

Landkreis Friesland

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft

Bericht vom 18.07.2019



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 485 00 98 - 0
Fax: +49 (0)40 485 00 98 - 98
E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Friesland	1
2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	6
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	6
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	7
5 Vergleichsraum	9
5.1 Beschreibung der Vergleichsräume	10
5.2 Verkehrstechnische Erreichbarkeit	12
5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich	14
6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands	15
6.1 Grundgesamtheit	15
6.2 Erhebung von Bestandsmieten	16
6.3 Extremwertkappung	18
6.4 Erfassung der Angebotsmieten	19
7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	22
7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	22
7.2 Iteratives Verfahren	25
7.3 Angemessenheitsrichtwerte	28
8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	34
Anlage 1 Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Friesland	35
Anlage 2 Fragebögen der Mietwerterhebung	37

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft	1
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Niedersachsen	6
Tab. 3	Übersicht Fahrzeiten je Kommune mit dem öffentlichen Personennahverkehr und PKW	13
Tab. 4	Landkreis Friesland: Vergleichsräume im Kreisgebiet	11
Tab. 5	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	17
Tab. 6	Ergebnisse der Extremwertkappung	19
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte	19
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	20
Tab. 9	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment	23
Tab. 10	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 25 bis ≤ 50 m ²	26
Tab. 11	Perzentilgrenzen	27
Tab. 12	Netto-Kaltmieten in €/m ²	28
Tab. 13	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	28
Tab. 14	Brutto-Kaltmieten in €/m ²	29
Tab. 15	Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €	29
Tab. 16	Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot	31
Tab. 17	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Landkreis Friesland angewendeten Werten	33
Tab. 18	Übersicht warme Betriebskosten	34

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	24
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	27
Abb. 3	Wohnungsgrößenverteilung im Landkreis Friesland	36
Abb. 4	Merkblatt - Wohnungsunternehmen	38
Abb. 5	Fragebogen - Wohnungsunternehmen	39
Abb. 6	Merkblatt - Mieterbefragung	40
Abb. 7	Fragebogen - Mieterbefragung	41

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Friesland

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

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

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

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

Zur Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten im Kreisgebiet wurden folgende Vergleichsräume gebildet (siehe Kapitel 5):

- Vergleichsraum Wangerooge: Insel Wangerooge;
- Vergleichsraum Jever: Stadt Jever;
- Vergleichsraum Schortens: Sande, Stadt Schortens, Wangerland;
- Vergleichsraum Varel: Bockhorn, Stadt Varel, Zetel.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wangerooge	343,20	415,80	495,00	577,50	660,00	69,50
Jever	389,00	465,40	516,75	599,25	707,75	74,50
Schortens	368,00	438,10	495,75	568,65	647,90	68,20
Varel	346,50	428,35	484,50	569,50	619,40	65,20

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE &
KONZEPTE

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

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

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

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen² jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein "schlüssiges Konzept" bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von "schlüssigen Konzepten" wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:³

- "Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zB welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zB Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (zB Spannoberwert oder Kappungsgrenze)."

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Die Erkenntnisquelle ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über alle **Vergleichsräume** im Landkreis Friesland erfolgt. Die Datenerhebung umfasst sowohl **Bestandsmieten**, **Neuvertragsmieten** und **Angebotsmieten**.⁴

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

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

2 Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

3 BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 10.9.2013 - B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

4 Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

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

- **Datenschutz**

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

- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**

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

- **Vergleichsraum**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Der Vergleichsraum Landkreis Friesland und der Begriff "homogener Lebens- und Wohnbereich" werden im Kapitel 5 definiert.

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

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

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

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

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltnieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten innerhalb jedes Vergleichsraums. Auf Erhebungen Dritter⁵ - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Landkreis Friesland nicht zurückgegriffen werden. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

Im Falle des Landkreises Friesland erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung Mieter (im Detail siehe Kapitel 6.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben an Mieterhaushalte und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 3 Niedersächsische Datenschutzgesetz (NDSG) beziehungsweise nach § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

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

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Landkreis Friesland,
- 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.

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

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

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

⁵ In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

Die Erhebungsbögen für die Befragung von Wohnungsunternehmen und privater Kleinvermieter sind der Anlage 2 zu entnehmen. Aus dem Fragebogen ist erkennbar, dass Analyse & Konzepte lediglich anonymisierte Mietdaten abfragt. Die Daten wurden in einer Excel-Tabelle mit folgender vereinfachter Datenstruktur je Wohnung gespeichert:

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

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

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

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

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten⁶ vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.

⁶ Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung im Landkreis Friesland dar.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

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

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Für das Land Niedersachsen ist dies in den Richtlinien über die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen - Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2003) - RdErl. d. MS v. 27.06.2003 geregelt.

Diese Größenklassen werden für das Konzept des Landkreises Friesland unverändert übernommen.

Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Niedersachsen	
Haushaltsgröße	Maximale Wohnungsgröße
1 Person	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$
2 Personen	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$
3 Personen	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$
4 Personen	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$
5 Personen	$> 85 \leq 95 \text{ m}^2$
Jede weitere Person	+10 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019	
ANALYSE & KONZEPTE	

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein eigener Richtwert ausgewiesen. Hierbei sind für jede weitere Person 10 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Untergrenze von 25 m². Bei den 5-Personen-Haushalten wurde entsprechend der Förderrichtlinien eine rechnerische Obergrenze von 95 m² gewählt.

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

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

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

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

Analyse & Konzepte wendet den zweiten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeterpreis niederschlägt (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7 b AS 18/06 R).

