



StädteRegion Aachen

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2018

Bericht vom 23. März 2018



ANALYSE &
KONZEPTE

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft in der StädteRegion Aachen	1
2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz	5
4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	7
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	7
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	8
5 Vergleichsraum und Mietkategorien	11
5.1 Vergleichsraum	11
5.2 Mietkategorien	11
5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich	13
6 Ermittlung der Mietkategorien in der StädteRegion Aachen	15
6.1 Indikatoren	16
6.2 Ergebnis der Clusteranalyse	17
7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands	20
7.1 Grundgesamtheit	20
7.2 Erhebung von Bestandsmieten	21
7.3 Extremwertkappung	23
7.4 Erfassung der Angebotsmieten	24
8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	27
8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	27
8.2 Iteratives Verfahren	32
8.3 Angemessenheitsrichtwerte	35
9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	42
Anlage 1 Erläuterungen zur Clusteranalyse	43
Anlage 2 Wohnungsgrößenstruktur in der StädteRegion Aachen	52
Anlage 3 Fragebögen der Mietwerterhebung	54
Anlage 4 Berücksichtigung von Flüchtlingen im schlüssigen Konzept	59
Anlage 5 Histogramme	61

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft	1
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Nordrhein-Westfalen	7
Tab. 3	Indikatorenkatalog und Datenquellen	17
Tab. 4	StädteRegion Aachen: Mietkategorien im Städtereionsgebiet	18
Tab. 5	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	22
Tab. 6	Ergebnisse der Extremwertkappung	24
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte	24
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	25
Tab. 9	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment	30
Tab. 10	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 25 bis ≤ 50 m ²	33
Tab. 11	Perzentilgrenzen	34
Tab. 12	Netto-Kaltmieten in €/m ²	35
Tab. 13	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	35
Tab. 14	Brutto-Kaltmieten in €/m ²	36
Tab. 15	Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €	36
Tab. 16	Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot	38
Tab. 17	Maximale Brutto-Kaltmiete und Anteil der anmietbaren Neuvertragsmieten (NVM)	39
Tab. 18	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher von der StädteRegion Aachen angewendeten Werten	41
Tab. 19	Übersicht warme Betriebskosten	42
Tab. 20	Distanzmatrix der Gebiete	45
Tab. 21	Clusterzugehörigkeit der Kommunen in der StädteRegion Aachen	46
Tab. 22	Normierte Indikatoren zur Mietkategorisierung	47
Tab. 23	Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung	49
Tab. 24	Eigenschaften der Mietkategorien	51

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse: Mietkategorien in der StädteRegion Aachen	19
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	31
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	34
Abb. 3	Fehlerquadratsummen der Cluster-Lösungen	50
Abb. 4	Wohnungsgrößenverteilung in der StädteRegion Aachen	53
Abb. 5	Fragebogen Wohnungsunternehmen (Seite 1)	55
Abb. 6	Fragebogen Wohnungsunternehmen (Seite 2)	56
Abb. 7	Fragebogen private Vermieter (Seite 1)	57
Abb. 8	Fragebogen private Vermieter (Seite 2)	58

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft in der StädteRegion Aachen

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

Die durch die Mietwerterhebung erhobenen Daten spiegeln die Mietpreis-Situation (ortsübliche Miete) in der StädteRegion Aachen für die jeweilige Mietkategorie wider. Dabei wurde der Richtwert so definiert, dass die überwiegende Zahl der Fälle schon vor einer Einzelfallprüfung angemessen wohnt. In den Fällen, in denen die Miete oberhalb des Richtwertes liegt, muss eine entsprechende Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Hierfür müssen dann unter anderem die persönlichen Lebensumstände sowie das zum Zeitpunkt des Bedarfs vorhandene Wohnungsangebot geprüft werden.

Der Vergleichsraum wird durch die administrative Grenze der StädteRegion gebildet. Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden folgende räumliche Einheiten gebildet (siehe Kapitel 4):

- Mietkategorie I: Stadt Aachen;
- Mietkategorie II: Stadt Alsdorf, Stadt Baesweiler, Stadt Eschweiler, Stadt Herzogenrath, Gemeinde Roetgen, Stadt Stolberg, Stadt Würselen;
- Mietkategorie III: Stadt Monschau, Gemeinde Simmerath.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltnieten)					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Mietkategorie I	424,50	494,65	600,00	704,90	821,70
Mietkategorie II	358,00	431,60	523,20	624,15	700,70
Mietkategorie III	349,50	439,40	532,80	637,45	642,40
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017					ANALYSE & KONZEPTE

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für diese Haushaltsgößen 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).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 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, 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. Die Bedarfe können durch ein "schlüssiges Konzept" definiert werden, für das vom BSG ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt wurde.³

Ausgangspunkt ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über den gesamten **Vergleichsraum** – die StädteRegion Aachen – 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).⁴

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.

Seit Anfang 2014 kann die StädteRegion Aachen auf einen sogenannten „grundsicherungsrelevanten Mietspiegel“ zurückgreifen, der der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts hierzu folgend die von Analyse & Konzepte ermittelten Angemessenheitswerte ausweist.⁵

Die 2014 festgelegten Angemessenheitsrichtwerte wurden im Herbst 2015 einmalig mittels eines Index fortgeschrieben⁶.

1 Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

2 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.

3 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".

4 Endbericht „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft in der StädteRegion Aachen“ aus dem März 2014

5 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.

6 Bericht vom 24.08.2015 „KdU-Richtwerte – Indexfortschreibung des Schlüssigen Konzepts von 2013“

Die Vorgehensweise der Firma Analyse & Konzepte wurde in zahlreichen erst- und zweitinstanzlichen Gerichtsentscheidungen als schlüssig anerkannt. Für den Bereich der StädteRegion Aachen haben so sowohl das Sozialgericht Aachen⁷ als auch das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen⁸ positiv geurteilt und die Herleitung der in der Leistungsgewährung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende und in der Sozialhilfe dabei zu Grunde gelegten abstrakten Angemessenheitswerte bestätigt.

Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist - in Anlehnung an die Regelungen zum qualifizierten Mietspiegel⁹ - nach vier Jahren eine vollständige Neuerhebung vorzunehmen.

Ziel des nunmehr erstellten Gutachtens ist es, basierend auf den bereits durch die zuständige erst- und zweitinstanzliche Gerichtsbarkeit anerkannten konzeptionellen Verfahrensansätzen im Erstgutachten aus 2014 und mithilfe einer erneuten Mietwerterhebung für die StädteRegion Aachen die angemessenen Wohnkosten für Bezieher von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII zu überprüfen und neue Angemessenheitswerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass u.a. Entscheidungen in der Rechtsprechung dazu geführt haben, dass in einigen Bereichen Modifizierungen in der bewährten Vorgehensweise vorzunehmen waren. Hier sind insbesondere

- die Erweiterung der Spanne der zu betrachtenden Wohnungsgröße bei Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften,
- die Ermittlung der Anzahl der Nachfrageraushalte im unteren Marktsegment und
- die Anwendung eines jeweils eigenen Perzentils pro Mietkategorie und Haushaltsgröße

zu nennen.

In diesem Bericht werden wieder die konzeptionellen und methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Angemessenheitswerten detailliert und nachvollziehbar dargestellt. Die einzelnen Schritte seien hier kurz im Überblick dargestellt. Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen - ebenso wie umfassende Darstellung der zuvor genannten Neuerungen - 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 und Mietkategorien**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Der Vergleichsraum der StädteRegion Aachen und die Begriffe "homogener Lebens- und Wohnbereich" und "Mietkategorien" werden im Kapitel 5 definiert.

⁷ SG Aachen, Urteile vom 26.6.2014 – S 19 SO 213/13 und 8.11.2016 - S 11 AS 614/16

⁸ LSG NRW, Urteil vom 27.01.2016 – L 12 AS 1180/12

⁹ § 558 d) Abs. (2) BGB.

- **Ermittlung der Mietkategorien in der StädteRegion Aachen**

Um sowohl möglichst repräsentative und marktgerechte Mieten zu ermitteln als auch Effekte sozialer Segregation nicht zu befördern, hat Analyse & Konzepte ein Verfahren entwickelt, die räumlichen Unterschiede von Mietpreisstrukturen innerhalb eines Landkreises korrekt zu erfassen (siehe Kapitel 6).

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

Das planvolle und systematische Verfahren zur repräsentativen und validen Datenerhebung, Angaben zum Beobachtungsgegenstand, zum Beobachtungszeitraum, den mathematisch-statistischen Methoden sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 7 beschrieben.

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

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

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum. Auf Erhebungen Dritter¹⁰ - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann in der StädteRegion Aachen nicht zurückgegriffen werden. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

Im Falle der StädteRegion Aachen erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung kleiner, privater Vermieter, die im Städteregionsgebiet Wohnungen vermieten (im Detail siehe Kapitel 7.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben an private Kleinvermieter und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 10 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise nach § 9 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

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

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

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

Der für die StädteRegion Aachen 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 der StädteRegion Aachen 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, so dass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

¹⁰ 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 3 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 Rohdaten¹¹ 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.

11 Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung in der StädteRegion Aachen dar.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

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

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Im Land Nordrhein-Westfalen sind diese in den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) im Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr (IV. 5-619-1665/09) vom 12.12.2009 geregelt.

Diese Größenklassen werden für das Konzept der StädteRegion Aachen unverändert übernommen. Die Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen der Wohnungsgrößenstruktur im Städtereionsgebiet (vergleiche Abbildung 34 in Anlage 3).

Tab. 2 Fördergrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau von Nordrhein Westfalen	
Haushaltsgröße	Maximale Wohnungsgröße
1 Person	$\leq 50 \text{ m}^2$
2 Personen	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$
3 Personen	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$
4 Personen	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$
5 Personen	$> 95 \text{ m}^2 \leq 110 \text{ m}^2$
Jede weitere Person	+15 m ²
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017	

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme:

Bislang wurden hier nur Wohnungen von 35 bis 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. Hintergrund hierfür sind Erfahrungswerte, nach denen die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage höher ist als die einer größeren Wohnung (Wohnkosten-Progression). Allerdings führen diese Quadratmetermieten in der Regel nicht zu höheren Gesamtmieten als bei vergleichbaren Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche.

Gegenüber dem schlüssigen Konzept von 2014 wurden diesmal aber auch Wohnungen in die Berechnungen einbezogen, die eine Größe von mindestens 25 m² aufweisen. Hier folgt Analyse & Konzepte der zwischenzeitlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts¹², wonach auch solcher Wohnraum berücksichtigt werden kann, der auf dem regionalen Wohnungsmarkt in nicht unerheblicher Anzahl vorhanden ist. Dies ist hier insbesondere in der Universitätsstadt Aachen der Fall, wo die Versorgung von Studenten mit Wohnraum außerhalb von Studentenwohnheimen und Wohngemeinschaften vor allem auch durch Ein-Zimmer-Appartements/Wohnungen sichergestellt wird. Die Reduzierung der Mietwohnungsgröße von 35 m² auf 25 m² führt dazu, dass sich die Anzahl der relevanten Mietwerte um 1.544 erhöht.

Die Quadratmeterpreise für sehr kleine Wohnungen, die nur eine Wohnfläche von weniger als 35 m² haben, liegen in der Regel höher als die von größeren Wohnungen, da durch die geringe Wohnungsgröße die Gesamtkosten der Wohnung vergleichsweise niedrig sind. Vor diesem Hintergrund bedeutet die Einbeziehung von Wohnungen unter 35 m², dass tendenziell teurere Wohnungen in die Auswertungen der Bestandsmieten mit einfließen. Denn dadurch, dass die Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte mit 25 m² eine deutlich größere Spanne ausweist als die übrigen Haushaltsgrößen mit 15 m², können hier insbesondere dann nicht zielführende Effekte auftreten, wenn für die Richtwertermittlung das Produkt aus der höheren Quadratmetermiete für eine kleine Wohnung und der maximal angemessenen Wohnfläche gebildet wird. Dieses wirkt sich aber eher zugunsten der Bedarfsgemeinschaften aus, da möglicherweise Richtwerte entstehen können, die über den eigentlichen Marktwerten liegen.

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

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

¹² BSG, Urteil vom 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R

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

Analyse & Konzepte wendet den 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.¹³ 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.¹⁴

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.

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

14 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.

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.

5 Vergleichsraum und Mietkategorien

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 Städte München und Berlin als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

Was diese Aussage für inhomogene Landkreise bedeutet, wie die erforderlichen Referenzmieten empirisch gewonnen werden können und wie im konkreten Einzelfall der homogene Lebens- und Wohnbereich definiert wird, erfordert eine komplexe Betrachtungs- und Vorgehensweise, die im Folgenden näher erläutert wird.

5.1 Vergleichsraum

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

Der Vergleichsraum ist die StädteRegion Aachen.

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).¹⁵

Für die StädteRegion Aachen bedeutet dies, dass das Städteregionsgebiet - analog zur Stadt Berlin als gerichtlich bestätigten Vergleichsraum (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R) - einen einzigen Vergleichsraum bildet. Das Landessozialgericht Hessen betrachtet den größten hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg als einen Vergleichsraum (LSG Hessen, Urteil vom 15.02.2013 - L 7 AS 78/12). Auch die Landessozialgerichte Thüringen (LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14) und Nordrhein-Westfalen (LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 27.01.2016 - L 12 AS 1180/12) haben entschieden, dass der Landkreis Gotha und die StädteRegion Aachen jeweils Vergleichsräume im Sinne eines schlüssigen Konzeptes sind.

5.2 Mietkategorien

Die Mietkategorie ist nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" gleichzusetzen, entsprechend kann auch nicht abgeleitet werden, dass Leistungsempfänger nur auf Wohnraum innerhalb der jeweiligen Mietkategorie verwiesen werden können. Vielmehr stellt die Mietkategorie ausschließlich eine empirische Differenzierung der Preisstruktur innerhalb des Vergleichsraumes, das heißt der StädteRegion Aachen, dar.

¹⁵ 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.

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

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Landkreise in aller Regel keinen 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 voneinander entfernte Kommunen bezüglich ihrer Wohnungsmärkte strukturell gleichen. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, für das Konzept und die Mietpreisermittlung Kommunen empirisch zusammenzufassen.

Dieses Zusammenfassen von Gebieten gleicher Wohnungsmarkt- und Mietpreisstrukturen wird im Konzept von Analyse & Konzepte als Mietkategorisierung bezeichnet und erfolgt mit dem anerkannten statistischen Verfahren der Clusteranalyse (siehe Kapitel 6). Dieses Verfahren fasst diejenigen Kommunen zusammen, die sich strukturell am ähnlichsten sind, unabhängig von ihrer räumlichen Lage im Kreisgebiet.

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 oft sehr klein und die Fälle von Neuvermietungen sind relativ gering.¹⁶ Es ist daher schwierig, 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 wird von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts explizit ermöglicht (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R).

Das empirische Zusammenfassen von Kommunen bedeutet, dass die in einer Kommune ermittelten Mietwerte für sich allein nicht ausreichend sind, zusammen mit den Werten einer zweiten Kommune jedoch aussagekräftig sein können. Gleiches geschieht auch bei den anerkannten Verfahren zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel, bei denen Wohnungen aus verschiedenen Stadtteilen durch ein und dasselbe Mietspiegelfeld repräsentiert werden. Es besteht sogar die Möglichkeit, ganze Mietspiegel auf andere Kommunen mit vergleichbaren Strukturen zu übertragen, ohne dass in der Kommune, die den Mietspiegel übernimmt, ein Mietwert erhoben wurde.¹⁷ Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass sich die Kommunen strukturell ähneln. Für die Übernahme der Mietwerte ist es nicht notwendig, dass die zusammengefassten Gebiete benachbart sein müssen.

Durch das von Analyse & Konzepte entwickelte Verfahren werden strukturelle Unterschiede kleinräumig berücksichtigt. Gleichzeitig wird durch diese praktikable Lösung ein einheitliches Verwaltungshandeln gewährleistet.

Dabei stellen die Kommunen des Landkreises die kleinräumigen Gebiete dar, die anhand der Mietkategorisierung zu Mietkategorien zusammengefasst werden (siehe zum Verfahren Kapitel 6). Die Mietkategorien spiegeln hierbei unterschiedliche Mietniveaus im Landkreis wieder. Auf Ebene der

16 Hierbei ist zu beachten, dass die Erhebung von Bestandsmieten auf freiwilligen Befragungen von Vermietern oder Mietern basiert. Die aktuelle Praxis zeigt derzeit nur eine relativ geringe Teilnahmebereitschaft (ca. 10-20 %), sodass die Fallzahlen entsprechend niedriger sind.

17 Der Bundesgerichtshof hat in einer seiner Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegeln in strukturell vergleichbaren Kommunen zugelassen (BGH, Urteil vom 16.06.2010 - VIII ZR 99/09).

