

Kreis Herford

**Konzept zur Ermittlung der
Bedarfe für Unterkunft 2023**

Bericht vom 15.01.2024



**ANALYSE &
KONZEPTE**
immo.consult

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

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

Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft für den Kreis Herford	3
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	4
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	6
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	7
4.1	Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	7
4.2	Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards	8
5	Vergleichsraum	9
5.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	12
5.2	Räumliche Nähe und Infrastruktur	13
5.3	Verkehrstechnische Verbundenheit	14
5.4	Vergleichsräume im Kreis Herford	15
5.4.1	Vergleichsraum Bünde	15
5.4.2	Vergleichsraum Enger	16
5.4.3	Vergleichsraum Herford	16
5.4.4	Vergleichsraum Löhne	17
5.5	Homogener Lebens- und Wohnbereich	17
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes	18
6.1	Grundgesamtheit	18
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten	20
6.2.1	Extremwertkappung	22
6.2.2	Neuvertragsmieten	24
6.2.3	Kalte Betriebskosten	25
6.3	Erhebung der Angebotsmieten	26
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	28
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	28
7.2	Iteratives Verfahren	32
7.3	Angemessenheitsrichtwerte	36

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten).....	3
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen.....	7
Tab. 3	Vergleichsräume und Kommunen Kreis Herford	10
Tab. 4	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	12
Tab. 5	Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW ¹	14
Tab. 6	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten.....	21
Tab. 7	Ergebnisse der Extremwertkappung	23
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten	24
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten.....	24
Tab. 10	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte	25
Tab. 11	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	26
Tab. 12	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet).....	30
Tab. 13	Perzentilgrenzen	35
Tab. 14	Netto-Kaltmieten in €/m ²	36
Tab. 15	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	37
Tab. 16	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	38
Tab. 17	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot ¹	40
Tab. 18	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten.....	41
Tab. 19	Vergleich zu den bisherigen Richtwerten.....	42

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume – Kreis Herford	11
Karte 2	Verkehrswege im Gebiet des Kreises Herford	15
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes.....	31
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	35
Abb. 3	Merkblatt institutionelle Vermieter	44
Abb. 4	Fragebogen institutionelle Vermieter	45
Abb. 5	Merkblatt private Vermieter	46
Abb. 6	Fragebogen private Vermieter	47

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für den Kreis Herford

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


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

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

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

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Bünde	401,50	479,05	577,60	649,80	771,10	105,15
Enger	413,00	459,55	544,00	665,95	798,60	108,90
Herford	439,00	525,85	600,00	747,65	858,00	117,00
Löhne	386,50	453,70	588,00	662,15	752,40	102,60

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

Für Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten²

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

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

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

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

² § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II, § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII

³ Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

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

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

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

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

Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel:

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

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

2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

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

3. Ermittlung der Nettokaltmiete im örtlichen Vergleichsraum

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

4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

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

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

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

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

Im Falle des Kreises Herford erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern (im Detail siehe Kapitel 6.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise nach § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

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

- Datenschutzkonzept,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Kreis Herford,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) nach dem Versand der Erhebungsunterlagen,
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG.
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter auf das Steuergeheimnis nach § 1 Abs. 1 bis 3 des Verpflichtungsgesetzes,
- Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages.

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

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

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße


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

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen.⁸

Diese Größenklassen werden für das Schlüssige Konzept des Kreises Herford unverändert übernommen.

Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen	
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	> 25 bis ≤ 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 65 m ²
3 Personen	> 65 bis ≤ 80 m ²
4 Personen	> 80 bis ≤ 95 m ²
5 Personen	> 95 bis ≤ 110 m ²
Jede weitere Person	+ 15 m ²

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



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

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

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

⁸ Für Nordrhein-Westfalen sind diese in Nr 8.2 WNB (MBI NRW 2010, 1) geregelt.

4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

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

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

„Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“¹⁰

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

Analyse & Konzepte wendet den ersten Erhebungsansatz an und betrachtet eine Stichprobe des Gesamtwohnungsbestands. Die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard werden dann über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter definiert. 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. Entsprechend bilden Wohnungen des einfachen Standards jene Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt.¹¹

⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

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

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

5 Vergleichsraum

Dem Prüfschema des Bundessozialgerichtes weiter folgend gilt es in einem dritten Schritt die Netto-Kaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln.¹² Mit der Ermittlung der Netto-Kaltmiete im Vergleichsraum gilt es als Zwischenschritt jedoch zunächst eben diesen zu definieren.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.¹³

Dabei bildet nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum.¹⁴

Das Bundessozialgericht betont zudem, dass seine Rechtsprechung zu Großstädten als ein Vergleichsraum nicht bei kleineren Städten zu kleinräumigen Einheiten führen soll, sondern im Gegenteil ein möglichst großes Gebiet erfasst werden sollte.¹⁵ Hinsichtlich der Größe des zu bildenden räumlichen Vergleichsmaßstabes sind zwei grundlegende Aspekte zu berücksichtigen.

Zum einen müssen die Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und Wohnumfeld der Leistungsberechtigten orientieren. Die Vergleichsräume dürfen deshalb nicht zu groß sein, da sonst das Aufrechterhalten des sozialen Umfelds der Leistungsberechtigten unter Umständen gefährdet ist.

Zum anderen ist es hingegen notwendig einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem sich ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Datenerhebung ausreichend Bestands-, Neuvertrags und Angebotsmieten erheben lassen, um Angemessenheitsrichtwerte valide herleiten und einen Nachweis für Alternativwohnraum erbringen zu können.

Ein grundsätzlicher Anspruch bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das

¹² BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹³ vgl. insb. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R.

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

¹⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.


So stellt das BSG fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog „Raumschaften“ zusammengefasst hat“.¹⁶

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Maßstäbe hat der Kreis Herford entschieden, das Gebiet des Kreises in vier Vergleichsräume zu unterteilen. Die Vergleichsräume und die dazugehörigen Kommunen werden in der nachfolgenden Tabelle und Karte dargestellt.

Eine ausführliche Beschreibung und Begründung zur Bildung der Vergleichsräume im Untersuchungsgebiet folgt in den nächsten Kapiteln. Insbesondere Themen, wie der Mietwohnungsbestand, die räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit werden hierfür betrachtet.

