,77
> 50 bis ≤ 65	63	5,26	14%	101	4,80	28%	4,53
> 65 bis ≤ 80	141	5,21	14%	85	4,40	46%	4,40
> 80 bis ≤ 95	93	5,11	6%	38	4,34	45%	4,30
> 95 bis ≤ 110	72	5,38	14%	11	4,99	9%	4,41

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 28 Werne: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten							
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
Größe in m²	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²
bis 50	29	5,52	3%	38	4,40	39%	4,35
> 50 bis ≤ 65	61	5,17	15%	65	4,25	43%	4,20
> 65 bis ≤ 80	80	5,00	11%	16	4,55	19%	4,38
> 80 bis ≤ 95	73	5,15	15%	7	-*	-*	4,40
> 95 bis ≤ 110	67	5,38	6%	0	-*	-*	4,40

* Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 29 Maximale Brutto-Kaltmiete (45 %-Perzentil) und tatsächliches Angebot*

Kommune	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)		5 Personen (> 95 bis ≤ 110 m ²)	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Bergkamen	326,00	65 %	399,10	67 %	480,80	80 %	566,20	78 %	633,60	36 %
Bönen	313,50	60 %	389,35	-**	488,00	31 %	572,85	-**	643,50	-**
Fröndenberg	323,00	50 %	399,10	50 %	470,40	27 %	579,50	67 %	632,50	33 %
Holzwickede	316,00	-**	399,10	28 %	476,80	26 %	569,05	13 %	682,00	28 %
Kamen	327,50	64 %	400,40	54 %	489,60	44 %	578,55	36 %	664,40	56 %
Lünen	331,00	81 %	412,10	76 %	502,40	71 %	591,85	61 %	663,30	49 %
Schwerte	319,50	34 %	399,10	42 %	494,40	49 %	584,25	37 %	665,50	44 %
Selm	330,00	45 %	406,25	45 %	495,20	36 %	582,35	13 %	675,40	40 %
Unna	327,00	33 %	401,05	38 %	478,40	28 %	559,55	27 %	644,60	18 %
Werne	306,00	31 %	379,60	28 %	476,80	43 %	569,05	32 %	643,50	16 %

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

** Werte für weniger als zehn Fälle werden nicht ausgewiesen

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

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 aufgrund einer 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. 31 verdeutlicht noch einmal die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen gegenüber der bisherigen Richtlinie.

Tab. 30 Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Bedarfsge- meinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche	≤ 50m ²	50 ≤ 65 m ²	65 ≤ 80 m ²	80 ≤ 95 m ²	95 ≤ 110 m ²	+ 15 m ²
Bergkamen	326,00	399,10	480,80	566,20	633,60	57,60
Bönen	313,50	389,35	488,00	572,85	643,50	58,50
Fröndenberg	323,00	399,10	470,40	579,50	632,50	57,50
Holzwickede	316,00	399,10	476,80	569,05	682,00	62,00
Kamen	327,50	400,40	489,60	578,55	664,40	60,40
Lünen	331,00	412,10	502,40	591,85	663,30	60,30
Schwerte	319,50	399,10	494,40	584,25	665,50	60,50
Selm	330,00	406,25	495,20	582,35	675,40	61,40
Unna	327,00	401,05	478,40	559,55	644,60	58,60
Werne	306,00	379,60	476,80	569,05	643,50	58,50
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013						ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 31 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den Werten der alten Richtlinie															
Gemeinde	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	MWE (50 m ²)	Bisher (53 m ²)	%	MWE (65 m ²)	Bisher (60 m ²)	%	MWE (80 m ²)	Bisher (75 m ²)	%	MWE (95 m ²)	Bisher (90 m ²)	%	MWE (110 m ²)	Bisher (105 m ²)	%
Bergkamen	326,00	341,32	-4,5	399,10	386,40	+3,3	480,80	483,00	-0,5	566,20	579,60	-2,3	633,60	665,70	-4,8
Bönen	313,50	331,25	-5,4	389,35	375,00	+3,8	488,00	468,75	+4,1	572,85	562,50	+1,8	643,50	645,75	-0,3
Fröndenberg	323,00	322,24	+0,2	399,10	364,80	+9,4	470,40	456,00	+3,2	579,50	547,20	+5,9	632,50	627,90	+0,7
Holzwickede	316,00	321,71	-1,8	399,10	364,20	+9,6	476,80	455,25	+4,7	569,05	546,30	+4,2	682,00	626,85	+8,8
Kamen	327,50	331,78	-1,3	400,40	375,60	+6,6	489,60	469,50	+4,3	578,55	563,40	+2,7	664,40	646,80	+2,7
Lünen*	331,00	303,30*	9,1	412,10	404,40	+1,9	502,40	505,50	-0,6	591,85	606,60	-2,4	663,30	681,45	-2,7
Schwerte	319,50	330,72	-3,4	399,10	374,40	+6,6	494,40	468,00	+5,6	584,25	561,60	+4,0	665,50	634,20	+4,9
Selm	330,00	325,95	+1,2	406,25	369,00	+10,1	495,20	461,25	+7,4	582,35	553,50	+5,2	675,40	635,25	+6,3
Unna	327,00	334,96	-2,4	401,05	379,20	+5,8	478,40	474,00	+0,9	559,55	568,80	-1,6	644,60	653,10	-1,3
Werne	306,00	331,78	-7,8	379,60	375,60	+1,1	476,80	469,50	+1,6	569,05	563,40	+1,0	643,50	646,80	-0,5

* Berechnungsbasis bisherige Werte für 1-Personen-Haushalte in Lünen: 45 m²
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013

6.4 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

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

Trotz dieser Einschränkungen haben die in Tab. 32 dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da hier 7.728 Werte zugrunde liegen.

Tab. 32 Übersicht warme Betriebskosten (m²/€)					
	≤ 50 m²	50 ≤ 65 m²	65 ≤ 80 m²	80 ≤ 95 m²	> 95 m²
Mittelwert	1,23	1,16	1,07	1,09	1,01
Fallzahl	1.075	2.452	2.794	768	284
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013					ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Werte im Rahmen einer Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist, im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten, kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind u. a. abhängig

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

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

7 Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen

Zwischen dem Erhebungsstichtag (01.08.2011) und der Umsetzung der Angemessenheitsgrenzen durch die Verwaltung ist ein vergleichsweise großer Zeitraum vergangen. Dieser hängt insbesondere mit der rechtlichen Unsicherheit über die zu berücksichtigenden Wohnungsgrößen zusammen.

Um dennoch eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im Kreis Unna zu gewährleisten, wurde im Vorfeld der Umsetzung der Richtwerte geprüft, ob Änderungen auf dem Wohnungsmarkt eingetreten sind, die einen Einfluss auf das allgemeine Mietenniveau aufweisen.

Da der Gesetzgeber für eine Aktualisierung bzw. Überprüfung der Werte keine Methodik sowie keine Zeiträume vorgegeben hat, muss geprüft werden, in welchen zeitlichen Abständen eine Überprüfung sinnvoll ist und welche Methode dafür angewendet werden kann.

Bei der Frage nach einer angemessenen Methode, erscheint eine Orientierung an der Vorgehensweise sinnvoll, wie sie für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 558 d BGB). Hierfür stehen zwei gleichberechtigte Verfahren zur Verfügung. Dies kann durch eine Fortschreibung der Mietwerterhebung (Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung bei den Vermietern) oder durch eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) erfolgen.

Als Methode für die Aktualisierung der Mietwerte hat sich der Kreis für eine Indexfortschreibung analog der Fortschreibung vom qualifizierten Mietspiegel entschieden.

Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mithilfe eines Index im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet, sondern die im Rahmen einer Ersterhebung zuvor ermittelten Mieten einmalig mittels eines Index fortgeschrieben werden können.

Für qualifizierte Mietspiegel ist für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgeschrieben. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, welcher nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt.

Aktuell wird die Entwicklung der Lebenshaltungskosten stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizenergiekosten im Rahmen der KdU-Regelungen gesondert berücksichtigt werden, würde eine Fortschreibung auf Basis des VPI dazu führen, dass die Heizenergiekosten sowohl bei den warmen Betriebskosten (Heizkosten) als auch bei der Nettokaltmiete zu Steigerungen führen würden.

Analyse & Konzepte empfiehlt für die einmalig mögliche Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts daher nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu verwenden, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten berechnet. Dieser soll zudem auch für kleinere Teilräume, wie z.B. Bundesländer, zur Verfügung stehen, um regionale Mietpreisentwicklungen besser berücksichtigen zu können.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte für den Kreis Unna ein Index genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Nordrhein-Westfalen wiedergibt. Dieser Index wird monatlich berechnet und ist ein Spezialindex des VPI.

Aus Sicht von Analyse & Konzepte stellt die Fortschreibung der Mietenentwicklung auf Basis dieses Preisentwicklungsindex eine angemessene Methode dar, um Verzerrungen der Mietpreisentwicklungen durch die Berücksichtigung der Preisentwicklung von anderen Gütergruppen, die ebenfalls bei der Berechnung des VPI Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt für die Mietpreisentwicklung als auch für die Preisentwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Ergebnisse können zu einer Bruttokaltmiete zusammengefasst werden.

Berechnung der Indexentwicklung

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung bzw. die Preisentwicklung eines Zeitraumes wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Indexveränderung in Prozent: } \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum August 2011 und Januar 2013 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte genau anderthalb Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Tab. 33 Verbraucherpreisindizes Nordrhein-Westfalen (Basis 2005 = 100)				
	August 2011	Januar 2013	Veränderung 08/11 - 01/13	Multiplikations- faktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	107,2	103,8	-3,17	0,9683
Wohnungsneben- kosten	108,9	104,5	-4,04	0,9596
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW): Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen, Stand: August 2011 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen, Stand: Januar 2013				ANALYSE & KONZEPTE

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung vom 01.08.2011 bis 01.01.2013 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

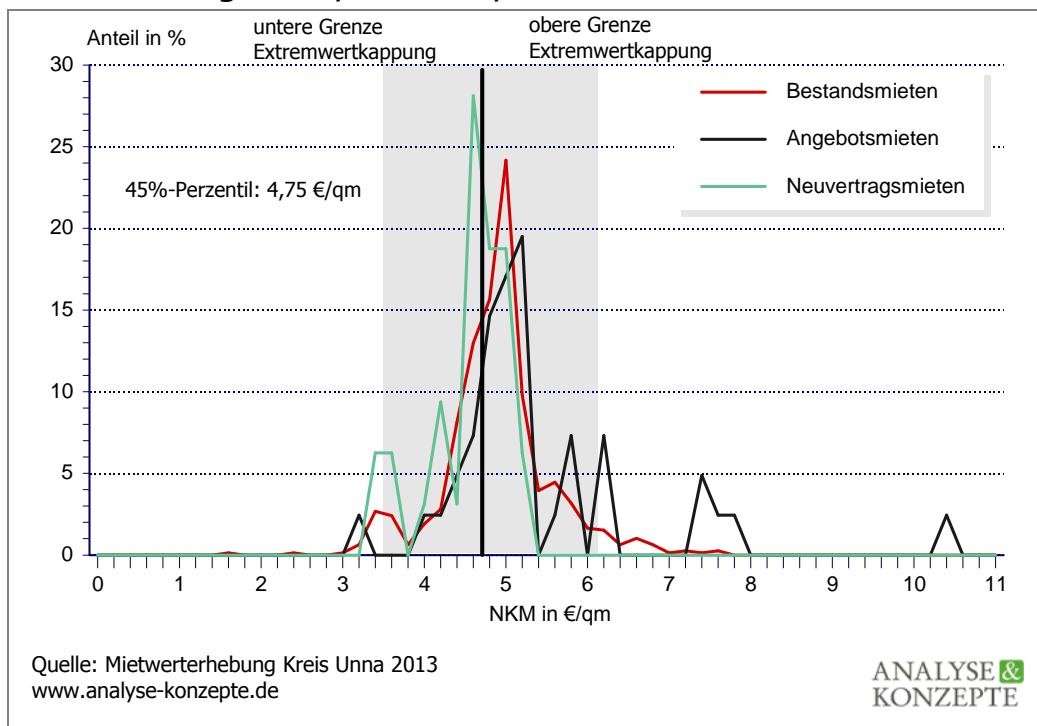
Aufgrund der negativen Mietpreisentwicklung, die für Nordrhein-Westfalen für den oben dargestellten Zeitraum von August 2011 bis Januar 2013 durch die amtlichen Werte festgestellt werden konnte, hat der Kreis Unna zugunsten der Leistungsberechtigten auf eine Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen verzichtet, welche zu einer Reduzierung der Angemessenheitsgrenzen geführt hätte. Dennoch ist der Kreis Unna der aus den Satzungsregelungen abgeleiteten Forderung einer Überprüfung der Angemessenheitsgrenzen nachgekommen.

Anlage 1
Histogramme der erhobenen Mieten
im Kreis Unna

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 und Wohnungsmarkttyp dargestellt. Darüber hinaus werden die Intervalle der Extremwertbereinigung aufgezeigt.

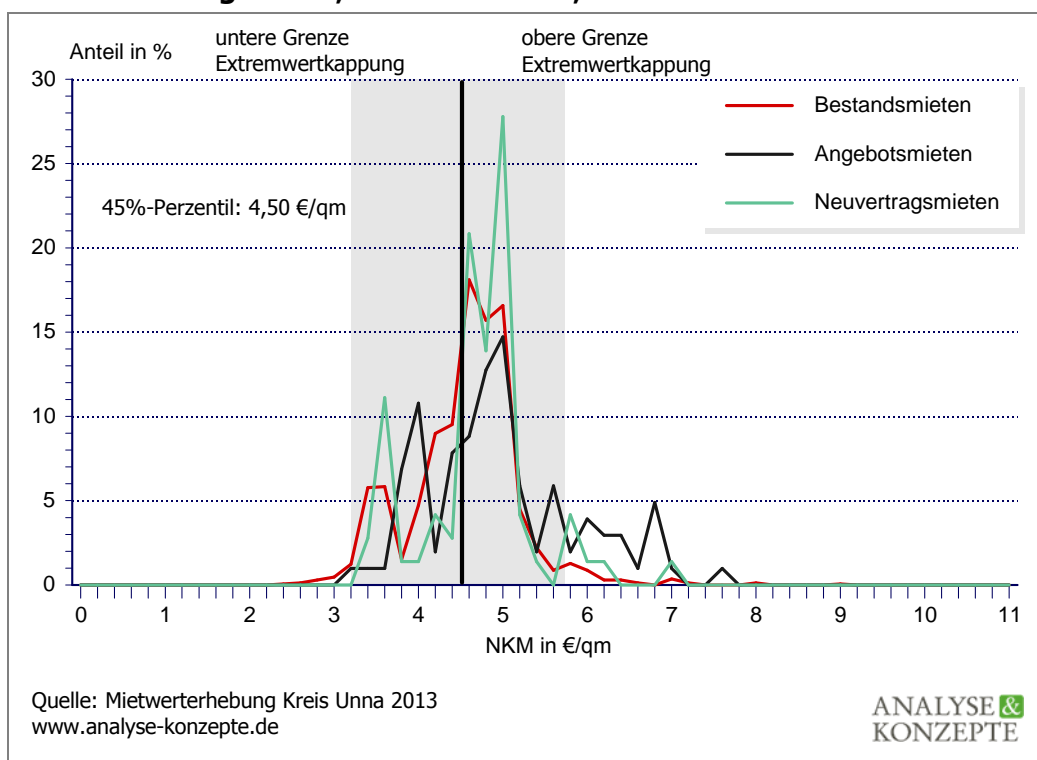
Bei einer Normalverteilung („Glockenkurve“) befinden sich in dem Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung ober- und unterhalb des Mittelwerts 95 % aller Fälle (die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte einer Verteilung). In Anlehnung hieran verwendet Analyse & Konzepte dieses 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 Bergkamen, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



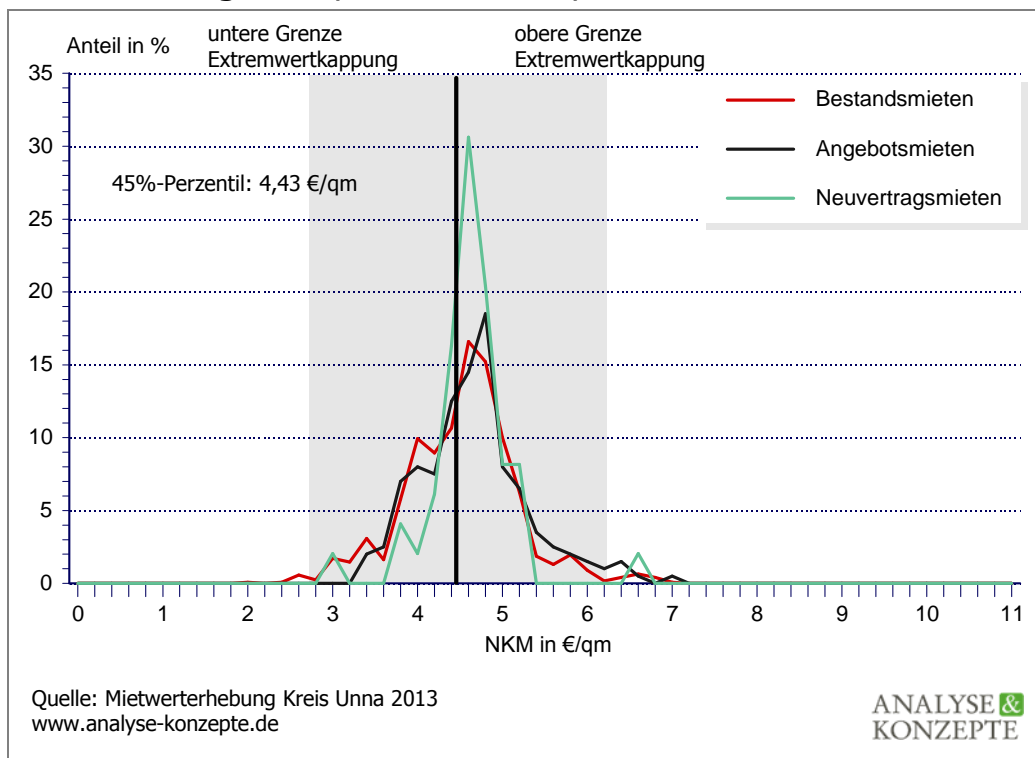
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,75 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,50 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,09 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,05 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,49 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	786/41/32