Mietkategorien werden die Erhebungsdaten ausgewertet und eine angemessene Miethöhe abgeleitet (siehe Kapitel 8).

Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, dass hinsichtlich des Mietniveaus "teure" Kommunen nicht mit "günstigen" Kommunen zusammengefasst werden und die bestehenden Mietunterschiede nicht nivelliert werden. Eine Nivellierung würde bedeuten, dass bei Zusammenfassung von "teuren" und "günstigen" Kommunen keine Wohnungen in "teuren" Bereichen angemietet werden können. In den "günstigen" Kommunen hingegen - aufgrund zu hoher Angemessenheitsgrenzen - Mieten akzeptiert und gezahlt werden müssten, die nicht dem preislich unteren Wohnungsmarktsegment entsprechen. Eine Nivellierung preislich sehr unterschiedlicher Märkte, die räumlich sehr enge Beziehungen aufweisen können, beschleunigt darüber hinaus die vorhandene soziale Segregation. In Wohnungsmärkten besteht grundsätzlich eine mehr oder weniger starke Segregation, die durch die Angemessenheitsregelungen kaum verhindert werden kann; sie sollte jedoch durch eine Zusammenfassung, die allein auf der räumlichen Nähe beruht, nicht zusätzlich verstärkt werden.

Insgesamt werden durch die Mietkategorisierung empirisch valide und repräsentative Referenzmieten für die Ableitung abstrakt angemessener Mieten ermittelt und somit Angemessenheitsrichtwerte abgeleitet, die die unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen der Kommunen berücksichtigen. Auf der gleichen methodischen Grundlage wird anhand einer mehrmonatigen Erfassung von Angebotsmieten für die einzelnen Mietkategorien ermittelt, ob für diese Richtwerte ein ausreichendes Wohnungsangebot anmietbar ist.

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

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann immer sowohl Teile der eigenen Mietkategorie als auch anderer Mietkategorien umfassen. Letztendlich ist die Bedarfsgemeinschaft frei in der Wahl ihres Wohnortes, sofern die jeweiligen Angemessenheitsrichtwerte eingehalten werden. Das heißt, im Falle der Unangemessenheit der Miete muss die Bedarfsgemeinschaft nicht innerhalb des gesamten Vergleichsraums oder Mietkategorie nach einem passenden Angebot suchen. Ausreichend ist es, innerhalb des homogenen Wohn- und Lebensbereiches nach angemessenem Wohnraum zu suchen.

Dabei muss sich die Bedarfsgemeinschaft **nicht** an der Mietkategorie orientieren, in der sie unangemessen wohnt. So kann auch eine Wohnung in einer anderen Kommune in einer anderen Mietkategorie angemietet werden, sofern die Erreichbarkeit gegeben ist. In diesem Fall erfolgt die Angemessenheitsprüfung auf Basis der Werte der Mietkategorie, in der sich die Alternativwohnung befindet. Im Extremfall kann dies bedeuten, dass eine Wohnung in einer anderen Mietkategorie, obwohl sie gegebenenfalls teurer ist, letztendlich trotzdem angemessen sein kann. Generell gelten die Angemessenheitsgrenzen der Mietkategorie, in der sich die angebotene Wohnung befindet.

6 Ermittlung der Mietkategorien in der StädteRegion Aachen

Die StädteRegion Aachen verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus in der StädteRegion niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Deswegen werden für die StädteRegion Aachen Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Mietkategorien zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.¹⁸ Dabei müssen die Kommunen einer Mietkategorie nicht zwingend räumlich nebeneinanderliegen, sondern können sich über den Vergleichsraum StädteRegion Aachen verteilen.

Die Gruppierung von Kommunen darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Ziel ist es, die Gruppierung der Kommunen des Gebietes so durchzuführen, dass innerhalb der jeweiligen Mietkategorie die Kommunen möglichst ähnliche Merkmalsausprägungen aufweisen, sich aber gleichzeitig möglichst stark von anderen Mietkategorien unterscheiden. Bei der Ermittlung der Mietkategorien kann es durchaus vorkommen, dass bezogen auf einzelne Merkmale, wie zum Beispiel die Einwohnerzahl, Unterschiede zwischen einzelnen Kommunen bestehen, diese sich aber bei einer Gesamtbetrachtung in Bezug auf ihre Struktur und Situation am Wohnungsmarkt trotzdem stark ähneln und daher einer gemeinsamen Mietkategorie zugeordnet werden können.

Um sicherzustellen, dass die Zuordnungen der Kommunen zu den einzelnen Mietkategorien frei von subjektiven Einschätzungen vorgenommen werden, erfolgt die Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Wohnungsmarktstrukturen mittels des wissenschaftlich anerkannten und gebräuchlichen Verfahrens einer multivariaten Clusteranalyse. Die durchgeführte Clusteranalyse berücksichtigt verschiedene wohnungsmarktrelevante Strukturindikatoren, die alle einen Einfluss auf das örtliche Mietpreisniveau ausüben (im Detail siehe Anlage 1).

- Ziel ist es, diejenigen Kommunen zu einer Mietkategorie zusammenzufassen, die sich in der **Kombination** der Indikatoren am wenigsten voneinander unterscheiden. Durch die Zusammenfassung wird eine ausreichend große und damit repräsentative Datenbasis ermöglicht.
- Die Clusteranalyse setzt alle Indikatoren aller Kommunen gleichzeitig und gleichwertig miteinander in Beziehung und prüft alle möglichen Kombinationen von Kommunen und der sich daraus ergebenden kombinierten Indikatoreausprägungen.
- Dabei werden Kommunen zusammengefasst, die sich zwar in Bezug auf einzelne Indikatoren unterscheiden können, in der Gesamtbetrachtung aller Strukturindikatoren, die in den einzelnen Kommunen das Mietpreisgefüge beeinflussen, jedoch sehr gut zusammenpassen und somit ein ähnliches Mietniveau aufweisen.

Nicht zielführend ist eine Untergliederung der StädteRegion Aachen allein auf Basis der regionalen Gliederung durch das Wohngeldgesetz (WoGG). Diese Differenzierung wird den Unterschieden auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht gerecht. Denn dort werden Kommunen erst ab einer Mindesteinwohnerzahl von 10.000 einzeln ausgewertet. Kleinere Kommunen werden in Mietenstufen

¹⁸ 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).

zusammengefasst und zwar vollkommen unabhängig sowohl von den Marktverhältnissen als auch von den räumlichen Verbindungen. Die ermittelten Werte für die kleineren Kommunen basieren somit auf Zusammenfassungen mit den schon weiter oben dargestellten Nachteilen der Nivellierung unterschiedlicher Mietniveaus.

Die Mietkategorisierung berücksichtigt deshalb ergänzend zur Wohngeldeinstufung weitere Indikatoren, die in Kapitel 6.1 erläutert werden.

6.1 Indikatoren

Um den regionalen Aspekten des Wohnungsmarktes besser gerecht zu werden, hat Analyse & Konzepte eine Vielzahl von Indikatoren untersucht, zu denen empirisch valide Daten vorliegen und die einen wesentlichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt und seine Mieten ausüben.

Hierzu wurde ein Verfahren entwickelt, das insbesondere die Einflussfaktoren berücksichtigt, die objektiv die Höhe der Mieten beeinflussen. Dies sind überwiegend Indikatoren, die (neben dem Bodenpreis als Attraktivitätsmaßstab) die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Gebäudestruktur beschreiben. Darüber hinaus wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre berücksichtigt, um so die Wohnungsmarktnachfrage beurteilen zu können.

Für die Definition von Mietkategorien (Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Strukturen) werden nur amtliche Indikatoren berücksichtigt, sodass deren Herkunft und Datenqualität den methodischen Ansprüchen an Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit gerecht werden. Ausnahmen bilden hierbei die Indikatoren Entfernung Oberzentrum. Die ermittelten Fahrminuten wurden mittels Google Routenplaner erhoben.

Die Indikatoren im Einzelnen (siehe auch Tabelle 3):

- Die **Bevölkerungsentwicklung** ist ein direkter Indikator für die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum.
- Der Wohnungsmarkt einer Kommune wird durch die **Bevölkerungsdichte** beeinflusst: Der Indikator trennt ländliche von eher städtisch geprägten Gemeinden. Die Dichte wird hier auf der Basis der Siedlungs- und Verkehrsfläche berechnet.
- Der Anteil an Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) gibt Auskunft über die **Siedlungsstruktur** einer Kommune, die im Zusammenhang mit der Attraktivität und der Gebäudestruktur einer Kommune steht. Je höher dieser Anteil ist, desto höher ist die Verdichtung.
- Der Gesamtbetrag der Einkünfte pro Steuerpflichtigen bildet einen guten Indikator für das durchschnittliche **Pro-Kopf-Einkommen**, das zur näherungsweisen Bestimmung der Mietkaufkraft dient. In Kommunen mit höheren Mieten ist in der Regel auch ein höheres durchschnittliches Einkommen festzustellen.
- Die **Wohngeldeinstufung** dient als Indikator zur Berücksichtigung der bisherigen Einstufung der Kommunen in die Mietenstufen laut Wohngeldgesetz.
- Der **Bodenpreis** ist ein Indikator, der die regionale Attraktivität einer Kommune berücksichtigt. Grundannahme dieses Merkmals ist, dass attraktive Flächen mit hohen Bodenpreisen zu höheren Mietpreisen vermietet werden.
- Der Sonderfaktor **Tourismus** bildet einen Indikator für die Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die Höhe des Touristenaufkommens. Je höher die Anzahl der durchschnittlich angebotenen Schlafgelegenheiten in einer Kommune, umso höher wird die Bedeutung von kurzfristigen Vermietungen gegenüber langfristigen Mietverhältnissen.

- Die **Entfernung** zum nächsten **Oberzentrum** (durchschnittliche Fahrdauer mit dem PKW in Minuten) bildet einen Indikator für die Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch die Nähe zu Aachen. Eine zeitliche Nähe zum nächsten Oberzentrum übt einen wesentlichen Einfluss auf den regionalen Wohnungsmarkt aus.

Tab. 3 Indikatorenkatalog und Datenquellen	
Indikator	Datenquelle
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2011-2015 ¹
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche 2015 ¹
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) 2015 ¹
Pro-Kopf-Einkommen	Gesamtbetrag der Einkünfte pro Steuerpflichtigen 2010 ¹
Wohngeldeinstufung	Mietenstufe nach WoGG 2016 ²
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune 2016 ³
Tourismus	Angebote Betten und sonstige Schlafgelegenheiten pro Einwohner ⁴
Entfernung Oberzentrum	Entfernung zum nächsten Oberzentrum in Autominuten ⁵
¹ Zensus ² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ³ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen ⁴ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen ⁵ Google.de Routenplaner Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017	

Die gewählten Indikatoren dienen lediglich zur Differenzierung des Städtereionsgebietes, haben aber keinen direkten Einfluss auf die Höhe der ermittelten Brutto-Kalmtieten als Richtwerte für die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft.

6.2 Ergebnis der Clusteranalyse

Die Tabelle 4 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Mietkategorien (vormals Wohnungsmarkttypen genannt) wieder. Die Berechnungen haben für die StädteRegion Aachen erneut drei Mietkategorien als bestmögliche Gliederung ergeben.

Nachfolgend werden die Eigenschaften der Mietkategorien in Bezug auf die wichtigsten Ausprägungen der Indikatoren beschrieben und charakterisiert. Die Zuordnung der Kommunen zu den einzelnen Mietkategorien basiert allein auf den Ergebnissen der Clusteranalyse. Innerhalb einer Mietkategorie kann es zwischen einzelnen Kommunen zu Abweichungen der Indikatoreausprägungen kommen. Die Kommunen sind jedoch bei einer Gesamtbetrachtung aller Indikatoren, bezogen auf ihre Situation am Wohnungsmarkt, strukturell vergleichbar (siehe Anlage 1).

Die aufgrund der Clusteranalyse definierte **Mietkategorie I** wird gebildet durch die Stadt Aachen. Als größte Stadt und Oberzentrum innerhalb der StädteRegion, hebt Aachen sich hauptsächlich durch eine überdurchschnittliche Siedlungsstruktur (Anteil Mehrfamilienhäuser) und überdurchschnittliche Bodenpreise von den anderen Kommunen ab. Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsdichte fallen entsprechend ebenfalls deutlich überdurchschnittlich aus. Aachen wird als einziger Stadt der StädteRegion die Mietenstufe 4 nach Wohngeldgesetz zugeordnet. Alle übrigen Kommunen fallen in Stufe 2 oder 3.

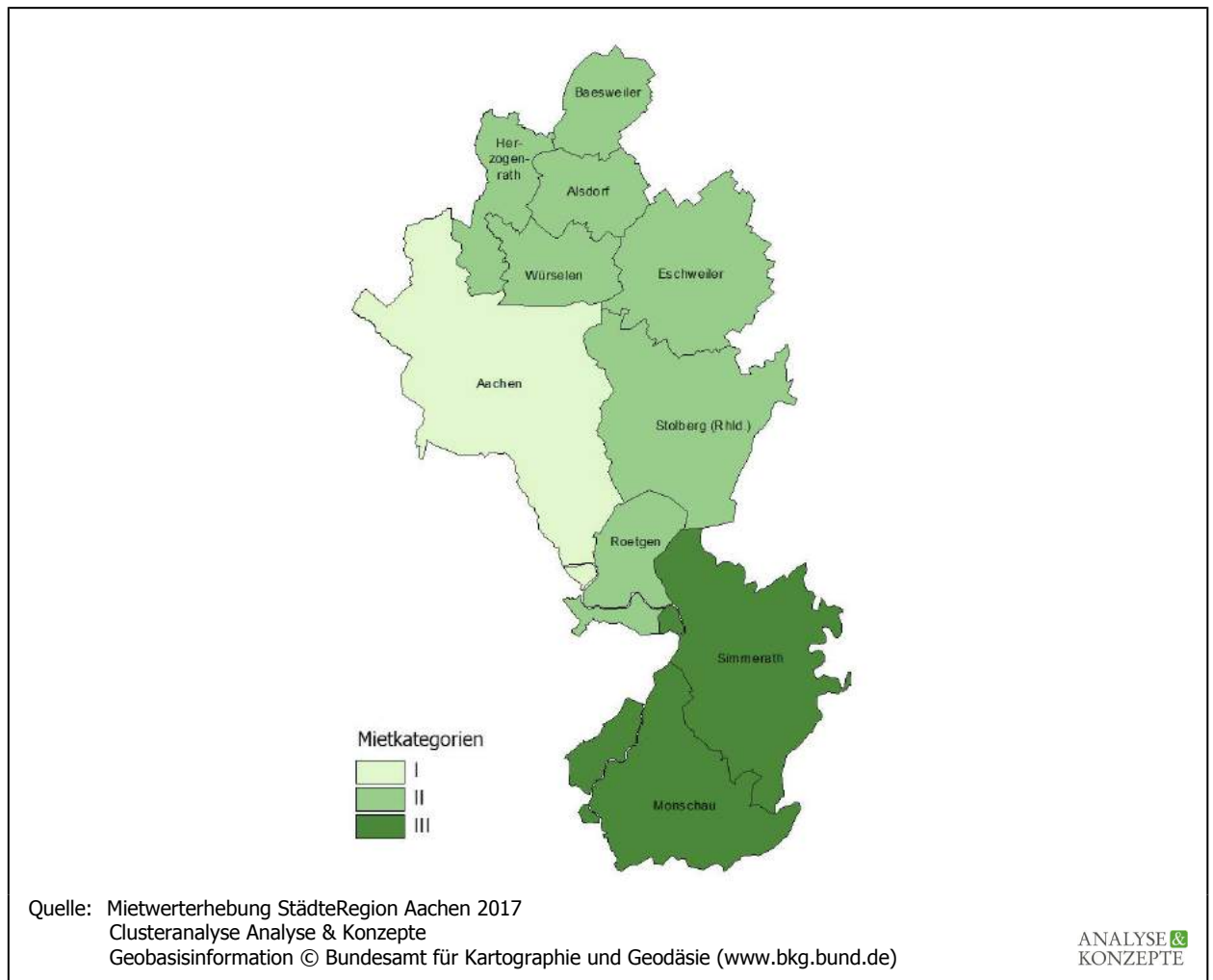
Die **Mietkategorie II** besteht aus den Städten Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg, Würselen und der Gemeinde Roetgen. Im Gegensatz zur Mietkategorie I ist die Mietkategorie II gekennzeichnet durch Indikатораusrprägungen, die sich im Bereich des Gesamtdurchschnitts der StädteRegion bewegen. Lediglich die durchschnittliche Entfernung vom nächsten Oberzentrum fällt unterdurchschnittlich aus. Leichte Inhomogenitäten fallen in Bezug auf das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen auf. In der Gemeinde Roetgen werden deutlich überdurchschnittliche Einkommen erzielt, während in den übrigen Kommunen dieser Mietkategorie maximal durchschnittliche Werte erreicht werden.

