



Stadt Heilbronn

Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft

Methodenbericht August 2016



**ANALYSE &
KONZEPTE**

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick: Angemessene Bedarfe für Unterkunft in der Stadt Heilbronn	1
2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	6
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	6
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	7
5 Vergleichsraum	9
5.1 Vergleichsraum	9
5.2 Homogener Lebens- und Wohnbereich	9
6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands	11
6.1 Grundgesamtheit	11
6.2 Erhebung von Bestandsmieten	12
6.3 Extremwertkappung	14
6.4 Erfassung der Angebotsmieten	15
7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	17
7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	17
7.2 Iteratives Verfahren	20
7.3 Angemessenheitsrichtwerte	23
8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	32
Anlage 1 Histogramme der erhobenen Mieten in der Stadt Heilbronn	33
Anlage 2 Wohnungsgrößenstruktur in der Stadt Heilbronn	38
Anlage 3 Fragebögen der Mietwerterhebung	40
Anlage 4 Berücksichtigung von Flüchtlingen im schlüssigen Konzept	45

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft	1
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg	6
Tab. 3	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	13
Tab. 4	Ergebnisse der Extremwertkappung	15
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte	15
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	16
Tab. 7	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment	18
Tab. 8	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen > 45 bis ≤ 60 m ²	21
Tab. 9	Netto-Kaltmieten	23
Tab. 10	Übersicht kalte Betriebskosten	24
Tab. 11	Stadt Heilbronn: Bestandsmieten	25
Tab. 12	Stadt Heilbronn: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	27
Tab. 13	Angemessene Brutto-Kaltniete und tatsächliches Angebot	29
Tab. 14	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft	30
Tab. 15	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher von der Stadt Heilbronn angewendeten Werten	31
Tab. 16	Übersicht warme Betriebskosten	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	19
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	22
Abb. 3	Stadt Heilbronn, ≥ 25 bis ≤ 45 m ² , Netto-Kaltmieten	35
Abb. 4	Stadt Heilbronn, > 45 bis ≤ 60 m ² , Netto-Kaltmieten	35
Abb. 5	Stadt Heilbronn, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	36
Abb. 6	Stadt Heilbronn, > 75 bis ≤ 90 m ² , Netto-Kaltmieten	36
Abb. 7	Stadt Heilbronn, > 90 m ² , Netto-Kaltmieten	37
Abb. 8	Wohnungsgrößenverteilung in der Stadt Heilbronn	39
Abb. 9	Mieterbefragung Heilbronn Fragebogen S. 1	41
Abb. 10	Mieterbefragung Heilbronn Fragebogen S. 2	42
Abb. 11	Mieterbefragung Heilbronn Fragebogen S. 3	43
Abb. 12	Mieterbefragung Heilbronn Fragebogen S. 4	44

1 Überblick: Angemessene Bedarfe für Unterkunft in der Stadt Heilbronn

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

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

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

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

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Heilbronn	363,15	469,80	546,75	694,80	793,80	113,40
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016						ANALYSE & KONZEPTE

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft (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 Bedarfsgemeinschaften werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II; § 35 Absatz 2 Satz 1 SGB XII).

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern ist unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein schlüssiges Konzept festzulegen.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).

Die Bedarfe können durch ein "schlüssiges Konzept" definiert werden, für das vom Bundessozialgericht ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt wurde (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Ausgangspunkt ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über den gesamten **Vergleichsraum** – die Stadt Heilbronn – erfolgte. Die Datenerhebung umfasst sowohl Bestandsmieten, Neuvertragsmieten und Angebotsmieten.² Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt **repräsentativ** und empirisch **valide** abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter **mathematisch-statistischer Grundsätze** auszuwerten. Dies beinhaltet unter anderem

- eine nachvollziehbare **Definition des Gegenstandes** der Beobachtung,
- Angaben über den **Beobachtungszeitraum**,
- Festlegung der **Art und Weise** der Datenerhebung,
- Angaben über die gezogenen **Schlüsse** (zum Beispiel Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von angemessenen Brutto-Kaltmieten berücksichtigt. Dieses Konzept basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

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 verwendet.

2 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".

