

Stadt Delmenhorst

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2023

Bericht vom 25. November 2023



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 die Stadt Delmenhorst.....	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	Vergleichsraum – Stadt Delmenhorst	9
5.2	Homogener Lebens- und Wohnbereich.....	10
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes	12
6.1	Grundgesamtheit.....	12
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten.....	13
6.2.1	Extremwertkappung	16
6.2.2	Neuvertragsmieten.....	17
6.2.3	Kalte Betriebskosten	18
6.3	Erhebung der Angebotsmieten	18
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen.....	21
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	21
7.2	Iteratives Verfahren.....	24
7.3	Angemessenheitsrichtwerte	28

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten).....	3
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen.....	7
Tab. 3	Rücklaufstatistik	14
Tab. 4	Ergebnisse der Extremwertkappung	16
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten	17
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten (NV).....	17
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte.....	18
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	19
Tab. 9	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)	22
Tab. 10	Perzentilgrenzen	27
Tab. 11	Netto-Kaltmieten in €/m ²	28
Tab. 12	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	29
Tab. 13	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	29
Tab. 14	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) in € und tatsächliches Angebot.....	31
Tab. 15	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) in € und Neuvertragsmieten.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Verteilung Rücklauf Mietwerterhebung	15
Abb. 2	Definition des angemessenen Marktsegmentes.....	23
Abb. 3	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	27
Abb. 4	Fragebogen – Seite 1.....	33
Abb. 5	Fragebogen – Seite 2.....	34
Abb. 6	Fragebogen – Seite 3.....	35
Abb. 7	Fragebogen – Seite 4.....	36

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für die Stadt Delmenhorst

Für die Stadt Delmenhorst 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 die Stadt Delmenhorst 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 gewährleisten, 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	6 Personen	7 Personen	Jede weitere Person
Stadt Delmenhorst	466,50	531,00	623,25	737,80	832,20	912,45	1012,00	+ 88,00

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 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 (KdU) und Heizung. 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 der Stadt Delmenhorst.

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 der Stadt Delmenhorst erfolgte eine schriftliche Befragung von Mietern und Vermietern in Kombination mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Delmenhorst (im Detail siehe Kapitel 6.2).

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG) 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 die Stadt Delmenhorst,
- 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 die Stadt Delmenhorst zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

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

Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen	
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	> 25 bis ≤ 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 bis ≤ 75 m ²
4 Personen	> 75 bis ≤ 85 m ²
5 Personen	> 85 bis ≤ 95 m ²
6 Personen	> 95 bis ≤ 105 m ²
7 Personen	> 105 bis ≤ 115 m ²
Jede weitere Person	+ 10 m ²

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 2023



Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als acht Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 10 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 7-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 das Bundesland Niedersachsen sind diese in Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB –) geregelt. RdErl. v. 2. 7. 2019 (Nds. MBl. S. 1073), geändert durch RdErl. v. 2. 11. 2021 (Nds. MBl. S. 1694).

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 1 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 6 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

5.1 Vergleichsraum – Stadt Delmenhorst

Ausgangspunkt ist die Festlegung des Bundessozialgerichts, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festzulegen ist, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt wird.

Der Vergleichsraum ist die Stadt Delmenhorst.

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.¹⁶

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.

¹⁶ BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R. (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.)

Das Bundessozialgericht äußerte sich zur Vergleichsraumbildung zuletzt wie folgt: "Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzlichen Vorgabe in § 22 Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum [...]"¹⁷. Für die Stadt Delmenhorst bedeutet dies, dass das Stadtgebiet - analog zur Stadt Berlin als gerichtlich bestätigten Vergleichsraum¹⁸ - einen einzigen Vergleichsraum bildet.

5.2 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.¹⁹

Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten die Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung am Wohnort (im Sinne des BSG) einbezogen werden.²⁰

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.²¹

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
- 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.

¹⁷ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

¹⁸ BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R.

¹⁹ vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

²⁰ 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.

²¹ BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

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.²²
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Absatz 1 Satz 6 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.²³
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen dieselbe Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.²⁴

²² BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

²³ BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

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

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.²⁵

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.²⁶

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 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 Mieterhebung für die Stadt Delmenhorst ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

²⁵ 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“.