Die Stadt Monschau und die Gemeinde Simmerath bilden zusammen den **Mietkategorie III**. Diese Mietkategorie zeichnet sich aus durch ein deutlich überdurchschnittliches Touristenaufkommen und eine klar unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte. Die Entfernung zum nächsten Oberzentrum ist ebenfalls klar überdurchschnittlich bei deutlich unterdurchschnittlichen Bodenpreisen und einer unterdurchschnittlichen Siedlungsstruktur. Die Stadt Monschau wird der Mietenstufe 2 und die Gemeinde Simmerath der Mietenstufe 3 nach Wohngeldgesetz zugeordnet.

Wie der nachfolgenden Tabelle entnommen werden kann, ist es bei der Zuordnung der zehn regionsangehörigen Kommunen zu den drei Mietkategorien bei der Einteilung im Erstgutachten geblieben.

Tab. 4 StädteRegion Aachen: Mietkategorien im Städtereionsgebiet	
Mietkategorie	Kommune
I	Stadt Aachen
II	Stadt Alsdorf
	Stadt Baesweiler
	Stadt Eschweiler
	Stadt Herzogenrath
	Gemeinde Roetgen
	Stadt Stolberg
	Stadt Würselen
III	Stadt Monschau
	Gemeinde Simmerath
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017	

Karte 1 Clusteranalyse: Mietkategorien in der StädteRegion Aachen



7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

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

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

7.1 Grundgesamtheit

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

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

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung in der StädteRegion Aachen 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 Statistik¹⁹ schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Die StädteRegion Aachen verfügt über rund 116.641 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 25.422 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011²⁰ sind rund 167.692 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

¹⁹ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

²⁰ Die im Erstgutachten noch zu Grunde gelegten Werte, die sich auf Veröffentlichungen zum Zensus 2011 aus Mai 2013 beziehen, wurden im Mai 2014 vom Statistischen Bundesamt nochmal nach unten revidiert.

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 die StädteRegion Aachen gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 167.692 Wohnungen.

7.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für die StädteRegion Aachen basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Städteregionsgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem dreistufigen 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 von der StädteRegion Aachen 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. Diese wurden schriftlich befragt.

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden Adressdaten aus den verwalteten Grundbesitzdaten der Kommunen der StädteRegion Aachen zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den größeren Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden (siehe 1. Stufe). Insgesamt wurden rund 3.500 kleinere Vermieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Verwalter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 3).

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

- Datum des Mietvertragsbeginns,
- Datum der letzten Mietänderung,

- Wohnungsgröße,
- Netto-Kaltmiete,
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?,
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser?
- Energieverbrauch (verbrauchsorientierter Energieausweis)

3. Stufe

Die Erhebung wurde durch Mieten aus dem SGB II-Datensatz des Jobcenters ergänzt. Dieser Datensatz wurde bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits mit der 1. oder 2. Stufe erfasst worden sind.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand in der StädteRegion Aachen von August 2017 bis Oktober 2017 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.08.2017 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 die StädteRegion Aachen 36.198 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 5). Sie liegt damit leicht über den in 2013 erhobenen 35.382 Mietwerten.

Tab. 5 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Miet- kategorie	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m ²	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²	nicht zuzuordnen	
I	965	5.491	4.508	4.479	2.057	1.057	39	18.596
II	364	3.825	5.150	4.367	1.950	1.215	121	16.992
III	9	126	84	103	82	107	70	581
nicht zuzuordnen	0	0	2	1	1	0	25	29
Summe	1.338	9.442	9.744	8.950	4.090	2.379	255	36.198
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017								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). Diesem Konzept liegen 36.198 Datensätze zu Bestandsmieten und 2.900 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 7.4) - also insgesamt 39.098 Mieten und damit deutlich mehr als die erforderlichen 10 % des Mietwohnungsbestandes²¹ - zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

21 Siehe hierzu die Ausführungen zum Mietwohnungsbestand unter Punkt 7.1 des Gutachtens

Von den 36.198 Bestandsmieten konnten 33.149 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 7.1) ausgesondert. Somit fließen im Vergleich zur Erhebung aus dem Jahr 2013 rund 2.400 Datensätze mehr in die Auswertung mit ein; dies entspricht einem Plus von beinahe 8%.

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

7.3 Extremwertkappung

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

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Mietkategorien 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.²²

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 31.488 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 6).

²² Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Tab. 6 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	36.198
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	3.049
Vollgültige Mietwerte	33.149
./. Extremwertkappung	1.661
Vollgültige Mietwerte	31.488
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017	

Sämtliche 15 Tabellenfelder weisen mit 61 bis 5.101 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						
Miet- kategorie	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²	
I	5.101	4.107	4.094	1.917	955	16.174
II	3.534	4.693	3.941	1.743	1.001	14.912
III	110	64	74	61	93	402
Summe	8.745	8.864	8.109	3.721	2.049	31.488
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017						

7.4 Erfassung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Mai 2017 bis Oktober 2017 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter in der StädteRegion Aachen.

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 2.900 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 2.784 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 8).

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Miet- kategorie	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²	
I	471	383	412	284	131	1.681
II	156	303	287	191	100	1.037
III	11	14	16	19	6	66
Summe	638	700	715	494	237	2.784

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

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

- In sechs Monaten wurden 2.784 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet rund 5.570 wären.
- In der StädteRegion Aachen gibt es laut Zensus 2011 rund 167.692 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen.
- Die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr²³.
- Es werden also circa 13.420-16.770 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen.
- Das veröffentlichte Angebot beträgt also nicht einmal die Hälfte.
- Leerstände auf den Wohnungsmärkten²⁴ werden ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet, auch deshalb, weil sie z.B. wegen Renovierungen/Modernisierungen nur zeitweise nicht zur Vermietung zur Verfügung stehen.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen:

²³ Statista 2018; Umzugsquote NRW 2016: 9,3 %

²⁴ Lt. Zensus 2011 standen seinerzeit rd. 8.750 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote ist in den letzten Jahren zurückgegangen und lag z.B. in der Stadt Aachen im Jahr 2015 bei 4,4% des Gesamtwohnungsbestandes (5.856) und ist weiter rückläufig; vgl. Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Aachen, Seite 36

So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten, die z.B. auf ihren „Wartelisten“ stehen, 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 (vergleiche Tabelle 16), 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 8.2), 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.

8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

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

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

8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

Dabei dürfen die Bedarfsgemeinschaften aber nicht als alleinige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet werden. Deren Versorgung darf auch nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragergruppen führen, so dass auch konkurrierende Nachfragergruppen entsprechend zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören insbesondere

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Empfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz.

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

Aktuelle Daten der Sozialleistungsbezieher (SGB II, SGB XII, AsylbLG und Wohngeld)²⁵ konnten durch Rückgriff auf entsprechende amtliche Statistiken oder im Rahmen eigener Auswertungen zum Erhebungsstichtag ermittelt werden.

Bisher hat Analyse & Konzepte den Umfang der "Sonstigen Nachfrager" über eine Pauschale von 10 % der jeweiligen Haushaltsgrößenklasse bestimmt, die aus einem bundesweiten Gutachten zu dem Themenbereich aus dem Jahr 2008 abgeleitet war.²⁶

²⁵ Durch die Wohngeldreform zum 1.1.2016 ist die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte gegenüber 2015 bundesweit um 37,3 % gestiegen. (Bundestagsdrucksache 19/532 vom 25.01.2018)

²⁶ Forschungsbericht „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“ des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBR); 7,5 % der jeweiligen Haushalte zuzüglich eines Sicherheitszuschlages i.H.v. 2,5%

Diese Vorgehensweise ist von Gerichten kritisiert bzw. nicht mehr akzeptiert worden²⁷, weil die zu Grunde gelegten Werte zu alt sein und auch den spezifischen regionalen Gegebenheiten nicht gerecht werden könnten.

Daher ersetzen nunmehr die Geringverdiener ohne Leistungsbezug²⁸ und die Leistungsempfänger AsylbLG die bisherige Gruppe der "Sonstigen Nachfrager". Für die beiden neuen Gruppen liegen jeweils aktuelle und auf das Städtereionsgebiet bezogene Daten vor. Die Datenquellen sind die Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) und die Bundesagentur für Arbeit.

Hinsichtlich der spezifischen regionalen Gegebenheiten ist festzustellen, dass der Personenkreis der Studierenden den lokalen Wohnungsmarkt in der StädteRegion Aachen sehr stark prägt. Hier kann von ca. 55.000 Studierenden an den Hochschulen in der Stadt Aachen ausgegangen werden.

Über die Einkommens- und Wohnsituation der Studierenden in der StädteRegion Aachen liegen jedoch keine amtlichen Statistiken vor, so dass hier auf den mit Förderung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung erstellten Bericht „Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016“ zurückzugreifen ist, der die Ergebnisse der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks zusammenfasst. Danach wohnen statistisch gesehen 17 % der Studierenden allein und 21 % gemeinsam mit ihrem Partner in einer eigenen Wohnung. 30 % leben in einer Wohngemeinschaft, 20 % wohnen bei den Eltern, 1 % zur Untermiete (in einem Zimmer) und 12 % in Wohnheimen.

In Aachen werden durch das Studierendenwerk Aachen und andere Träger für rund 5.500 Studierende Wohnheimplätze zur Verfügung gestellt, die auf dem frei zugänglichen Wohnungsmarkt den Transferleistungsempfängern nicht zur Verfügung stehen. Schätzungsweise weitere 11.000 Studierende wohnen demnach (auch weiterhin) im Haushalt der Eltern und treten somit ebenfalls nicht als Nachfrager im unteren Marktsegment auf. Rund 10.000 Studierende leben allein und 11.500 Studierende mit einem Partner in einer eigenen Wohnung; 16.500 haben sich für eine Wohngemeinschaft als Wohnform entschieden; etwa 500 wohnen zur Untermiete in einem Zimmer. Diese Studierenden verteilen sich auf den gesamten Wohnungsmarkt und beschränken sich nicht allein auf das preiswerte Segment.

Sehr viele Studierende möchten zentral, in Hochschulnähe oder in Szenevierteln wohnen. Dadurch entwickeln sich in diesen Lagen besonders hohe Preise. Die Anzahl der Studierenden, die mit Wohnraum im unteren Marktsegment versorgt werden müssen, reduziert sich weiter deutlich, weil studentische Paare, Paare bei denen der Partner einer Erwerbstätigkeit nachgeht und WG-Bewohner über ein zwar niedriges, aber jeweils eigenes Einkommen²⁹ verfügen und teilweise finanzielle Unterstützung durch die Eltern erhalten. Sie haben oft eine höhere Kaufkraft als viele Familien. So zeigt eine Befragung am Standort Jena aus dem Jahr 2011, dass dort viele Studierende höhere Mieten zahlen als Nicht-Studierende. Diese Befragungsergebnisse können auf die Situation der Studierenden in Aachen übertragen werden, da die getätigte Aussage unabhängig vom Wohnstandort ist und über die Gruppe der Studierenden getätigt wird. Da sich Studierende in Jena strukturell nicht von Studierenden in Aachen unterscheiden, kann angenommen werden, dass sich diese Aussage auf Studierende im Allgemeinen übertragen lässt.

Nicht zu berücksichtigen sind darüber hinaus auch noch die Studierenden, die ihren Wohnsitz in den angrenzenden Kreisen Düren und Heinsberg sowie in den Niederlanden und Belgien haben und zum

26 Forschungsbericht „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“ des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBR); 7,5 % der jeweiligen Haushalte zuzüglich eines Sicherheitszuschlages i.H.v. 2,5%

27 BSG, Urteil vom 29.04.2015, B 14 AS 6/14 R, RN. 224, ebenso SG Detmold, Urteil vom 19.11.2015, S 18 AS 369/1

28 SG Dortmund, Urteil vom 17.8.2017 S 19 AS 1489/17 WA

29 Zwei Drittel der Studierenden gehen dabei lt. dem 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks einer Nebentätigkeit nach.

Besuch der Hochschulen bzw. den dortigen Vorlesungen, Seminaren etc. bedarfsabhängig nach Aachen einpendeln.

Fakt ist, dass die Studierenden an den Hochschulen in Aachen sicherlich einen spürbaren Einfluss auf den hiesigen Wohnungsmarkt ausüben, sie aber mengenmäßig keineswegs in vollem Umfang den Nachfragern im unteren Marktsegment zuzuordnen sind. Daher sind entsprechende Abschlüsse vorzunehmen, weil z.B. in Paarhaushalten der nicht studierende Partner (ausreichend) Einkommen erzielt oder sie als Transferleistungsbezieher bereits in einer anderen Nachfragergruppe gezählt werden, von außerhalb der Städteregion einpendeln oder aus sonstigen Gründen nicht um Wohnraum im unteren Preissegment konkurrieren.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen werden daher bei der Ermittlung der Nachfragekonkurrenz von den allein in einer eigenen Wohnung lebenden Studierenden 2/3 und von den mit Partnern zusammenlebenden und in Wohngemeinschaft lebenden Studierenden 1/3 zusätzlich zu den anderen Personenkreisen als weitere Nachfragekonkurrenz berücksichtigt. Da Wohngemeinschaften hauptsächlich aus zwei oder drei Mitgliedern bestehen³⁰ und u.a. auch wegen der Kostenersparnis beliebt sind, wird abhängig von der Kopfanzahl der WG-Mitglieder bevorzugt preiswerter Wohnraum in der Größe von 3- oder 4-Personen-Haushalten (2 oder 3 ZKDB, Wohnfläche > 65 bis < 95 m²) im unteren Marktsegment gesucht.

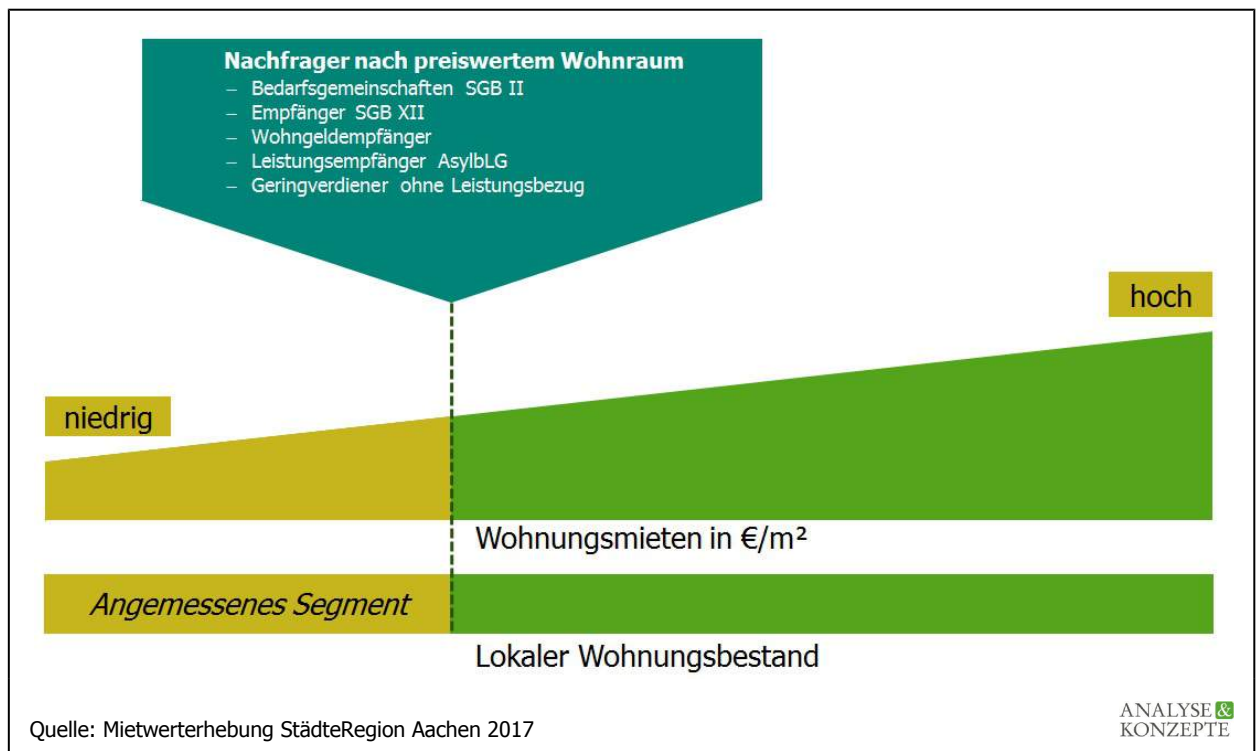
30 Unter Zugrundelegung eines Koeffizienten von 2,5 ist bei der anschließenden Verteilung auf die Haushaltsgrößen von 2.200 zu berücksichtigenden Wohngemeinschaften auszugehen.