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, basierend auf einer breiten empirischen Grundlage, für die Stadt Heilbronn eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für Bedarfsgemeinschaften vorzunehmen und rechtskonforme Angemessenheitsrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Des Weiteren werden mit dem Konzept die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mieterhebung zur Ermittlung von Mietpreisrichtwerten detailliert und nachvollziehbar dargestellt.

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

- **Datenschutz**

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

- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**

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

- **Vergleichsraum**

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

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

Die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - ist vor der eigentlichen Datenerhebung zu bestimmen. Das planvolle und systematische Verfahren zur Datenerhebung sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 6 beschrieben.

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

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

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern oder Mietern durchgeführt werden kann.

Im Falle der Stadt Heilbronn erfolgte eine schriftliche Befragung der Mieter (im Detail siehe Kapitel 6.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben an private Kleinvermieter und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 Landesdatenschutzgesetz (LDSG) beziehungsweise nach § 9 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

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

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

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

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

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

Die Erhebungsbögen für die Befragung der Mieter sind der Anlage 3 zu entnehmen. Aus dem Fragebogen ist erkennbar, dass Analyse & Konzepte lediglich anonymisierte Mietdaten abfragt. Die Daten wurden in einer Excel-Tabelle mit folgender vereinfachter Datenstruktur je Wohnung gespeichert:

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

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

Alle Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte (Histogramme, siehe Anlage 1) sind in diesem Bericht dargestellt.

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

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten³ vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.

³ Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung in der Stadt Heilbronn dar.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

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

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Für das Land Baden-Württemberg ist dies in den Durchführungshinweisen des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) geregelt.

Diese Größenklassen werden für das Konzept der Stadt Heilbronn unverändert übernommen. Die Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen der Wohnungsgrößenstruktur im Stadtgebiet (vergleiche Abbildung 8 in Anlage 2).

Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg	
Haushaltsgröße	Maximale Wohnungsgröße
1 Person	$\geq 25 \leq 45 \text{ m}^2$
2 Personen	$> 45 \leq 60 \text{ m}^2$
3 Personen	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$
4 Personen	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$
5 Personen	$> 90 \text{ m}^2$
Jede weitere Person	+15 m ²

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

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

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier wurden nur Wohnungen von 25-45 m² berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von

Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.⁴

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

Da die Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine sehr große Spanne aufweist, sind hier die Verzerrungen besonders groß, insbesondere dann, wenn für die Richtwertermittlung das Produkt gebildet und die hohe Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung auf die maximal angemessene Wohnfläche bezogen wird. Damit würden potenziell Richtwerte entstehen, die weit über den eigentlichen Marktwerten liegen.

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

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

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

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

Analyse & Konzepte wendet den zweiten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard

⁴ Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Ermittlung des Angemessenheitsrichtwertes, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vergleiche auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S.129. Vergleiche auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln", Berlin 2002.

nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7 b AS 18/06 R).

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

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

Beim erstgenannten Erhebungsansatz wird lediglich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt. Das Wohnungsmarktsegment ist allerdings unbestimmt und von den regionalen Gegebenheiten als relativer Standard abhängig. Der einfache Wohnungsstandard könnte nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs bestimmt werden, sodass zahlreiche Ausstattungsmerkmale erhoben werden müssten. Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führt bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens. Da die Befragung die freiwillige Teilnahmebereitschaft voraussetzt, wird jeder zusätzliche Arbeitsaufwand die Teilnahmebereitschaft der Befragten senken. Sinkt allerdings die Teilnahmebereitschaft an der freiwilligen Befragung, reduziert sich die Datenbasis. Verweigern Vermieter mit relevanten Wohnungsbeständen die Teilnahme, ist sogar die Validität der Mietwerterhebung verletzt.⁵ In der Folge erfüllt die Mietwerterhebung dann nicht mehr das vom Bundessozialgericht entwickelte Anforderungs- und Prüfungsschema (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Im Anschluss an die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen wäre des Weiteren eine Bewertung und damit Gewichtung der Merkmale zu erstellen. Das nötige Gewichtungsverfahren wäre jedoch aufgrund von Korrelationen in den Ausstattungsmerkmalen mathematisch kaum abzuleiten.⁶

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

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

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

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

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

5 Vergleichsraum

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

5.1 Vergleichsraum

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

Der Vergleichsraum ist die Stadt Heilbronn.