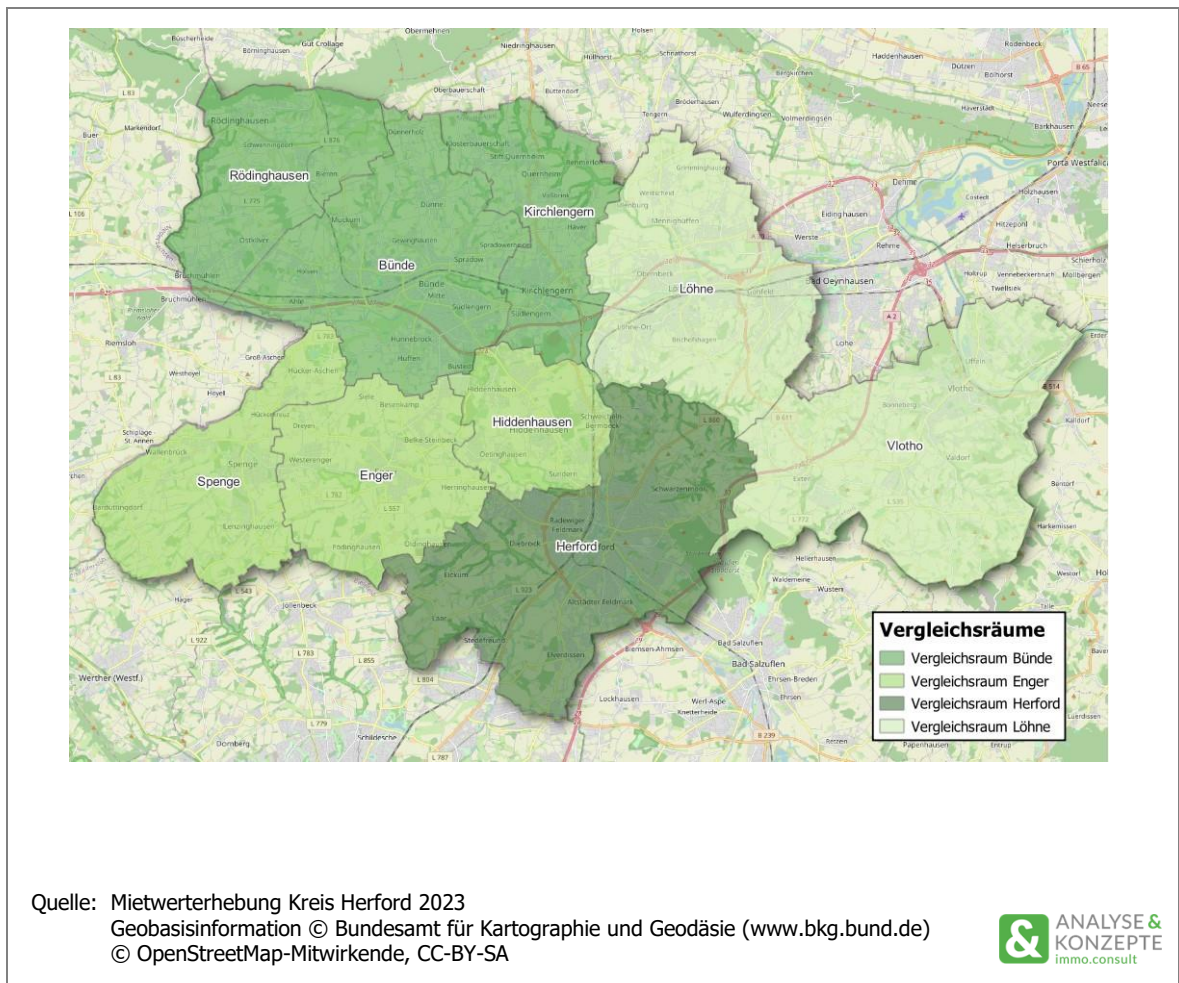
Tab. 3 Vergleichsräume und Kommunen Kreis Herford	
Vergleichsraum	Kommune
Bünde	Bünde
	Kirchlengern
	Rödinghausen
Enger	Enger
	Hiddenhausen
	Spenge
Herford	Herford
Löhne	Löhne
	Vlotho

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



¹⁶ BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R.

Karte 1 Vergleichsräume – Kreis Herford




5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum, wie bereits dargestellt, unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestands kann aufgezeigt werden, dass alle gebildeten Vergleichsräume substanzielle Mietwohnungsbestände aufweisen. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die im Zensus 2011 erfassten, zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (siehe Tabelle 4).

Tab. 4 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Einwohner¹	Wohnungsbestand²	... davon zu Wohnzwecken vermietet³
Bünde	70.597	32.983	12.934
Enger	54.433	25.461	9.893
Herford	63.876	32.464	17.733
Löhne	57.956	27.900	11.447
Kreis Herford	246.862	118.808	52.007

¹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021.
² Wohnungen, laut Zensus 2011.
³ Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen ohne Wohnheime, laut Zensus 2011.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.¹⁷ Die wahre Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

¹⁷ Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von Analyse & Konzepte nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

5.2 Räumliche Nähe und Infrastruktur

Nach den Vorgaben des BSG sind die Vergleichsräume in Landkreisen anhand der Kriterien räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit zu bilden. Bei der Zusammenfassung von Kommunen zu Vergleichsräumen ist dabei auf räumliche Orientierungen, Tagespendelbereich für Berufstätige, die Nähe zu Ballungsräumen oder auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.¹⁸

Die räumliche Orientierung von Kommunen und ihre infrastrukturelle Verbundenheit insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte beschrieben. Es handelt sich um ein raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet.

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen hinsichtlich ihrer Fähigkeit ein, Versorgungsleistungen an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren zu erbringen. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisierte Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.¹⁹

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

- Fachärzte und Krankenhäuser
- Kaufhäuser
- Kino, kulturelle Angebote
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Schwimmbäder
- weiterführende Schule und Berufsschule.

Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können im nächsten erreichbaren Oberzentrum gedeckt werden. Das umfasst neben dem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Unter- und Mittelzentren insbesondere:

- besondere Warenhäuser und Spezialgeschäfte
- Fachkliniken
- Theater und Museen
- Fachhoch- und Hochschulen
- Regionalbehörden.

Im Gebiet des Kreises Herford gibt es 4 Mittelzentren. Darüber hinaus ist das Oberzentrum Bielefeld auch von besonderer Bedeutung für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen.

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

¹⁹ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 28.12.2023).

5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit

Im Rahmen der abstrakten Prüfung kann es einer Bedarfsgemeinschaft grundsätzlich zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.²⁰

Zunächst soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum der Stadt Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,²¹ können die hier für den Kreis Herford gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Leistungsempfängern ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Es ist jedoch auch immer der konkrete Einzelfall zu prüfen, ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft als Verweisungsgebiet zugemutet werden kann. Nachfolgend werden die gebildeten Vergleichsräume und ihre verkehrstechnische Verbundenheit mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und mit dem Personenkraftwagen (PKW) beschrieben. Die Fahrzeiten sind in der Tabelle 5 dargestellt.

Tab. 5 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW¹				
Vergleichsraum	Referenzpunkt	Zielort im Vergleichsraum	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW
Bünde	Bünde, Bahnhof	Rödinghausen	6	20
	Bünde, Bahnhof	Kirchlengern	5	13
	Bieren-Rödinghausen, Bahnhof	Bünde	6	20
	Bieren-Rödinghausen, Bahnhof	Kirchlengern	13	24
	Kirchlengern, Bahnhof	Bünde	5	13
	Kirchlengern, Bahnhof	Rödinghausen	13	24
Enger	Spenge, ZOB	Enger	13	11
	Spenge, ZOB	Hiddenhausen	46	20
	Enger, Kleinbahnhof	Spenge	6	11
	Enger, Kleinbahnhof	Hiddenhausen	45	13
	Hiddenhausen Eilshausen Kreuzung	Spenge	48	20
	Hiddenhausen Eilshausen Kreuzung	Enger	50	13
Herford	-	-	-	-
Löhne	Löhne, Bahnhof	Vlotho	10	22

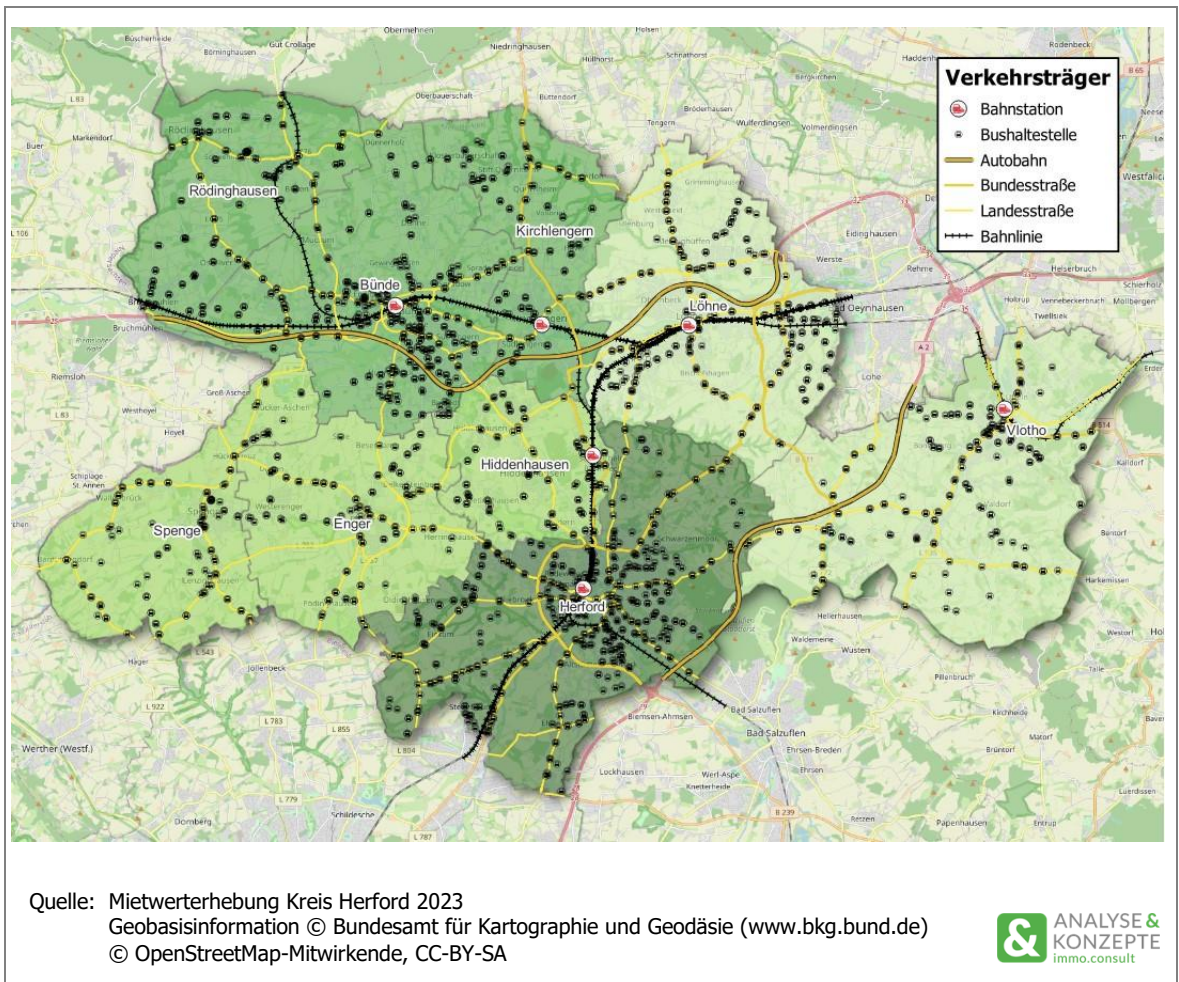
²⁰ Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden (siehe BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.).