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 II ¹	16.130	5.650	3.410	2.210	1.780	29.180
Wohngeldempfänger-Haushalte ²	2.420	550	300	480	570	4.320
Empfänger nach SGB XII ¹	7.700	580	10	0	0	8.290
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ³	11.680	4.160	2.480	1.630	1.290	21.240
Leistungsempfänger AsylbLG ²	1.520	510	300	220	190	2.740
Studierende ⁴	6.700	3.830	1.400	700	100	12.730
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	46.150	15.280	7.900	5.240	3.930	78.500
Haushalte insgesamt⁵	142.000	92.000	32.000	20.000	9.000	295.000
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	33 %	17 %	25 %	26 %	44 %	27 %
¹ StädteRegion Aachen (Stand: August 2017) ² Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (Stand: 31.12.2016) ³ Bundesagentur für Arbeit, Statistik Dezember 2015 ⁴ Ableitung studentischer Haushalte siehe Seite 29 ⁵ Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) Fortschreibung Zensus 2011 (Stand: 31.12.2016) Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017						

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe zum Beispiel 25 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 25 % 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 25 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1). Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 7.1).

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

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.³¹ 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.

³¹ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

8.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltniete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.³²

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 8.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom November 2016 bis August 2017, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 10). In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. 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.

32 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.

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

Tab. 10 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 25 bis ≤ 50 m² (Median in €/m ² , Netto-Kaltniete)		
Mietkategorie	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
I	6,02	9,14
II	5,43	6,67
III	6,26	6,48
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017		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-Kaltniete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind.

Als ausreichend für "normale" Wohnungsmarktverhältnisse, also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Anteilswerte von 10 % bis 20 % der Angebotsmieten betrachtet werden. Dem Umstand, dass der aktuelle Nachfragerkreis größer ist als der zu "normalen" Wohnungsmarktverhältnissen, wird an dieser Stelle Rechnung getragen, in dem die Anteilswerte auf 20 bis 30 % der Angebotsmieten erhöht werden; bei 1-Personen-Haushalten wird wegen der Reduzierung der Mindestwohnfläche und der damit verbundenen Erweiterung der Angebotsspanne in diesem Teilsegment der Anteilswert auf bis zu 50 % der Angebotsmieten (Brutto-Kaltniete) angehoben.

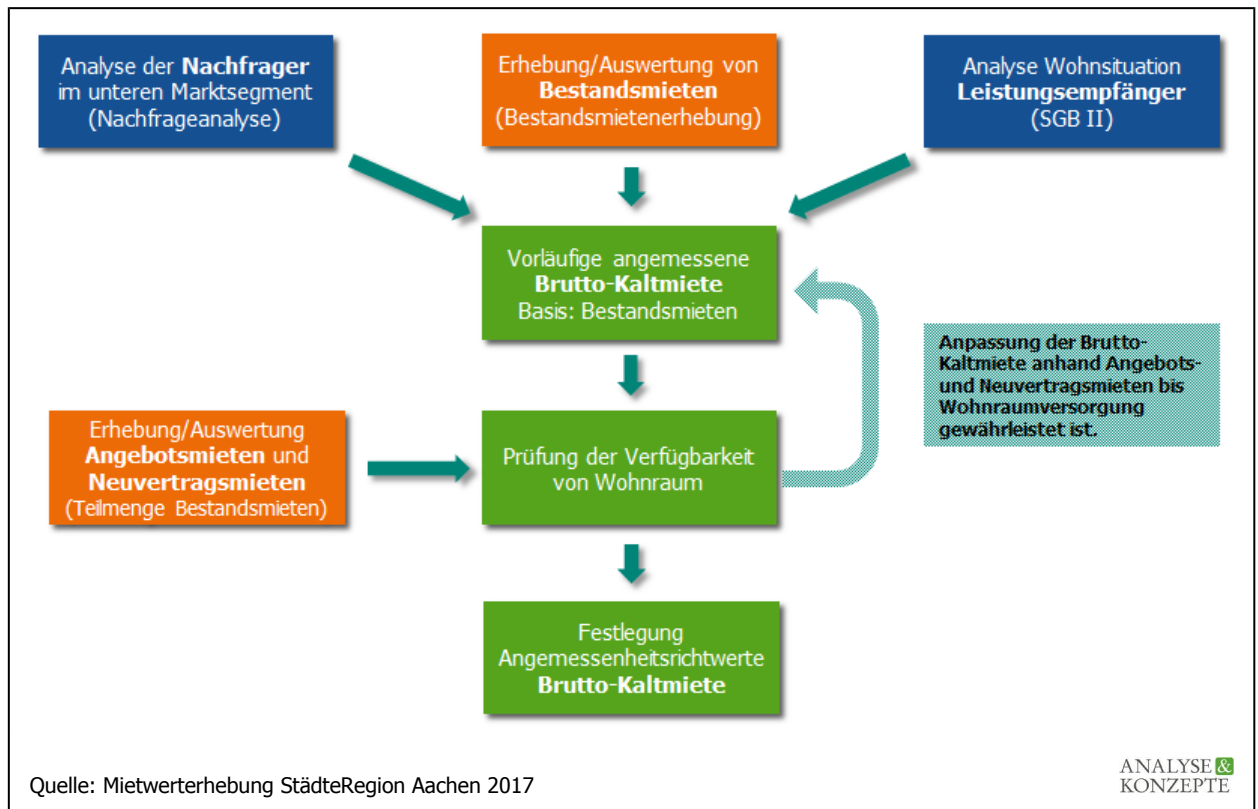
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum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

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

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

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. 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 wurden für die StädteRegion Aachen folgende Perzentile bestimmt (vergleiche Tabelle 11):

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 ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²
Mietkategorie I	60%	60%			65%
Mietkategorie II	35%	35%	40%	45%	40%
Mietkategorie III	30%	35%	40%	55%	40%

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

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

8.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 8.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Mietkategorie. 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 €/m ²					
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 ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²
Mietkategorie I	6,43	5,68	5,77	5,71	5,80
Mietkategorie II	5,10	4,71	4,81	4,86	4,70
Mietkategorie III	4,93	4,83	4,93	5,00	4,17
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017					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. Parallel erfolgte eine Auswertung der tatsächlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger aus dem Jobcenterdatensatz. Für beide Datensätze - Mietwerterhebung und Jobcenterdatensatz - wurden entsprechend der Vorgabe des Bundessozialgerichts die Mittelwerte (Mediane) aller Betriebskostenwerte nach Wohnungsgrößenklasse und Mietkategorie ermittelt (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). Um eine Schlechterstellung der Leistungsempfänger zu vermeiden, wird für jedes Tabellenfeld der jeweils höhere Betriebskostenwert herangezogen (siehe Ergebnis Tabelle 13).

Tab. 13 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ² (Median)					
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 ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²
StädteRegion Aachen	2,06	1,93	1,73	1,71	1,67
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017					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 €/m ²					
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 ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²
Mietkategorie I	8,49	7,61	7,50	7,42	7,47
Mietkategorie II	7,16	6,64	6,54	6,57	6,37
Mietkategorie III	6,99	6,76	6,66	6,71	5,84
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017					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.³³

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Mietkategorie. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte in der StädteRegion Aachen 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 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²
Mietkategorie I	424,50	494,65	600,00	704,90	821,70
Mietkategorie II	358,00	431,60	523,20	624,15	700,70
Mietkategorie III	349,50	439,40	532,80	637,45	642,40
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017					ANALYSE & KONZEPTE

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

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

33 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.

- Erstens ist im Rahmen der Angemessenheitsprüfung die Aufteilung zwischen den Kostenarten Netto-Kaltniete je Quadratmeter und kalte Betriebskosten je Quadratmeter frei wählbar. Eine Wohnung mit unterdurchschnittlichen kalten Betriebskosten kann deshalb eine höhere Netto-Kaltniete je Quadratmeter aufweisen und umgekehrt.
- Zweitens ermöglicht die Produkttheorie, dass die tatsächlichen Brutto-Kaltnieten 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 Mietkategorie und Größe der Bedarfsgemeinschaft, dargestellt. Ergänzend hierzu werden in der darauf folgenden Tabelle 17 die Anteile bei den Neuvertragsmieten ausgewiesen, die bis kurz vor dem Erhebungsstichtag tatsächlich zu den jeweils neuen Richtwerten abgeschlossen worden sind. Den Ausführungen im Unterkapitel 8.1 folgend kann daraus geschlossen werden, dass der Umfang der Angebotsmieten in der Regel durch nicht direkt vermarktete Wohnungsbestände, die aber dennoch in der überwiegenden Zahl der Fälle anmietbar sind, noch anzuheben ist. 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

Mietkategorie		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m²)		5 Personen (> 95 m²)	
		Richt- wert	Anteil Angebot	Richt- wert	Anteil Angebot	Richt- wert	Anteil Angebot	Richt- wert	Anteil Angebot	Richt- wert	Anteil Angebot
I	Stadt Aachen	424,50	51 %	494,65	28 %	600,00	28 %	704,90	19 %	821,70	11 %
II	Stadt Alsdorf, Stadt Baesweiler, Stadt Eschweiler, Stadt Herzogenrath, Gemeinde Roetgen, Stadt Stolberg, Stadt Würselen	358,00	49 %	431,60	38 %	523,20	32 %	624,15	30 %	700,70	18 %
III	Stadt Monschau, Gemeinde Simmerath	349,50	55 %	439,40	36 %	532,80	31 %	637,45	58 %	642,40	17 %

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

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

Tab. 17 Maximale Brutto-Kaltmiete und Anteil der anmietbaren Neuvertragsmieten (NVM) ¹											
Mietkategorie		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m²)		5 Personen (> 95 m²)	
		Richt- wert	Anteil NVM	Richt- wert	Anteil NVM	Richt- wert	Anteil NVM	Richt- wert	Anteil NVM	Richt- wert	Anteil NVM
I	Stadt Aachen	424,50	75 %	494,65	74 %	600,00	58 %	704,90	59 %	821,70	44 %
II	Stadt Alsdorf, Stadt Baesweiler, Stadt Eschweiler, Stadt Herzogenrath, Gemeinde Roetgen, Stadt Stolberg, Stadt Würselen	358,00	61 %	431,60	56 %	523,20	47 %	624,15	62 %	700,70	46 %
III	Stadt Monschau, Gemeinde Simmerath	349,50	17 % ²	439,40	50 %	532,80	50 %	637,45	86 %	642,40	9 % ²
¹ Neuvertragsmieten: Real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monaten vor dem Erhebungsstichtag abgeschlossen wurden. ² Geringe Fallzahl innerhalb des Erhebungszeitraumes Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017											

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

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

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

Die Tabelle 18 veranschaulicht die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsrichtwerten gegenüber den bisher von der StädteRegion Aachen angewandten Werten.

Tab. 18 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher von der StädteRegion Aachen angewendeten Werten

Mietkategorie		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m²)			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m²)			5 Personen (> 95 m²)		
		2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%
I	Stadt Aachen	424,50	392,00	8%	494,65	471,90	5%	600,00	572,00	5%	704,90	688,75	2%	821,70	764,50	7%
II	Stadt Alsdorf, Stadt Baesweiler, Stadt Eschweiler, Stadt Herzogenrath, Gemeinde Roetgen, Stadt Stolberg, Stadt Würselen	358,00	338,50	6%	431,60	401,70	7%	523,20	508,00	3%	624,15	614,65	2%	700,70	662,20	6%
III	Stadt Monschau, Gemeinde Simmerath	349,50	317,00	10%	439,40	399,75	10%	532,80	506,40	5%	637,45	631,75	1%	642,40	631,75	2%

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

Mit den Mietwerten wurden auch diesmal wieder 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 19) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 3.424 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 19 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)					
Größenklasse	≤ 50 m²	50 ≤ 65 m²	65 ≤ 80 m²	80 ≤ 95 m²	> 95 m²
Mittelwert	1,35	1,27	1,25	1,19	1,19
Fallzahl	793	996	956	395	284
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017					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

Erläuterung zur Clusteranalyse

Vorgehensweise der Clusteranalyse

Bei der Clusterbildung sollen - wie bei der letzten Untersuchung - Gebiete mit hoher Ähnlichkeit demselben und Gebiete mit geringer Ähnlichkeit unterschiedlichen Clustern/Mietkategorien zugeordnet werden. Zur Quantifizierung der Ähnlichkeit der Gebiete wird hier das häufig genutzte Distanzmaß der quadrierten Euklidischen Distanz D_{ij}^2 herangezogen. Mithilfe dieses Distanzmaßes wird die Ähnlichkeit der Gebiete bezüglich der in Kapitel 6.1 erläuterten Indikatoren ermittelt. Dabei wird für jedes mögliche Paar aus zwei Gebieten x_i und x_j der Differenzwert der Indikatoren k quadriert. Im Anschluss werden diese quadrierten Differenzen über insgesamt p Indikatoren aufsummiert. Berechnung der quadrierten Euklidischen Distanz:

$$D_{ij}^2 = \sum_{k=1}^p (x_{ik} - x_{jk})^2$$

Die Distanzwerte D_{ij}^2 , die für sämtliche Zweier-Kombinationen der 10 Gebiete (8 Städte und 2 Gemeinden) der StädteRegion Aachen berechnet werden, sind in der Tabelle 20 dargestellt (siehe Tabelle 21 für die Identifikationsnummern (ID) der Gebiete). Je höher der berechnete Distanzwert ist, desto unähnlicher sind sich zwei Gebiete hinsichtlich der Indikatoren. Hierbei ist anzumerken, dass der Distanzwert die Ähnlichkeit von zwei Gebieten bei gleichzeitiger Betrachtung aller Indikatoren misst.

Tab. 20 Distanzmatrix der Gebiete ¹										
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	-	1,82	1,88	1,57	1,78	5,66	3,25	4,86	1,66	0,89
2	1,82	-	0,04	0,15	0,09	2,28	0,62	1,59	0,04	0,76
3	1,88	0,04	-	0,16	0,18	2,09	0,49	1,51	0,07	0,63
4	1,57	0,15	0,16	-	0,39	2,04	0,51	1,46	0,08	0,39
5	1,78	0,09	0,18	0,39	-	2,72	0,87	1,93	0,14	1,07
6	5,66	2,28	2,09	2,04	2,72	-	1,04	0,11	2,12	2,95
7	3,25	0,62	0,49	0,51	0,87	1,04	-	0,76	0,57	1,12
8	4,86	1,59	1,51	1,46	1,93	0,11	0,76	-	1,47	2,53
9	1,66	0,04	0,07	0,08	0,14	2,12	0,57	1,47	-	0,65
10	0,89	0,76	0,63	0,39	1,07	2,95	1,12	2,53	0,65	-
¹ Unähnlichkeitsmatrix Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017										

Tab. 21 Clusterzugehörigkeit der Kommunen in der StädteRegion Aachen		
ID	Kommune	Clusterzugehörigkeit
1	Stadt Aachen	I
2	Stadt Alsdorf	II
3	Stadt Baesweiler	II
4	Stadt Eschweiler	II
5	Stadt Herzogenrath	II
6	Stadt Monschau	III
7	Gemeinde Roetgen	II
8	Gemeinde Simmerath	III
9	Stadt Stolberg	II
10	Stadt Würselen	II
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017		ANALYSE & KONZEPTE

Für die Berechnung der Distanzen ist es notwendig, die in Kapitel 6.1 genannten Indikatoren zu standardisieren, da diese voneinander verschiedene Skalierungen aufweisen. So werden Indikatoren als Anteil an einem Gesamtbestand gemessen (zum Beispiel Mehrfamilienhäuser), während andere Indikatoren beispielsweise Anteile an der Gesamtbevölkerung oder Geldeinheiten (€) angeben. Die quadrierte Euklidische Distanz hat jedoch, wie alle Distanzmaße, die Eigenheit, dass die ermittelte Größe der Distanz von den Dimensionen abhängt, in denen die Variablen gemessen werden. Eine direkte Nutzung der Werte würde daher zu ungewollten Verzerrungen führen. Um dies zu vermeiden, wurden alle Werte x_i mithilfe einer linearen Transformation auf das Intervall $[0,1]$ normiert.

$$x_i^n = \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}$$

Das jeweilige Minimum eines Indikators weist dabei den Wert 0 auf, während das entsprechende Maximum den Wert 1 erhält. Durch diese Transformation wird sichergestellt, dass die Skala metrisch und die relativen Abstände zwischen den Ausprägungen unverändert bleiben.

In der Tabelle 22 sind die mit der linearen Transformation normierten Indikatoren für alle Gebiete der StädteRegion Aachen abgetragen.