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).⁷

Für die Stadt Heilbronn bedeutet dies, dass das Stadtgebiet - analog zur Stadt Berlin als gerichtlich bestätigten Vergleichsraum (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R) - einen einzigen Vergleichsraum bildet.

5.2 Homogener Lebens- und Wohnbereich

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

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R). Die Aufrechterhaltung des sozialen Umfelds bedeutet aber nicht, dass keine Änderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln, wie sie erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden, sind vom Leistungsempfänger zu

⁷ 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.

akzeptieren (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 23.08.2011 - B14 AS 91/10 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

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

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

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

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

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

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

6.1 Grundgesamtheit

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

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

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung in der Stadt Heilbronn 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 Statistik⁸ schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Die Stadt Heilbronn verfügt über rund 21.000 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 6.600 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 29.800 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

Des Weiteren hat das Bundessozialgericht festgelegt, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können (BSG, Urteil vom

⁸ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale "Bad" **und** "Sammelheizung" verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für die Stadt Heilbronn gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 29.800 Wohnungen.

6.2 Erhebung von Bestandsmieten

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

1. Stufe

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

Für die Befragung der Mieter wurden Adressdaten aus dem Melderegister der Stadt Heilbronn verwendet. Insgesamt wurden 15.000 Mieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

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

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

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

2. Stufe

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

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand in der Stadt Heilbronn von März 2016 bis Mai 2016 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.04.2016 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für die Stadt Heilbronn 2.763 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 3).

Tab. 3 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m ²	≥ 25 bis ≤ 45 m ²	> 45 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 90 m ²	> 90 m ²	nicht zuzuordnen	
Stadt Heilbronn	101	304	493	545	457	337	526	2.763
nicht zuzuordnen	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	101	304	493	545	457	337	526	2.763

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für die Stadt Heilbronn bedeutet dies, dass mindestens 2.980 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 2.763 Datensätze zu Bestandsmieten und 316 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 6.4) - also insgesamt 3.079 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Die oben genannte Entscheidung des Bundessozialgerichts bedeutet nicht automatisch, dass eine kleinere Stichprobe unter 10 % nicht repräsentativ sein kann. Denn mit dieser Forderung hat das Bundessozialgericht versucht, den Gesetzgeber zu veranlassen, genauere Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Kosten für die Unterkunft zu schaffen. Das Bundessozialgericht war sich dabei bewusst, dass für Mietspiegel - die gleichfalls als Datengrundlage für ein schlüssiges Konzept zulässig sind - wesentlich kleinere Fallzahlen ausreichend sind, um zuverlässige Richtwerte zu ermitteln. Für Mietspiegel werden in der Regel Stichprobengrößen zwischen von 1-4 % angesetzt. Diese Quote wird mit dem vorliegenden Datensatz auf jeden Fall überboten. Aus empirischer Sicht entscheidend ist dabei, dass die einzelnen Auswertungsfelder mit ausreichend Fallzahlen besetzt sind, was hier der Fall ist (s. Kap. 6).

Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die Zahl der nicht relevanten Mietwohnungen und Substandard-Wohnungen nicht bekannt ist und somit der %-Anteil der Stichprobe höher liegt. Zugleich ist darauf hinzuweisen, dass der geringere Datenumfang auch auf die geringe Beteiligungsbereitschaft der Mieter zurückzuführen ist, die aufgrund der Freiwilligkeit auch nicht erhöht werden kann.

Von den 2.763 Bestandsmieten konnten 1.265 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 6.1) ausgesondert.

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

6.3 Extremwertkappung

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

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

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

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

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.⁹

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizierten (siehe Kapitel 6.1), setzte Analyse & Konzepte diesen Anspruch mithilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

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

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 1 für die einzelnen Tabellenfelder aufgeführt und grafisch dargestellt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.201 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 4).

⁹ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Tab. 4 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	2.763
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	1.498
Vollgültige Mietwerte	1.265
./. Extremwertkappung	64
Vollgültige Mietwerte	1.201
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016	

Sämtliche 5 Tabellenfelder weisen mit 193 bis 287 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 45 m²	> 45 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²	
Stadt Heilbronn	233	242	287	246	193	1.201
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016						

6.4 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten waren die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen. Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum November 2015 bis April 2016 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienportal),
- Immonet (Internet-Immobilienportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienportal),
- örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter in der Stadt Heilbronn.