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



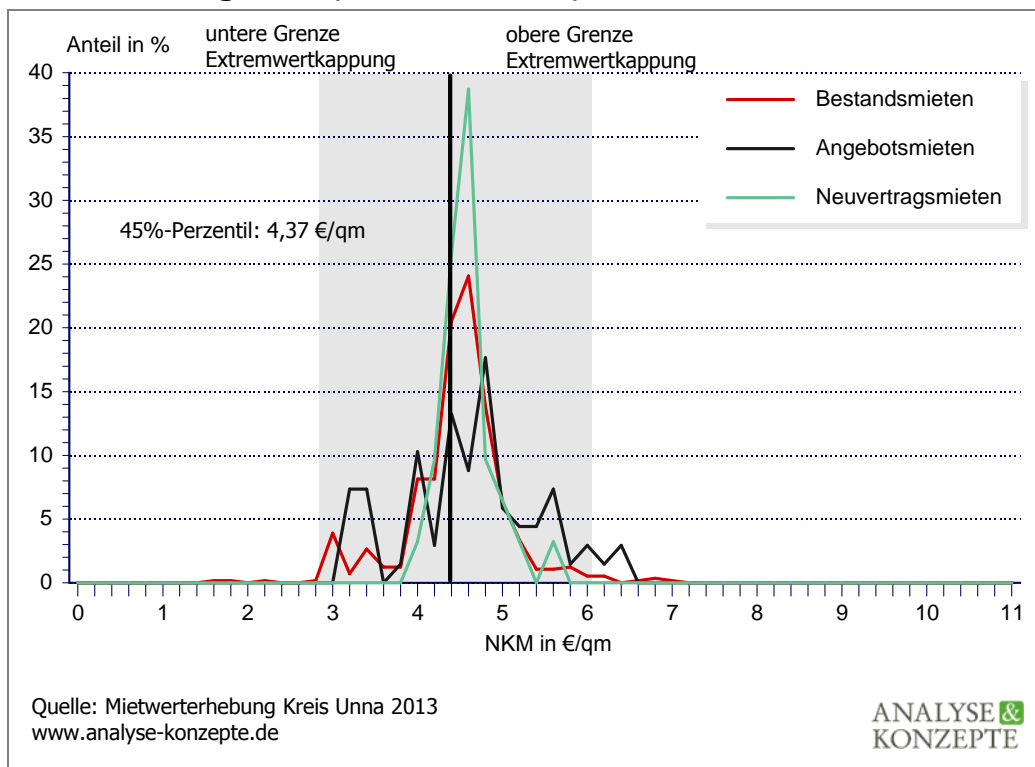
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,20 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,71 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,75 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,61 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1713/102/72

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



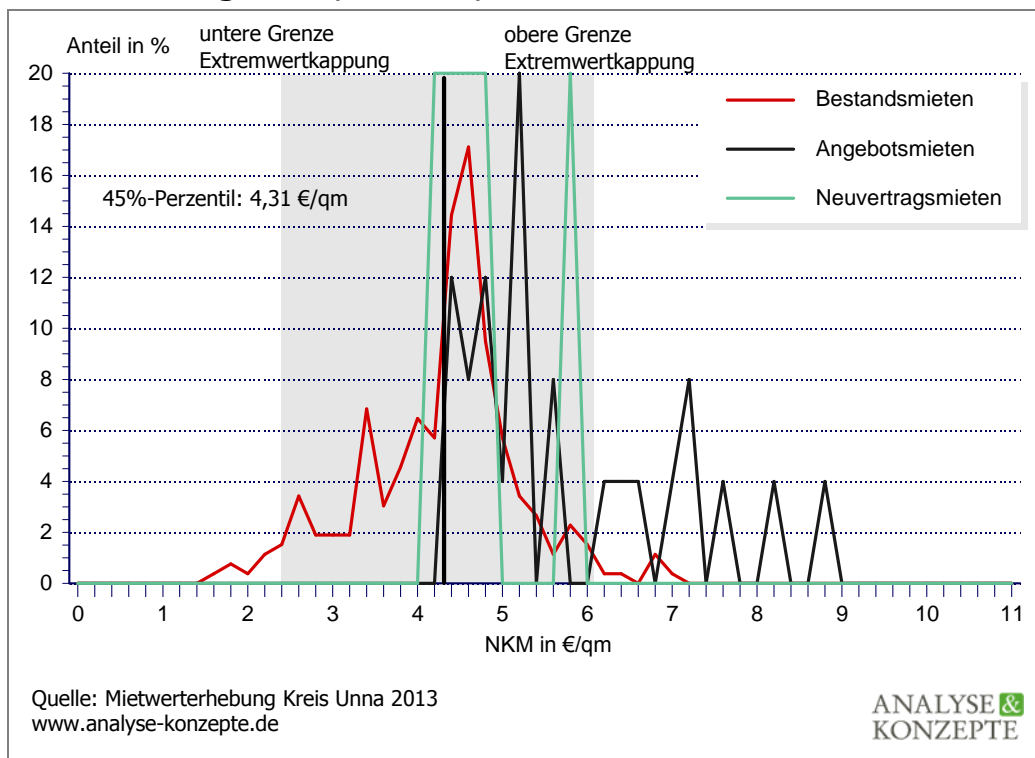
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,43 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,73 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,21 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,54 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,49 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1239/200/49

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



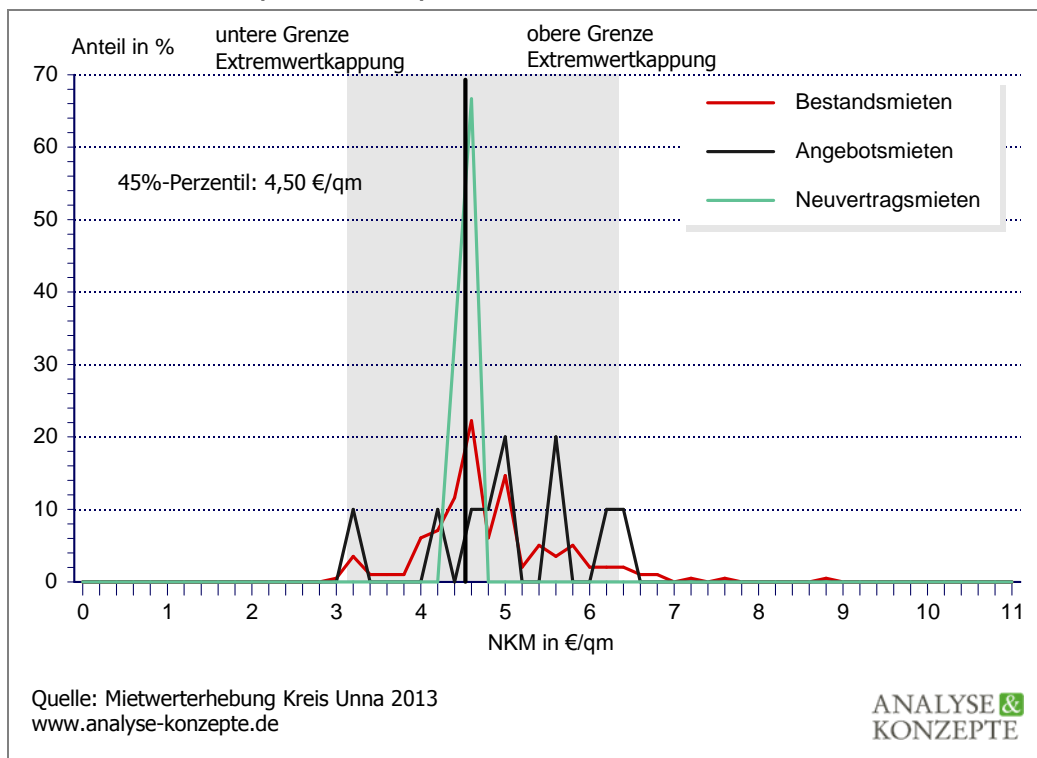
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,37 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,81 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,03 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,51 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,42 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	569/68/31

Abb. A5 Bergkamen, > 95 m², Netto-Kaltmieten



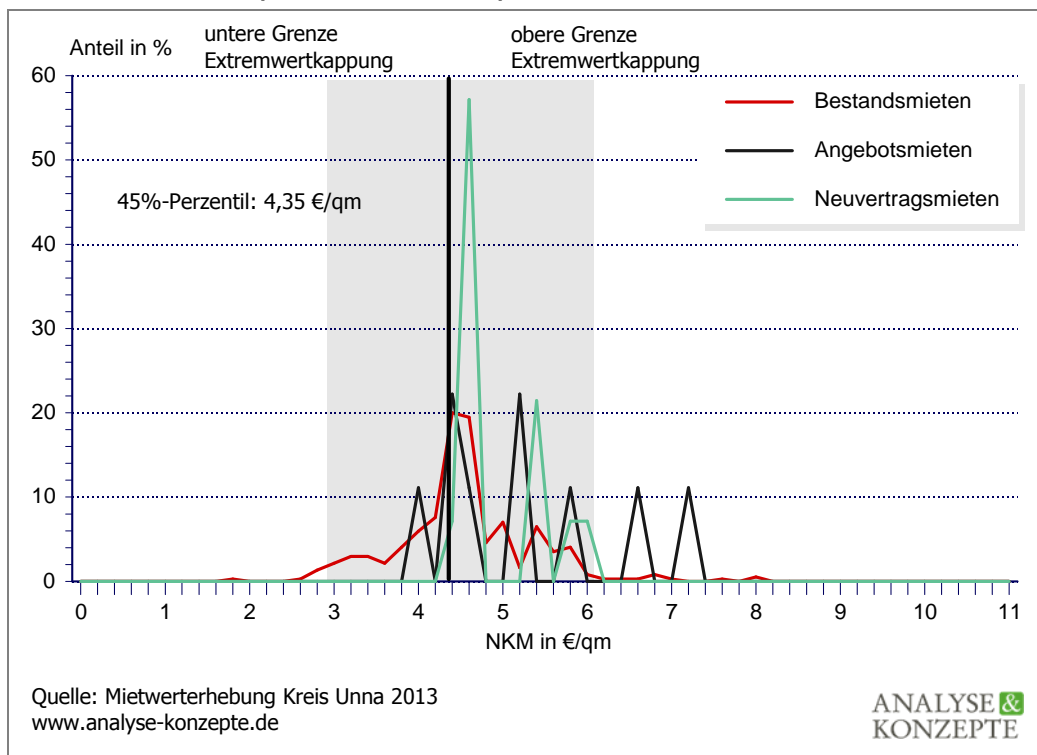
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,31 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,39 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,01 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,17 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,46 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	263/25/5

Abb. A6 Bönen, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



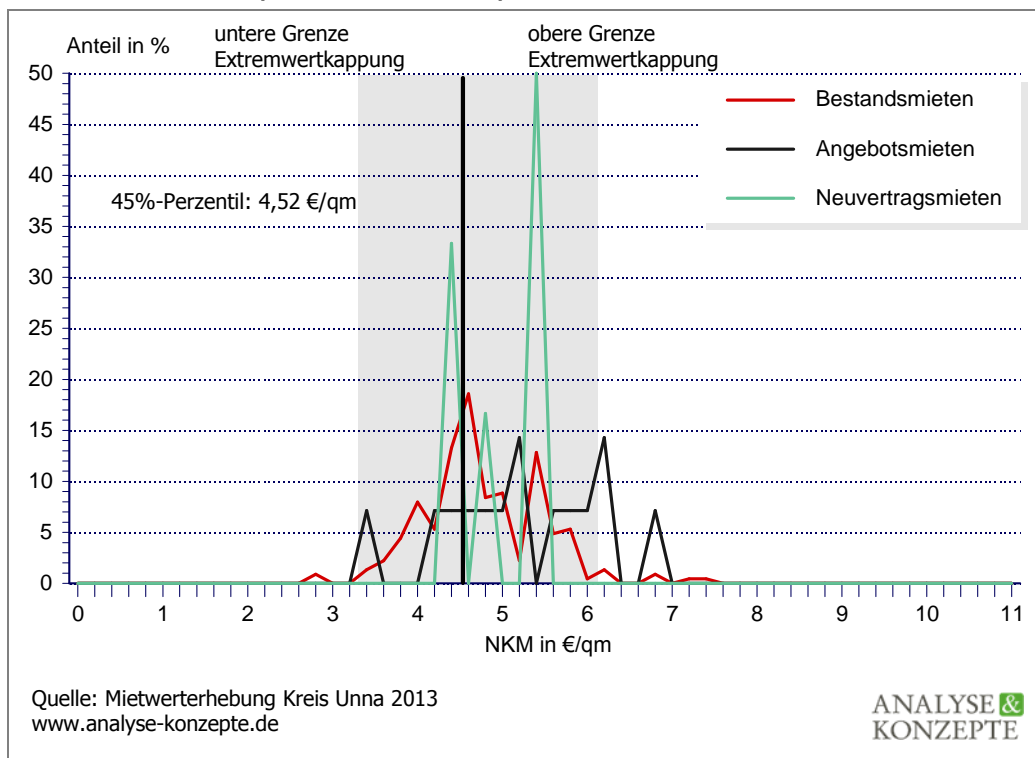
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,12 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,35 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,92 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,45 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	198/10/6

Abb. A7 Bönen, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



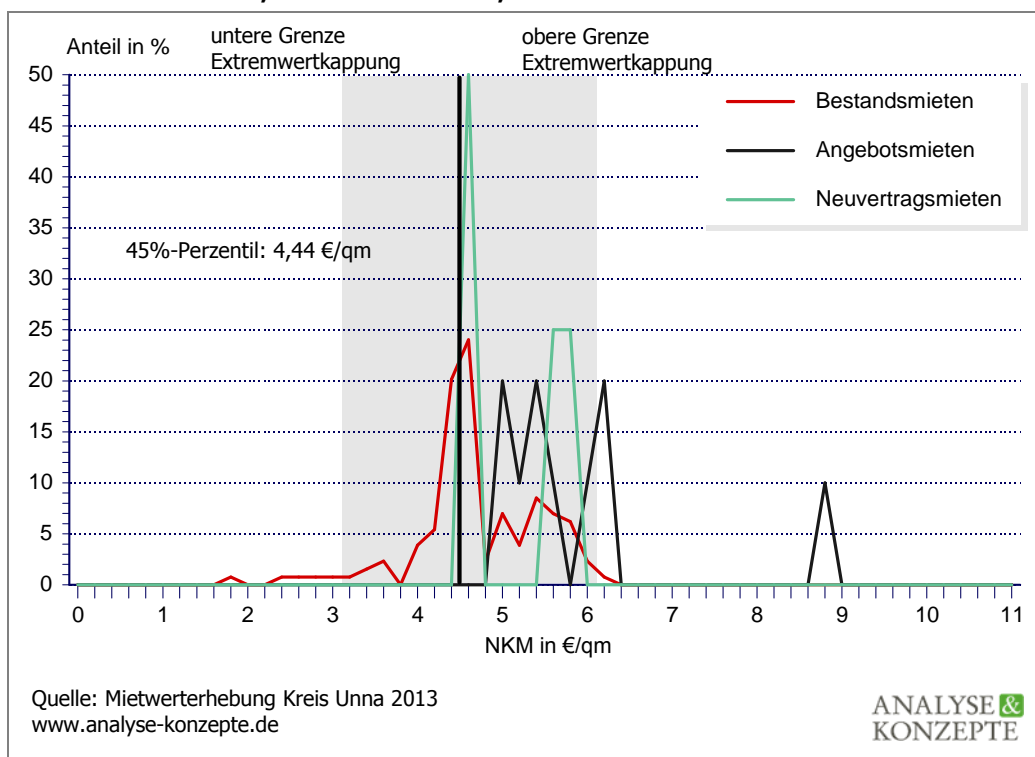
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,35 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,88 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,04 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,94 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,55 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	370/9/14

Abb. A8 Bönen, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



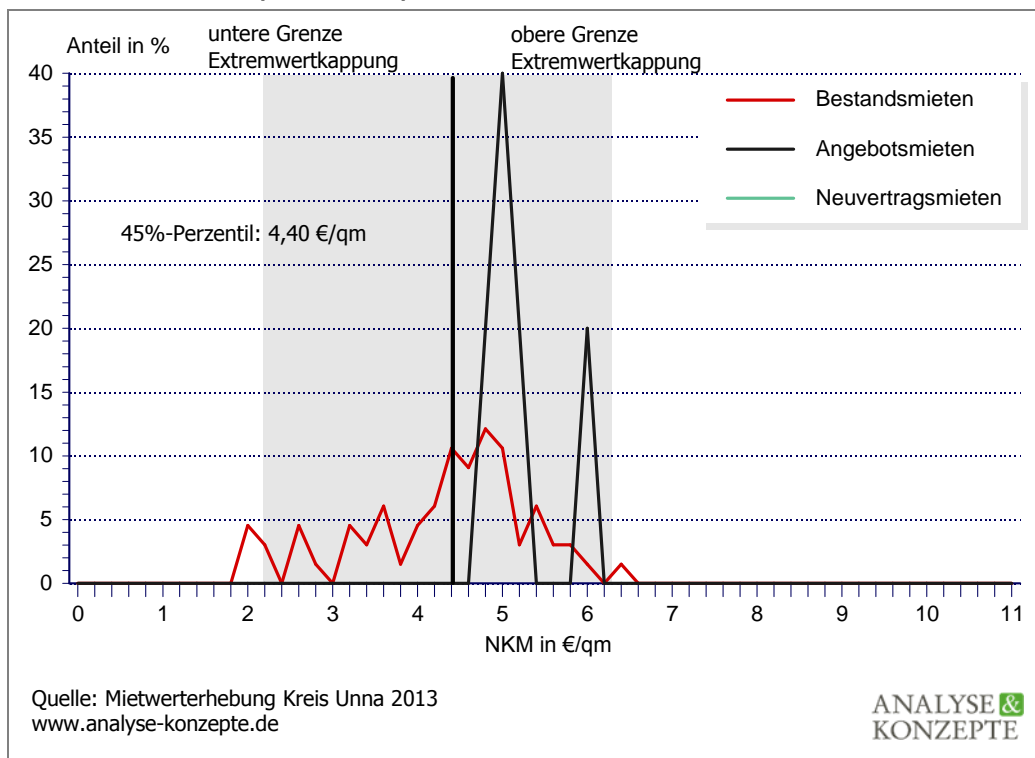
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,52 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,30 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,05 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,26 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,81 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	226/14/6