²¹ Die minimale Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt 1 Stunde und 58 Minuten bei drei Umstiegen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

	Vlotho, Bahnhof	Löhne	10	22
¹ Verbindung in Fahrminuten: Erhoben für Fahrten am 09.11.2023 zwischen 07.00 und 12.00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de und Google-Maps-Routenplaner. Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023				

Die verkehrstechnische und infrastrukturelle Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen wird jeweils separat beschrieben. Ergänzend dazu sind in der nachfolgenden Karte die Verkehrsträger (Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Landesstraßen, Bahnhöfe, Bahnlinien, Bushaltestellen) im Gebiet des Kreises Herford dargestellt.

Karte 2 Verkehrswege im Gebiet des Kreises Herford



5.4 Vergleichsräume im Kreis Herford

5.4.1 Vergleichsraum Bünde

Der Vergleichsraum Bünde besteht aus der Stadt Bünde und den Gemeinden Kirchlengern und Rödinghausen. Der Vergleichsraum befindet sich im Norden und Nordwesten des Kreises Herford und

grenzt an den Kreis Minden-Lübbecke und den Landkreis Osnabrück. Der Vergleichsraum umfasst eine Größe von 129,35 km². Die Kommunen sind durch die Bundesautobahn A30 und die Bundesstraßen B239 und diverse kleinere Landesstraßen (z. B. HansasträÙe) verbunden. Darüber hinaus sind alle drei Kommunen über eine Bahnlinie direkt miteinander verbunden. Die Regionalbahn RB71 hält in allen drei Bahnhöfen der jeweiligen Kommunen. Von Rödinghausen aus kann die Stadt Bünde in 6 Minuten und die Gemeinde Kirchlengern in 5 Minuten mit dem ÖPNV erreicht werden. Mit dem PKW beträgt die Fahrtzeit 20 Minuten nach Bünde und 24 Minuten nach Kirchlengern über die HansasträÙe.

Die Stadt Bünde stellt in dem Vergleichsraum das geografische Zentrum dar und ist zugleich ein Mittelzentrum nach dem System der Zentralen Orte. Der dazugehörige Mittelbereich Bünde besteht ebenfalls aus diesen drei Kommunen und ist somit deckungsgleich mit dem hier gebildeten Vergleichsraum.

5.4.2 Vergleichsraum Enger

Die Städte Enger und Spenge und die Gemeinde Hiddenhausen bilden den Vergleichsraum Enger. Der Vergleichsraum befindet sich im Süden des Kreises und grenzt an den Landkreis Osnabrück, den Kreis Gütersloh und die Stadt Bielefeld. Der Vergleichsraum umfasst eine Größe von 105,46 km². Die verkehrstechnische Verbundenheit wird in diesem eher ländlich geprägten Vergleichsraum vor allem über die Landesstraßen (z.B. Spenger Str., Hiddenhauser Str., Löhner Str.) erbracht. Der ÖPNV erfolgt in diesem Vergleichsraum über Busverbindungen. Diese verbinden die Kommunen des Vergleichsraumes auch mit den benachbarten Mittelzentren Bünde und Herford. Mit dem ÖPNV beträgt die längste Fahrzeit innerhalb des Vergleichsraumes von Hiddenhausen nach Enger 50 Minuten. Mit dem PKW sind Kommunen untereinander in 11 bis 20 Minuten zu erreichen.

Gemeinsam mit der Stadt Herford bilden die Gemeinden in diesem Vergleichsraum ein Mittelbereich nach der Raumplanung des BBSR. Aufgrund der unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten in der Kreisstadt Herford wird dieser Mittelbereich in zwei Vergleichsräume aufgeteilt, da sich das Mietniveau innerhalb dieses Mittelbereiches deutlich unterscheidet. Durch diese Aufteilung kann die Anforderung des Bundessozialgerichtes nach Aufteilung eines Vergleichsraumes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

5.4.3 Vergleichsraum Herford

Der Vergleichsraum Herford besteht ausschließlich aus der Kreisstadt Herford. Die Stadt ist mit 66.608 Einwohnern die größte Kommune im Kreisgebiet. Der Vergleichsraum hat eine Fläche von 79,16 km². Die Stadt verfügt über einen Bahnhof und ist über den Regionalbahnverkehr (RB70 und RB71) an die Vergleichsräume Bünde, Enger und Löhne angeschlossen. Darüber hinaus ist die Stadt auch an den Fernverkehr (ICE, IC) angebunden. Innerhalb des Stadtgebietes erfolgt der ÖPNV über das Stadtbussystem über mehrere Buslinien. Das gesamte Stadtgebiet kann als ausreichend großer Raum der Wohnbebauung und als verkehrstechnisch verbunden angesehen werden.

5.4.4 Vergleichsraum Löhne

Der Vergleichsraum Löhne besteht aus den Städten Löhne und Vlotho. Der Vergleichsraum befindet sich im Nordosten des Kreises Herford und grenzt an den Kreis Minden-Lübbecke und den Kreis Lippe. Er umfasst eine Fläche von 136,44 km². Beide Städte bilden jeweils ein Mittelzentrum nach dem System der Zentralen Orte. Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen können somit in jeder Kommune des Vergleichsraumes erbracht werden. Die Stadt Vlotho ist jedoch mit einem Mietwohnungsbestand von ca. 3.500 zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen nicht groß genug, um einen eigenständigen Vergleichsraum darstellen zu können. Um eine statistisch valide Aussage über das Mietniveau treffen zu können wurden die Städte Löhne und Vlotho zu einem Vergleichsraum zusammengefasst. Auch in diesem Vergleichsraum ist die verkehrstechnische Erreichbarkeit gegeben. Mit dem ÖPNV kann der jeweils andere Bahnhof in 10 Minuten erreicht werden (RB 77). Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit 22 Minuten über die Loher Straße.

5.5 Homogener Lebens- und Wohnbereich

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.²²

Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten die Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung am Wohnort (im Sinne des BSG) einbezogen werden.²³

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 in der Regel gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert auch das Bundessozialgericht.²⁴

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 für eine Stadt oder einen Landkreis ein verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt

²² vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

²³ 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.

²⁴ BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

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

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

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch den die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.²⁵
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts.²⁶
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.²⁷

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine eigenständige Datenerhebung, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.²⁸

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den „in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand“ beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren.²⁹

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,

²⁵ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

²⁶ BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

²⁷ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

²⁸ 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“.