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 316 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 301 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 45 m²	> 45 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²	
Stadt Heilbronn	36	65	79	82	39	301

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

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

- In sechs Monaten wurden 301 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet rund 600 wären.
- In der Stadt Heilbronn gibt es laut Zensus 2011 rund 29.800 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 2.380-2.980 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also nicht einmal die Hälfte.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 2.300 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 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 muss die "[...] angemessene Referenzmiete [...] mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten" (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

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

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Empfänger von BAföG/Berufsausbildungsbeihilfe.

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

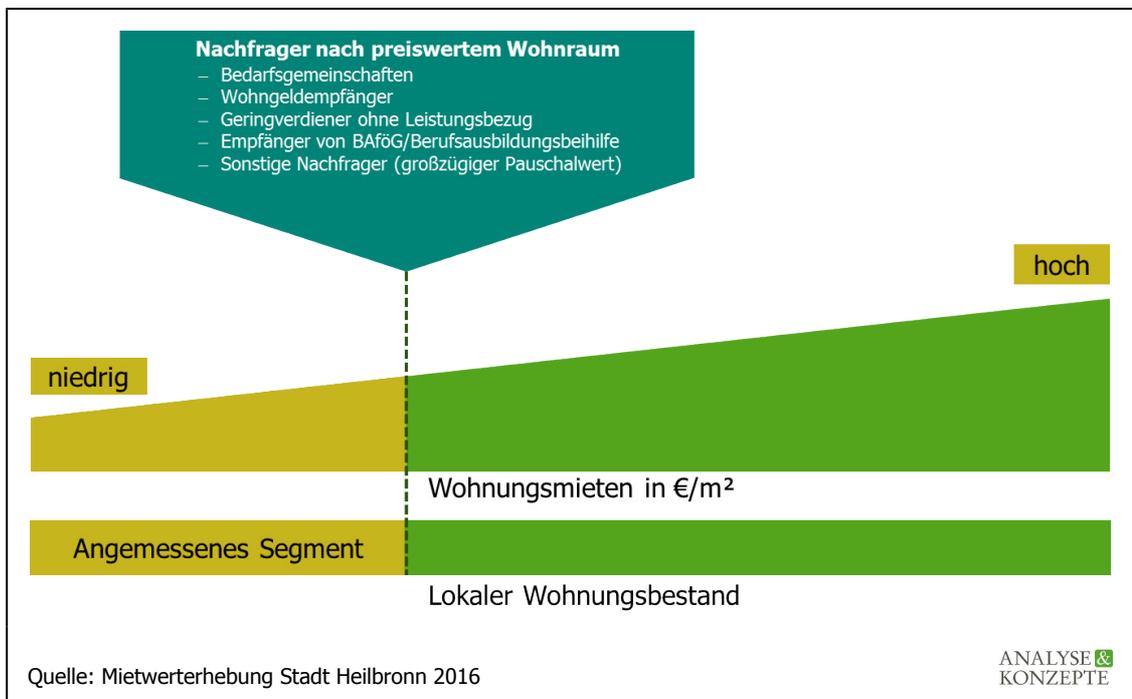
Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 7).

Tab. 7 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	2.430	860	550	370	250	4.460
Wohngeldempfänger²	400	120	70	100	160	850
Bedarfsgemeinschaften HLU/SGB XII²	1.070	180	0	0	0	1.250
Asylbewerberleistungsgesetz³	500	180	110	80	50	920
Geringverdiener-Haushalte ohne Leistungsbezug⁴	1.660	590	380	250	170	3.050
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	6.050	1.930	1.110	800	630	10.520
Haushalte insg.²	27.120	18.100	7.720	5.880	2.770	61.590
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	22%	11%	14%	14%	23%	17%
<p>¹ Bundesagentur für Arbeit (Stand: Dezember 2015); einschließlich Asylberechtigte im SGB II-Bereich. ² Stadt Heilbronn (31.12.2015) ³ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (31.12.2015) ⁴ Bundesagentur für Arbeit (31.12.2013)</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016</p>						

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

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

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.¹⁰ Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil Nachfrager' in Tabelle 7) 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.