Abb. A9 Bönen, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



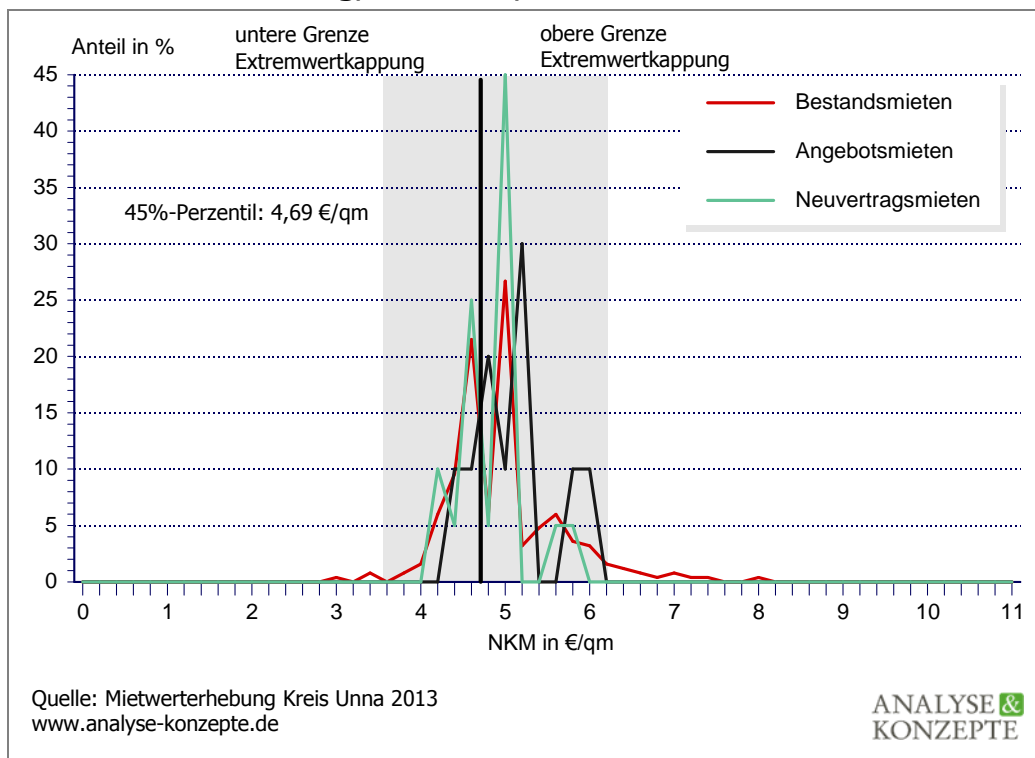
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,44 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,13 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,05 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,45 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,81 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	129/10/4

Abb. A10 Bönen, > 95 m², Netto-Kaltmieten



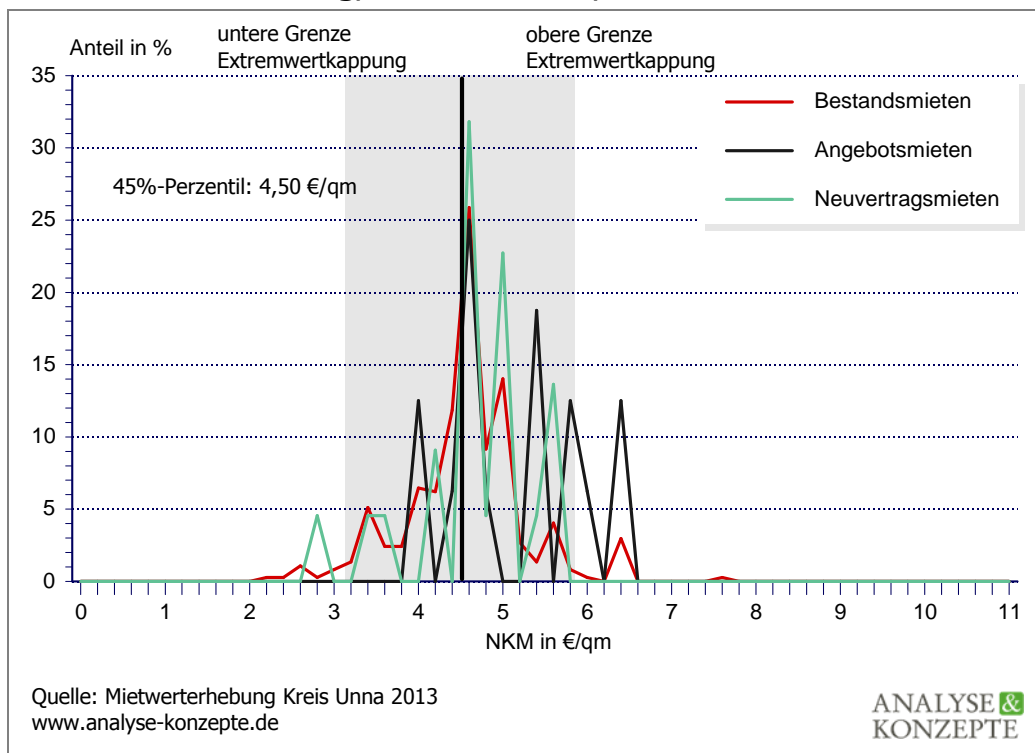
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,40 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,15 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,26 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,07 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	k.A.!
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	66/5/0

Abb. A11 Fröndenberg, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



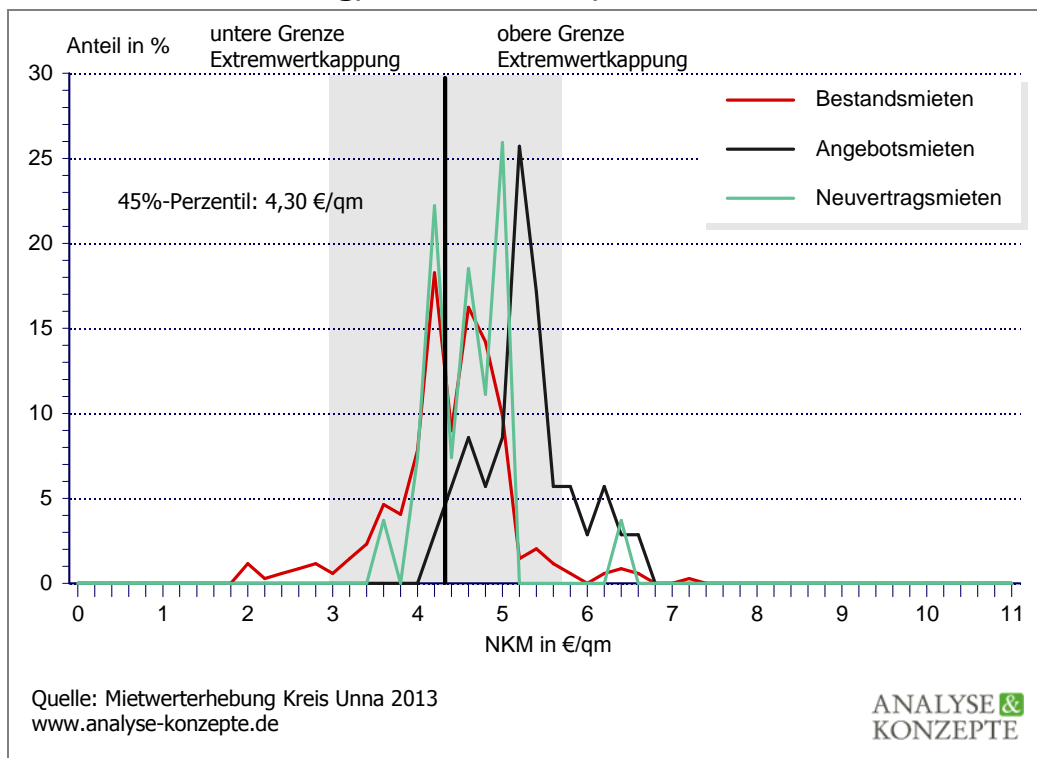
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,69 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,58 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,20 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,03 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,65 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	251/10/20

Abb. A12 Fröndenberg, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



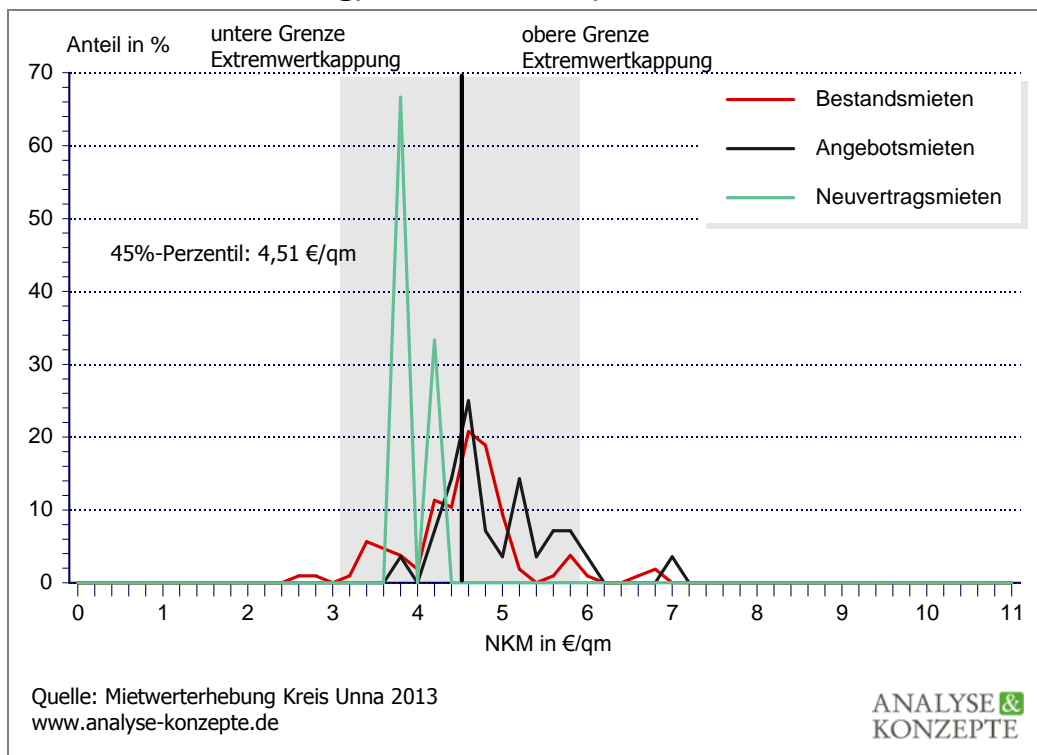
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,10 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,83 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,83 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	371/16/22

Abb. A13 Fröndenberg, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



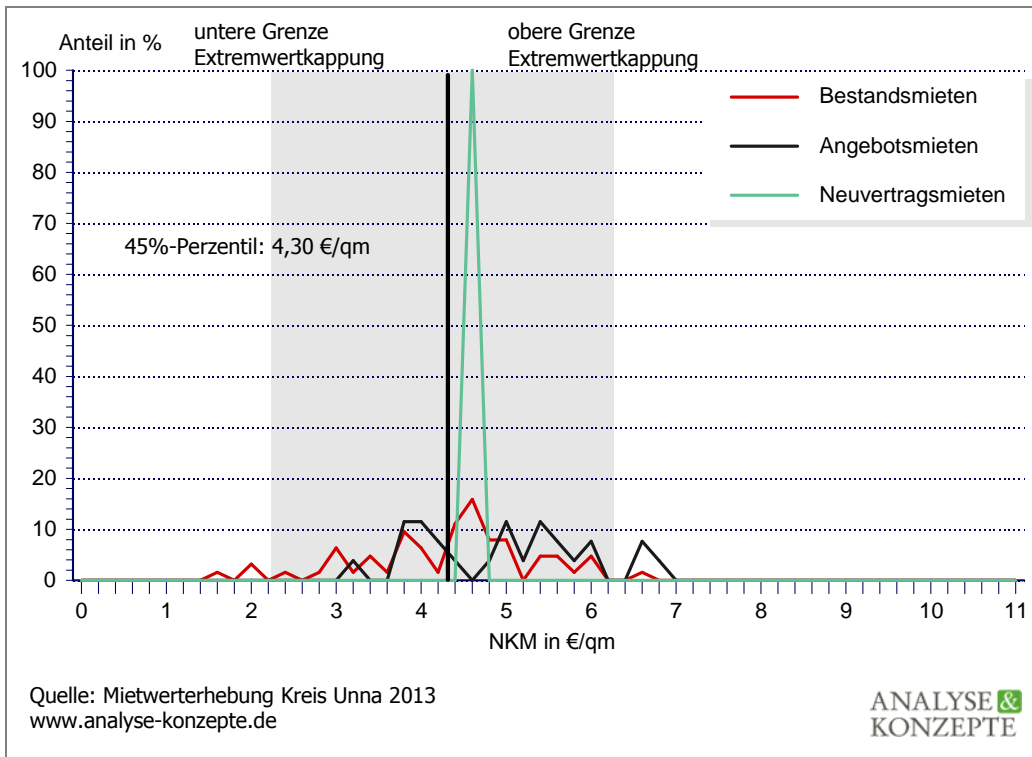
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,30 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,92 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,69 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,17 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,52 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	345/35/27

Abb. A14 Fröndenberg, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



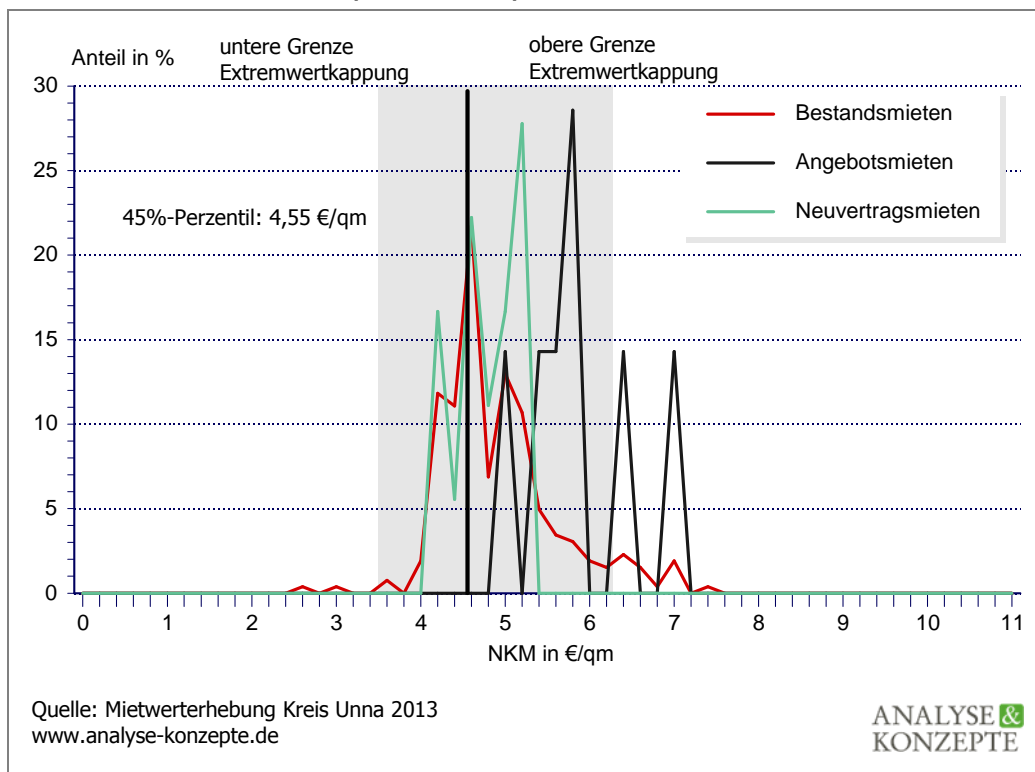
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,51 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,06 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,85 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,64 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	3,74 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	106/28/3