²⁶ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.²⁷ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2011 sind rund 17.270 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 115 m² betrachtet.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Gebiet der Stadt Delmenhorst gibt es gemäß Zensus 217 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 14 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.²⁸

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 die Stadt Delmenhorst basiert auf einer umfangreichen Mieter- und Vermieterbefragung. Die Befragung erfolgte dabei mit dem gemeinsamen Projekt zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Delmenhorst.

Im Rahmen der Befragung wurde eine Zufallsstichprobe über alle Haushalte in Delmenhorst gezogen. Bei der Ermittlung der Grundgesamtheit kann von 17.270 zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen ausgegangen werden.

Für die Stichprobenziehung wurden Einwohnermeldeamts- und Grundsteuerdaten von der Stadt Delmenhorst zur Verfügung gestellt.

Über alle Haushalte wurde eine Zufallsstichprobe von 4.000 Haushalten gezogen. Dies entspricht einem Anteil von 23 % aller Haushalte in Mietwohnungen in der Stadt Delmenhorst.

Von den 4.000 Haushalten wurden 1.700 Haushalte im Rahmen einer Mieterbefragung direkt befragt. Zu den übrigen 2.300 Haushalten wurden die Eigentümer der Objekte ermittelt. Insgesamt wurden

²⁷ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

²⁸ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

1.122 Eigentümer und 1.700 Mieter angeschrieben und um eine Teilnahme an der Befragung gebeten. Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel hat der Gesetzgeber mit dem Mietspiegelreformgesetz²⁹ zur Verbesserung der Rücklaufquote eine Auskunftspflicht für alle Befragungsteilnehmer eingeführt. Personen, die auf das erste Schreiben nicht reagieren, wurden im Rahmen einer Erinnerungsaktion ein weiteres Mal angeschrieben.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Mieter und 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 zurückschicken konnten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen oder den Fragebogen online ausfüllen.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Erhebung in der Stadt Delmenhorst fand von Juli 2023 bis Oktober 2023 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.06.2023 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Die erhobene Netto-Stichprobe umfasst 2.945 Mietwerte, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Ausgehend von den 2.945 Datensätzen erfolgt eine umfassende Datenbereinigung (siehe Tabelle 3).

Tab. 3 Rücklaufstatistik		
	Absolut	in Prozent
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	4.000	100 %
Stichprobenausfälle	1.055	26 %
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	2.945	100 %
unplausibel, unvollständig ¹	915	31 %
Substandardwohnungen ²	156	5 %
Mietvertrag nach Stichtag ³	130	4 %
Wohnungsgröße ⁴	118	4 %
Sonstige Gründe	107	4 %
Ergebnisstichprobe	1.516	51 %
¹ Nicht vollständige Fragebögen oder Ausschlussgründe. ² Wohnungen ohne vermierterseitiges Bad/WC und/oder ohne Heizung. ³ Mietvertragsabschluss nach dem 01.06.2023. ⁴ Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m ² und über 115 m ² wurden nicht berücksichtigt.		
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 2023		

²⁹ Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG). Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 53, ausgegeben zu Bonn am 17. August 2021

Von der Auswertung ausgeschlossen wurden zunächst unvollständige oder unplausible Datensätze, sowie Mietdaten von Substandardwohnungen ohne Bad und Heizung und Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m² und über 115 m². Ebenso wurden Mietverträge, die nach dem Erhebungsstichtag abgeschlossen wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