²⁹ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

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

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

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

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.³⁰ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2011 sind rund 52.007 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2011 neu gebauten Wohnungen hinzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über die Größe der Wohnungen. In dieser Analyse werden Wohnungen zwischen 25 und 110 m² betrachtet. Die Grundgesamtheit dieser Wohnungen liegt laut Zensus bei 46.883 Mietwohnungen.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Kreis Herford gibt es gemäß Zensus 1.309 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 132 Fällen gibt es keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen. Hintergrund ist, dass das Bundessozialgericht festgelegt hat, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können.³¹

Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale „Bad“ und „Sammelheizung“ verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt. Diese Merkmale wurden durch den Erhebungsfragebogen erfasst.

6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

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

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden vom Kreis Herford angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

2. Stufe

³⁰ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

³¹ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

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

Für die Befragung der kleineren privaten Vermieter wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen der Kommunen des Kreises Herford verwendet. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden 5.000 Eigentümer angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 1).


Die befragten Personen hatten die Möglichkeit kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem Sie den Fragebogen mit dem beiliegenden und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschickten oder den Fragebogen online ausfüllten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen und diese per E-Mail zukommen lassen.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Erhebung im Gebiet des Kreises Herford fand von August 2023 bis Oktober 2023 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.08.2023 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Kreis Herford 8.012 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten									
Vergleichsraum	Wohnungsgröße								Summe
	< 25 m ²	≥25 ≤50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 95 m ²	> 95 ≤ 110 m ²	> 110 m ²	nicht zu-zuordnen	
Bünde	1	178	382	299	108	84	81	0	1.133
Enger	0	72	163	211	136	56	49	1	688
Herford	37	1.174	1.750	1.731	445	58	72	0	5.267
Löhne	14	217	307	190	94	41	53	0	916
Nicht zuzuordnen	0	0	1	3	1	0	3	0	8
Kreis Herford	52	1.641	2.603	2.434	784	239	258	1	8.012

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



Von den 8.012 Bestandsmieten konnten 7.644 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Rahmen der Datenaufbereitung ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert. Es handelt sich hierbei unter anderem um unvollständige Fragebögen sowie um Wohnungen ohne Bad und Heizung, Werks- oder Dienstwohnungen, gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1).

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

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 03. September 2020 festgestellt, dass „sich die Voraussetzung, für die hinreichende Datenrepräsentativität eines schlüssigen Konzepts sei eine Datenbasis von mindestens 10 % der Wohnungen des in Betracht zu ziehenden Wohnungsmarkts erforderlich, aus § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II nicht herleiten“ lässt.³² Diese Quote ist auch statistisch nicht begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie nicht notwendig. Da das Bundessozialgericht bei der Datenerhebung immer wieder auf die Mietspiegelsystematik verweist, sei zum einen auf den aktuellen Mietspiegel der Stadt München hingewiesen. Dieser basiert auf einer Ergebnisstichprobe von 3.140 Mietwohnungen bei einem Mietwohnungsbestand von 832.810 Wohneinheiten. Das entspricht einer Quote von 0,4 %. Zum anderen empfehlen die Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zur Mietspiegelerstellung eine Besetzung von 30 Fällen je Tabellenfeld.³³

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

6.2.1 Extremwertkappung

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

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

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen

³² Bundessozialgericht, Terminbericht Nr. 31/20 vom 03.09.2020 zu B 14 AS 34/19 R

³³ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

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 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, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“*³⁴

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

Die Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als Ausreißer behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 7.344 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	8.012
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	368
Vollgültige Mietwerte	7.644
./. Extremwertkappung	300
Mietwerte für weitere Auswertungen	7.344
Quelle: Mietwernerhebung Kreis Herford 2023	




Hinsichtlich der notwendigen Feldbesetzung können die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden. Demnach wird für qualifizierte Mietspiegel eine Mindestbesetzung von 30 Fällen je Mietspiegelfeld empfohlen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Faustformel für den notwendigen Mindestumfang. In der hier vorliegenden Auswertung weisen sämtliche Tabellenfelder mit 41 bis 1.721 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.³⁵

³⁴ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

³⁵ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
Bünde	168	338	279	98	76	959
Enger	68	157	192	128	52	597
Herford	1.162	1.721	1.645	415	54	4.997
Löhne	206	285	171	88	41	791
Kreis Herford	1.604	2.501	2.287	729	223	7.344

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



6.2.2 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge aller erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 8).

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.08.2022 bis zum 01.08.2023 neu abgeschlossen worden sind, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.³⁶

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
Bünde	19	46	23	12	11	111
Enger	8	15	19	14	0	56
Herford	140	184	151	40	3	518
Löhne	24	20	20	2	0	66
Kreis Herford	191	265	213	68	14	751

³⁶ Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegeln Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



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

6.2.3 Kalte Betriebskosten

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

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

Tab. 10 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
Bünde	49	121	78	48	0	296
Enger	27	53	103	73	0	256
Herford	650	1.022	892	232	29	2.825
Löhne	182	250	148	68	29	677
Kreis Herford	908	1.446	1.221	421	58	4.054

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



6.3 Erhebung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum 01.10.2022 bis 30.09.2023 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen ausgewertet:

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


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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 6.246 Anzeigen zu 2.571 Wohnungsangeboten ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 2.435 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \leq 110 \text{ m}^2$	
Kreis Herford	321	525	736	517	336	2.435

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden und erfasst werden können. Dieses Phänomen soll an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In 12 Monaten wurden 6.246 verwertbare Angebote erfasst.
- Für den Kreis Herford gibt es laut Zensus 2011 rund 46.883 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) in Nordrhein-Westfalen liegt 9,2 % pro Jahr.³⁷
- Es werden also circa 4.313 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot umfasst vermutlich einen Großteil dieser neu abgeschlossenen Mietverhältnisse.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 18), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

³⁷ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die „Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum“ herzuleiten.³⁸

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen.

Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

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

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

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der Nachfragegruppen nach preiswertem


³⁸ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 12).