Abb. A15 Fröndenberg, > 95 m², Netto-Kaltmieten



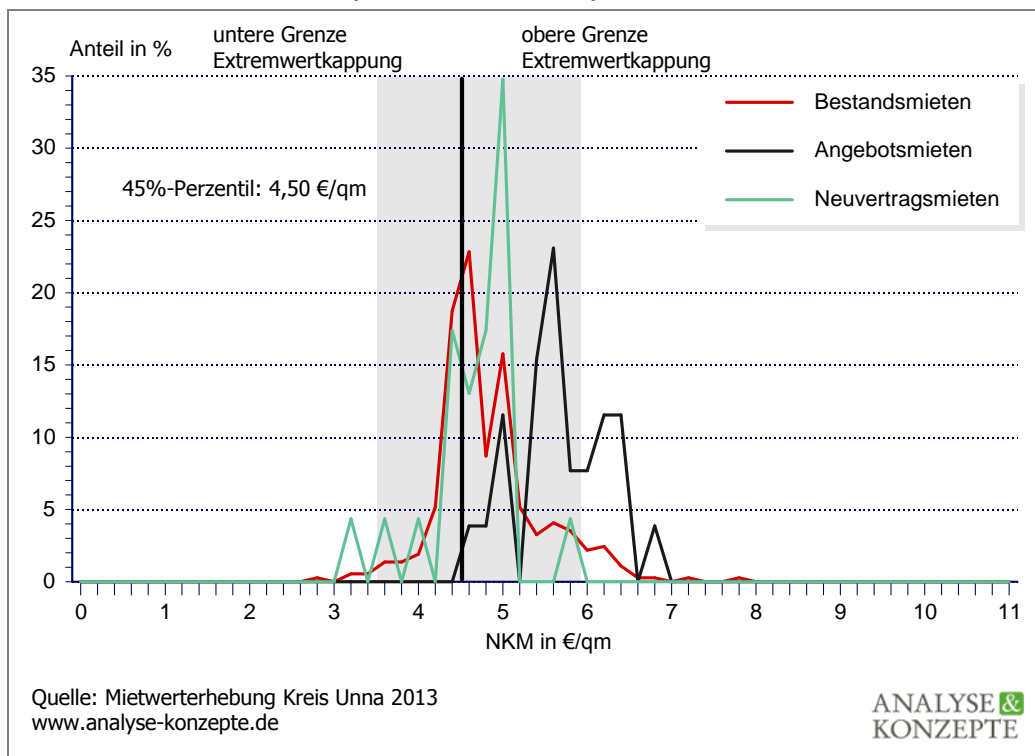
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,30 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,21 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,22 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,93 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	k.A.
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	63/26/1

Abb. A16 Holzwickede, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



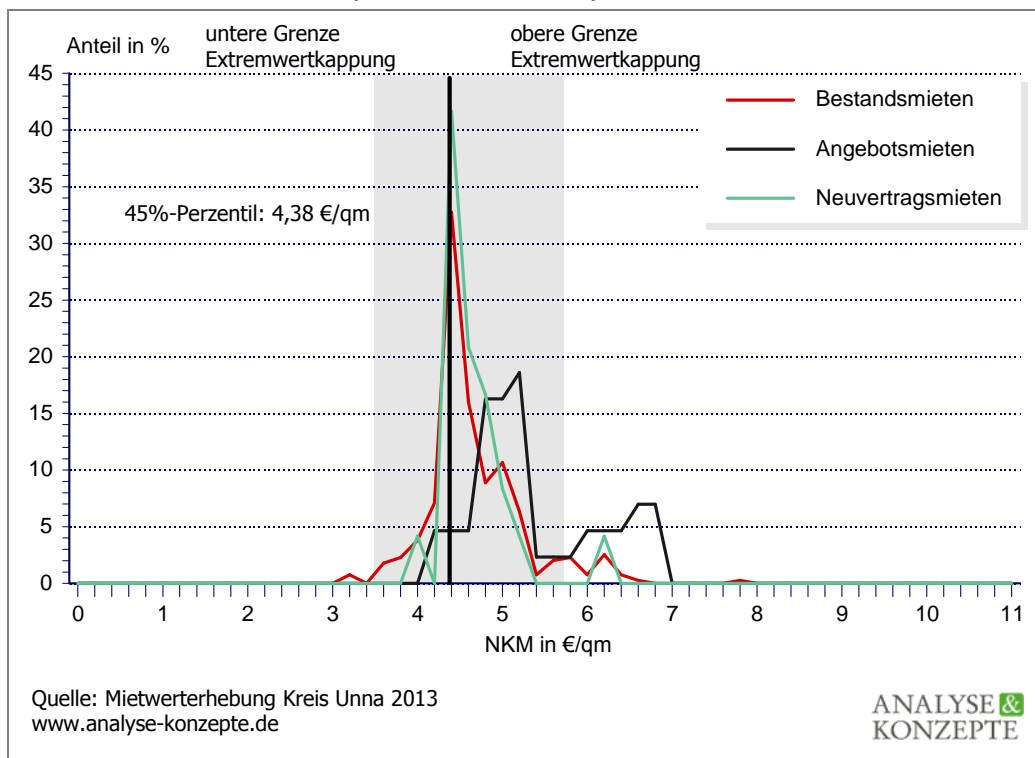
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,55 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,46 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,22 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,79 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,60 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	262/7/18

Abb. A17 Holzwickede, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



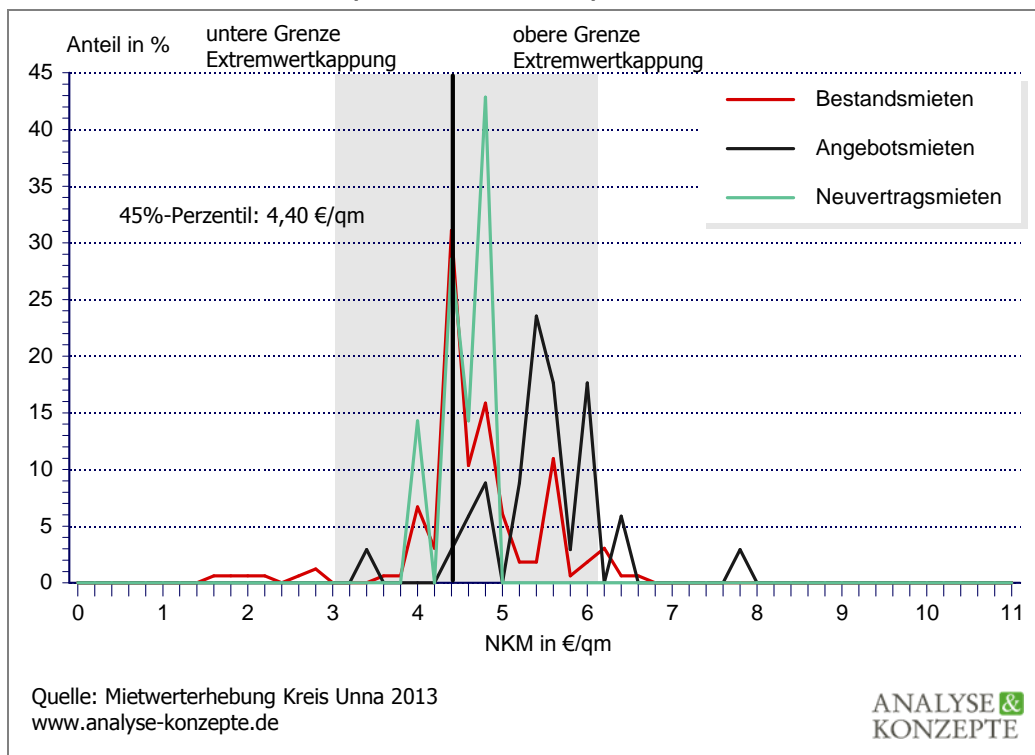
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,51 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,94 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,54 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,67 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	368/26/23

Abb. A18 Holzwickede, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



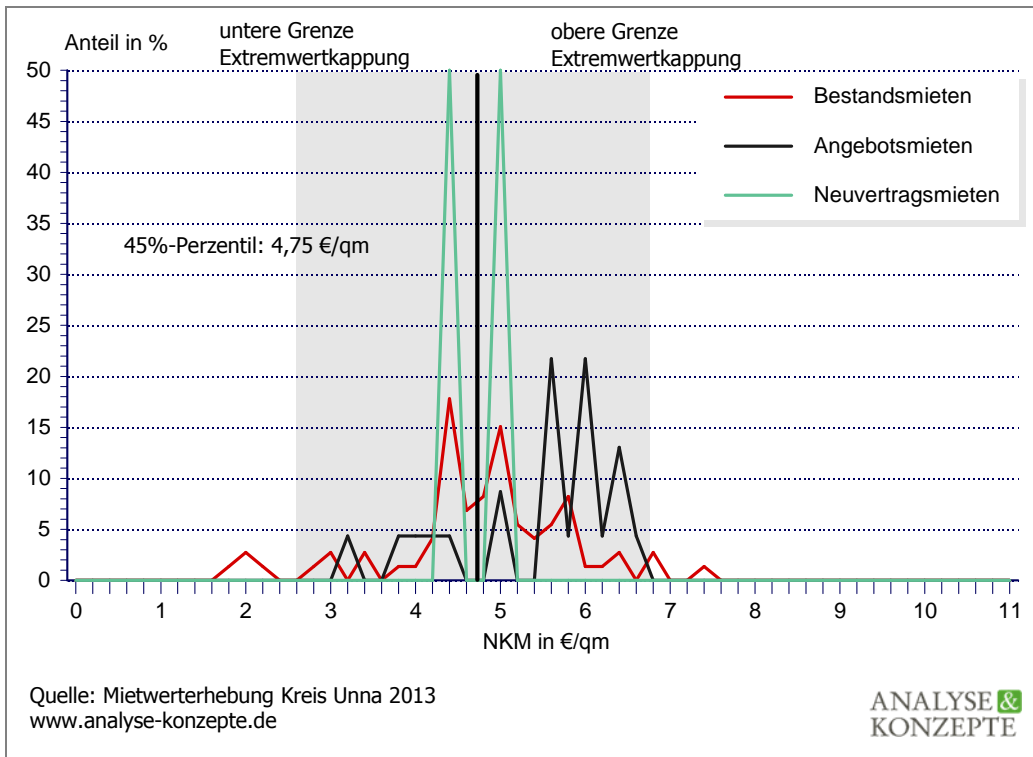
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,38 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,47 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,68 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,40 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	394/43/24

Abb. A19 Holzwickede, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



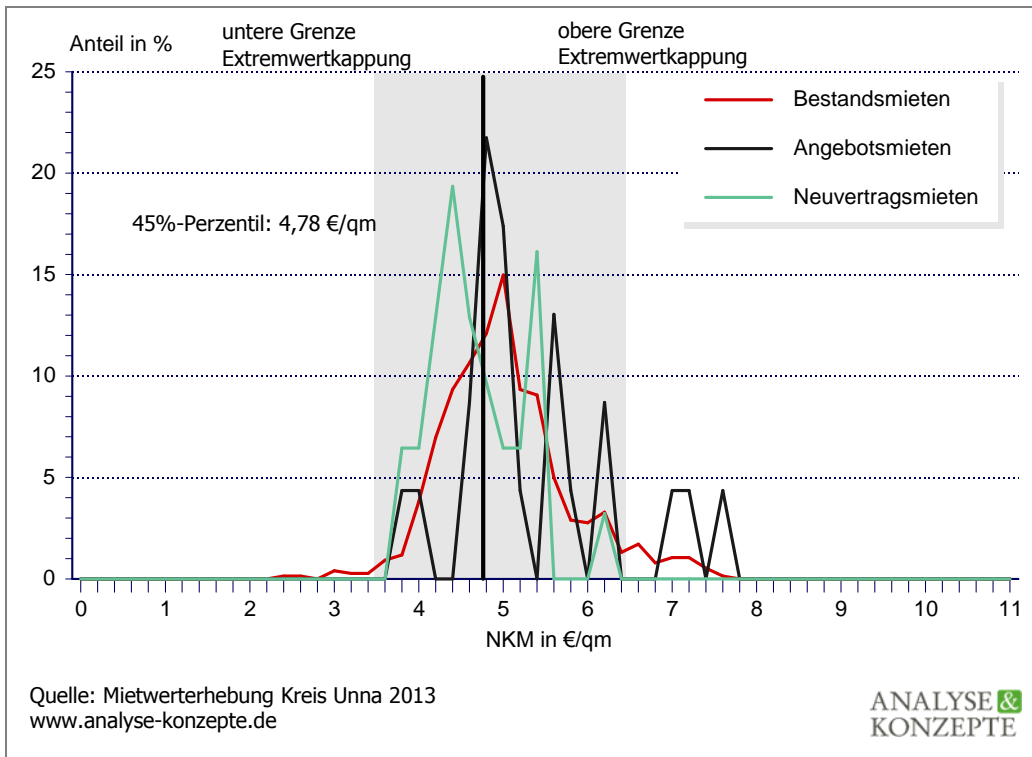
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,40 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,05 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,09 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,47 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,47 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	164/34/7

Abb. A20 Holzwickede, > 95 m², Netto-Kaltmieten



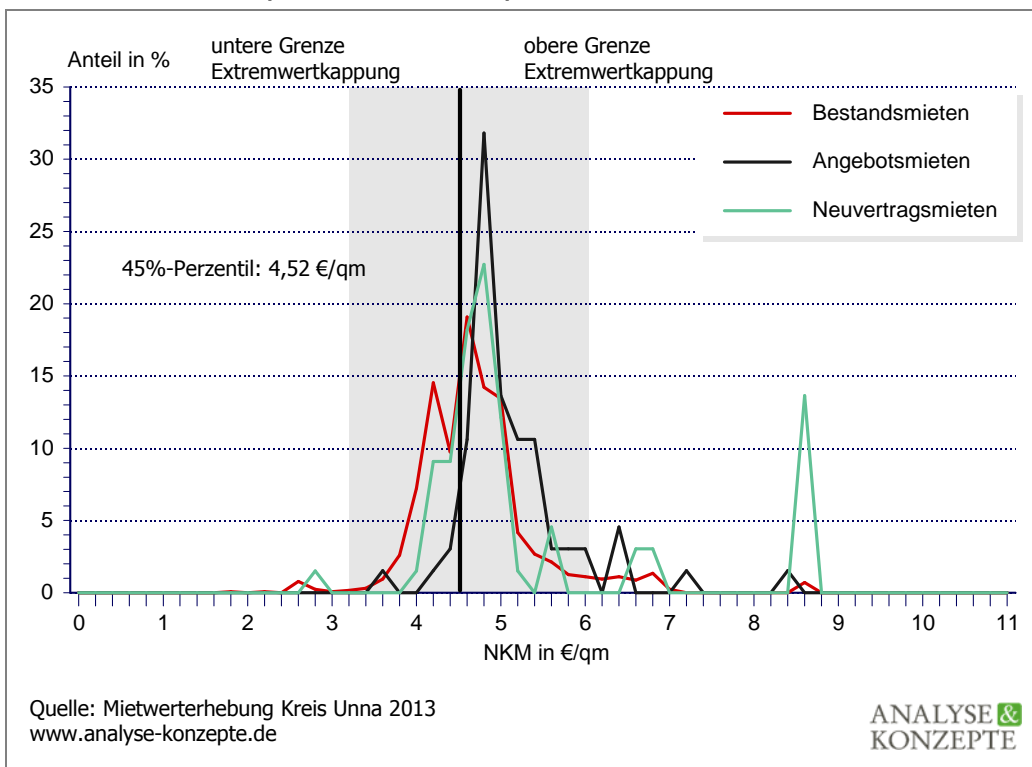
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,75 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,59 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,79 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,62 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,61 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	73/23/2

Abb. A21 Kamen, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



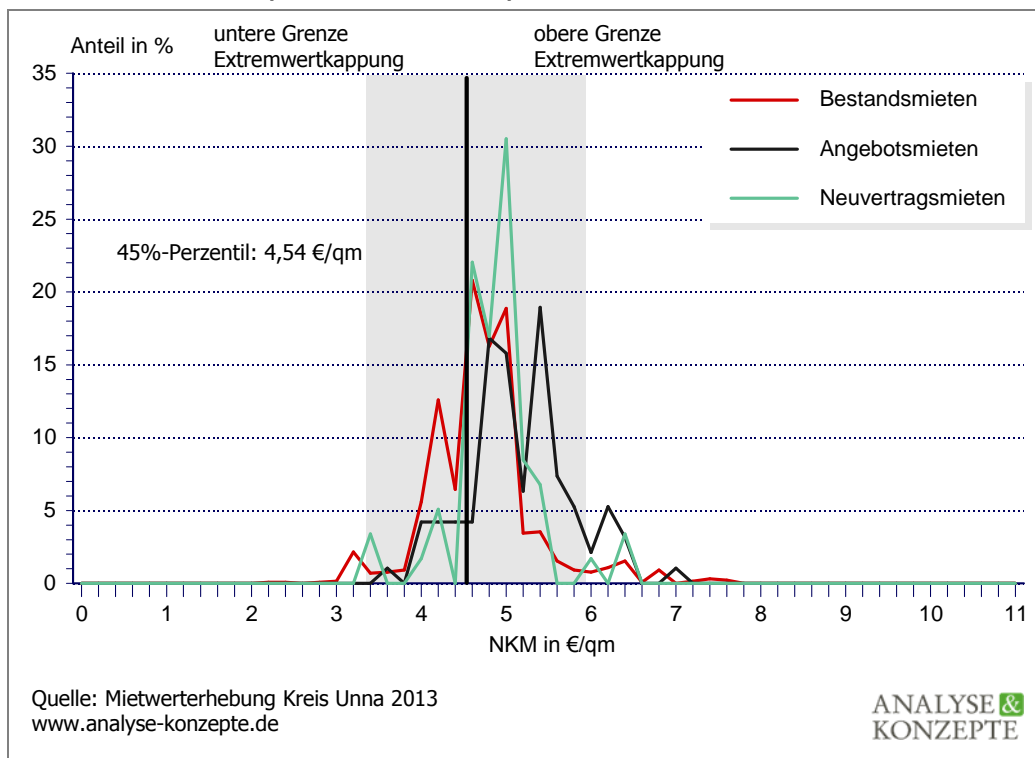
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,78 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,45 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,42 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,93 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,34 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	761/23/31