Tab. 22 Normierte Indikatoren zur Mietkategorisierung								
	Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsdichte	Siedlungsstruktur	Pro-Kopf-Einkommen	Wohngeleinstufung	Bodenpreis	Tourismus	Entfernung Oberzentrum
Mietkategorie I								
Stadt Aachen	0,69	1,00	1,00	0,26	1,00	1,00	0,19	0,00
Mietkategorie II								
Stadt Alsdorf	0,22	0,64	0,38	0,00	0,50	0,23	0,00	0,51
Stadt Baesweiler	0,36	0,71	0,30	0,16	0,00	0,25	0,02	0,59
Stadt Eschweiler	0,53	0,43	0,46	0,11	0,50	0,32	0,03	0,53
Stadt Herzogenrath	0,00	0,73	0,39	0,22	0,50	0,39	0,01	0,47
Gemeinde Roetgen	0,52	0,26	0,07	1,00	0,00	0,29	0,14	0,63
Stadt Stolberg	0,29	0,56	0,45	0,16	0,50	0,36	0,04	0,61
Stadt Würselen	1,00	0,71	0,56	0,25	0,50	0,54	0,06	0,35
Mietkategorie III								
Stadt Monschau	0,59	0,00	0,00	0,40	0,00	0,00	1,00	1,00
Gemeinde Simmerath	0,37	0,00	0,11	0,26	0,50	0,00	0,85	0,90
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017								ANALYSE & KONZEPTE

Zur Feststellung der konkreten Ähnlichkeit einzelner Gebiete und deren Fusion zu Mietkategorien wird das "Ward-Verfahren" angewendet. Zu Beginn des Verfahrens stellt jede Gebietseinheit einen einzelnen Cluster dar. Im ersten Schritt werden die Cluster/Gebiete zusammengeführt, die ein vorgegebenes Heterogenitätsmaß am wenigsten vergrößern. Ziel dieses Verfahrens ist, diejenigen Gebiete/Cluster zu vereinigen, die sich am ähnlichsten sind, sprich die Streuung (Varianz) innerhalb einer Gruppe am geringsten erhöhen. So werden möglichst homogene Gruppen von Gebieten gebildet. Als Heterogenitätsmaß wird das Varianzkriterium (Fehlerquadratsumme) verwendet, das sich für eine Gruppe von Gebieten (g) wie folgt berechnet:

$$V_g = \sum_{k=1}^{K_g} \sum_{j=1}^J (x_{kjg} - \bar{x}_{jg})^2$$

mit

x_{kjg} = Beobachtungswert der Variablen (Indikatoren) j (j=1, ..., J) bei Objekt k (für alle Objekte k=1, ..., K_g in Gruppe g),

$\bar{x}_{jg}$ = Mittelwert über die Beobachtungswerte der Variablen j in Gruppe g.

Es werden nun die Cluster fusioniert, die die geringste gesamte Fehlerquadratsumme aufweisen und daher möglichst ähnlich in Bezug auf die Indikatorvariablen sind. Für diese neu erstellten Gruppierungen (Cluster) werden im nächsten Schritt erneut Distanzwerte berechnet. Nun werden wiederum diejenigen Cluster fusioniert, die die Varianz innerhalb der neu zu bildenden Cluster am geringsten erhöhen, also diejenige Kombination aus Clustern, die die geringste gesamte Fehlerquadratsumme aufweist. Hierbei erhöht sich die gesamte Fehlerquadratsumme je Fusionierungsschritt (vergleiche Tabelle 22 und für die Identifikationsnummern (ID) der Gebiete Tabelle 20).

Im ersten Schritt werden also die beiden Gebiete zusammengeführt, die den geringsten Distanzwert aufweisen. Ausgangspunkt des zweiten Fusionsschrittes sind demzufolge nur noch 9 Cluster. Nachfolgend werden wiederum alle Distanzwerte der verbleibenden Gebiets- und Clusterkombinationen bestimmt. Es werden wieder diejenigen Gebiete/Cluster fusioniert, deren gemeinsame Fehlerquadratsumme am geringsten ist, sprich deren einzelne Gebiete sich am meisten ähneln. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die neu gebildeten Cluster in sich so homogen wie möglich sind.

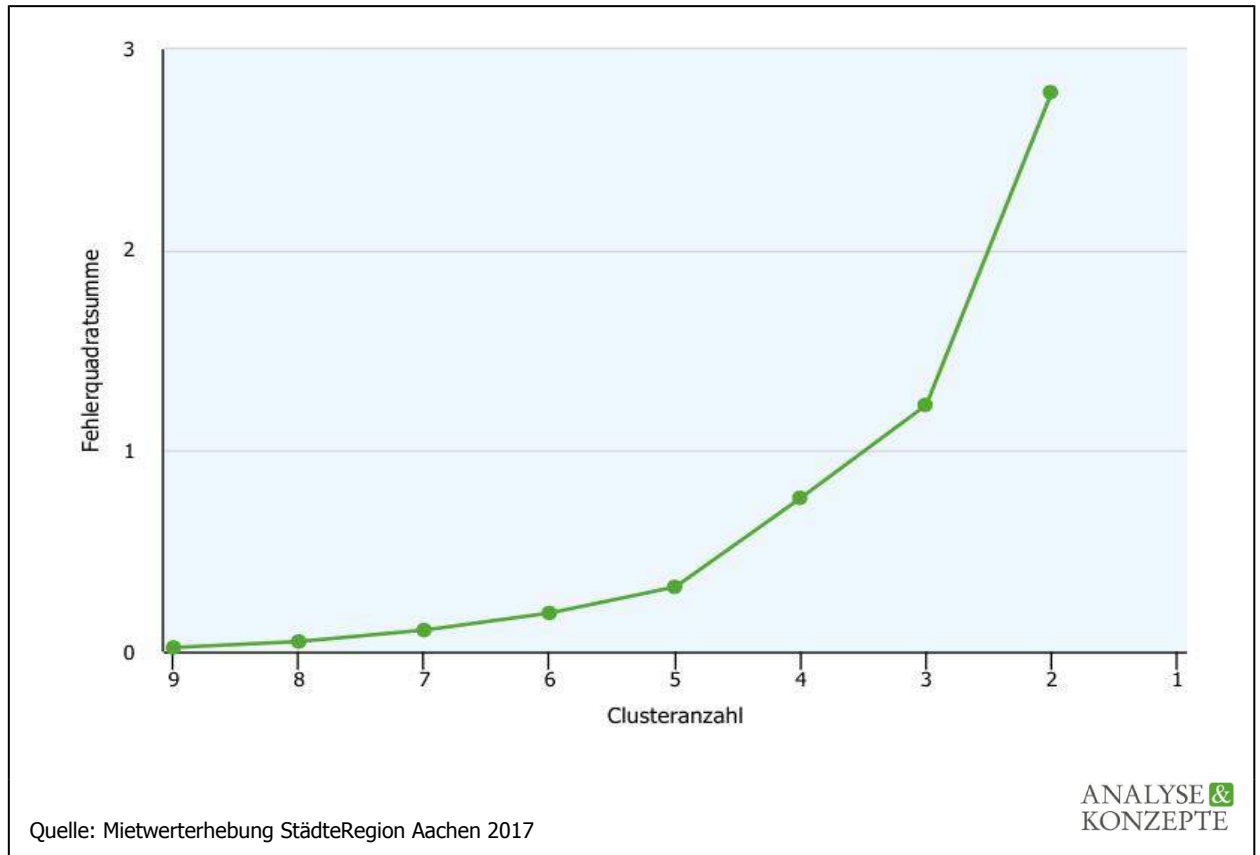
Diese Fusionierungsschritte werden so lange wiederholt, bis alle Gebiete in einem einzigen Cluster zusammengefasst werden können. Die Fehlerquadratsumme erreicht dann ihren höchsten Wert. Das bedeutet, dass der letzte verbleibende Cluster - in dem alle vorherigen Cluster zusammengeführt wurden - die höchste Heterogenität aufweist.

Es gilt nun innerhalb dieses Verfahrens den Punkt zu bestimmen, an dem eine sinnvolle Anzahl von Clustern gebildet wurde, deren interne Heterogenität jedoch nicht zu hoch ist.

Tab. 23 Zusammengeführte Kommunen bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
1	2	3	0,02
2	2	9	0,05
3	6	8	0,11
4	2	4	0,19
5	2	5	0,32
6	1	10	0,77
7	2	7	1,23
8	1	2	2,79
9	1	6	5,90
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017			ANALYSE & KONZEPTE

Zur Bestimmung einer sinnvollen Clusteranzahl wird die Entwicklung der Fehlerquadratsumme (Heterogenitätsmaß) im Verlauf der Clusterbildung betrachtet.

Abbildung 3 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusteranzahl. Mit der Reduzierung der Cluster steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen Gebiete, die einer Mietkategorie zugeordnet werden, bezüglich der Indikatorvariablen stärker unterscheiden. Als Entscheidungshilfe zur Feststellung einer sinnvollen Clusteranzahl dient hier das "Elbow-Kriterium": Ein überproportionaler Anstieg der Fehlerquadratsumme weist dabei auf eine mögliche und sinnvolle Anzahl von Clustern hin, wobei inhaltliche Überlegungen bei der Festlegung der Clusteranzahl im Vordergrund stehen.

Abb. 3 Fehlerquadratsummen der Cluster-Lösungen

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fehlerquadratsumme und der regionalen Gegebenheiten der StädteRegion Aachen bietet sich hier eine Lösung mit drei Clustern an. Die Fehlerquadratsumme nimmt beim Übergang von einer Drei-Cluster-Lösung zu einer Zwei-Clusterlösung überproportional zu (siehe Abbildung 3). Im Gegensatz zu einer Zwei-Cluster-Lösung lassen sich differenziertere Mietkategorien bilden. Die Fehlerquadratsumme ist zudem deutlich geringer als in einer Lösung mit zwei Clustern, die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der Cluster ist also klar höher. Eine Gliederung in drei Cluster bietet außerdem den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedliche Mietkategorien). Eine Differenzierung in vier oder mehr Cluster wäre mit einem geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht.

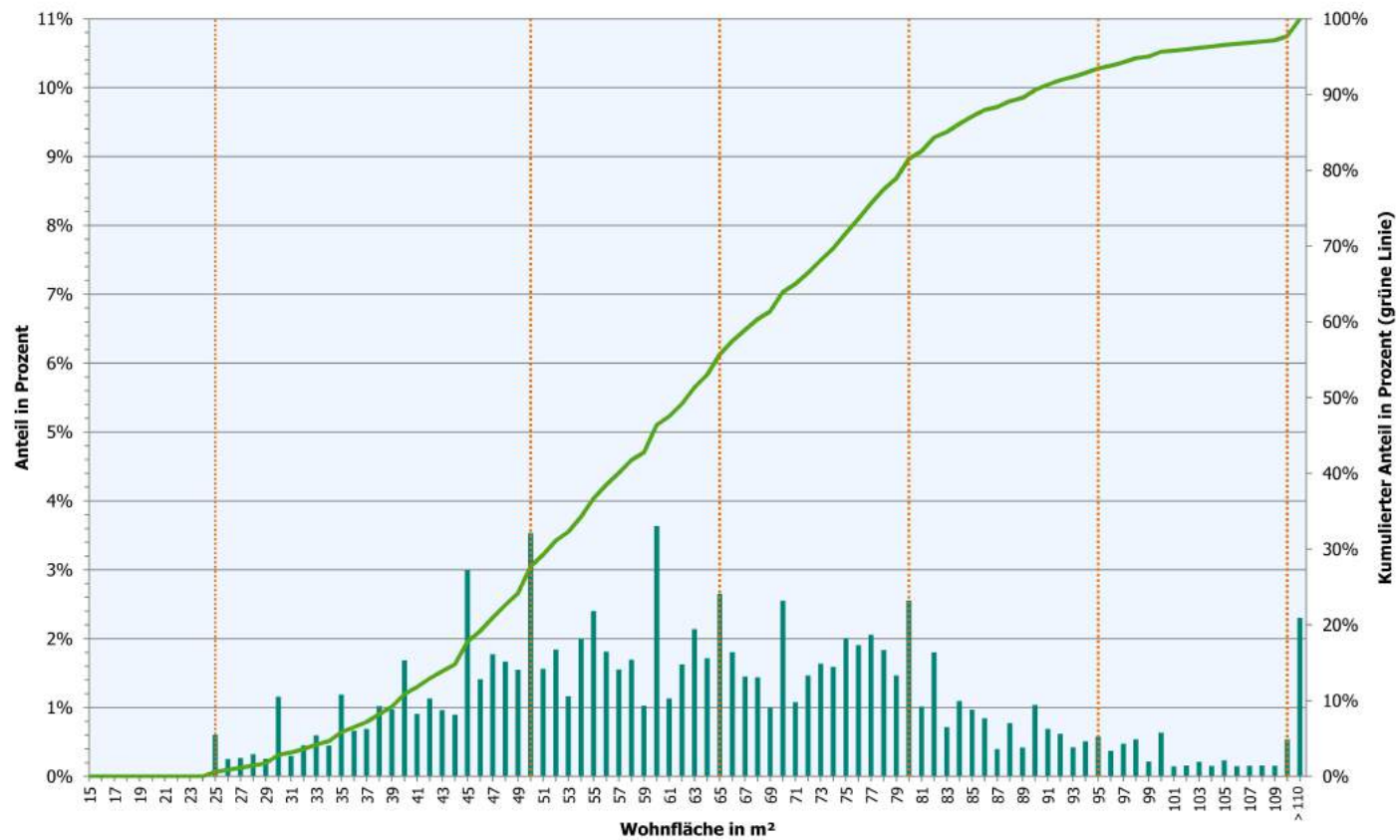
Die Tabelle 24 stellt für jede Mietkategorie dar, ob die Indikatoren in der Mietkategorie gegenüber dem Regionsdurchschnitt durchschnittlich, unter- oder überdurchschnittlich ausfallen. Eine Beschreibung der Mietkategorien erfolgt in Kapitel 6.2.

Tab. 24 Eigenschaften der Mietkategorien								
	Bevölkerungsent- wicklung	Bevölkerungsdichte	Siedlungsstruktur	Pro-Kopf- Einkommen	Wohngeld- einstufung	Bodenpreis	Tourismus	Entfernung Oberzentrum
Mietkategorie I	+	+	+	Ø	+	+	Ø	-
Mietkategorie II	Ø	Ø	Ø	(Ø)	Ø	Ø	-	Ø
Mietkategorie III	-	-	-	Ø	-	-	+	+
+ überdurchschnittliche Indikatorausprägungen gegenüber dem Kreisdurchschnitt. Ø durchschnittliche Indikatorausprägungen gegenüber dem Kreisdurchschnitt. - unterdurchschnittliche Indikatorausprägungen gegenüber dem Kreisdurchschnitt. Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017								

Anlage 2

Wohnungsgrößenstruktur der StädteRegion Aachen

Abb. 4 **Wohnungsgrößenverteilung in der StädteRegion Aachen**



Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

Die Abbildung stellt die Größenstruktur des erhobenen Mietwohnungsbestandes der StädteRegion Aachen dar.

Anlage 3

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 5 Fragebogen Wohnungsunternehmen (Seite 1)

Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde von der StädteRegion Aachen beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Beziehern des Arbeitslosengeldes II die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung der StädteRegion Aachen 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 in der StädteRegion Aachen. 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 **01.08.2017**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 30.09.2017. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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

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

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

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 6 Fragebogen Wohnungsunternehmen (Seite 2)

ANALYSE &
KONZEPTE

- 2 -

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

Tabelle 1 Bestandsübersicht

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

Tabelle 2 Mietwerterhebung

Stadt/Einheitsgemeinde/Verbandsgemeinde	_____
Handelt es sich um ein Einfamilienhaus?	☐ Ja ☐ Nein
Baujahr des Wohngebäudes	_____
Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis (kWh/m²a)	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Sammelheizung?	☐ Ja ☐ Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____, ____ m²
Höhe der Nettokaltmiete in € am 01.08.2017 (inkl. Modernisierungsumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____, ____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.08.2017 (ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____, ____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	☐ Ja ☐ Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am 01.08.2017	____, ____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitstellung von Warmwasser?	☐ Ja ☐ Nein
Energieträger	☐ Öl ☐ Gas ☐ Fernwärme ☐ Holz ☐ sonstiges

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 7 Fragebogen private Vermieter (Seite 1)

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde von der StädteRegion Aachen beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten im Gebiet der StädteRegion durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreisniveau feststellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen. Die sich in Ihrem Eigentum bzw. Ihrer Verwaltung befindlichen Gebäude wurden für die Erhebung in einem reinen Zufallsverfahren ermittelt.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in den jeweiligen Objekten befindlichen, vermieteten Wohnungen die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Bitte beantworten Sie alle Fragen. Nur so können wir prüfen, ob die Wohnung erhebungsrelevant ist. Bei Bedarf können Sie eine Erhebungstabelle als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen. Die Excel-Datei finden Sie unter <https://dl.analyse-konzepte.de/aa>

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Die Vorgehensweise ist mit der Datenschutzbeauftragten der StädteRegion Aachen abgestimmt. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung der StädteRegion Aachen erhoben und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. **Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!**

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



Und so verläuft die Erhebung:

Sie sind Eigentümer/ Verwalter eines oder mehrerer Objekte mit vermieteten Wohneinheiten. Bitte tragen Sie in den Erhebungsbogen für jede vermietete Wohnung die entsprechenden Informationen und Daten ein. Tun Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.08.2017** die Höhe der Netto-Kaltmiete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Senden Sie dann bitte den Erhebungsbogen auf einem der folgenden Wege an uns zurück:

Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98

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

Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)

Analyse & Konzepte GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Bei Bedarf können Sie den Erhebungsbogen auch gern als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen: <https://dl.analyse-konzepte.de/aa>

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

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, www.analyse-konzepte.de, 040 / 485 00 98 - 0

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 8 Fragebogen private Vermieter (Seite 2)

Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017 Bitte zurücksenden bis zum 30.11.2017		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Gemeindename (Straßenname nicht notwendig!)	Ort					
Baujahr des Gebäudes	Jahr					
Nutzen Sie die Wohnung für sich selbst?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft?	Ja					
	Nein					
Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung für die eine reduzierte Miete gezahlt wird?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet?	Ja					
	Nein					
Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet?	Ja					
	Nein					
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	Ja					
	Nein					
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	Ja					
	Nein					
Datum des Mietvertragsbeginns	tt.mm.jj					
Datum der letzten Mieterhöhung	tt.mm.jj					
Wohnfläche der Wohnung	In m²					
Nettokaltmiete (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge, Stellplatzkosten) am 01.08.2017	In €					
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.08.2017 (inkl. aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	In €					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	Ja					
	Nein					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.08.2017	In €					
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	Ja					
	Nein					
Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	1-5					
Wenn vorhanden: Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis	kWh/m²a					

Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter <https://dl.analyse-konzepte.de/aa> herunter. Danke!