Tab. 12 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	2.740	1.580	1.020	650	810	6.800
Wohngeldempfänger-Haushalte²	1.240	410	180	310	500	2.640
Leistungsempfänger nach SGB XII²	2.310	530	30	10	10	2.890
Geringverdiener ohne Leistungsbezug³	3.970	4.100	1.910	1.450	690	12.120
Haushalte nach AsylbLG²	80	20	10	20	30	160
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	10.340	6.640	3.150	2.440	2.040	24.610
Haushalte insgesamt⁴	36.670	37.870	17.640	13.420	6.360	111.960
Anteil Nachfragehaushalte	28%	18%	18%	18%	32%	22%

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (15.08.2023)
² Kreis Herford (01.08.2023)
³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs, {31.12.2022}.
⁴ Hochrechnung Haushalte zum 31.12.2022 auf Grundlage des Zensus 2011 und dem Bevölkerungsstand Kreis Herford.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023

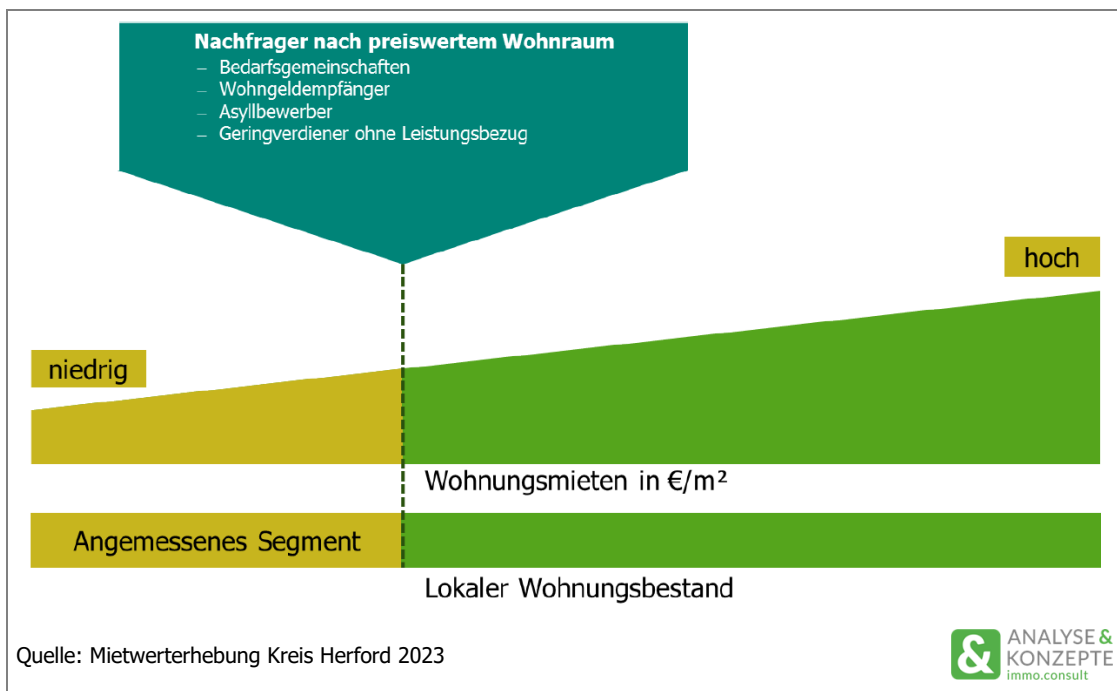


Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch dieser Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe 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 30 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1).

Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragegruppen 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.

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.³⁹

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 12) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.⁴⁰

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.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse ein Anteil p (Perzentilwert) definiert.⁴¹ Das Anfangsperzentil wird dabei durch die Nachfrageanalyse (Kapitel 7.1) bestimmt. Ausgehend hiervon erfolgt eine iterative Prüfung und gegebenenfalls Anpassung des Perzentiles, bis ein Angemessenheitswert festgelegt wird. Berücksichtigung bei der Setzung des Perzentils finden

³⁹ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

⁴⁰ 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.

⁴¹ Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 40. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 40 % der Mieten pro Quadratmeter.

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

Die Nachfrageanalyse definiert dabei in der Regel die Untergrenze der möglichen Perzentile. Die Angebotsmieten werden insgesamt, in größeren Vergleichsräumen aber auch regional differenziert, betrachtet, um sicherzustellen, dass zu den Richtwerten nicht nur in einem kleinen Teilbereich des Vergleichsraums Anmietbarkeit besteht. Die Anmietbarkeit, sowohl bezogen auf die Angebotsmieten als auch auf die Neuvertragsmieten, wird bei der Perzentilsetzung im Produkt und je Quadratmeter betrachtet. Die bisherigen Richtwerte geben einen Hinweis, ob durch die aktuelle Richtwertsetzung Unangemessenheiten ausgelöst und damit zusätzliche Nachfrage induziert wird. Hinsichtlich der Marktstruktur ist zu berücksichtigen, wie sich die Richtwerte aufgrund ihrer Höhe zueinander verhalten. So sind große Abweichungen der Quadratmetermieten zwischen aufeinander folgenden Größenklassen innerhalb eines Vergleichsraumes marktseitig unüblich, gleichwohl zeigt sich häufig eine Struktur, bei der die kleinste Größenklasse am höchsten liegt, dann die Quadratmetermieten rückläufig sind und bei den großen Wohnungen wieder ansteigen. Sofern die vorherigen Richtwerte sachgerecht ermittelt wurden, gibt die Marktentwicklung auch einen Hinweis, ob eher steigende oder sinkende Richtwerte zu erwarten sind, wobei sich Richtwerte unter bestimmten Bedingungen auch gegen den Markttrend entwickeln können. Konkret wurden folgende Kriterien für das iterative Verfahren der Kreises Herford bestimmt:

- Der Nachfrageanteil der Größenklasse bildet die Untergrenze möglicher Perzentile.
- Die Anmietbarkeit der Angebote liegt im Produkt bei mindestens 20 % und bezogen auf den Quadratmeter außer in Sonderfällen mindestens 5 %.
- Die Anmietbarkeit der Neuvertragsmieten liegt im Produkt außer in Sonderfällen bei mindestens 20 %.
- Innerhalb der Vergleichsräume ist eine Anmietbarkeit in unterschiedlichen Bereichen sichergestellt.
- Es findet keine Absenkung der Richtwerte gegenüber den bestehenden Werten statt.