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

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

Beim erstgenannten Erhebungsansatz wird lediglich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt. Das Wohnungsmarktsegment ist allerdings unbestimmt und von den regionalen Gegebenheiten als relativer Standard abhängig. Der einfache Wohnungsstandard könnte nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs bestimmt werden, sodass zahlreiche Ausstattungsmerkmale erhoben werden müssten. Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führt bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens. Da die Befragung die freiwillige Teilnahmebereitschaft voraussetzt, wird jeder zusätzliche Arbeitsaufwand die Teilnahmebereitschaft der Befragten senken. Sinkt allerdings die Teilnahmebereitschaft an der freiwilligen Befragung, reduziert sich

die Datenbasis. Verweigern Vermieter mit relevanten Wohnungsbeständen die Teilnahme, ist sogar die Validität der Mietwerterhebung verletzt.⁷ In der Folge erfüllt die Mietwerterhebung dann nicht mehr das vom Bundessozialgericht entwickelte Anforderungs- und Prüfungsschema (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Im Anschluss an die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen wäre des Weiteren eine Bewertung und damit Gewichtung der Merkmale zu erstellen. Das nötige Gewichtungsverfahren wäre jedoch aufgrund von Korrelationen in den Ausstattungsmerkmalen mathematisch kaum abzuleiten.⁸

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

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

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

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

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

5 Vergleichsraum

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

Auch im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen: "Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlich abstrakter Angemessenheitsrichtwert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet."⁹

"Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in §22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitsgrenzen bestimmt werden können. Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht".¹⁰

Der Landkreis Friesland verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Landkreis niederschlagen können. Ebenso sind im Landkreis geografische Besonderheiten aufgrund der Insellage von Wangerooge bei der Vergleichsraumbildung zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen ist es notwendig regionale beziehungsweise strukturell homogene Vergleichsräume zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Deswegen werden für den Landkreis Friesland infrastrukturell verbundene Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Vergleichsräumen zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.¹¹

Es wurden vier Vergleichsräume für den Landkreis Friesland gebildet.

⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

¹⁰ ebenda.

¹¹ Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann". Diese Vorgehensweise hat Analyse & Konzepte zum Beispiel bereits bei einer Untersuchung zum AfWoG Schleswig-Holstein angewendet, sie ist dort gerichtlich anerkannt worden (AfWoG Schleswig-Holstein, Ermittlung von Vergleichsmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, 1998).

5.1 Beschreibung der Vergleichsräume

Der **Vergleichsraum I** besteht aus der Insel Wangerooge. Die Insel Wangerooge nimmt aufgrund ihrer Insellage in der Nordsee eine besondere Stellung bei der Bildung eines Vergleichsraumes ein. Die definitorische Herleitung des Vergleichsraumbegriffes des Bundessozialgerichtes orientiert sich unter anderem an der verkehrstechnischen Verbundenheit und Bildung eines homogenen Lebens- und Wohnbereiches. Es gibt keine direkte Bahn- oder Straßenanbindung von der Insel auf das Festland. Die Verbindung zum Festland erfolgt über den Fährverkehr.¹² Da in diesem Fall insbesondere die verkehrstechnische Verbundenheit mit den anderen Kommunen des Landkreises nicht gegeben ist stellt die Insel Wangerooge einen eigenen Vergleichsraum dar.

Der **Vergleichsraum II** besteht aus der Kreisstadt Jever. Die Stadt hat 14.301 Einwohner, 3.089 Mietwohnungen und eine Fläche von 42 km². Die Stadt verfügt über einen Bahnhof und einen Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB). Innerhalb des Stadtgebietes verkehren Busse, die das Stadtgebiet in sich verkehrstechnisch erschließen. Aufgrund der Größe des Mietwohnungsbestandes und des unterschiedlichen Mietpreisniveaus im Vergleich zu den umliegenden Kommunen des Landkreises (siehe Tabelle 1), wird für die Stadt Jever ein eigener Vergleichsraum gebildet.

Die Gemeinde Sande, die Stadt Schortens und die Gemeinde Wangerland bilden gemeinsam den **Vergleichsraum III**. Der Vergleichsraum umfasst eine Fläche von 288,99 km². In den Kommunen leben insgesamt 38.354 Einwohner. Der Mietwohnungsbestand beträgt 6.144 Wohnungen. Durch den Vergleichsraum verläuft die A29 und die B210, welche insbesondere den südlichen Teil mit der Stadt Jever und der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven verbinden. Die Gemeinde Sande verfügt über zwei Bahnhöfe. In der Stadt Schortens ist ebenfalls ein Bahnhof vorhanden. Die Fahrzeiten von Sande nach Schortens beträgt 7 Minuten mit dem ÖPNV und 14 Minuten mit dem PKW. Im ländlichen Wangerland erfolgt der ÖPNV vor allem über den Busverkehr oder mit dem PKW. Die Fahrzeit von Hohenkirchen, ZOB nach Sande beträgt 45 Minuten mit dem ÖPNV und 26 Minuten mit dem PKW über die B210 und L808. Die drei Kommunen sind somit verkehrstechnisch verbunden und bilden einen, tendenziell ruralen, homogenen Lebens- und Wohnbereich.

Der **Vergleichsraum IV** besteht aus den Gemeinden Bockhorn und Zetel und der Stadt Varel. Der Vergleichsraum befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Friesland. Durch den Vergleichsraum führt in Nord-Süd-Richtung die A29 von Wilhelmshaven nach Oldenburg, sowie in Ost-West Richtung die B437, welche die drei Kommunen direkt miteinander verbindet. Die Stadt Varel verfügt zudem über einen Bahnhof und ist direkt an den nördlichen Teil des Landkreises über die Regionalbahn angebunden. Der Vergleichsraum umfasst eine Fläche von 278,82 km². Insgesamt leben in diesem Vergleichsraum 44.542 Personen. Der Mietwohnungsbestand beträgt 7.888 Wohnungen. Die längste Fahrzeit vom ZOB Zetel zum Bahnhof Varel beträgt 36 Minuten mit dem ÖPNV und 15 Minuten mit dem PKW über die A29.