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2017

ANALYSE &
KONZEPTE

Anlage 4

Berücksichtigung von Flüchtlingen im schlüssigen Konzept

Seit 2015 ist die Zahl der Flüchtlinge und Asylbewerber, die nach Deutschland kommen, sehr stark angestiegen. Ein großer Anteil dieser Gruppe wird als Asylberechtigter oder Flüchtling anerkannt oder erhält einen subsidiären Schutzstatus und dann entsprechend auch Leistungen für die Kosten der Unterkunft.

Die Unterbringung der Flüchtlinge erfolgt derzeit - je nach Wohnungsmarktlage - in Gemeinschaftsunterkünften, teilweise aber auch im normalen Wohnungsbestand. Hierbei handelt es sich zunächst um eine kurzfristige und teilweise notdürftige Erstunterbringung. Die Angemessenheitsgrenzen beziehen sich aber nur auf den normalen Wohnungsbestand, nicht aber auf Erstaufnahme- oder sonstige Einrichtungen.

Im Hinblick auf das schlüssige Konzept sind auch nur die Asylbewerber und Flüchtlinge von Bedeutung, die bereits den Städten und Landkreisen zugewiesen wurden. Da die Unterbringung in normalen Wohnungen nur für Personen vorgesehen ist, deren Asylverfahren bereits rechtskräftig positiv beschieden wurde (Anerkennung als Asylberechtigter, Flüchtling oder subsidiärer Schutzstatus), fragen diese Personen auch als Bedarfsgemeinschaften den normalen Wohnungsbestand nach. Dazu können, je nach Bestandssituation, auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zählen. Die geregelte Wohnungsversorgung von Bedarfsgemeinschaften zu den geltenden Angemessenheitsgrenzen hat dabei keinen kurzfristigen und gegebenenfalls notdürftigen Charakter mehr.

Ein schlüssiges Konzept muss - analog zum Mietspiegel - immer auf der Situation basieren, die zum Zeitpunkt der Erstellung bestand. Es dürfen dort keine Abschätzungen oder Extrapolationen in die Zukunft vorgenommen werden. Eine a priori-Einbeziehung geschätzter lokaler Flüchtlings- beziehungsweise Asylbewerberzahlen birgt das erhebliche Risiko, dass die Angemessenheitsgrenzen die tatsächliche Nachfrage nicht hinreichend berücksichtigen.

Im schlüssigen Konzept von Analyse & Konzepte werden Flüchtlinge in folgenden Punkten berücksichtigt:

- bei der Nachfrageanalyse, wenn diese zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bereits als Asylberechtigte oder Flüchtlinge anerkannt waren und sich daher im Rechtskreis des SGB II oder SGB XII befunden haben. Da in unserem schlüssigen Konzept die regulären Nachfrager nach preiswertem Wohnraum quantifiziert werden (siehe Kapitel 8.1), werden dort entsprechend auch leistungsberechtigte Asylbewerber einbezogen - diese erhöhen die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum entsprechend.
- in der Bestandsmietenerhebung, wenn Asylbewerber bereits Wohnraum nachgefragt und eine Wohnung angemietet haben.
- in der Angebotsmietenerhebung, wenn das Flüchtlingsaufkommen bereits zu einer erhöhten Angebotsnachfrage nach Wohnraum führt. Das schlüssige Konzept erfasst Angebotsmieten in Zeitraum von mindestens sechs Monaten. Steigende Angebotsmieten oder eine mögliche Verknappung der freien Wohnungen werden somit bereits in das Konzept einbezogen.

Veränderungen in der lokalen Situation werden dann im Rahmen einer regionalen Fortschreibung des schlüssigen Konzepts nach zwei Jahren berücksichtigt. Analyse & Konzepte empfiehlt insbesondere zur Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten die Fortschreibung mit einem Angebotsmietenindex. Die Erhebung von Angebotsmieten ermöglicht die passgenaue Fortschreibung in den regionalen Mietkategorien und eine Prüfung der abstrakten Angemessenheit.

Bei gravierenden Veränderungen in der Nachfrage- oder Angebotssituation bei den Bedarfsgemeinschaften kann eine vorgezogene Fortschreibung oder Prüfung der Richtwerte anhand einer Angebotsmietenerhebung auch bereits nach einem Jahr erfolgen.