Sollten also beispielsweise die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Nachfrage abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden so lange erhöhte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können (siehe Abbildung 3).

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

Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten

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

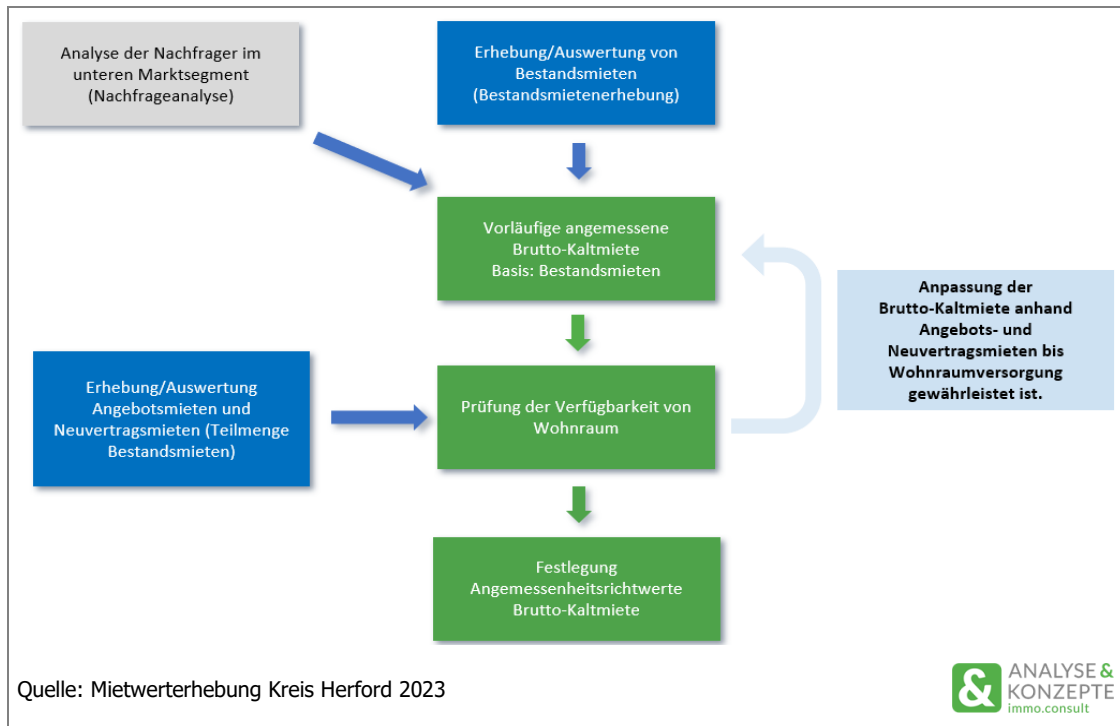
- Sozialwohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird,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

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):⁴²

„Angebotsmieten liegen im Mittel meist höher als der Mittelwert von repräsentativ erhobenen Neuvertragsmieten. Der Grund hierfür liegt weniger in der Tatsache begründet, dass der Mieter Verhandlungsspielraum besetzt und der letztlich vereinbarte Mietpreis unter dem Angebot liegt (der so genannte Kontrahierungsabschlag). Wichtiger sind Verzerrungen durch die nicht repräsentative Abbildung des Angebots bzw. der Transaktionen. So werden ca. 50% (etwas mehr im städtischen, etwas weniger im ländlichen Raum) der Mietwohnungstransaktionen öffentlich inseriert. Unterproportional vertreten sind dabei die Wohnungen der meist preisgünstigen institutionellen Vermieter (insbesondere kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die oft mit Wartelisten arbeiten). Auch Vergaben im Freundes- und Verwandtenkreis sowie Aushänge bspw. im örtlichen Supermarkt oder in den Mensen der Universitätsstädte tendieren dazu, günstiger zu sein als die kostenpflichtige Annonce in der Zeitung oder einem Internetportal. Gleiches gilt für die lokal oftmals bedeutenden kostenlosen Anzeigenblättchen. Kommunale Angebotsmietenbanken haben deshalb gegenüber den bundesweiten Datenbanken den Vorteil, dass sie auch das institutionelle Segment und lokale Anzeigenblättchen berücksichtigen können.“

⁴² Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Kreis Herford folgende Perzentile bestimmt:


Tab. 13 Perzentilgrenzen					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Bünde	45%	35%	40%	35%	45%
Enger	50%	70%	40%	60%	70%
Herford	35%	40%	30%	30%	75%
Löhne	40%	50%	65%	60%	40%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023

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

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Laut Zensus 2011 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vergleichsraum Bünde 87,61 %. Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kaltmiete verwendet worden. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 14 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.⁴³

Tab. 14 Netto-Kaltmieten in €/m²					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Bünde					
Private Vermieter	6,05	5,92	5,78	5,48	5,73
Institutionelle Vermieter	4,87	4,83	4,91	4,37	4,16
Gesamt	5,90	5,78	5,67	5,34	5,54
Enger					
Private Vermieter	6,72	5,69	5,49	5,49	6,20
Institutionelle Vermieter	5,08	5,40	4,57	4,87	4,00
Gesamt	6,59	5,67	5,42	5,44	6,02
Herford					
Private Vermieter	6,99	6,01	5,32	5,84	6,40
Institutionelle Vermieter	5,29	5,49	4,88	4,93	5,80
Gesamt	6,43	5,84	5,17	5,54	6,20
Löhne					
Private Vermieter	5,86	5,46	6,00	5,60	5,46
Institutionelle Vermieter	5,35	5,01	5,27	4,95	4,12
Gesamt	5,80	5,41	5,91	5,52	5,30
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023					

Exkurs Gewichtungsverfahren:

⁴³ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Bei den Netto-Kaltmieten zeigt sich, dass sich die Grundmieten von privaten (Klein-)Vermietern und institutionellen (Groß-)Vermietern je nach Haushaltsgrößenklasse voneinander unterscheiden. Da der Anteil der privaten Vermieter in der Grundgesamtheit im Vergleichsraum Bünde 87,61 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.