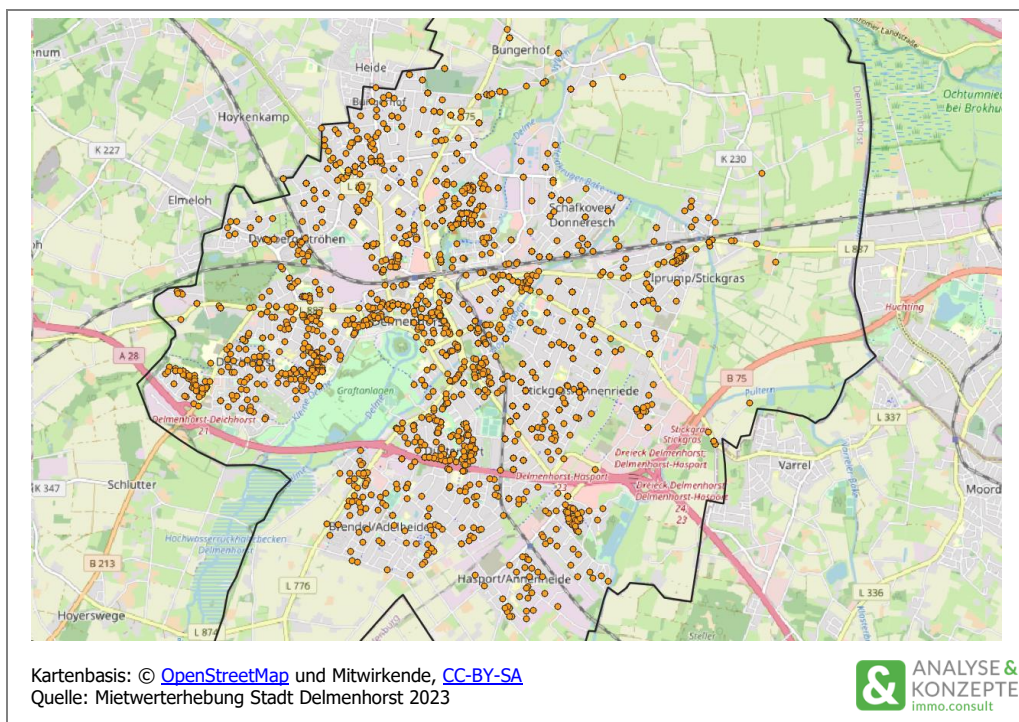
Von den 2.945 Bestandsmieten der Netto-Stichprobe können 1.516 Mieten für die weiteren Berechnungen verwendet werden.

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

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung kann auf den § 11 MsV verwiesen werden.³⁰ Der Stichprobenumfang bei Tabellenanalysen soll eine Besetzung von 30 Fällen je Tabellenfeld und bei Regressionsanalysen mindestens 1 % des Wohnungsbestandes oder mindestens 500 Datensätze bei kleineren Kommunen umfassen.

Beide Anforderungen werden für das vorliegende Konzept erfüllt. In jedem Tabellenfeld konnten mindestens 30 Bestandsmieten erhoben werden. Der Auswertungsdatensatz umfasst mit 1.440 relevanten Bestandsmieten eine Stichprobe von 8 % des gesamten Mietwohnungsbestandes in Delmenhorst. Die Verteilung der erhobenen Daten über das Stadtgebiet ist der nachfolgenden Karte dargestellt.

Abb. 1 Verteilung Rücklauf Mietwerterhebung



³⁰ § 11 - Mietspiegelverordnung (MsV)

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 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 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.“*³¹

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.

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 1.440 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 4).


Tab. 4 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	2.945
./. Ausschluss (siehe Tabelle 3)	1.429
Vollgültige Mietwerte	1.516
./. Extremwertkappung	76
Mietwerte für weitere Auswertungen	1.440
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 2023	

³¹ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

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 45 bis 350 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.³²

Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 60 \text{ m}^2$	> 60 $\leq 75 \text{ m}^2$	> 75 $\leq 85 \text{ m}^2$	> 85 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 105 \text{ m}^2$	> 105 $\leq 115 \text{ m}^2$	
Stadt Delmenhorst	308	280	350	211	150	84	57	1.440

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 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 der erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 5).

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.06.2022 bis zum 01.06.2023 neu abgeschlossen worden sind, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.³³ Darüber hinaus werden auch die Neuverträge der letzten zwei Jahre bzw. der letzten vier Jahre dargestellt.

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten (NV)								
Vergleichsraum Delmenhorst	Wohnungsgröße							Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 60 \text{ m}^2$	> 60 $\leq 75 \text{ m}^2$	> 75 $\leq 85 \text{ m}^2$	> 85 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 105 \text{ m}^2$	> 105 $\leq 115 \text{ m}^2$	
NV 12 Monate	45	44	46	32	14	17	10	208
NV 24 Monate	83	67	92	61	27	24	14	368
NV 48 Monate	133	114	159	98	63	34	20	621

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 2023



³² Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

³³ Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

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 (siehe Tabelle 7).

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 60 \text{ m}^2$	> 60 $\leq 75 \text{ m}^2$	> 75 $\leq 85 \text{ m}^2$	> 85 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 105 \text{ m}^2$	> 105 $\leq 115 \text{ m}^2$	
Stadt Delmenhorst	266	217	265	129	112	59	34	1.082

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 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 November 2022 bis Oktober 2023 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:


- eBay-Kleinanzeigen,
- Immobilie1,
- Immobilien.Weser-Kurier,
- Immobilienscout24,
- Immonet,
- IVD24immobilien,
- 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 1.982 Anzeigen zu 1.280 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 1.215 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 8).