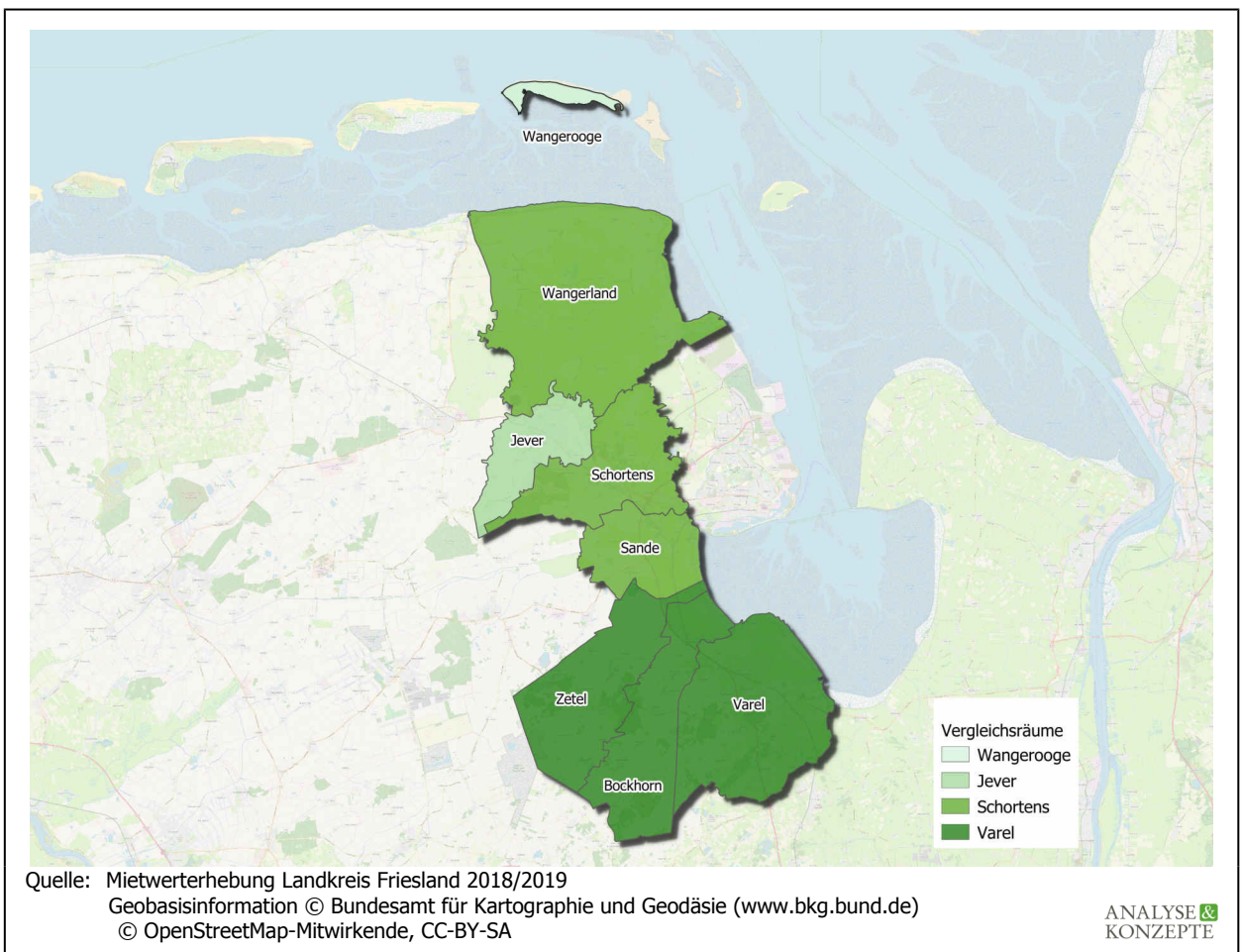
¹² Der Fährverkehr ist von der Tide, also von den Gezeiten abhängig. Die Schiffe verkehren nach einem „gleitenden“ Fahrplan vorrangig bei Hochwasser, das von Tag zu Tag mit 50 Minuten Verzögerung eintrifft. Seevögel, allen voran Möwen, begleiten die Überfahrt, die circa eine Stunde in Anspruch nimmt. Quelle: <https://www.wangerooge.de/anreise-auf-die-nordseeinsel> (Abruf: 05.07.2019).

Tab. 4 Landkreis Friesland: Vergleichsräume im Kreisgebiet	
Vergleichsraum	Kommune
Wangerooge	Insel Wangerooge
Jever	Stadt Jever
Schortens	Sande
	Stadt Schortens
	Wangerland
Varel	Bockhorn
	Stadt Varel
	Zetel

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Karte 1 Vergleichsräume im Landkreis Friesland



5.2 Verkehrstechnische Erreichbarkeit

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

In Tabelle 3 ist die Erreichbarkeit der politischen Kommunen eines Vergleichsraumes zu den jeweiligen anderen Kommunen des Vergleichsraumes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und Personenkraftwagen (PKW) in Fahrminuten dargestellt. Die Analyse ergibt, dass jede Kommune innerhalb maximal von 53 Minuten mit dem ÖPNV eine andere Kommune innerhalb des Vergleichsraumes erreichen kann. Mit dem PKW beträgt die maximale Fahrzeit innerhalb eines Vergleichsraumes 27 Minuten. Somit ist festzustellen, dass die verkehrstechnische Erreichbarkeit der Kommunen innerhalb der Vergleichsräume gegeben ist und Umzüge oder Anfahrtswege innerhalb der Vergleichsräume auf der abstrakten Ebene grundsätzlich zugemutet werden können.

Für den Vergleichsraum Wangerooge und den Vergleichsraum Jever sind keine Fahrzeiten ausgewiesen. Da es sich bei diesen Vergleichsräumen bereits um die politische Kommune handelt ist es hier nicht zielführend Fahrzeiten innerhalb des Ortes auszuweisen.