Beispiel für das 87,61 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum Bünde:

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 4,87 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 6,05 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 87,61 %
- Gewichtete Netto-Kaltmiete = $(6,05 \text{ €} * 0,8761) + (4,87 \text{ €} * (1 - 0,8761)) = \mathbf{5,90 \text{ €}}$

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.

Tab. 15 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Bünde	2,13	1,59	1,55	1,50	1,47
Enger	1,67	1,40	1,38	1,57	1,24
Herford	2,35	2,25	2,33	2,33	1,60
Löhne	1,93	1,57	1,44	1,45	1,54


Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 16).

Tab. 16 Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Bünde	8,03	7,37	7,22	6,84	7,01
Enger	8,26	7,07	6,80	7,01	7,26
Herford	8,78	8,09	7,50	7,87	7,80
Löhne	7,73	6,98	7,35	6,97	6,84

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



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.⁴⁴

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte sind in Tabelle 1 dargestellt.

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

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

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

Die Tabellen 18 und 19 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann.


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

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

In der Tabelle 20 sind abschließend die bisher angewandten Angemessenheitsrichtwerte den fortgeschriebenen Werten gegenübergestellt.


Tab. 17 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot¹										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Bünde	401,50	32%	479,05	31%	577,60	26%	649,80	20%	771,10	21%
Enger	413,00	38%	459,55	28%	544,00	22%	665,95	21%	798,60	20%
Herford	439,00	42%	525,85	34%	600,00	22%	747,65	32%	858,00	28%
Löhne	386,50	34%	453,70	21%	588,00	24%	662,15	29%	752,40	25%

¹Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)
 Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023




Tab. 18 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
Bünde	401,50	58%	479,05	40%	577,60	35%	649,80	46%	771,10	8%
Enger	413,00	86%	459,55	57%	544,00	58%	665,95	62%	798,60	60%
Herford	439,00	84%	525,85	64%	600,00	62%	747,65	56%	858,00	25%
Löhne	386,50	69%	453,70	72%	588,00	60%	662,15	0%	752,40	50%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



Tab. 19 Vergleich zu den bisherigen Richtwerten															
Vergleichsraum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2023	2021	%	2023	2021	%	2023	2021	%	2023	2021	%	2023	2021	%
Bünde	401,50	376,00	7%	479,05	452,40	6%	577,60	536,00	8%	649,80	608,95	7%	771,10	702,90	10%
Enger	413,00	370,50	11%	459,55	451,75	2%	544,00	526,40	3%	665,95	613,70	9%	798,60	706,20	13%
Herford	439,00	409,50	7%	525,85	508,95	3%	600,00	582,40	3%	747,65	684,00	9%	858,00	812,90	6%
Löhne	386,50	379,50	2%	453,70	438,75	3%	588,00	508,80	16%	662,15	617,50	7%	752,40	691,90	9%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023



Anlage 1

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 3 Merkblatt institutionelle Vermieter

Mietwerterhebung Kreis Herford 2023

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

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

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung im Kreis Herford 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.


Der Fragebogen 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 Netto-Kaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.08.2023**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **29.09.2023**. 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 immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, mieten@analyse-konzepte.de, www.analyse-konzepte.de

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023





Abb. 4 Fragebogen institutionelle Vermieter



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

Ort/Gemeinde ggf. Ortsteil	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Heizung (Sammel-, Etagen-, Öl-, Gas-, oder Nachtspeicherheizung)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____/____ m ²
Höhe der Nettokaltmiete in € am 01.08.2023 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	_____/____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.08.2023 (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	_____/____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.08.2023 (in €)	_____/____ €
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Art des Energieausweises	verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert <input type="checkbox"/>
Energieverbrauch gemäß Energieausweis (kWh/m ² a)	_____

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023




Abb. 5 Merkblatt private Vermieter

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Kreis Herford beauftragt, eine Erhebung aktueller Mietwerte im Kreisgebiet 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*in 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 (www.dl.analyse-konzepte.de/hf) herunterladen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung erhoben und ausgewertet. Weitere Informationen zum Datenschutz entsprechend Artikel 13 DSGVO entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt.

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.08.2023** die Höhe der Netto-Kaltniete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

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

Online: www.analyse-konzepte.de/hf
Zugangsschlüssel: 8th9wxa
Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar



Download des Erhebungsbogens als Excel-Datei unter:

www.dl.analyse-konzepte.de/hf

Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98

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

Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

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

Abb. 6 Fragebogen private Vermieter

Mietwerterhebung Kreis Herford 2023

Wenn einer der folgenden Punkte auf eine Ihrer Wohnungen zutrifft, brauchen Sie für die betreffende Wohnung keine weiteren Angaben zu machen. Für alle anderen Wohnungen füllen Sie bitte jeweils eine Spalte aus.

- Sie nutzen die Wohnung für sich selbst.
- Die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimatlichen Unterkunft.
- Es handelt sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung für die eine reduzierte Miete gezahlt wird.
- Die Wohnung ist laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet.
- Die Wohnung wird als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet. (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)
- Die Wohnung ist an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet.

Bitte zurücksenden bis zum **29.09.2023**

Online-Fragebogen:

Ihr Zugangsschlüssel für den Online-Fragebogen befindet sich auf dem Merkblatt.

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
In welchem Ort / Gemeinde ggf. Ortsteil befindet sich die Wohnung? Bitte unbedingt angeben!	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Heizung ohne Handbefeuerung vorhanden? (z.B. Fernwärme, Elektro-, Öl-, Gas-, Nachspeicherheizung)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns (t.mm.jj)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum der letzten Mieterhöhung (t.mm.jj)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wohnfläche der Wohnung (in m ²)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Netto-Kalmmiete am 01.08.2023 (in €) (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungs- und Stellplatzkosten)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Kälte Betriebskostenvorauszahlung am 01.08.2023 (in €) (inklusive aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.08.2023 (in €)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Art des Energieausweises	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert
Energieverbrauch gemäß Energieausweis (in kWh/m ² a)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter www.di.analyse-konzepte.de/inf herunter. Danke!

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Herford 2023