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \leq 105 \text{ m}^2$	$> 105 \leq 115 \text{ m}^2$	
Stadt Delmenhorst	205	169	351	199	123	108	60	1.215

Quelle: Mietwerkerhebung Stadt Delmenhorst 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:

- Für die Stadt Delmenhorst gibt es laut Zensus 2011 rund 17.270 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Bundesland Niedersachsen liegt 10,5 % pro Jahr.³⁴
- Es werden also circa 1.813 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also ca. 69 %.

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.

³⁴ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. (letzter Zugriff: 10.11.2023)
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/309765/umfrage/umzugsquote-nach-bundeslaendern>

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 14), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

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

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die „Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum“ herzuleiten.³⁵

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 Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 9).

³⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Tab. 9 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	2.390	930	620	410	420	4.770
Wohngeldempfänger-Haushalte²	330	270	230	240	230	1.300
Leistungsempfänger nach SGB XII³	1.000	460	110	60	40	1.670
Geringverdiener ohne Leistungsbezug⁴	1.680	1.590	660	430	210	4.570
Haushalte nach AsylbLG³	100	10	10	10	10	140
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	5.500	3.260	1.630	1.150	910	12.450
Haushalte insgesamt⁵	13.800	13.040	5.430	3.540	1.680	37.490
Anteil Nachfragehaushalte	40 %	25 %	30 %	32 %	54 %	33 %

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (30.06.2023)
² Stadt Delmenhorst (31.12.2022)
³ Stadt Delmenhorst (30.09.2023)
⁴ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs, 31.12.2022.
⁵ Hochrechnung Haushalte zum 31.12.2022 auf Grundlage des Zensus 2011 und dem Bevölkerungsstand Stadt Delmenhorst (Statistisches Bundesamt).

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 2023

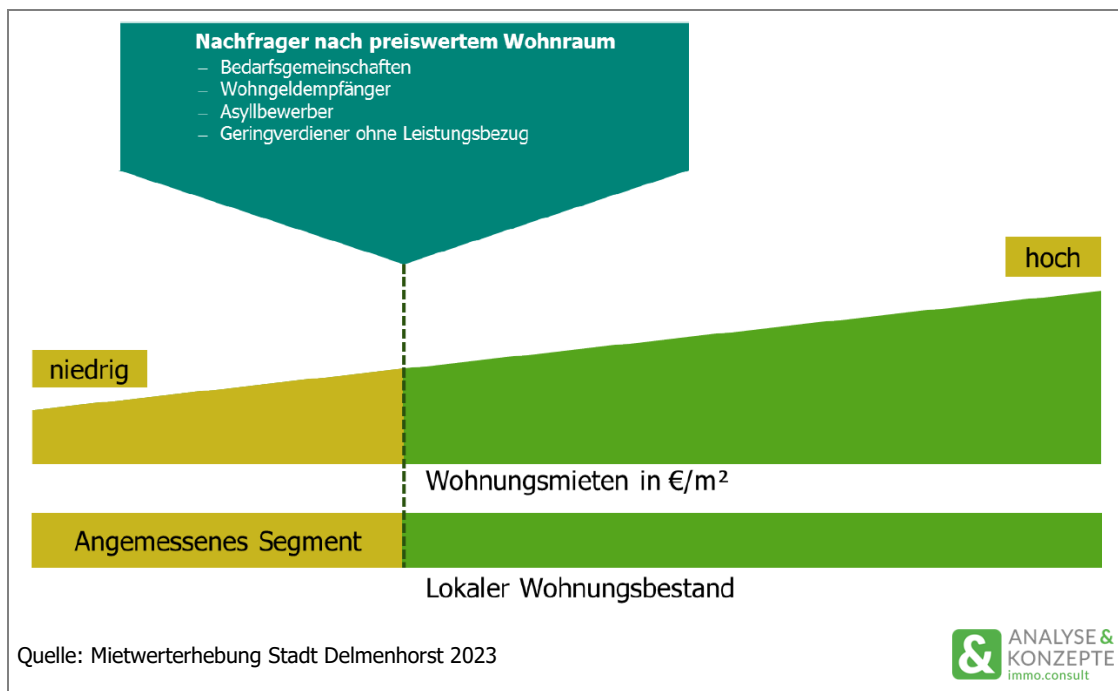


Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch dieser Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe 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 2).