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

Tab. 3 Übersicht Fahrzeiten je Kommune mit dem öffentlichen Personennahverkehr und PKW*					
Vergleichsraum	Referenzpunkt	Zielort im Vergleichsraum	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW	Verkehrsanbindung
Wangerooge	-	Wangerooge	-	-	-
Jever	-	Jever	-	-	-
Schortens	Sande, Sanderbusch Bahnhof	Schortens	7	14	K294
	Sande, Sanderbusch Bahnhof	Wangerland	53	26	B210 und L808
	Schortens, Bahnhof	Wangerland	33	27	L808 oder K87
	Schortens, Bahnhof	Sande	6	14	K294
	Wangerland, Hohenkirchen ZOB	Schortens	38	27	L808 oder K87
	Wangerland, Hohenkirchen ZOB	Sande	45	26	B210 und L808
Varel	Bockhorn, Lange Straße	Zetel	17	6	Urwaldstraße
	Bockhorn, Lange Straße	Varel	17	13	B437
	Varel, Bahnhof	Bockhorn	18	13	B437
	Varel, Bahnhof	Zetel	31	15	A29
	Zetel, ZOB	Bockhorn	18	6	Urwaldstraße
	Zetel, ZOB	Varel	36	15	A29

* Verbindung in Fahrminuten, erhoben für Fahrten am 08.07.2019 zwischen 07:00 und 12:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de und Google-Maps-Routenplaner.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich

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

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

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

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

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

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

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

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

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

6.1 Grundgesamtheit

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

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

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

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik¹⁴ schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Landkreis Friesland verfügt über rund 35.923 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 2.512 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 16.224 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

¹⁴ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

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

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für den Landkreis Friesland gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 16.224 Wohnungen.

6.2 Erhebung von Bestandsmieten

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

1. Stufe

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

2. Stufe

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

Für die Befragung der Mieter wurden kommerzielle Adressdaten von der Deutschen Post direct GmbH erworben. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden 10.000 Mieterhaushalte zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten. Von diesen 10.000 Haushalten wurden rund 4.600 Haushalte in Mehrfamilienhäusern befragt. Dies entspricht einer Vollerhebung in allen Mehrfamilienhäusern des Landkreises Friesland. Um das Mietniveau im Landkreis Friesland noch umfassender beurteilen zu können wurden zudem 5.400 Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern angeschrieben, da besonders in den ländlichen Kommunen ohne Mehrfamilienhäuser auch diese Objekte vermietet werden.

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

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

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

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Landkreis Friesland von November 2018 bis März 2019 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.12.2018 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Landkreis Friesland 1.887 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 5).

Tab. 5 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m ²	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 85 m ²	> 85 bis ≤ 95 m ²	nicht zuzuordnen	
Wangerooge	0	1	3	5	0	0	2	11
Jever	0	67	145	142	125	47	32	558
Schortens	3	121	111	133	64	50	35	517
Varel	1	204	234	187	54	34	57	771
nicht zuzuordnen	0	2	5	6	4	4	9	30
Summe	4	395	498	473	247	135	135	1.887

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für den Landkreis Friesland bedeutet dies, dass mindestens 1.622 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 1.887 Datensätze zu Bestandsmieten und 835 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 6.4) - also insgesamt 2.722 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Von den 1.887 Bestandsmieten konnten 1.680 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 6.1) ausgesondert.

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

6.3 Extremwertkappung

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

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

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

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

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.¹⁵

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

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

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.586 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 6).

¹⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Tab. 6 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	1.887
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	207
Vollgültige Mietwerte	1.680
./. Extremwertkappung	94
Vollgültige Mietwerte	1.586
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019	
ANALYSE & KONZEPTE	

Mit Ausnahme des Vergleichsraumes Wangerooge weisen sämtliche Tabellenfelder mit 31 bis 225 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 bis ≤ 95 m²	
Wangerooge	0	3	5	0	0	8
Jever	63	136	131	112	37	479
Schortens	115	99	125	54	46	439
Varel	188	225	170	46	31	660
Summe	366	463	431	212	114	1.586
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019						ANALYSE & KONZEPTE

6.4 Erfassung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten erfolgte für den Zeitraum von Mai 2018 bis April 2019 (12 Monate). Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter (z. B. Friesländer Bote).

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 835 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 795 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 8).

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 bis ≤ 95 m²	
Wangerooze	2	0	0	0	0	2
Jever	15	26	27	36	25	129
Schortens	46	60	69	43	47	265
Varel	59	101	105	78	56	399
Summe	122	187	201	157	128	795

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE &
KONZEPTE

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

- In zwölf Monaten wurden 795 verwertbare Angebote erfasst.
- Im Landkreis Friesland gibt es laut Zensus 2011 rund 16.224 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 1.300-1.620 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen.
- Bezogen auf rund 795 Angebotsmieten konnten folglich nur 49 bis 61 % aller Neuvermietungen als Angebotsmieten erhoben werden.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 1.258 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 22), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

Weiterhin weicht das veröffentlichte Angebot - bezogen auf die Miethöhe - deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Werten bei Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (siehe Kapitel 7.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