Abb. A22 Kamen, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



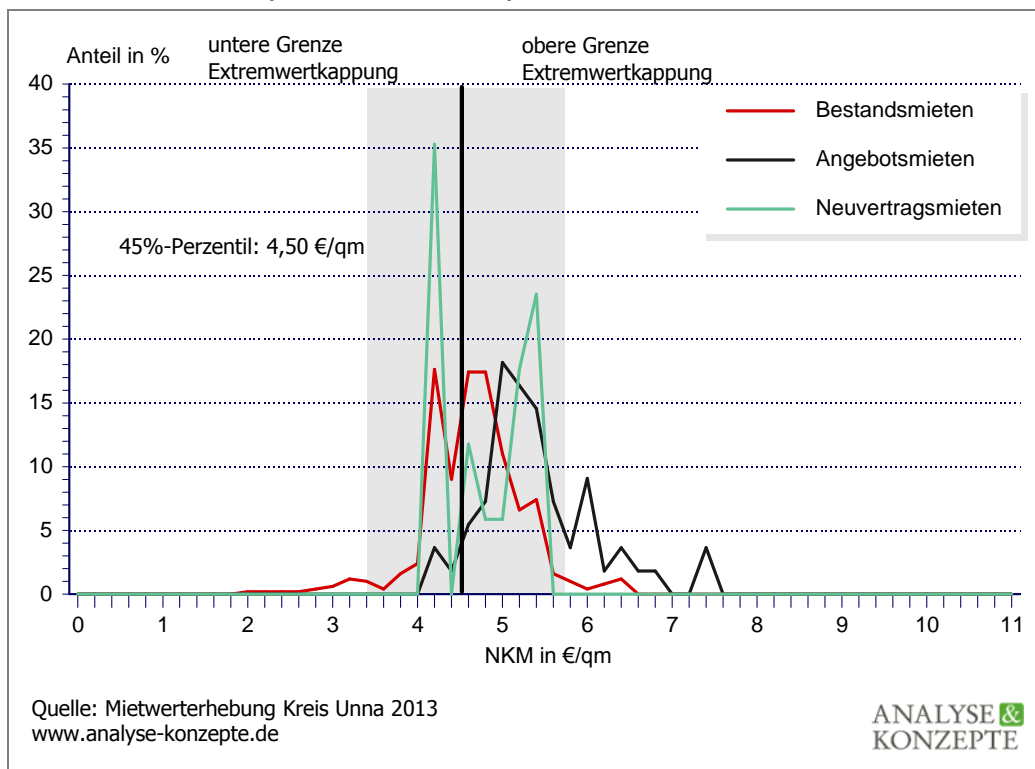
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,52 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,19 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,05 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,89 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,60 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1273/66/66

Abb. A23 Kamen, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



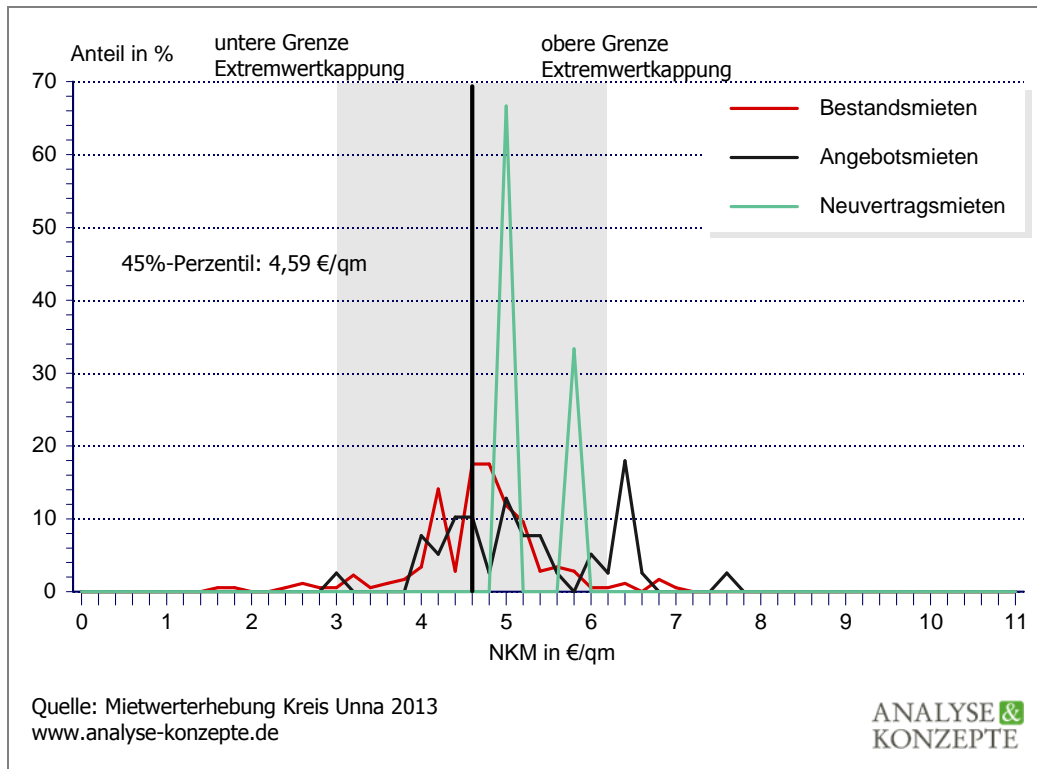
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,54 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,39 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,87 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,80 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1303/95/59

Abb. A24 Kamen, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,41 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,73 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,23 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,58 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	499/55/17

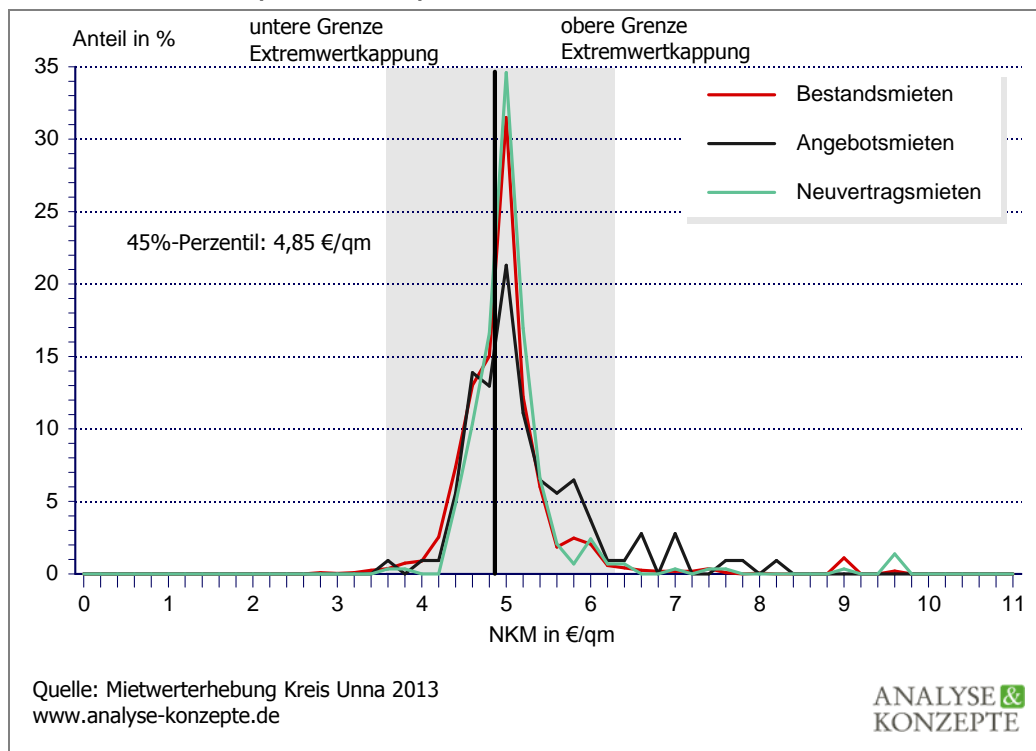
Abb. A25 Kamen, > 95 m², Netto-Kaltmieten



45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,59 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,02 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,15 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,86 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	177/39/3

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2013
www.analyse-konzepte.de

Abb. A26 Lünen, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



45%-Perzentil Bestandsmiete: 4,85 €/m²

Untere Grenze Extremwertkappung: 3,58 €/m²

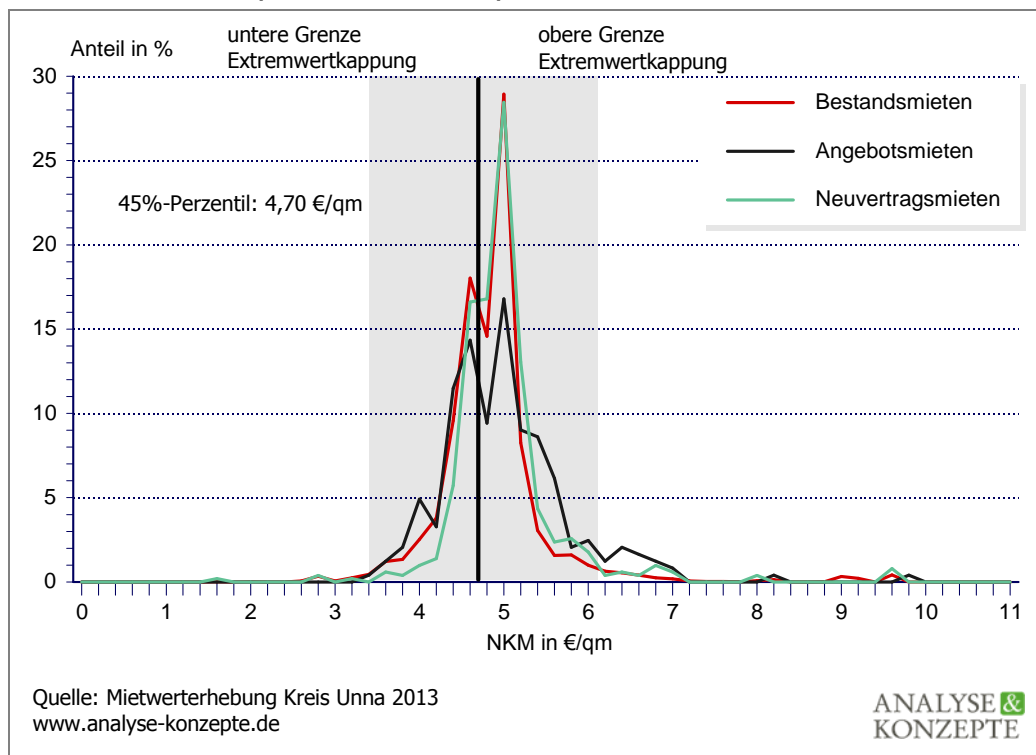
Obere Grenze Extremwertkappung: 6,25 €/m²

45%-Perzentil Angebotsmiete: 4,94 €/m²

45%-Perzentil Neuvertragsmiete: 4,90 €/m²

Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge: 3613/108/289

Abb. A27 Lünen, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



45%-Perzentil Bestandsmiete: 4,70 €/m²

Untere Grenze Extremwertkappung: 3,42 €/m²

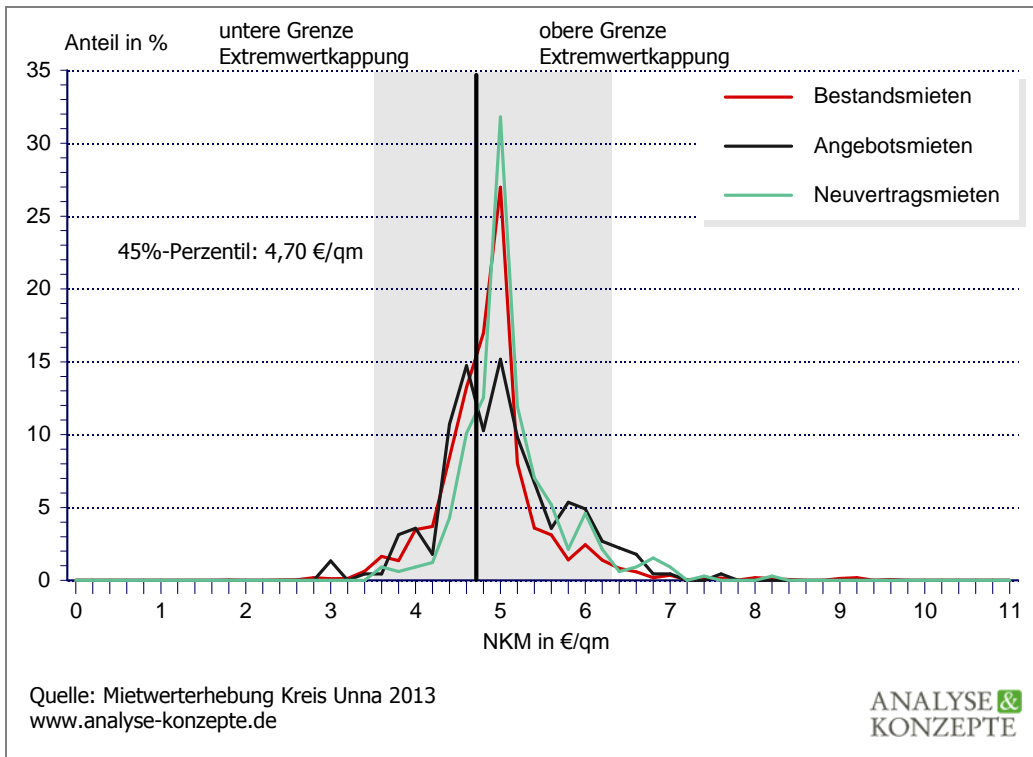
Obere Grenze Extremwertkappung: 6,12 €/m²

45%-Perzentil Angebotsmiete: 4,85 €/m²

45%-Perzentil Neuvertragsmiete: 4,84 €/m²

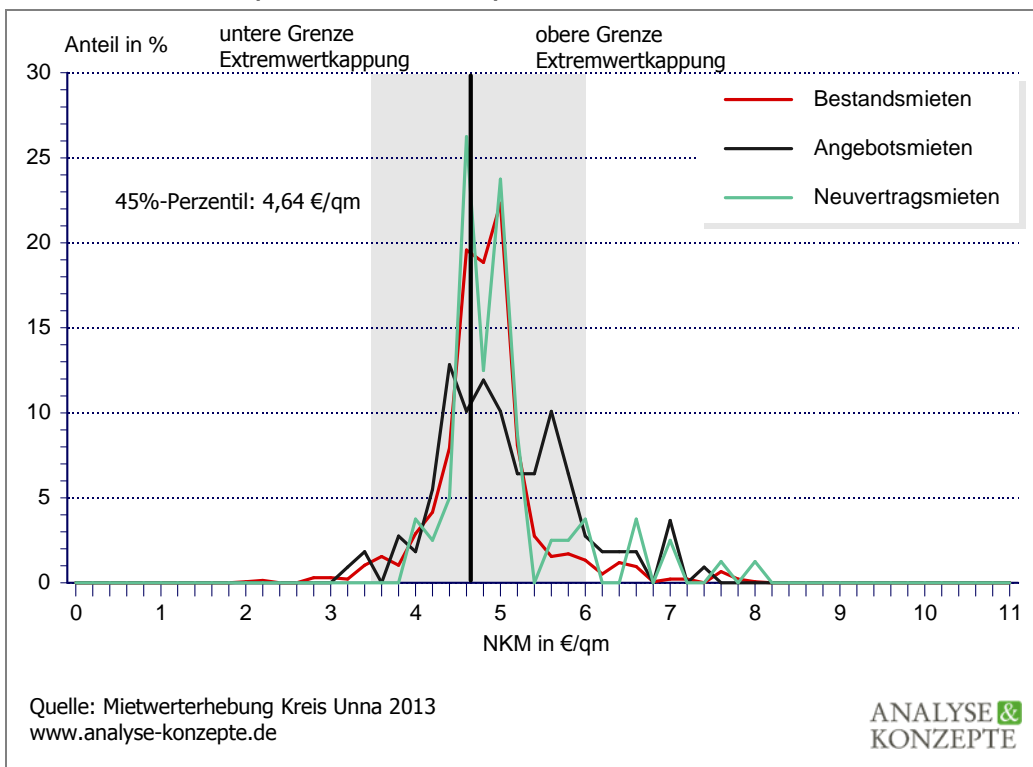
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge: 6218/244/506

Abb. A28 Lünen, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



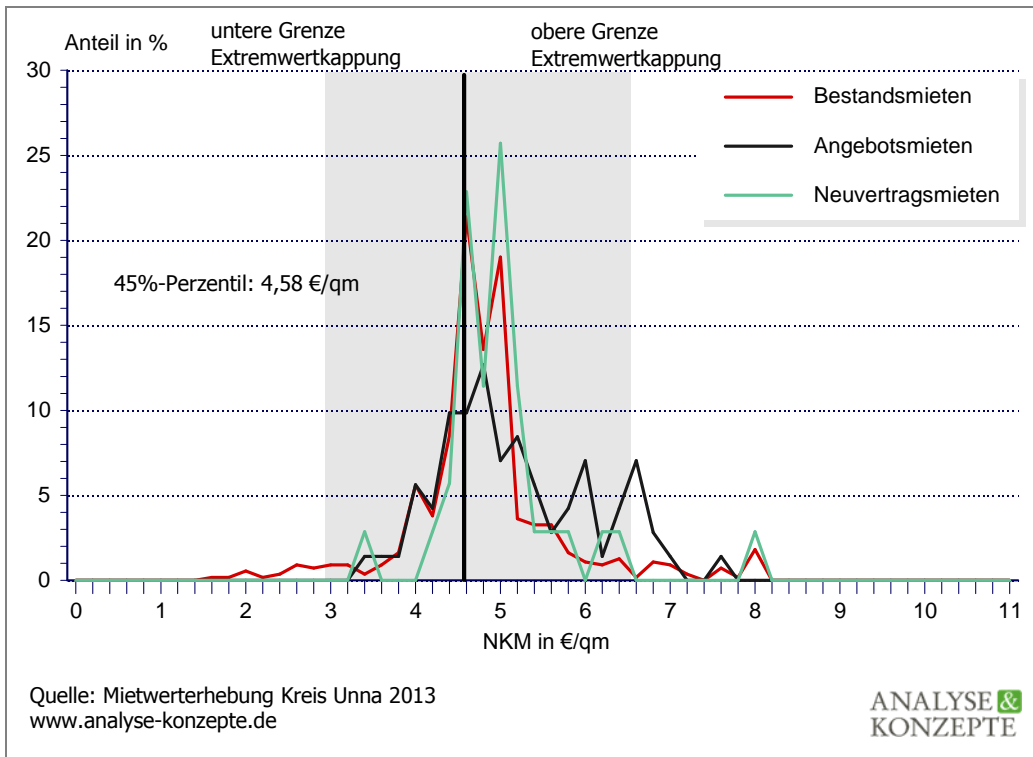
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,70 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,50 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,12 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,88 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,90 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	4626/224/327