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 erfolgten 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. 2 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.³⁶

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 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.

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.³⁷

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.³⁸ 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.

³⁶ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

³⁷ 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.

³⁸ 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.

Berücksichtigung bei der Setzung des Perzentils finden

- 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 Stadt Delmenhorst bestimmt:

- Der Nachfrageanteil der Größenklasse bildet die Untergrenze möglicher Perzentile.
- Die Anmietbarkeit der Angebote liegt im Produkt bei mindestens 20 %.
- Die Anmietbarkeit der Neuvertragsmieten liegt im Produkt bei mindestens 30 %.
- Innerhalb des Vergleichsraumes 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:

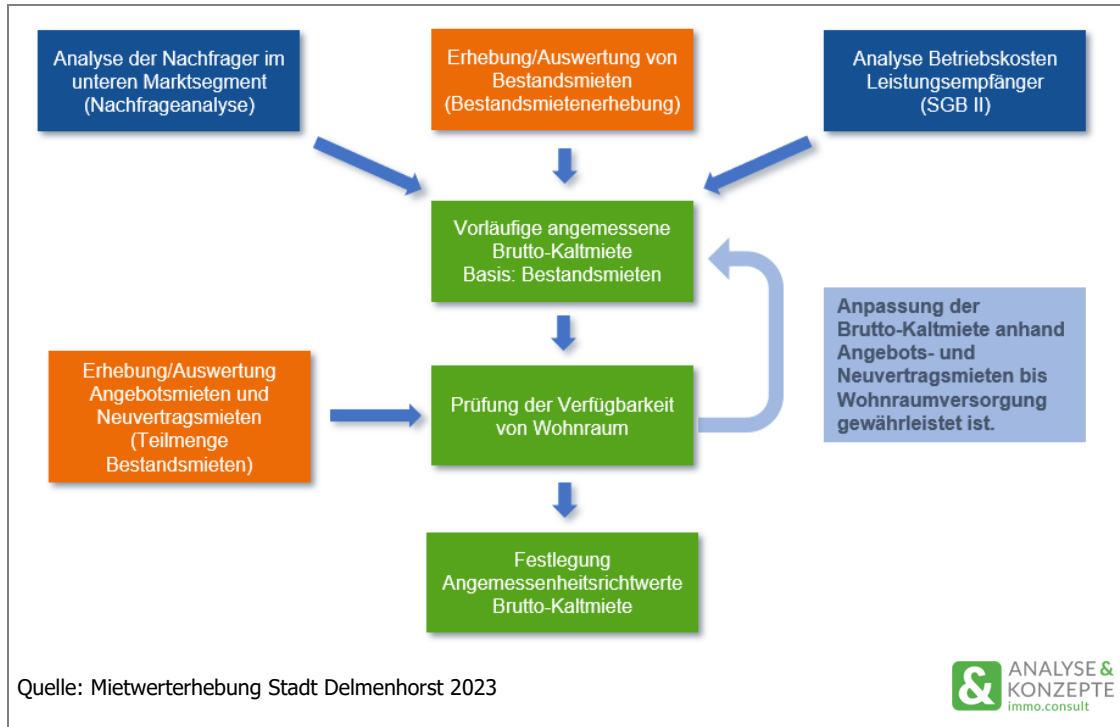
- Sozialwohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird,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

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):³⁹

„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.“

³⁹ 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. 3 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für die Stadt Delmenhorst folgende Perzentile bestimmt:

Tab. 30 Perzentilgrenzen

Vergleichsraum	Haushaltsgröße						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen
Stadt Delmenhorst	60 %	65 %	55 %	65 %	85 %	60 %	91 %


Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 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 in Delmenhorst 66 %. Dieser Anteil ist als Gewichtungsfaktor zur Berechnung der Netto-Kaltmiete verwendet worden. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 11 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.⁴⁰

Tab. 11 Netto-Kaltmieten in €/m²							
Vergleichsraum	Haushaltsgröße						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen
Stadt Delmenhorst							
Private Vermieter	7,48	7,28	6,71	7,23	7,67	6,81	7,57
Institutionelle Vermieter	6,88	6,47	6,11	6,78	6,09	8,54	6,88
Gewichtete Netto-Kaltmiete	7,28	7,00	6,51	7,08	7,13	7,40	7,34

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 2023 

Exkurs Gewichtungsverfahren:

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 in Delmenhorst 66 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.