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

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

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

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

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

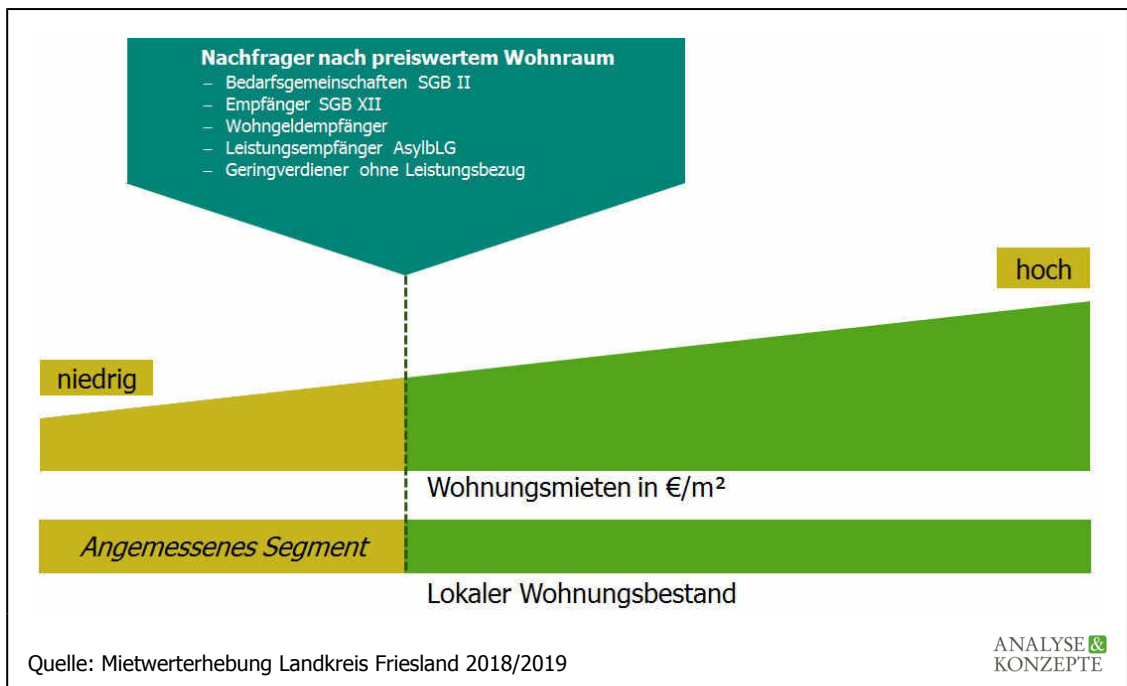
Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 9).

Tab. 9 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und größer	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	1.470	500	330	180	240	2.720
Wohngeldempfänger-Haushalte²	210	250	100	70	30	660
Empfänger nach SGB XII²	310	370	140	110	40	970
Geringverdiener ohne Leistungsbezug³	1.490	1.790	700	510	220	4.710
Leistungsempfänger AsylbLG²	70	80	30	20	10	210
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	3.550	2.990	1.300	890	540	9.270
Haushalte insgesamt⁴	14.280	17.150	6.630	4.880	2.030	44.970
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	25%	17%	20%	18%	27%	21%
<p>¹ Bundesagentur für Arbeit (Stand: Dezember 2018); einschließlich Asylberechtigte im SGB II-Bereich. ² Landkreis Friesland - Fachbereich Soziales & Senioren (Stand: 31.12.2018). ³ Bundesagentur für Arbeit, Statistik Dezember 2017. ⁴ Zensus 2011.</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019</p>						

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

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

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.¹⁶ Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil Nachfrager' in Tabelle 9) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

¹⁶ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.¹⁷

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 7.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu zwölf Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom März 2018 bis Dezember 2018, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 10). Die Gründe hierfür sind, dass:

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

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

Die Tabelle 10 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

¹⁷ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

Tab. 10 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 65 bis ≤ 75 m² (Median in €/m ² , Netto-Kaltmiete)		
Vergleichsraum	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
Wangerooge¹	_1	_1
Jever	5,63	6,70
Schortens	5,31	5,89
Varel	5,71	6,25

¹ Für die Insel Wangerooge konnten keine rechnerischen Werte ermittelt werden

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Aus den Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten.

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

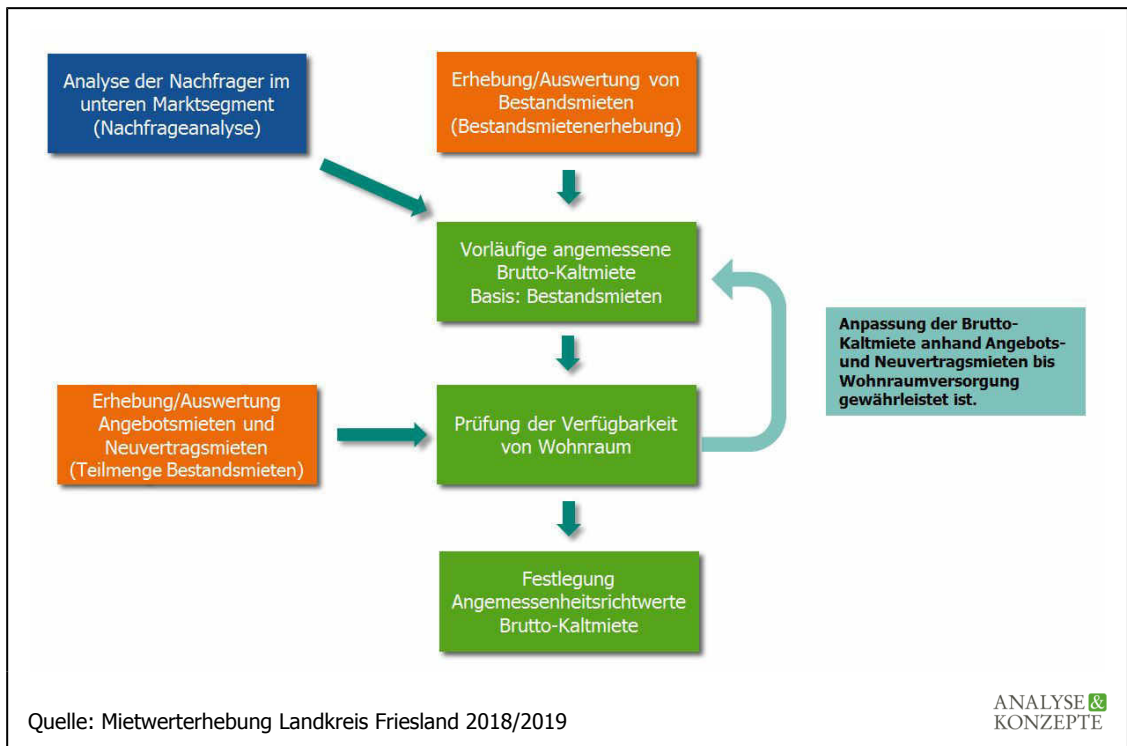
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum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