Abb. A29 Lünen, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



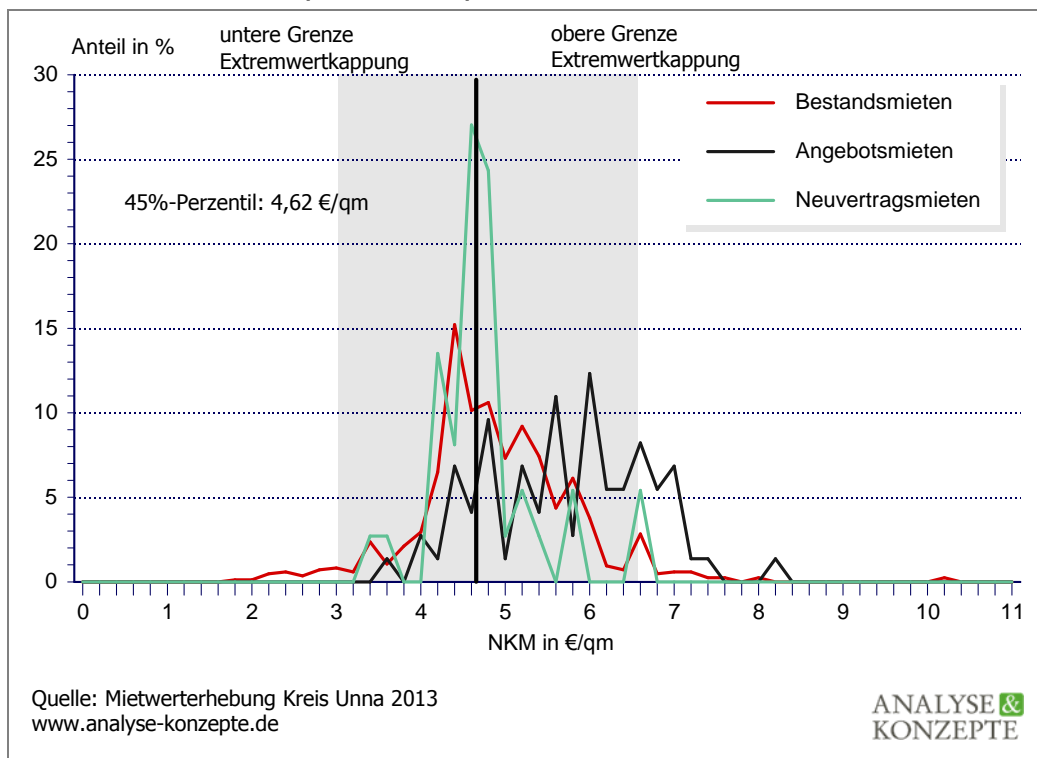
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,64 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,49 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,98 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,86 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,68 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1348/109/80

Abb. A30 Lünen, > 95 m², Netto-Kaltmieten



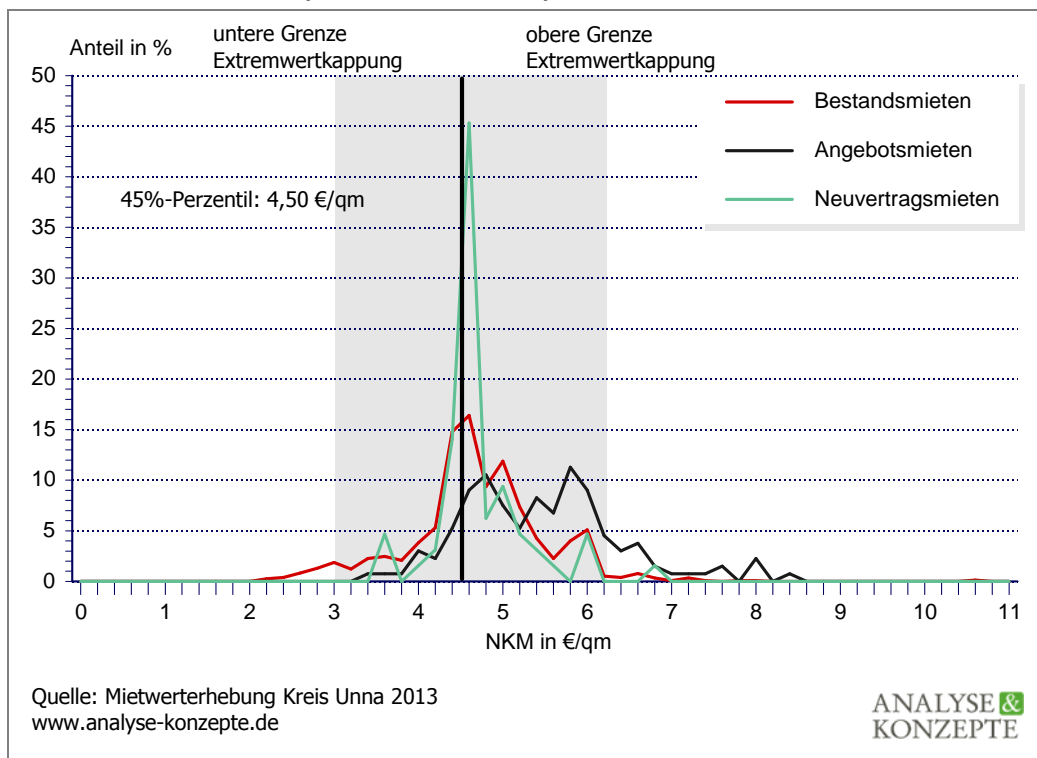
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,58 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,91 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,53 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	4,87 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,76 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	552/71/35

Abb. A31 Schwerte, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



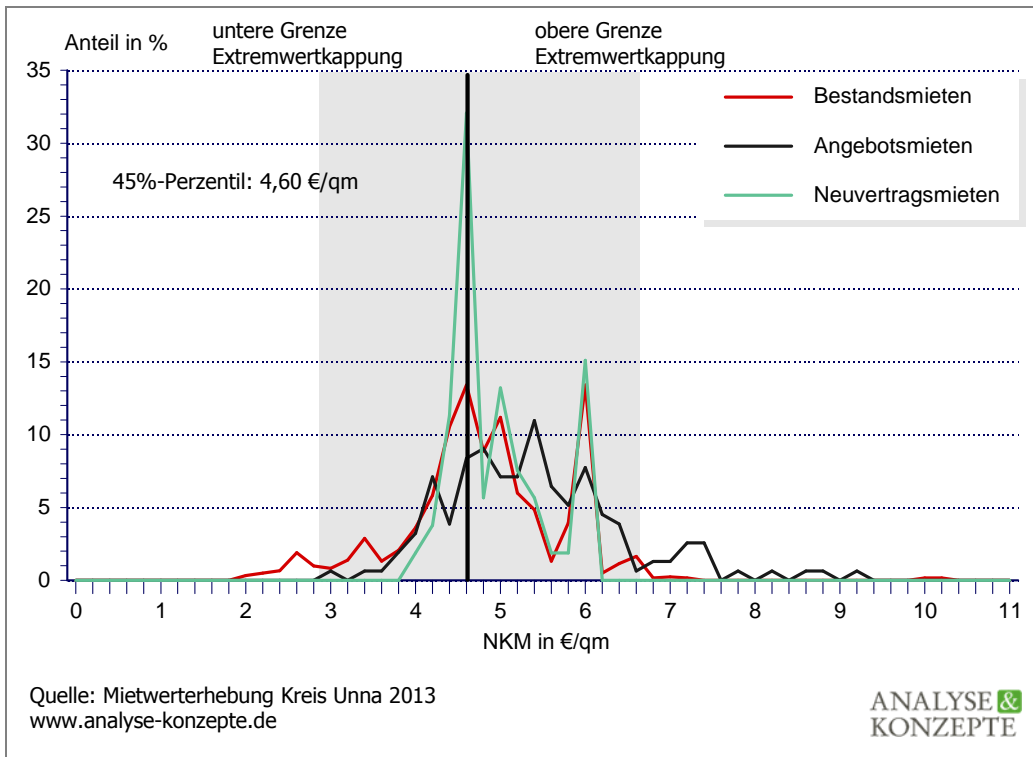
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,62 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,02 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,59 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,58 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	848/73/37

Abb. A32 Schwerte, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



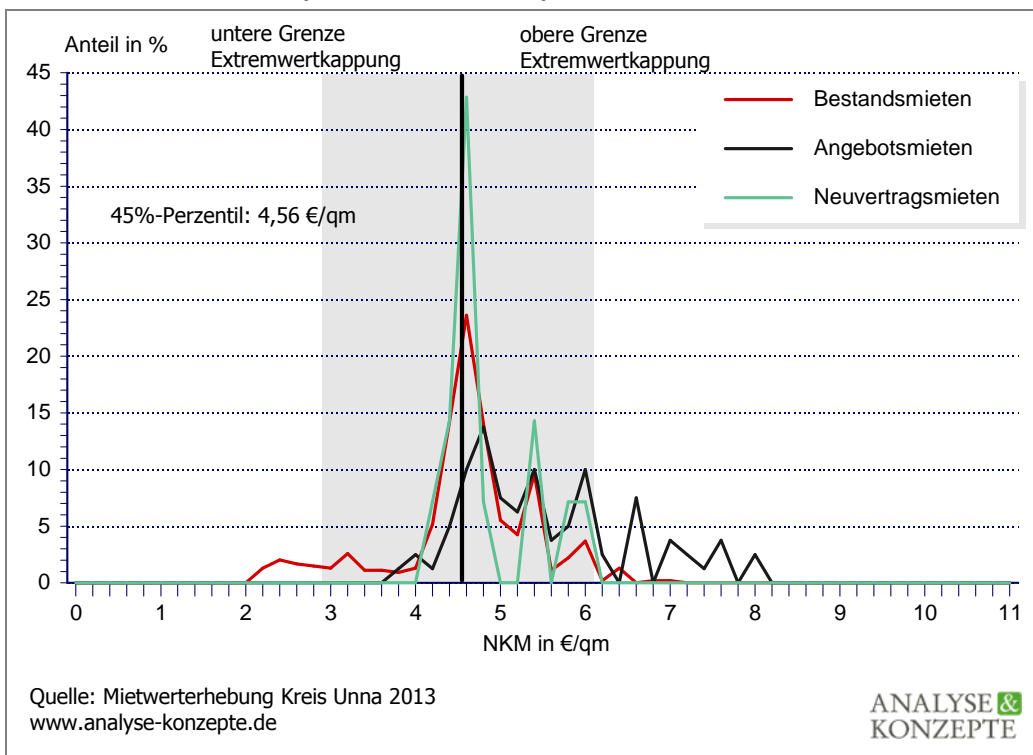
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,50 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,00 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,22 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,18 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1547/133/64

Abb. A33 Schwerte, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



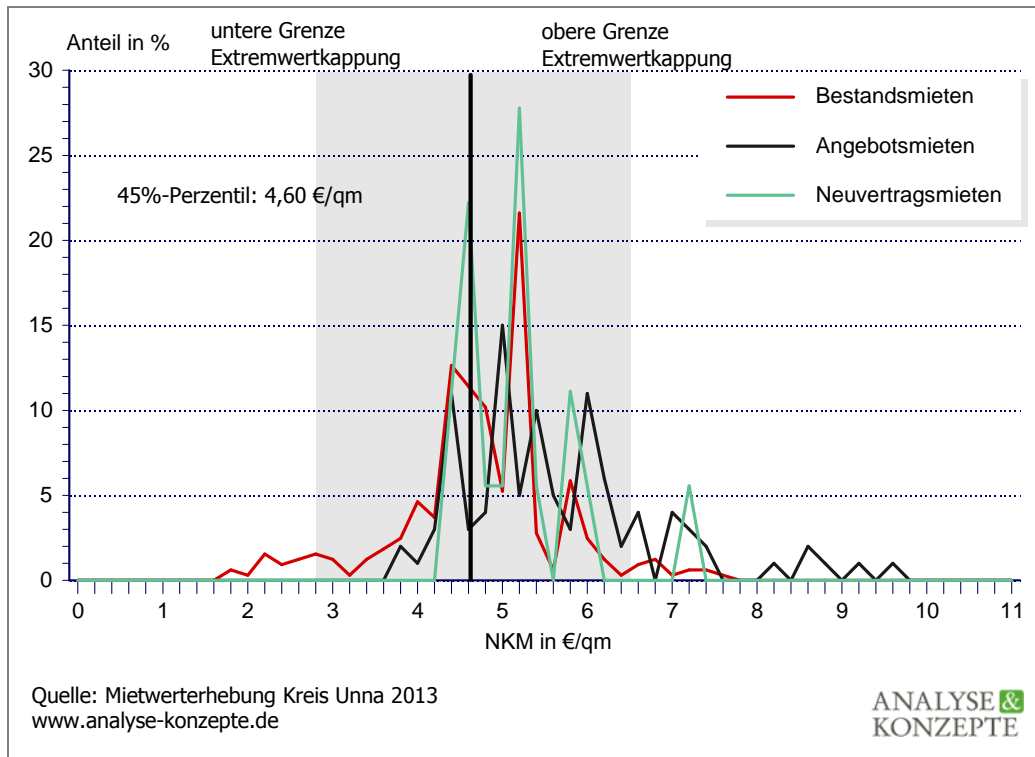
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,60 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,84 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,61 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,13 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,52 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1216/155/53

Abb. A34 Schwerte, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



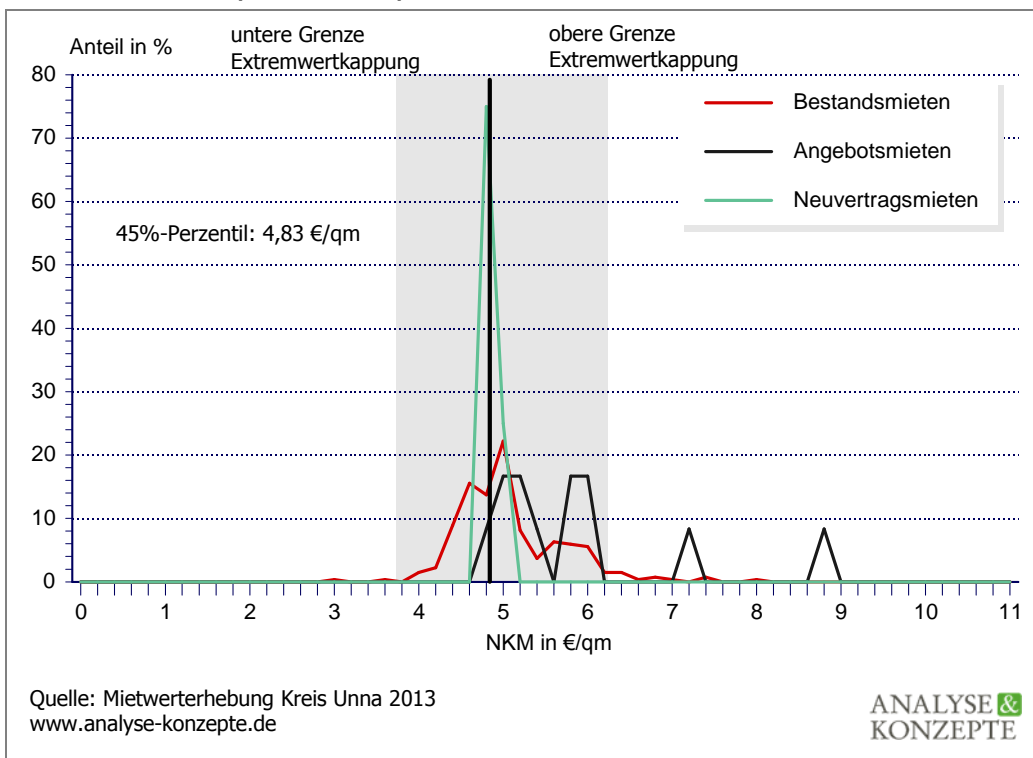
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,56 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,88 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,11 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,17 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,49 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	542/80/14

Abb. A35 Schwerte, > 95 m², Netto-Kaltmieten



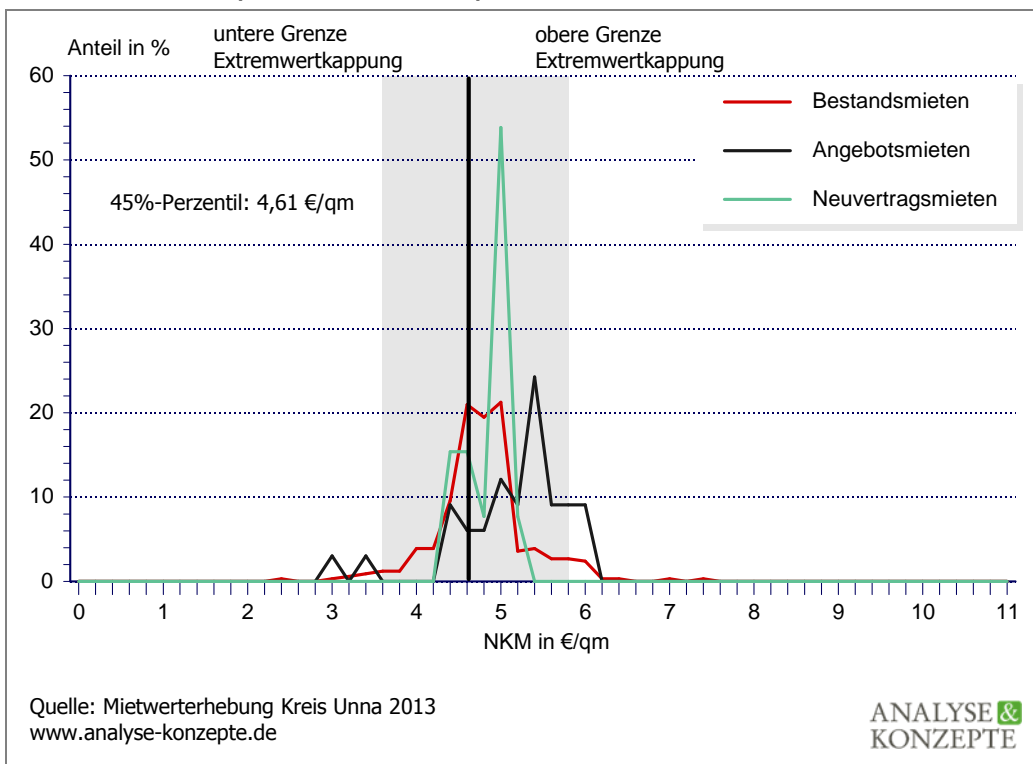
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,60 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,78 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,53 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,18 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,03 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	324/100/18