Beispiel für das 60 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte in der Stadt Delmenhorst:

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 6,88 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 7,48 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 66,00 %
- **Gewichtete Netto-Kaltmiete = (7,48 € * 0,66) + (6,88 € * (1 - 0,66)) = 7,28 €**

⁴⁰ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.


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 im Vergleichsraum ermittelt.⁴¹

Um eine Schlechterstellung der Leistungsempfänger zu vermeiden, wird für jedes Tabellenfeld der jeweils höhere Betriebskostenwert herangezogen (siehe Tabelle 12).

Tab. 42 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m²							
Vergleichsraum	Haushaltsgröße						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen
Stadt Delmenhorst							
Private Vermieter	1,60	1,67	1,47	1,27	1,25	1,00	1,00
Institutionelle Vermieter	2,26	2,19	2,13	1,39	1,91	1,03	0,98
gewichtete Betriebskosten	1,82	1,85	1,69	1,31	1,47	1,01	0,99
Jobcenter-Datensatz	2,05	1,78	1,80	1,60	1,63	1,29	1,46
Verwendete Betriebskosten	2,05	1,85	1,80	1,60	1,63	1,29	1,46


Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 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 13).

Tab. 5 Brutto-Kaltmiete in €/m²							
Vergleichsraum	Haushaltsgröße						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen
Stadt Delmenhorst	9,33	8,85	8,31	8,68	8,76	8,69	8,80

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 2023



⁴¹ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

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.⁴²

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 8-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 7-Personen-Haushalt hinaus berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 7-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 7-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 13) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).

Die Tabellen 14 und 15 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.

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.


Da nicht alle verfügbaren Wohnungen als Angebotsmieten vermarktet werden und sich die Vermarktung oftmals auf die hochpreisigen Wohnungen konzentriert, resultiert daraus eine deutlich bessere Anmietbarkeit von Wohnraum, als dies die Angebotsmieten suggerieren.⁴³ Erkennbar ist dies am Vergleich der Tabellen 18 und 19. Schließlich liegen von den tatsächlich neu abgeschlossenen Mietverträgen zumeist deutlich mehr auf dem Niveau der ermittelten Angemessenheitsrichtwerte.

⁴² 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.

⁴³ Das Landessozialgericht Thüringen hat es im Urteil vom 08.07.2015 – L 4 AS 718/14 als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können.


Tab. 64 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) in € und tatsächliches Angebot¹														
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen		6 Personen		7 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Stadt Delmenhorst	466,50	41 %	531,00	25 %	623,25	23 %	737,80	23 %	832,20	23 %	912,45	22 %	1012,00	22 %

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



Tab. 75 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) in € und Neuvertragsmieten														
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen		6 Personen		7 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
Delmenhorst														
Neuverträge 12 Monate	466,50	71 %	531,00	41 %	623,25	57 %	737,80	50 %	832,20	50 %	912,45	35 %	1012,00	70 %
Neuverträge 24 Monate	466,50	72 %	531,00	54 %	623,25	55 %	737,80	52 %	832,20	70 %	912,45	42 %	1012,00	79 %
Neuverträge 48 Monate	466,50	75 %	531,00	59 %	623,25	61 %	737,80	56 %	832,20	84 %	912,45	50 %	1012,00	75 %

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 2023




Anlage 1

Fragebogen der Mietwerterhebung

Abb. 4 Fragebogen – Seite 1

Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024




Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen gemietete Wohnung in der Stadt Delmenhorst auszufüllen. **Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend.** Der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **18.08.2023** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse **www.analyse-konzepte.de/delm/** oder über den folgenden QR-Code aufrufen. Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.



Fallnummer:

Anschrift des Objektes

Straße	Nr.
PLZ	Ort
	Geschoss

Ausschlussgründe

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Die Wohnung unter der angegeben Fallnummer kann nicht identifiziert werden.
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkwohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder teilweise möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studenten-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes, sonstigen Heimes oder einer besonderen Wohnform.
- Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete (besonders niedrige Miete) überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder teilweise gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.
- Die Wohnung ist zum Stichtag 01.06.2023 nicht vermietet (Leerstand).

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen. Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen? . .

2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten . .

3. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?
Quadratmeterzahl bitte aus dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen und mit einer Stelle hinter dem Komma angeben. , m²

3330493263Seite 1© Analyse & Konzepte Immo.consult GmbH

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 2023




Abb. 5 Fragebogen – Seite 2

4. Geben Sie bitte das Baujahr an. (Siehe Energieausweis oder beim Vermieter erfragen.)
 Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen:
 Bau der Dachgeschosswohnung. Jahr

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:

Vor 1900 1900 - 1918 1919 - 1948 1949 - 1960 1961 - 1969 1970 - 1976
 1977 - 1981 1982 - 1993 1994 - 2001 2002 - 2006 2007 - 2015 2016 und später

5. Ist eine Kernsanierung durchgeführt worden? Wenn ja, wann ist sie durchgeführt worden? Jahr
 Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme. Es müssen alle Maßnahmen durchgeführt worden sein. (Ausnahme: Behördliche Auflagen z.B. Denkmalschutz)

6. Sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?
 Wenn ja, wann sind sie durchgeführt worden?

	1994-2001	2002-2006	2007-2015	2016 und später	weiß nicht
Kellerdeckendämmung	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - vollständig (100 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - teilweise	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster austausch (min. 50 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Wie wird die Wohnung beheizt?
 Sie können mehrere Angaben machen.

Keine vom Vermieter gestellte Heizung

Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude) Einzelöfen (Kohle, Holz, Öl)

Etagenheizung (Heizung in der Wohnung) Elektro-/Nachtspeicheröfen

Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe): _____

8. Mit welchem Energieträger wird die Wohnung beheizt?

Öl Gas Fernwärme Erdwärme Strom Sonstiges: _____

9. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung überwiegend?

Zentrale Warmwasserversorgung Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer

Warmwasserversorgung durch Etagenheizung Unterstützung durch Solarthermie

Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

10. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?
 Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Freistehendes Einfamilienhaus Doppelhaushälfte Mehrfamilienhaus (bis 10 Wohnungen im Gebäude)

Reihenhaushaus Zweifamilienhaus Mehrfamilienhaus (ab 11 Wohnungen im Gebäude)

7728493268 Seite 2 © Analyse & Konzepte Immo.consult GmbH

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 2023




Abb. 6 Fragebogen – Seite 3

11. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen) Penthouse (meist umlaufende Terrasse)

Dachgeschosswohnung (mit mindestens einer schrägen Wand) Souterrain-/ Kellerwohnung

Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus)

12. Über wie viele Wohnräume (ohne Küche, Bad, Flur und Abstellraum) verfügt die Wohnung?

1 2 3 4 5 6 und mehr

Ausstattung

13. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?
Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.

Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)

Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

Wann wurde die Küche eingebaut? Jahr

14. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.

Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt) Zweites WC innerhalb der Wohnung

Zweites Bad innerhalb der Wohnung Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung

Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

15. Wie ist das Bad ausgestattet?
Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

Badewanne Handtuchrockner-Heizkörper

(Separate) Einzeldusche Fenster im Bad

Waschmaschinenanschluss Fußbodenheizung im Bad

Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich

16. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

Kamin/Kaminofen Durchgangszimmer (nicht alle Räume direkt vom Flur erreichbar)

Kellerraum oder Dachbodenabteil Abstellraum/Hauswirtschaftsraum (in der Wohnung)

Wäschetrockenraum und/oder Waschküche Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)

Elektrische Rollläden Einbruchschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)

Rollläden Fußbodenheizung in den Wohnräumen

Lademöglichkeit für E-Auto Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar)

Gegensprechanlage Videosprechanlage

Glasfaseranschluss Photovoltaikanlage/Solaranlage

17. Gehört zu der Wohnung folgender Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht?
Sie können mehrere Angaben machen.

Eigener Stellplatz in Tiefgarage oder Garage Eigener Stellplatz Carport Eigener Stellplatz außen

Allgemeiner Mieterstellplatz außen Kein Stellplatz

18. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

Bodengleiche Dusche im Bad Aufzug Alle Türen mind. 90 cm breit

Wohnung ist schwellenfrei Wohnung stufenlos erreichbar Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2

19. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards)

Normaler Fußbodenbelag (z.B. Teppich, Laminat)

Kein Fußbodenbelag (Rohboden) oder Fußboden vom Mieter eingebaut

20. Wann wurde der Fußbodenbelag eingebaut bzw. zuletzt umfassend aufgearbeitet? Jahr

4512493266 Seite 3 © Analyse & Konzepte Immo.consult GmbH

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Delmenhorst 2023 