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

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, 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. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Landkreis Friesland folgende Perzentile bestimmt:

Tab. 11 Perzentilgrenzen					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 85 m ²	> 85 bis ≤ 95 m ²
Wangerooge¹	-				
Jever	90%	95%		90%	
Schortens	70%		90%	95%	90%
Varel	70%		90%	80%	85%

¹ Für die Insel Wangerooge konnten keine rechnerischen Werte ermittelt werden

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE & KONZEPTE

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

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 12 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards (vergleiche BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Tab. 12 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 bis ≤ 95 m²
Wangerooge¹	-	-	-	-	-
Jever	5,91	5,53	5,33	5,41	5,85
Schortens	5,15	5,24	5,19	5,27	5,42
Varel	5,08	5,00	5,05	5,45	5,30

¹ Für die Insel Wangerooge konnten keine rechnerischen Werte ermittelt werden.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst. Entsprechend der Vorgabe des Bundessozialgerichts wurden die Mittelwerte (Mediane) aller Betriebskostenwerte nach Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum ermittelt (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). (siehe Tabelle 12).

Tab. 13 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m² (Median)					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 bis ≤ 95 m²
Wangerooge¹	-	-	-	-	-
Jever	1,87	1,63	1,56	1,64	1,60
Schortens	2,21	1,50	1,42	1,42	1,40
Varel	1,85	1,59	1,41	1,25	1,22

¹ Für die Insel Wangerooge konnten keine rechnerischen Werte ermittelt werden.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE &
KONZEPTE

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

Tab. 14 Brutto-Kaltmieten in €/m²					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 bis ≤ 95 m²
Wangerooge¹	-	-	-	-	-
Jever	7,78	7,16	6,89	7,05	7,45
Schortens	7,36	6,74	6,61	6,69	6,82
Varel	6,93	6,59	6,46	6,70	6,52

¹ Für die Insel Wangerooge konnten keine rechnerischen Werte ermittelt werden.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.¹⁸

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

Tab. 15 Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 85 m²	> 85 bis ≤ 95 m²
Wangerooge¹	343,20	415,80	495,00	577,50	660,00
Jever	389,00	465,40	516,75	599,25	707,75
Schortens	368,00	438,10	495,75	568,65	647,90
Varel	346,50	428,35	484,50	569,50	619,40

¹ Für die Insel Wangerooge konnten keine rechnerischen Werte ermittelt werden. In diesem Vergleichsraum werden die Werte nach der Wohngeldtabelle zuzüglich eines Sicherheitsaufschlages von 10 % gewährt. Darüber hinaus muss im Vergleichsraum Wangerooge in jedem Fall eine obligatorische Einzelfallprüfung zur Feststellung der Angemessenheit der Unterkunftskosten erfolgen.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE &
KONZEPTE

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

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

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

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

Wie viele der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen entsprechend der Angemessenheitsrichtwerte angemietet werden können, ist in der Tabelle 16, differenziert nach Vergleichsraum und Größe der Bedarfsgemeinschaft, dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

Tab. 16 Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot¹

Vergleichsraum	1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)		5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m ²)	
	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot
Wangerooge²	343,20	-	415,80	-	495,00	-	577,50	-	660,00	-
Jever	389,00	47%	465,40	35%	516,75	26%	599,25	33%	707,75	24%
Schortens	368,00	33%	438,10	42%	495,75	29%	568,65	49%	647,90	55%
Varel	346,50	46%	428,35	32%	484,50	20%	569,50	40%	619,40	57%

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

² Für die Insel Wangerooge konnten keine ausreichenden Fallzahlen für Angebotsmieten erhoben werden.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Angemessenheitsrichtwerte (siehe Tabelle 15), die im Falle des Überschreitens (abstrakte Unangemessenheit) einer individuellen (konkreten) Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Es handelt sich bei den Angemessenheitsrichtwerten deshalb um abstrakte Nichtprüfungsgrenzen.

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

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

Für den Vergleichsraum Wangerooge konnten im Rahmen der Datenerhebungen zwar einige Bestands- und Angebotsmieten erhoben werden, deren Anzahl lag aber bei weniger als 10 Mietwerten. Daher können für diese Bereiche keine statistisch hinreichend signifikanten Angaben darüber gemacht werden, wie groß das tatsächlich verfügbare Angebot an freien Wohnungen innerhalb der festgelegten Richtwerte ist. Vor diesem Hintergrund werden bei Bedarfsgemeinschaften, die eine Wohnung in diesen Bereichen benötigen, die Richtwerte nach dem Wohngeldgesetz zuzüglich eines Sicherheitsaufschlages von 10 % herangezogen. Darüber hinaus muss im Vergleichsraum Wangerooge in jedem Fall eine obligatorische Einzelfallprüfung zur Feststellung der Angemessenheit der Unterkunftskosten erfolgen.

Die Tabelle 17 veranschaulicht die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsrichtwerten gegenüber den bisher vom Landkreis Friesland angewandten Werten.