Anlage 5

Histogramme

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

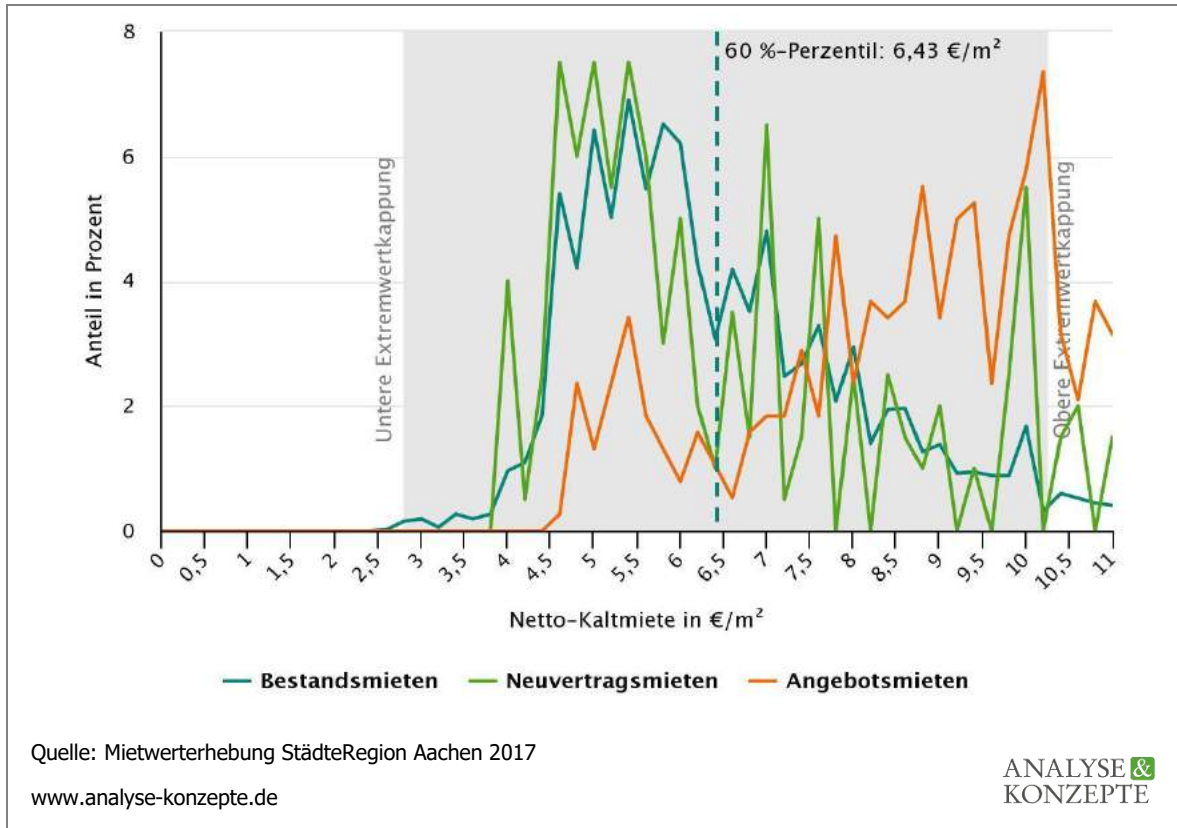


Abb. A2 Mietkategorie I, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten

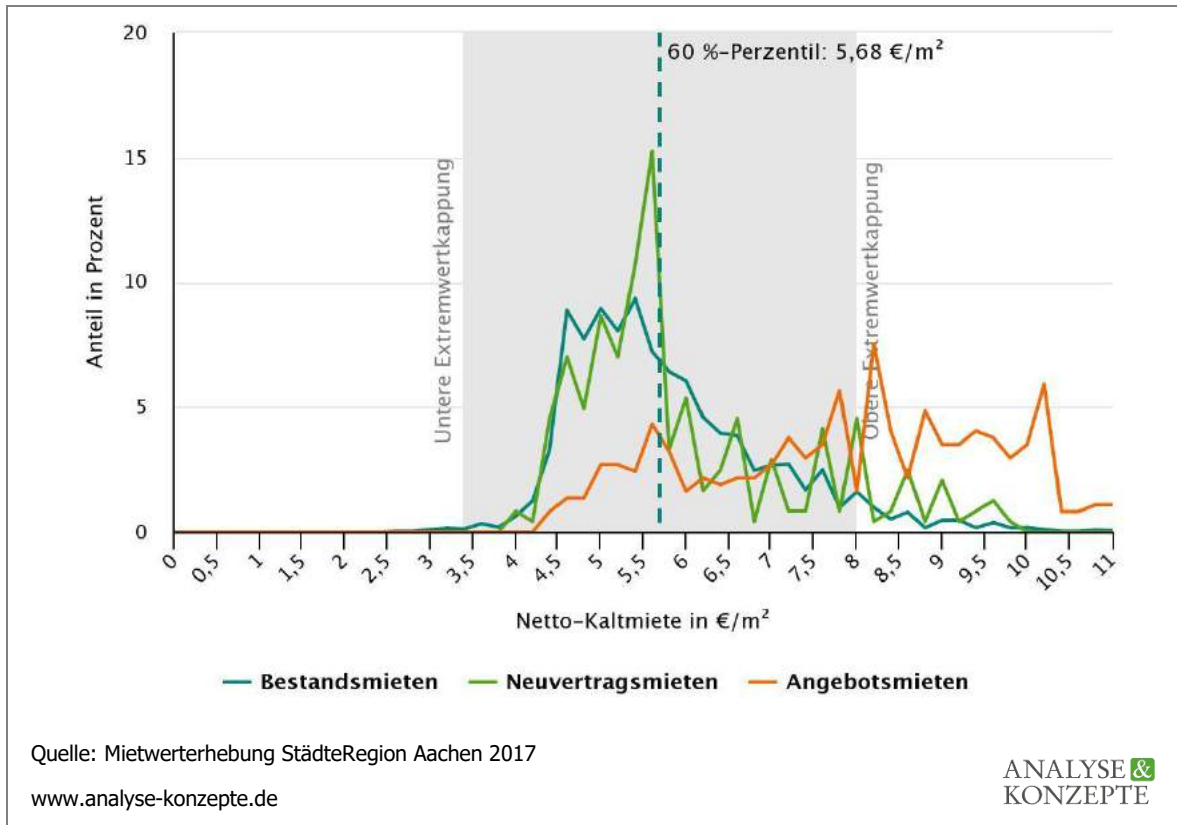


Abb. A3 Mietkategorie I, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten

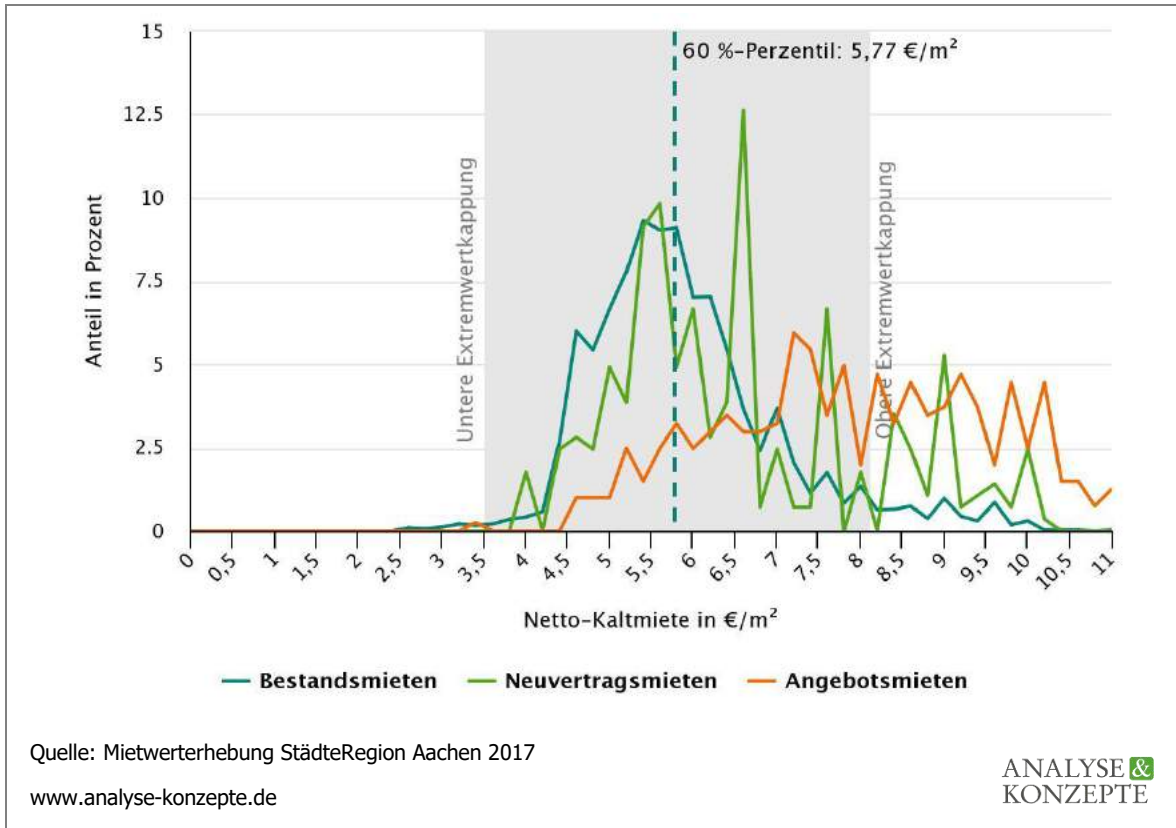


Abb. A4 Mietkategorie I, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten

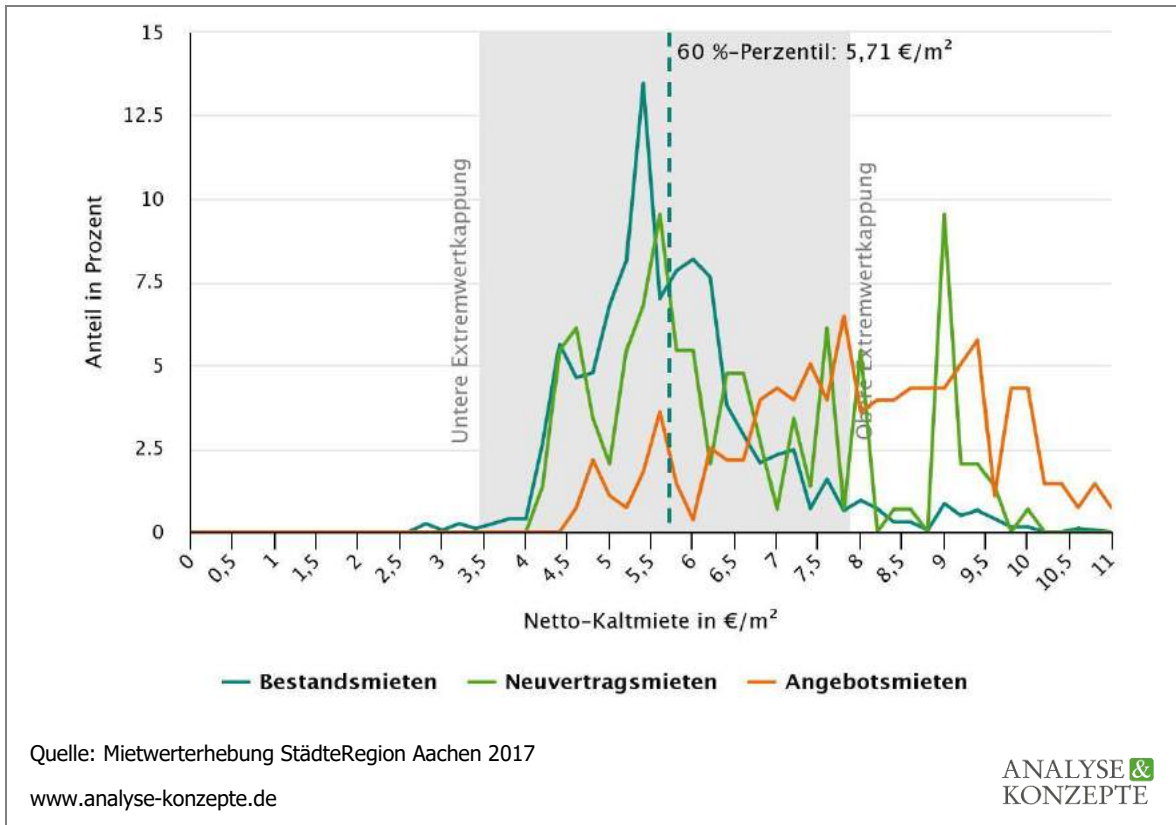


Abb. A5 Mietkategorie I, > 95 m², Netto-Kaltmieten

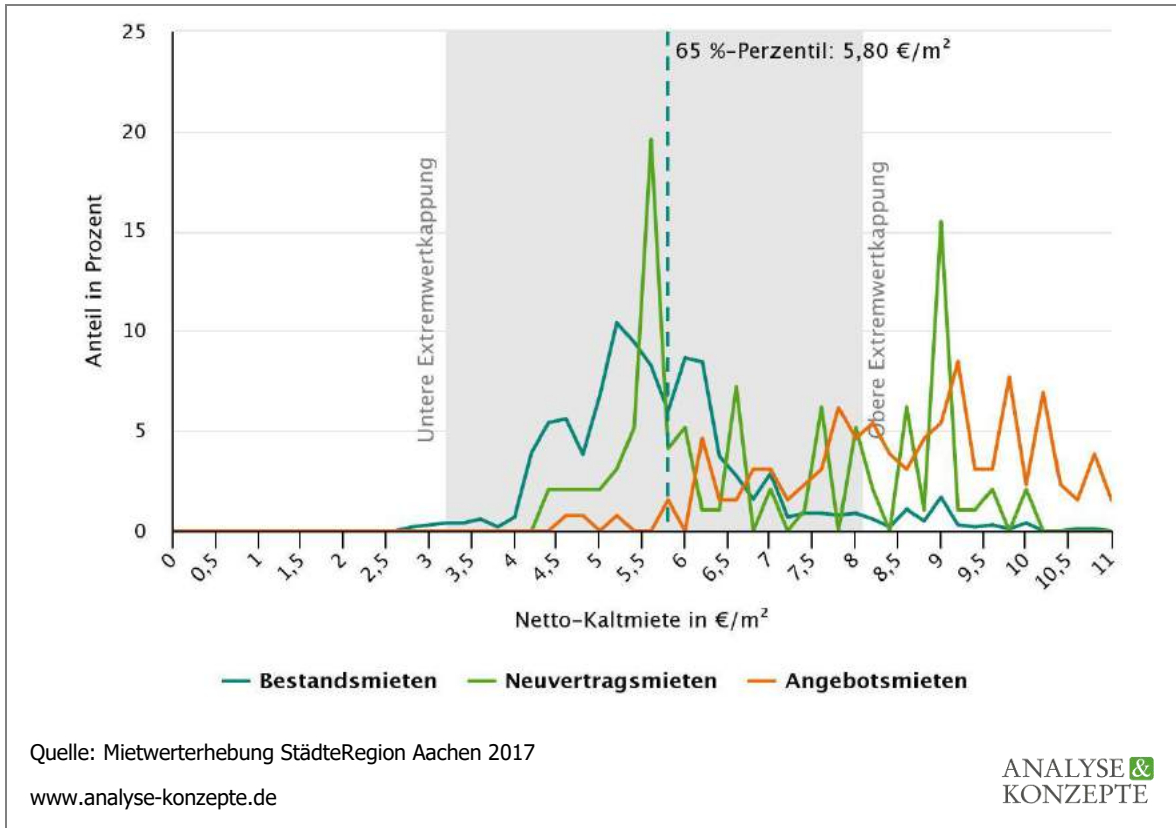


Abb. A6 Mietkategorie II, bis 50 m², Netto-Kaltmieten

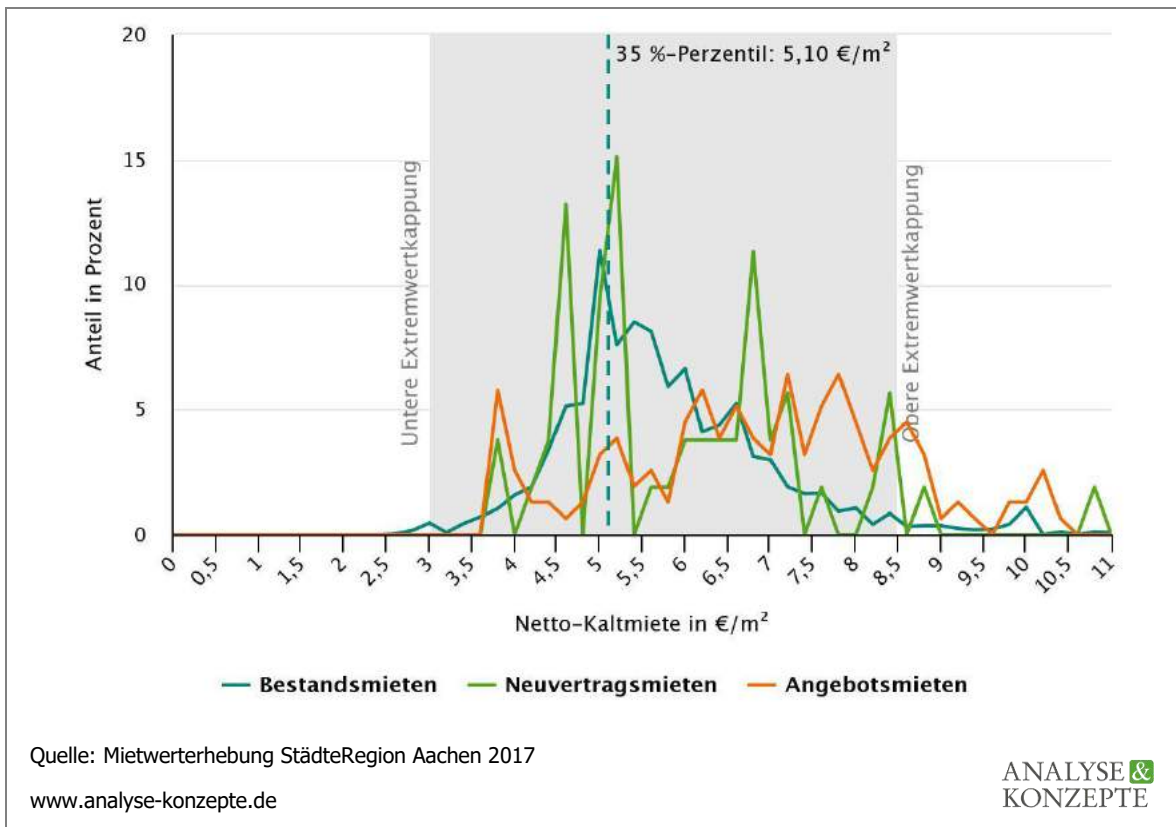


Abb. A7 Mietkategorie II, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten

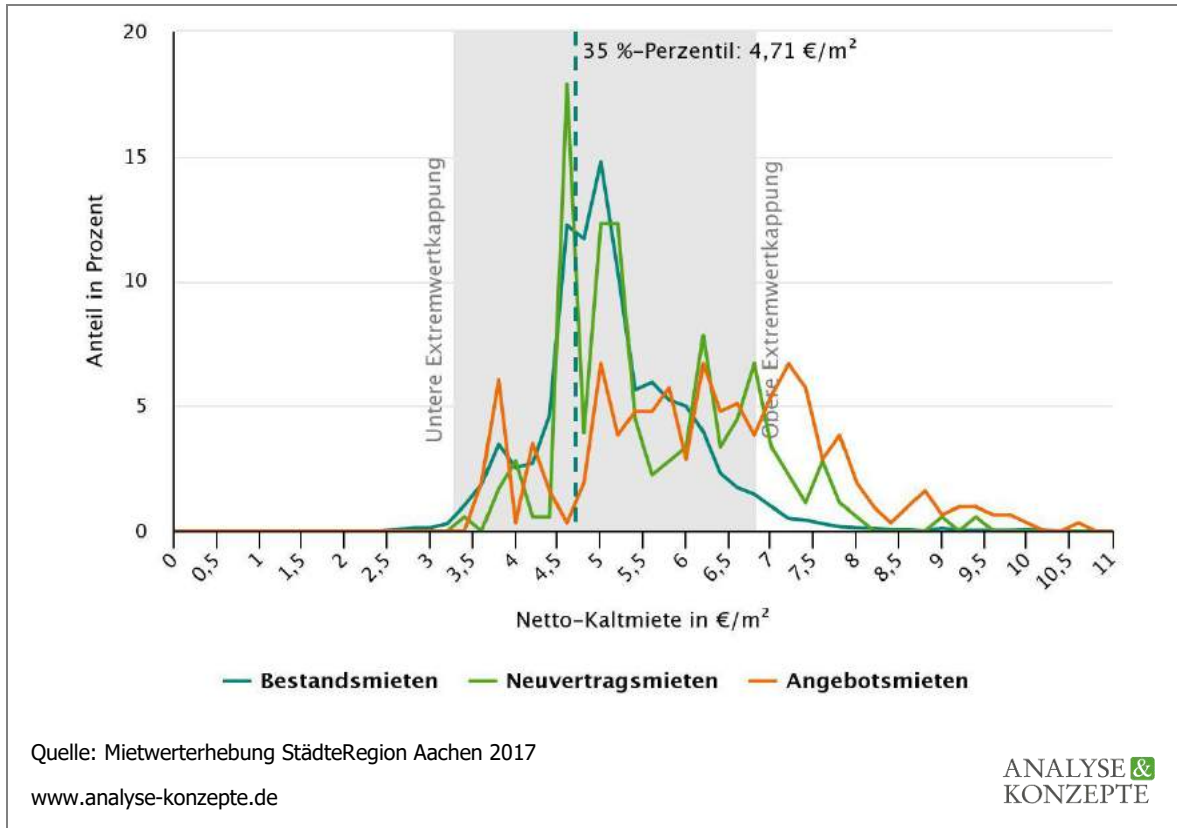


Abb. A8 Mietkategorie II, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten

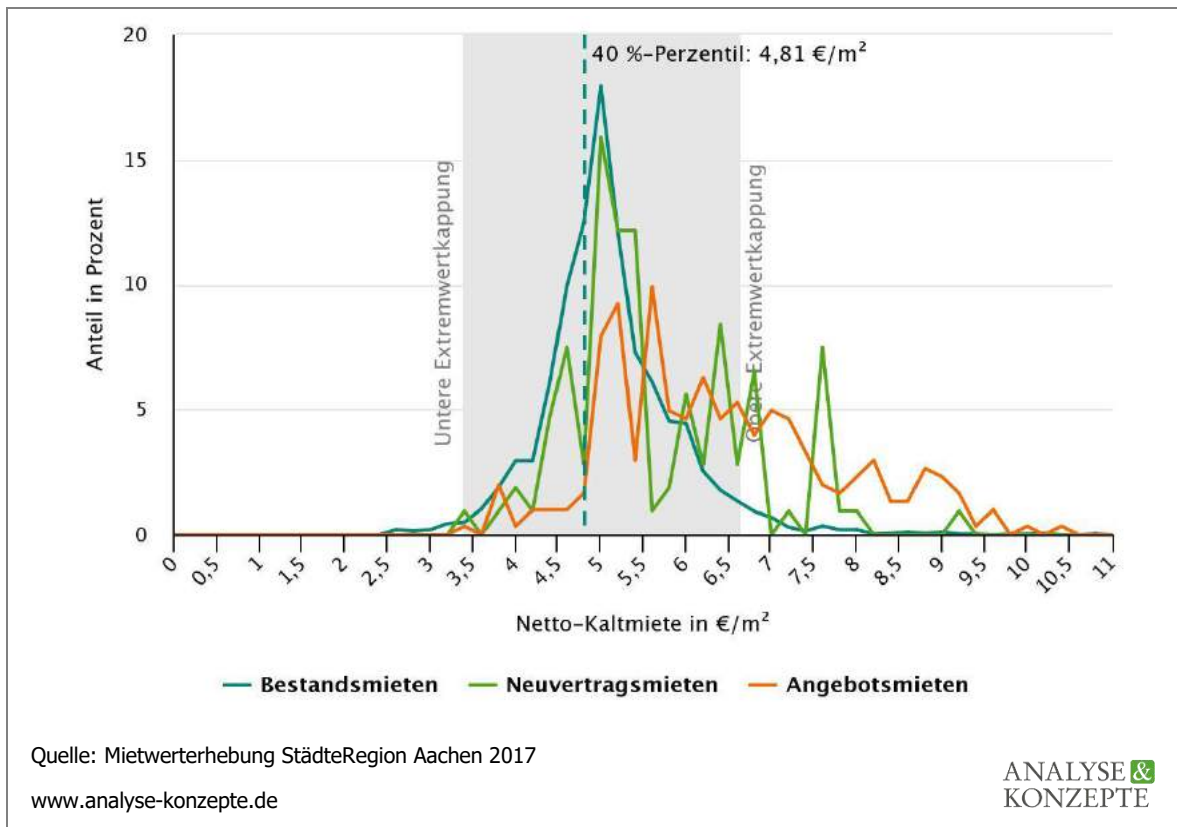


Abb. A9 Mietkategorie II, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten

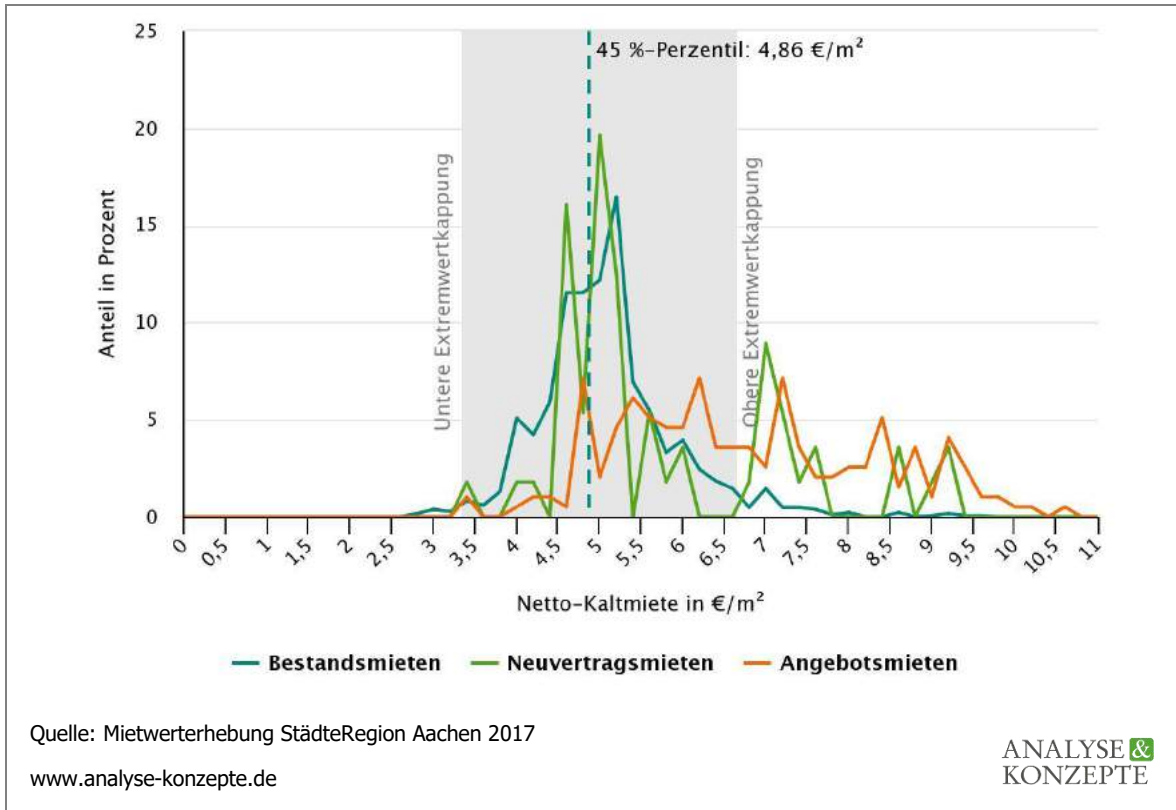


Abb. A10 Mietkategorie II, > 95 m², Netto-Kaltmieten

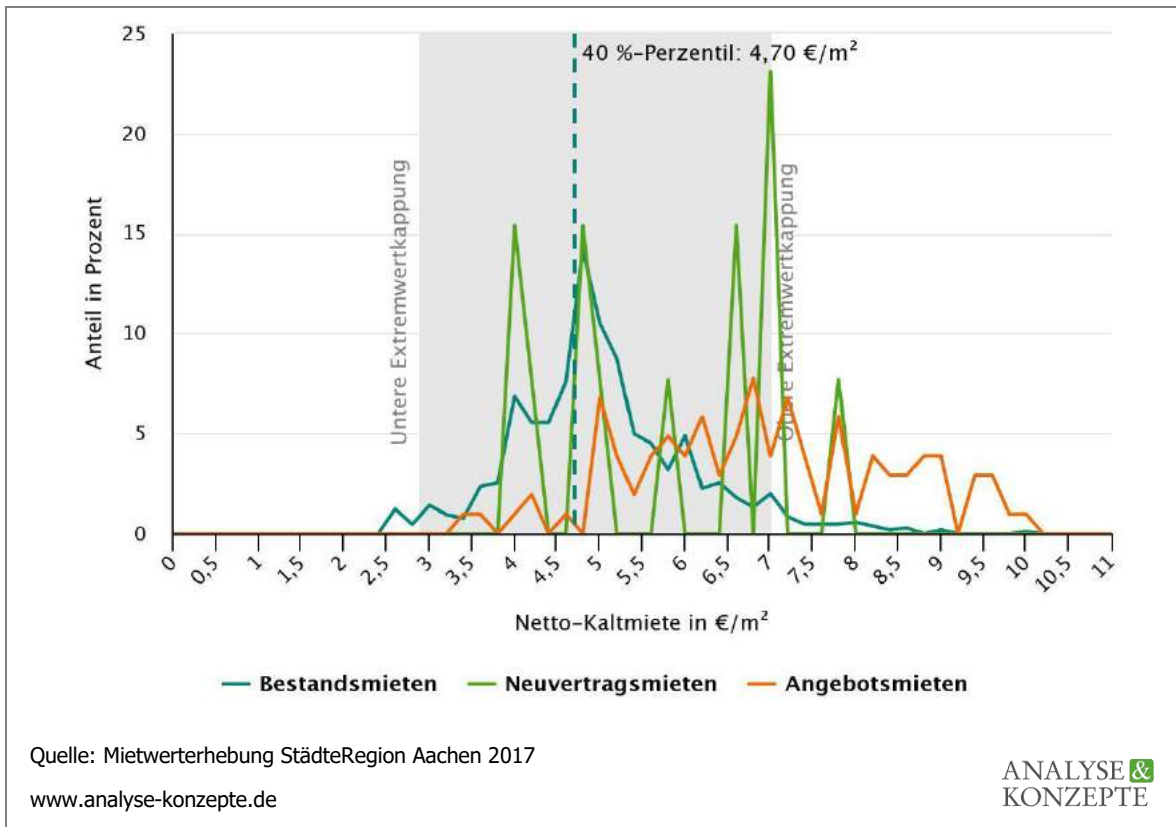


Abb. A11 Mietkategorie III, bis 50 m², Netto-Kaltmieten

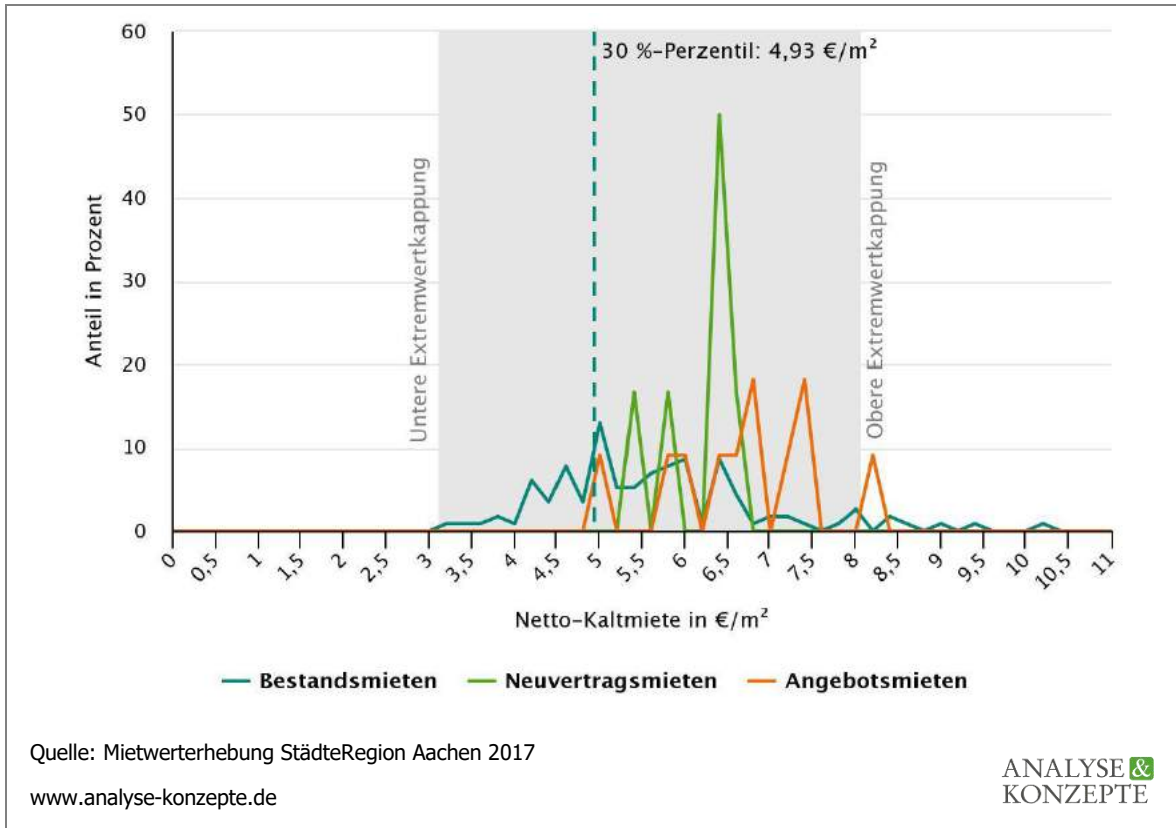


Abb. A12 Mietkategorie III, > 50 bis 65 m², Netto-Kaltmieten

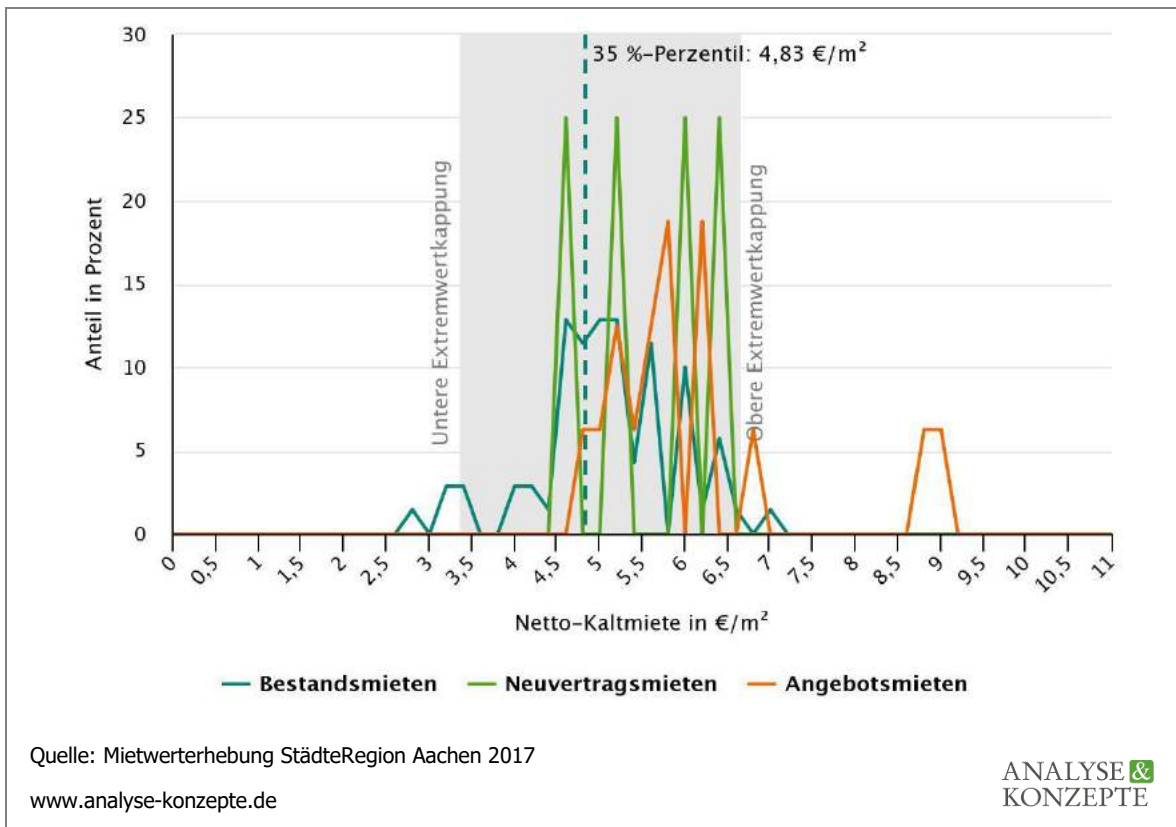


Abb. A13 Mietkategorie III, > 65 bis 80 m², Netto-Kaltmieten

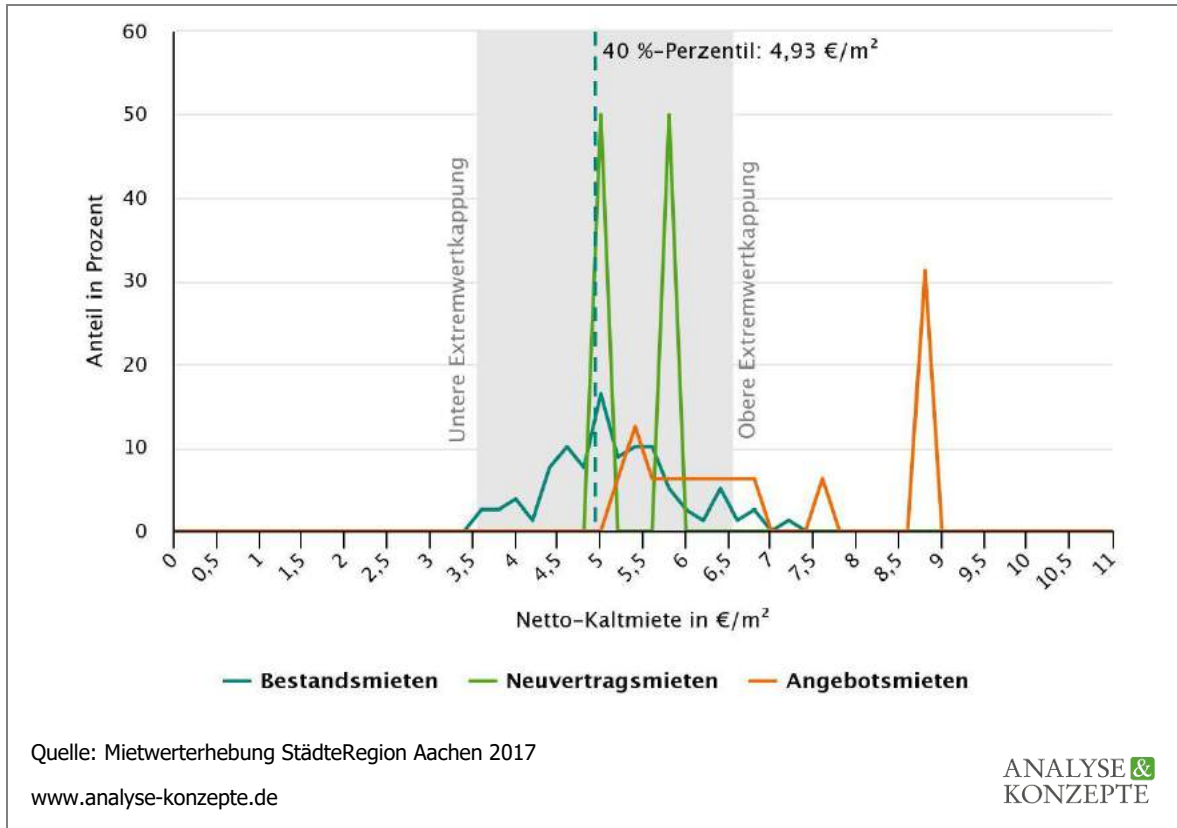


Abb. A14 Mietkategorie III, > 80 bis 95 m², Netto-Kaltmieten

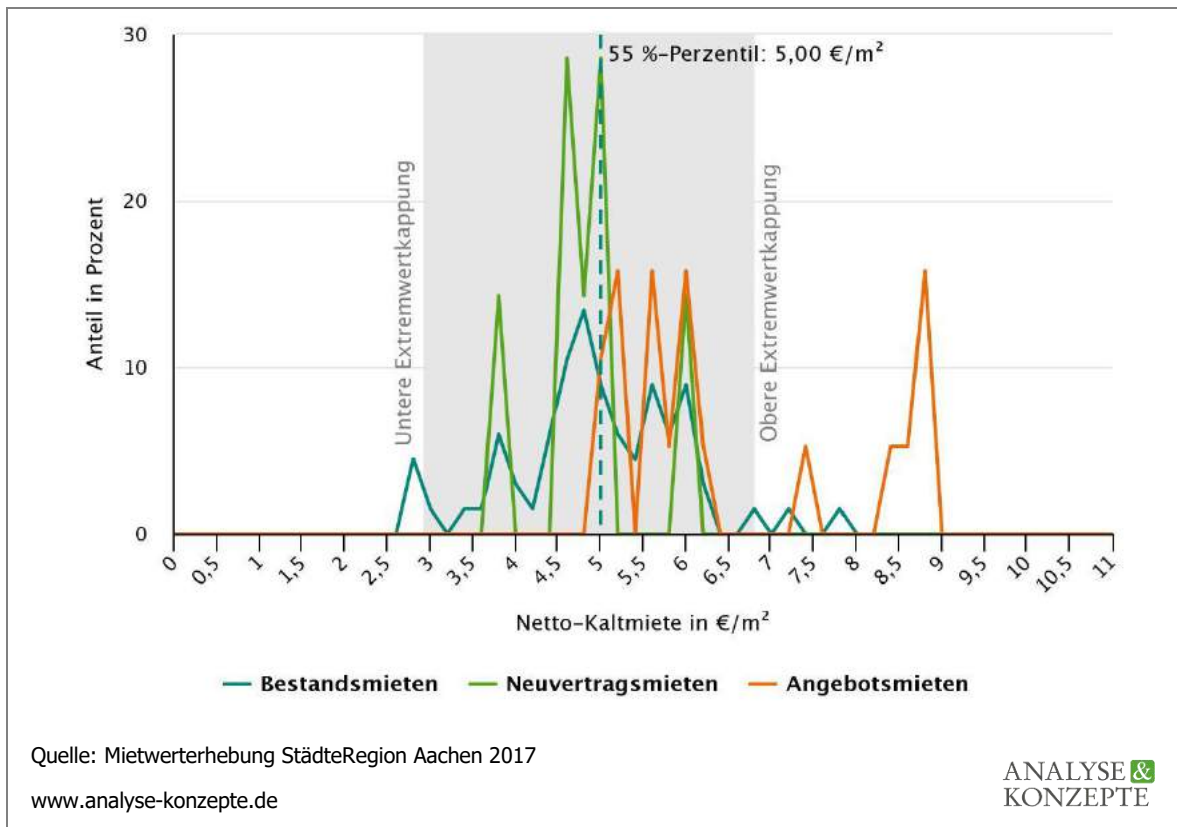


Abb. A15 Mietkategorie III, > 95 m², Netto-Kaltmieten