Abb. A36 Selm, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



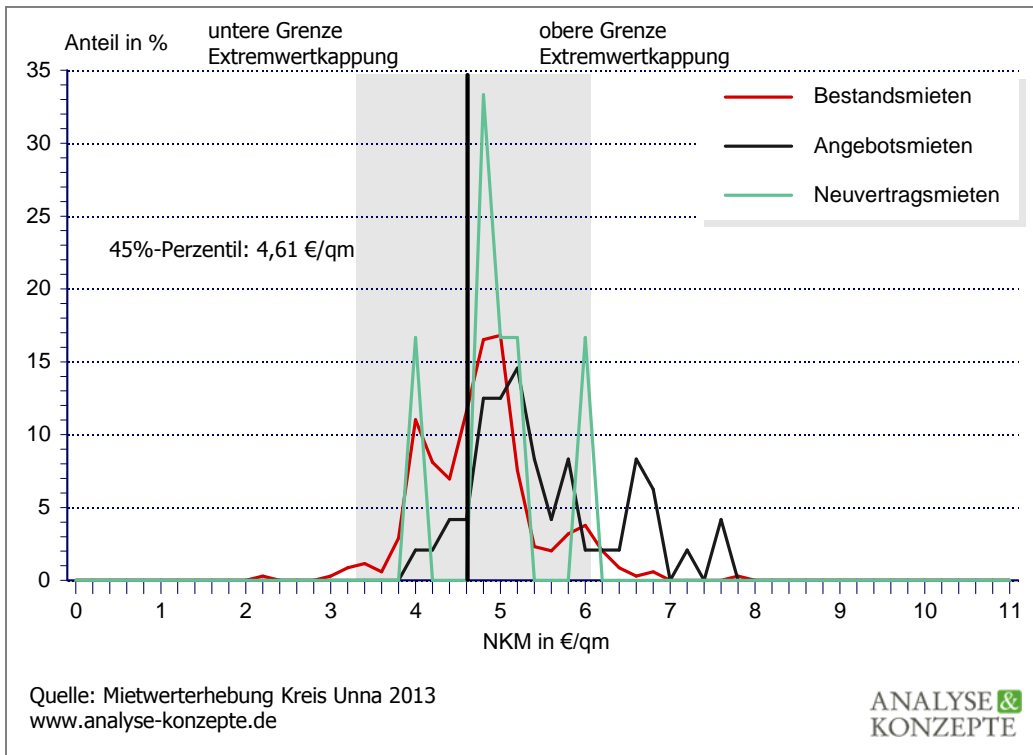
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,83 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,75 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,23 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,37 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,80 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	270/12/4

Abb. A37 Selm, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



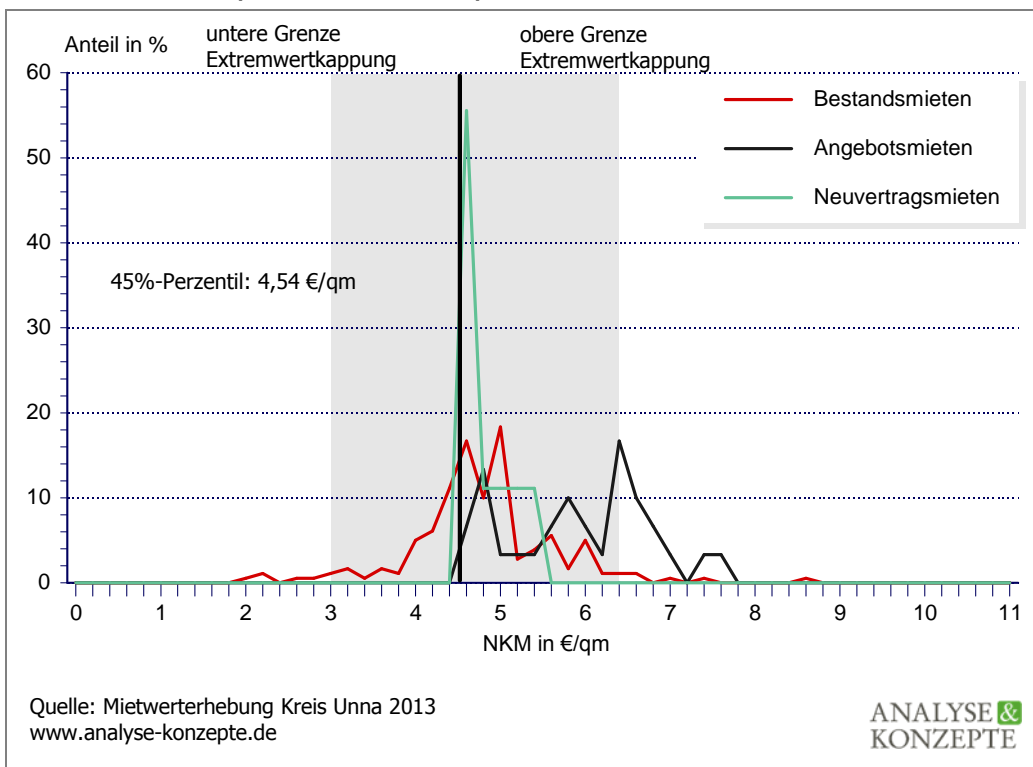
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,61 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,60 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,78 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,29 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,80 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	334/33/13

Abb. A38 Selm, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



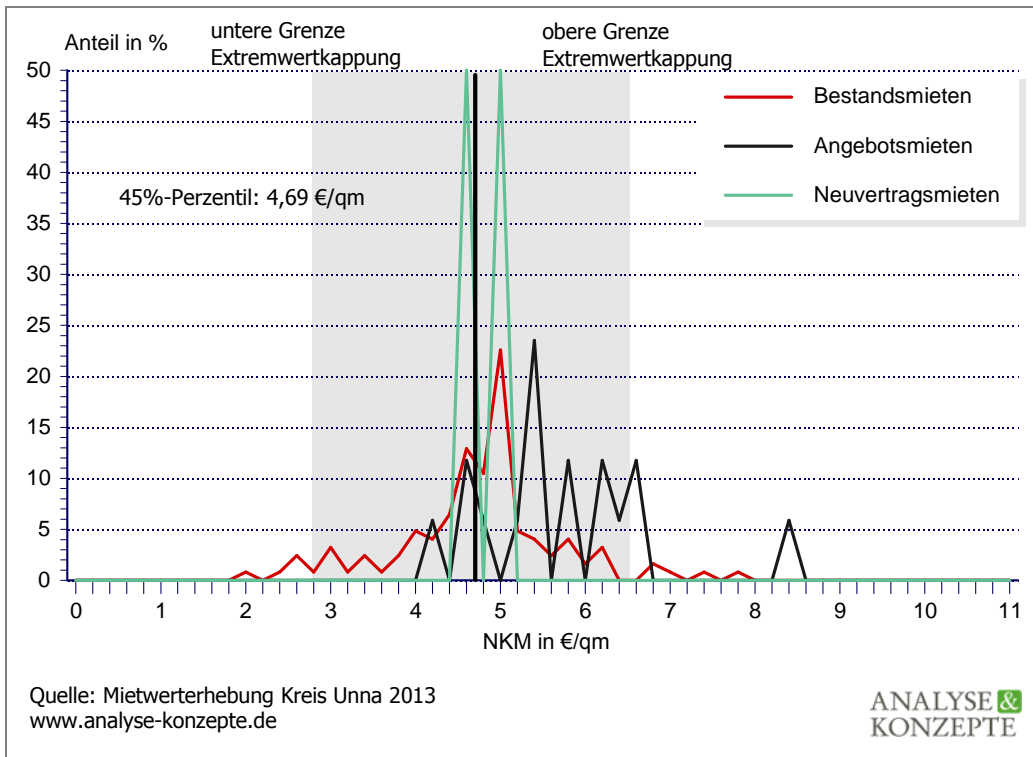
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,61 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,34 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,03 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,15 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,74 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	345/48/6

Abb. A39 Selm, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



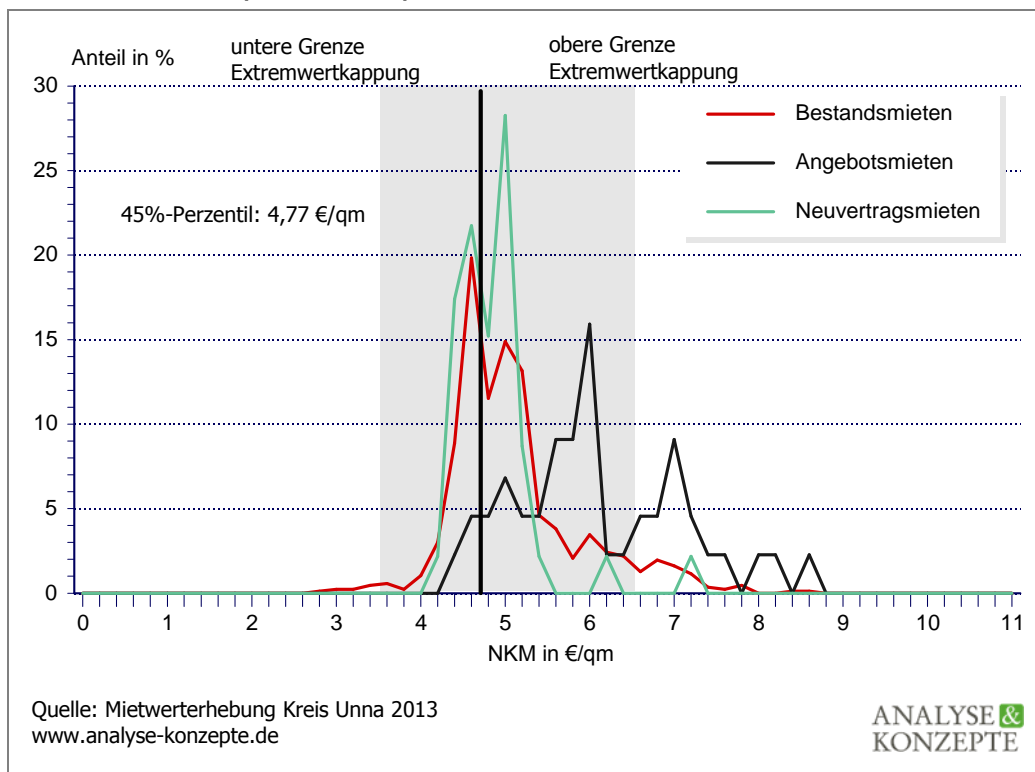
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,54 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,00 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,40 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,80 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,47 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	180/30/9

Abb. A40 Selm, > 95 m², Netto-Kaltmieten



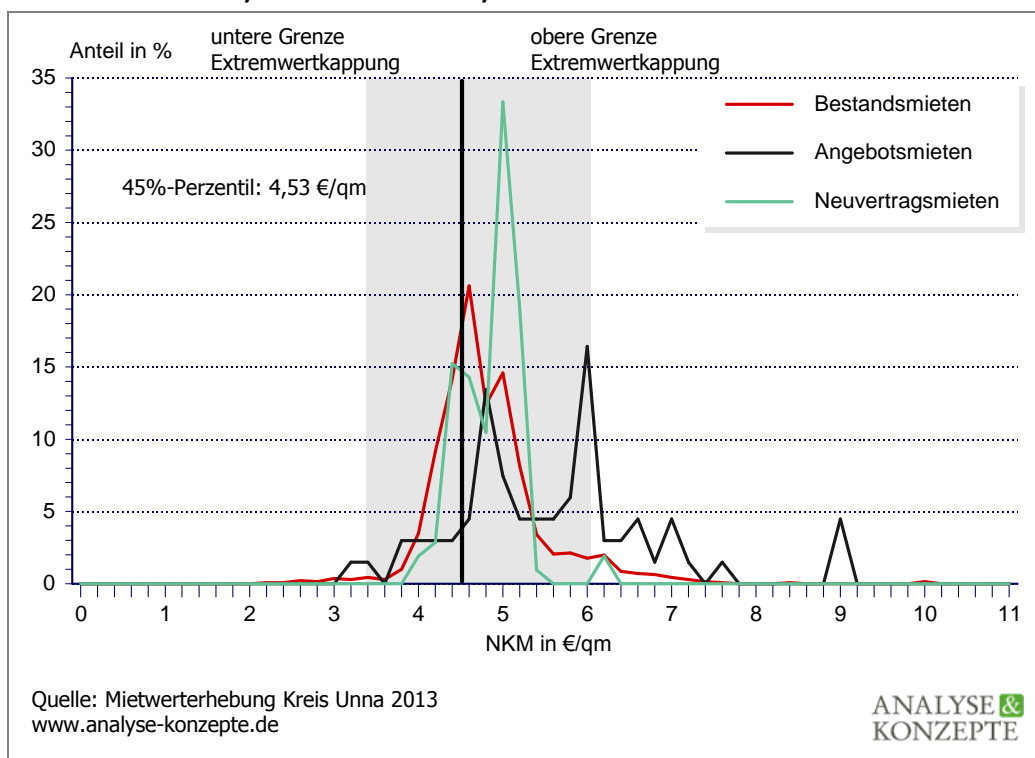
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,69 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,75 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,54 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,44 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,71 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	124/17/2

Abb. A41 Unna, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



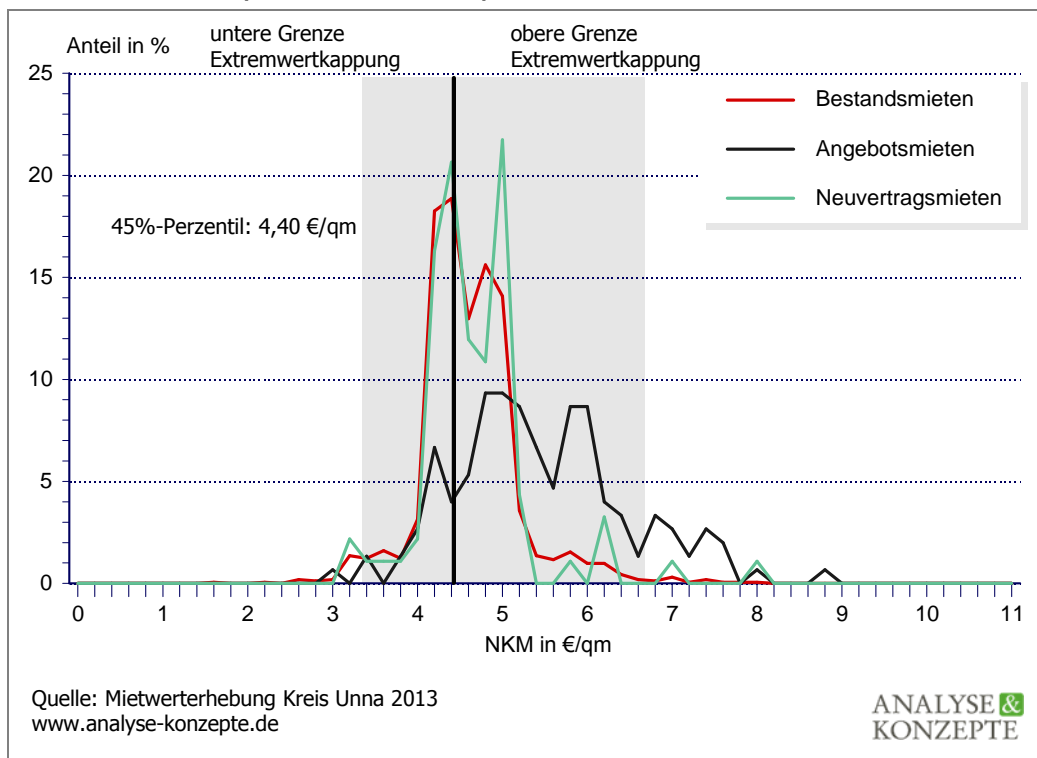
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,77 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,52 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,51 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,88 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,68 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	867/44/46

Abb. A42 Unna, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



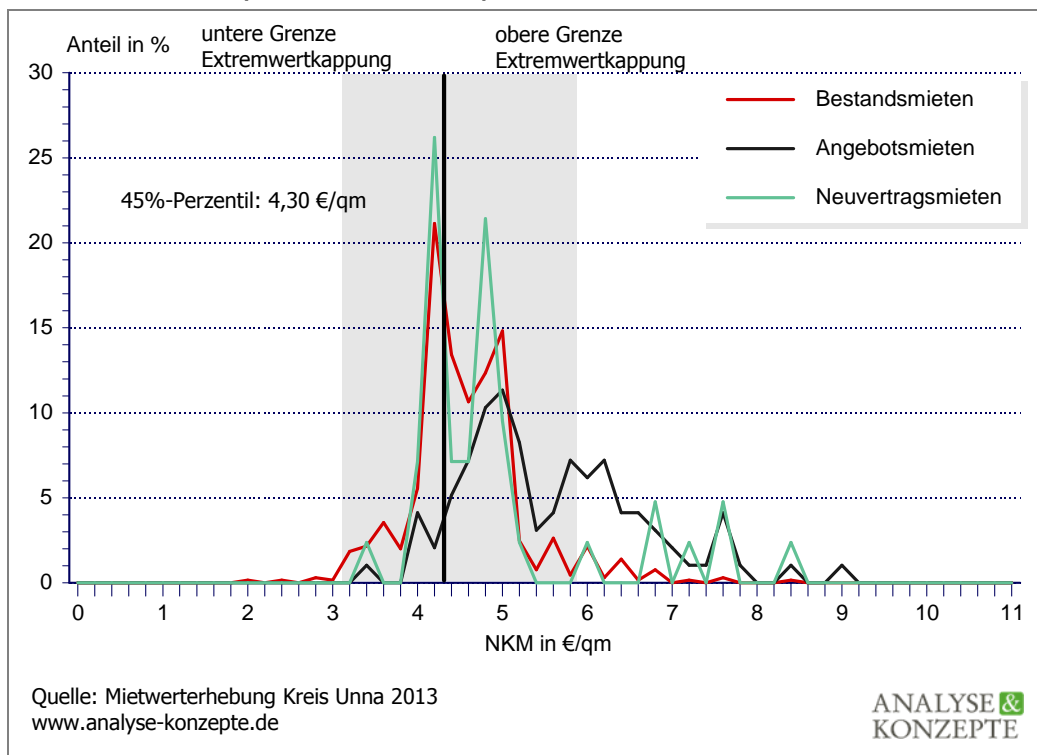
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,53 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,42 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,03 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,26 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,80 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1412/67/105