Tab. 17 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Landkreis Friesland angewendeten Werten															
Vergleichsraum	1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m²)			5 Personen (> 85 bis ≤ 95 m²)		
	2019	bisher	%	2019	bisher	%	2019	bisher	%	2019	bisher	%	2019	bisher	%
Wangerooge	343,20	343,20	0,0%	415,80	415,80	0,0%	495,00	495,00	0,0%	577,50	577,50	0,0%	660,00	660,00	0,0%
Jever	389,00	386,10	0,8%	465,40	467,50	-0,4%	516,75	556,60	-7,2%	599,25	650,10	-7,8%	707,75	742,50	-4,7%
Schortens	368,00	343,20	7,2%	438,10	415,80	5,4%	495,75	495,00	0,2%	568,65	577,50	-1,5%	647,90	660,00	-1,8%
Varel	346,50	343,20	1,0%	428,35	415,80	3,0%	484,50	495,00	2,1%	569,50	577,50	-1,4%	619,40	660,00	-6,2%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

ANALYSE &
KONZEPTE

8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

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

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 17) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 657 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit eine umfangreiche lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 18 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)					
Größenklasse	≤ 50 m²	50 ≤ 65 m²	65 ≤ 75 m²	75 ≤ 85 m²	> 85 m²
Mittelwert	1,01	1,21	1,21	1,02	0,95
Fallzahl	107	140	207	137	66
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019					ANALYSE & KONZEPTE

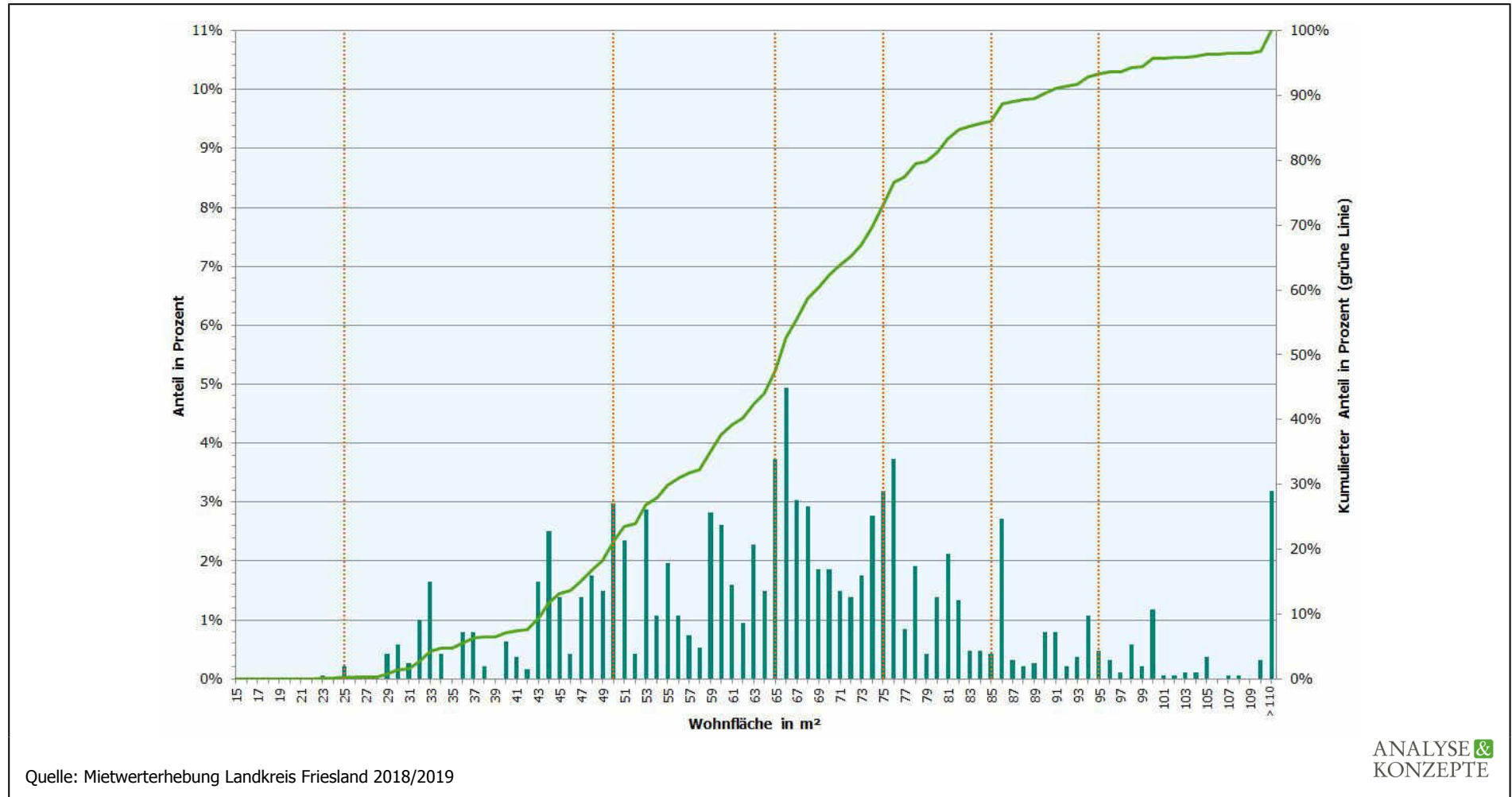
Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Heizkosten im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich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

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

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

Anlage 1
Wohnungsgrößenstruktur
im Landkreis Friesland

Abb. 3 Wohnungsgrößenverteilung im Landkreis Friesland



Die Abbildung stellt die Größenstruktur des erhobenen Mietwohnungsbestandes im Landkreis Friesland dar.

Anlage 2

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 4 Merkblatt - Wohnungsunternehmen

Mietwerterhebung Landkreis Friesland

ANALYSE &
KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Landkreis Friesland beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten.

Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises Friesland erfasst und ausgewertet. Sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

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

Und so verläuft die Erhebung:

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

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

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.12.2018**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **14.12.2018**. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.


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

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

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

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 5 Fragebogen - Wohnungsunternehmen



- 2 -


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

Tabelle 1 Bestandsübersicht

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

Tabelle 2 Mietwerterhebung

In welcher Stadt oder Gemeinde befindet sich die Wohnung?	_____
In welchem Stadt- oder Ortsteil befindet sich die Wohnung?	_____
Verfügt die Wohnung über Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltniete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____,____ m ²
Höhe der Nettokaltniete in € am 01.12.2018 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.12.2018 (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____,____ €
Beinhalten die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am 01.12.2018	____,____ €
Beinhalten die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Energieträger	<input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> sonstiges
Ist die Wohnung barrierearm? (z. B. Fahrstuhl vorhanden, bodengleiche Dusche oder niedrige Schwellen)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist die Wohnung barrierefrei? (z. B. rollstuhlgerecht, schwellenfrei, Türen mindestens 90 cm, stufenlose Erreichbarkeit)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein



Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019

Abb. 6 Merkblatt - Mieterbefragung

Mietwerterhebung Landkreis Friesland

ANALYSE &
KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Landkreis Friesland beauftragt, für den Landkreis eine Mietwerterhebung durchzuführen.

Damit die Mietwerterhebung die realen Mieten im Landkreis korrekt darstellt, ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen. Ihre Adresse wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten.

Und so verlaufen die Erhebungen:

1. Vorprüfung

In die Erhebungen für die Mietwertübersicht werden nicht alle Wohnungen einbezogen. **Nicht** dazu gehören z. B. selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten.

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

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

15.03.2019

wieder zurück. Benutzen Sie dazu den beigegefügtten Briefumschlag. Sie brauchen **kein Porto** zu bezahlen. Bitte geben Sie keinen Absender an. Sie können uns den Bogen auch unter der Nummer 040-485 00 98-98 zufaxen oder an mieten@analyse-konzepte.de per E-Mail zusenden.

Sie können den Bogen auch online unter www.analyse-konzepte.de/fri/ (Passwort: test2) ausfüllen. Das Passwort berechtigt zur einmaligen Anmeldung im System. Das Passwort ist nicht mit Ihrem Namen verbunden.

2. Fragen zu Ihrer monatlichen Miete

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

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

Bei den Fragen zu den Kosten geben sie bitte die Zahlungen (Miete und Betriebskosten) zum **Erhebungsstichtag 01.12.2018** an.

3. Datenschutz

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

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

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

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

Abb. 7 Fragebogen - Mieterbefragung

Bitte zurücksenden bis zum 15.03.2019		ANALYSE & KONZEPTE
Fragebogen Mietwerterhebung Landkreis Friesland		
1. Sind Sie Eigentümer der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
2. Haben Sie Ihre Wohnung als Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft gemietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
3. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung, für die Sie eine reduzierte Miete zahlen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
4. Haben Sie Ihre Wohnung oder einen Teil der Wohnung laut Mietvertrag zu gewerblichen Zwecken gemietet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
5. Haben Sie laut Mietvertrag Ihre Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
6. Gehört Ihre Wohnung oder das Gebäude einem Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund und zahlen Sie deswegen eine vergünstigte Miete (Gefälligkeitsmiete)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
<u>Konnten Sie die Fragen 1 bis 6 alle mit "Nein" beantworten?</u>		
<p>In diesem Fall schicken Sie uns diesen Fragebogen <u>ausgefüllt</u> mit dem beiliegenden Freiumschlag (Briefmarke nicht notwendig) bitte bis zum 15.03.2019 zurück. Alternativ können Sie uns den Fragebogen auch gern per Fax (040/485 00 98 98) oder E-Mail (mieten@analyse-konzepte.de) zurück senden oder online ausfüllen (www.analyse-konzepte.de/fri/ Passwort: test2) Sofern Sie eine der Fragen 1-6 mit "Ja" beantwortet haben, ist Ihre Miete für die Mietwerterhebung <u>nicht</u> relevant. Bitte senden Sie diesen Fragebogen dann <u>nicht</u> zurück. Vielen Dank für Ihre Mithilfe!</p>		<p>Wenn hier JA dann <u>nicht</u> zurücksenden, wenn nur NEIN, dann bitte weiter ausfüllen!</p>
7. In welcher Stadt oder Gemeinde wohnen Sie?	_____	
8. In welchem Stadt- oder Ortsteil befindet sich die Wohnung?	_____	
9. Wann haben Sie Ihren aktuellen Mietvertrag abgeschlossen?	____.____.____	
10. Ist Ihre Miete nach dem 01.12.2014 geändert worden? (nur Änderung der Miethöhe; Änderungen der Betriebskosten sind nicht relevant)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	
11. Welche Wohnfläche umfasst ihre Wohnung lt. Mietvertrag (in m ²)?	____,____ m ²	
12. Wie hoch ist ihre Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten) am Stichtag 01.12.2018 ? (Angabe bitte ggf. ohne eine Stellplatzmiete)	____,____ €	
13. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten am Stichtag 01.12.2018 (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?	____,____ €	
14. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	
15. Verfügt Ihre Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Zentral-/Sammelheizung (Öl, Gas, Etagen-, Nachtspeicherheizung oder Fernwärme) ohne Handbefeuerung?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	
16. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung am Stichtag 01.12.2018 (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?	____,____ €	
17. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)	
18. Ist die Wohnung barrierearm? (z. B. Fahrstuhl vorhanden, bodengleiche Dusche oder niedrige Schwellen)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> Weiß nicht (3)	
19. Ist die Wohnung barrierefrei? (rollstuhlgerecht, schwellenfrei, Türen mindestens 90 cm, stufenlose Erreichbarkeit)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2) <input type="checkbox"/> Weiß nicht (3)	
ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, mieten@analyse-konzepte.de , www.analyse-konzepte.de		
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Friesland 2018/2019		ANALYSE & KONZEPTE