Abb. A43 Unna, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



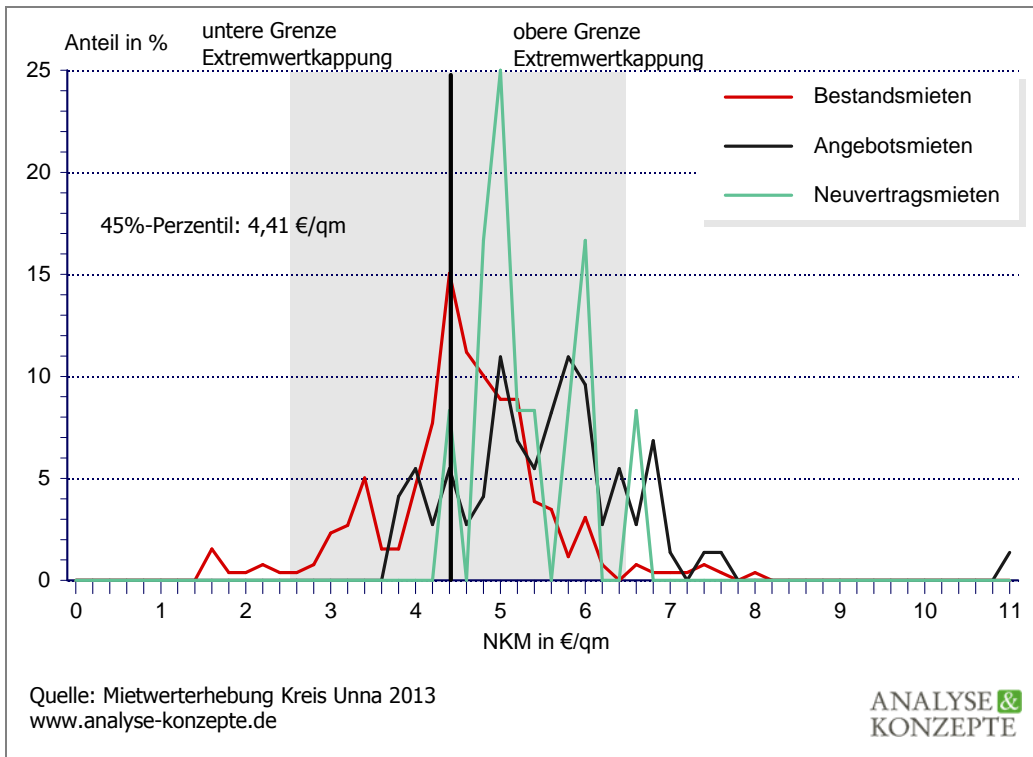
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,40 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,36 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,68 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,21 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,40 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1627/150/92

Abb. A44 Unna, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



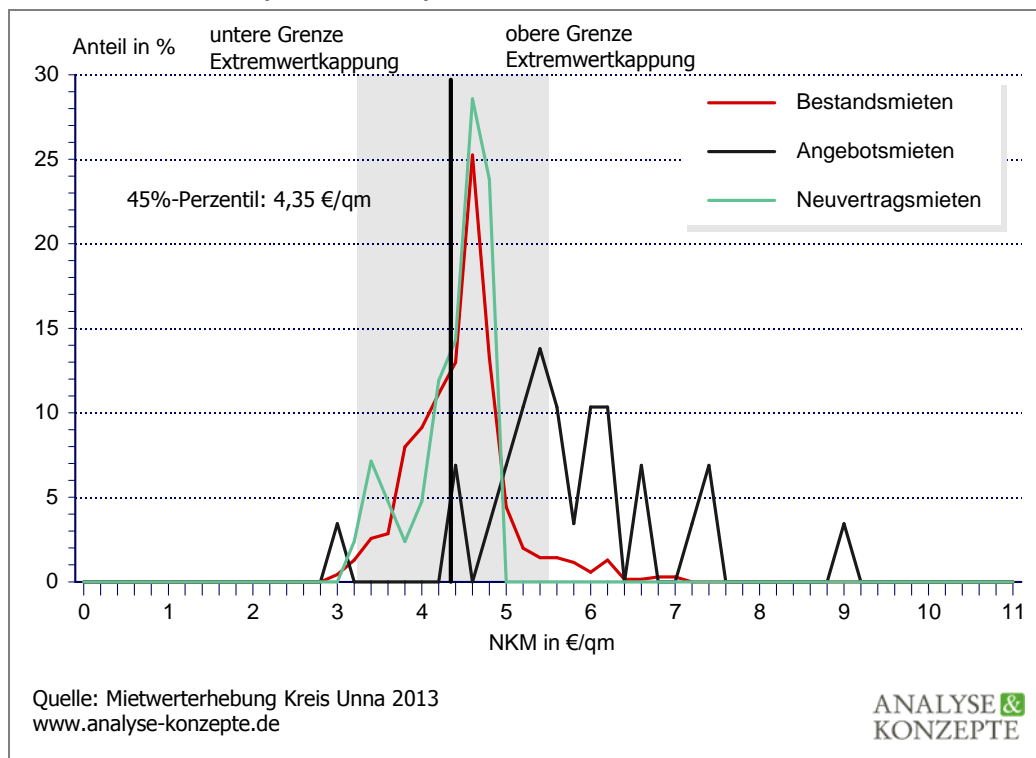
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,30 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,12 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,84 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,11 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,34 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	648/97/42

Abb. A45 Unna, > 95 m², Netto-Kaltmieten



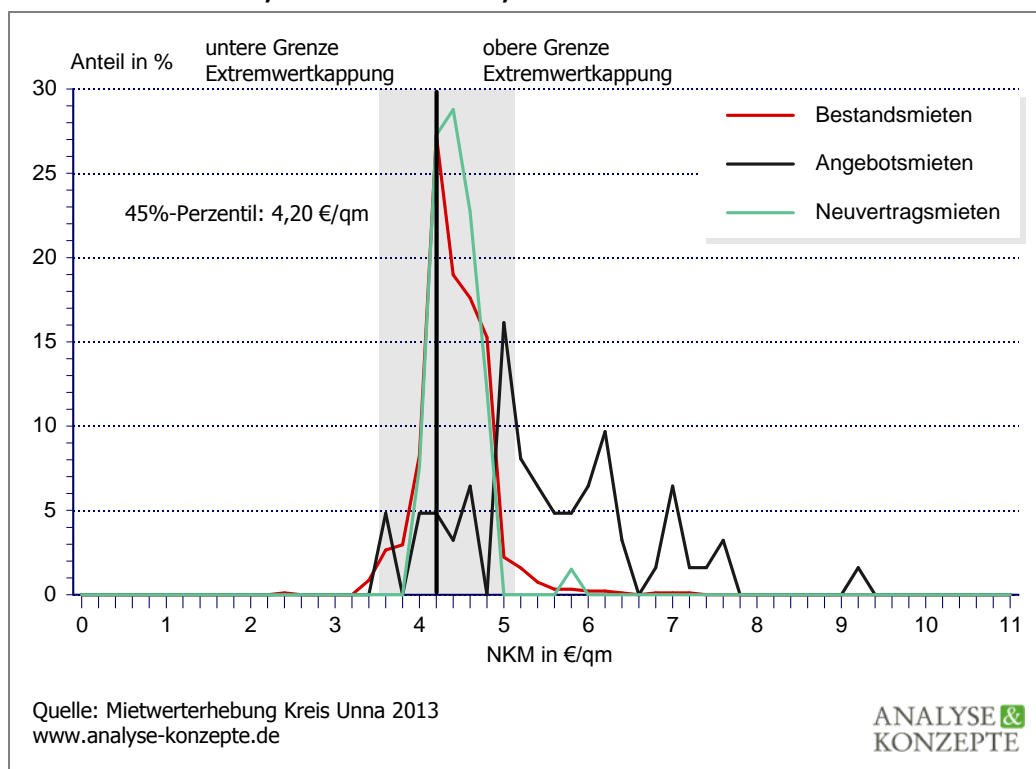
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,41 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	2,53 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,41 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,38 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,99 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	259/73/12

Abb. A46 Werne, bis 50 m², Netto-Kaltmieten



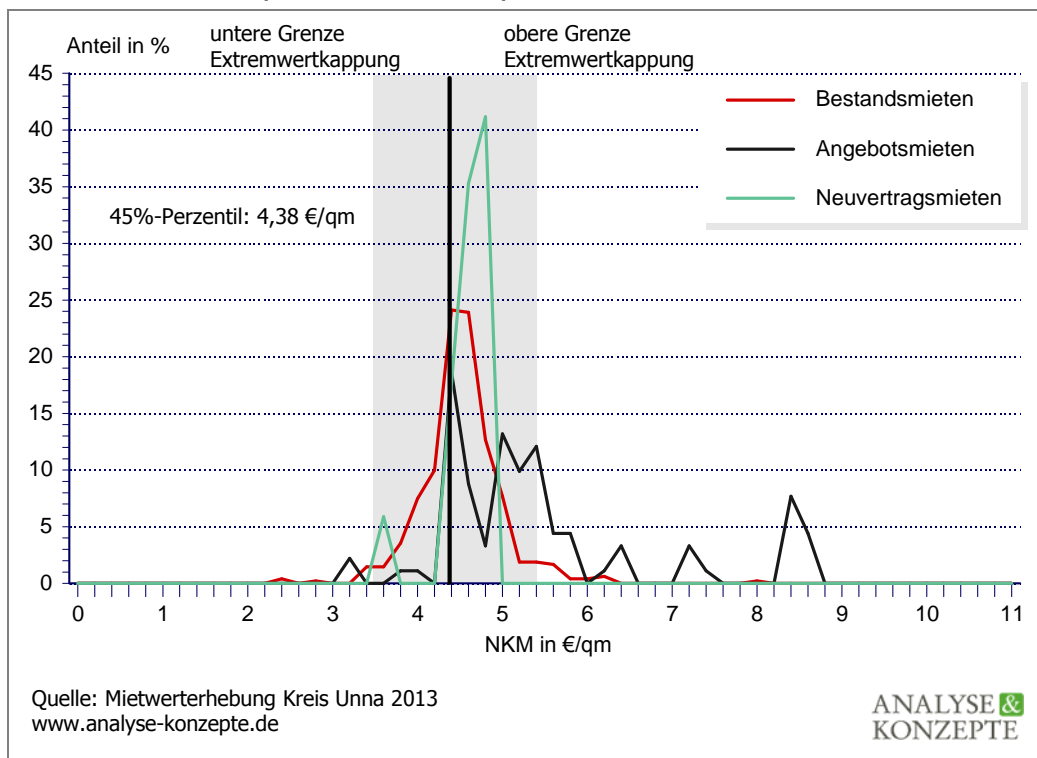
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,35 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,23 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,50 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,52 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,40 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	701/32/42

Abb. A47 Werne, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten



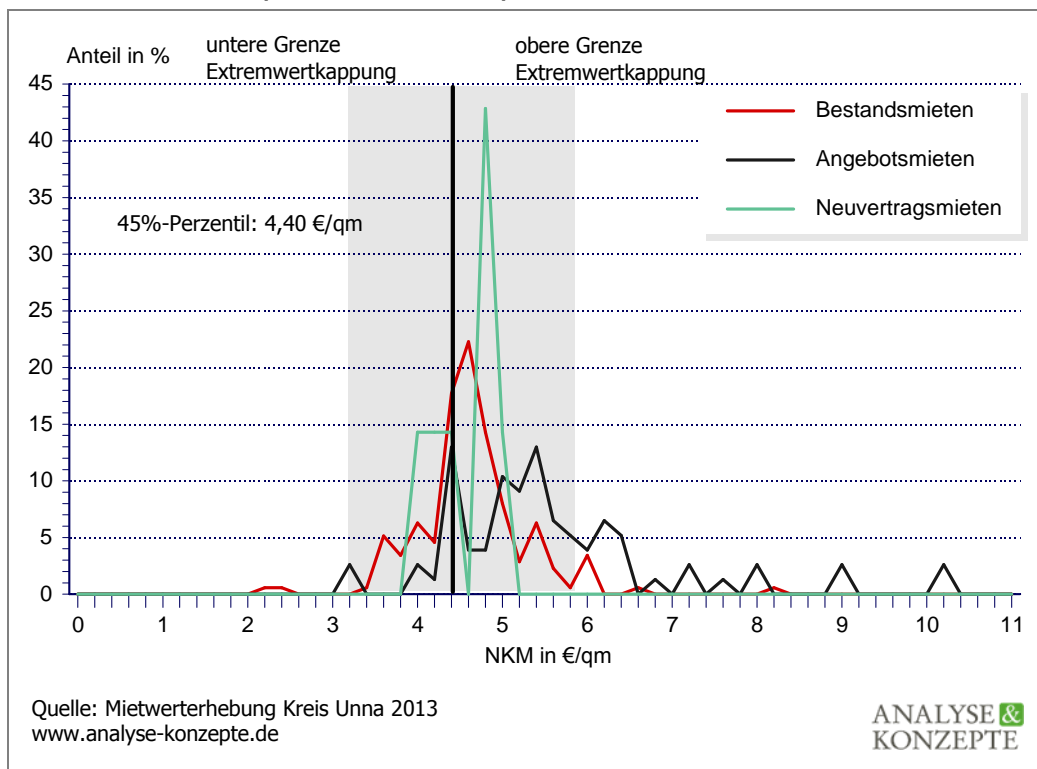
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,20 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,52 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,10 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,17 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,25 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	943/64/66

Abb. A48 Werne, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten



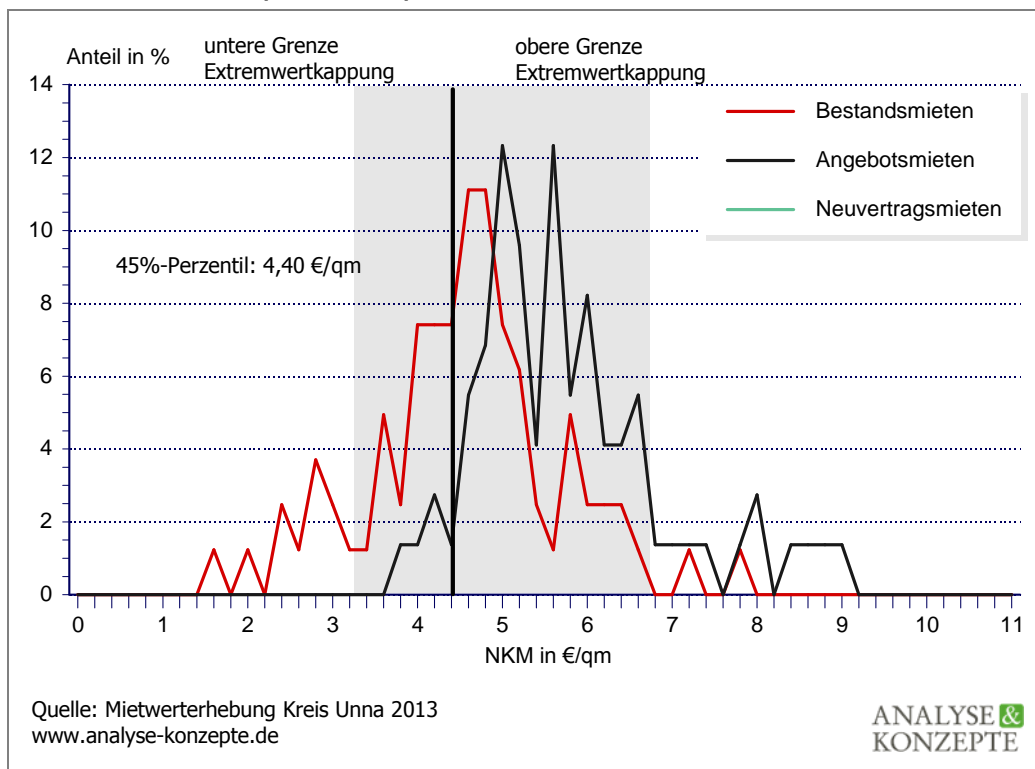
45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,38 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,45 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,38 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,00 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,55 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	481/91/17

Abb. A49 Werne, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten



45%-Perzentil Bestandsmiete:	4,40 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,22 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,82 €/m ²
45%-Perzentil Angebotsmiete:	5,15 €/m ²
45%-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,51 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	175/77/7

Abb. A50 Werne, > 95 m², Netto-Kaltmieten



45%-Perzentil Bestandsmiete: 4,40 €/m²

Untere Grenze Extremwertkappung: 2,25 €/m²

Obere Grenze Extremwertkappung: 6,68 €/m²

45%-Perzentil Angebotsmiete: 5,38 €/m²

45%-Perzentil Neuvertragsmiete: k.A.

Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge: 81/73/0