¹⁰ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.¹¹

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

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 7.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom Juli 2015 bis März 2016, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 8). In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

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

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

Die Tabelle 8 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

¹¹ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

Tab. 8 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen > 45 bis ≤ 60 m² (Median in €/m ² , Netto-Kaltmiete)		
	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
Stadt Heilbronn	7,82	8,70
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016		ANALYSE & KONZEPTE

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

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

Als ausreichend für "normale" Wohnungsmarktverhältnisse, also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Anteilswerte von 10 % bis 20 % der Angebotsmieten betrachtet werden.

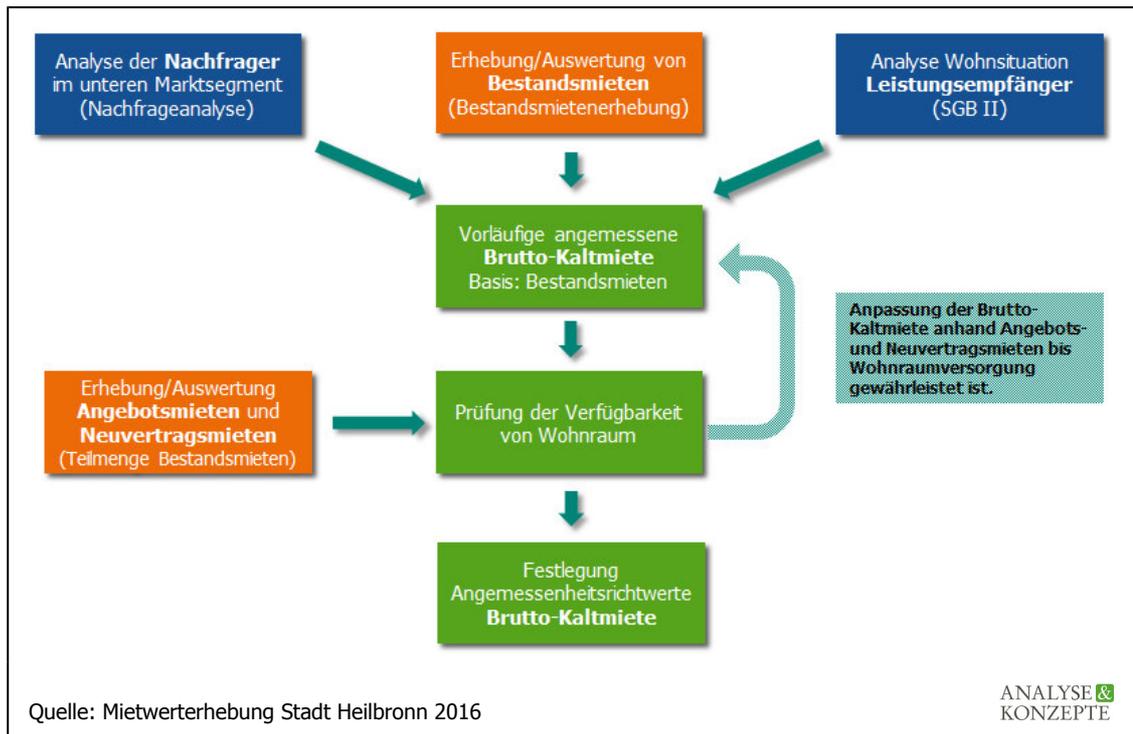
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum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

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

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

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Zudem erfolgt eine Überprüfung anhand der SGB II-Daten, in denen die aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften abgebildet ist. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



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

- 1- und 2-Personen-Haushalte: 40 %
- 3-Personen-Haushalte: 30 %
- 4-Personen-Haushalte: 40 %
- 5-Personen-Haushalte und größer: 45 %

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

Die konkrete Verteilung aller Mieten, differenziert nach Wohnungsgrößenklassen, ist in sogenannten Histogrammen in der Anlage 1 umfänglich dargestellt.

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tabelle 9 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m².

Tab. 9 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 45 m²	> 45 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
Stadt Heilbronn	6,88	6,38	6,15	6,53	6,47

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Bei der Bewertung der Quadratmetermieten muss berücksichtigt werden, dass diese Werte jeweils bezogen auf die angemessene Wohnfläche ausgewiesen werden. Aufgrund der von den Sozialgerichten entwickelten Produkttheorie sind die solchermaßen berechneten Richtwerte vom Leistungsträger auch für kleinere Flächen zu übernehmen. In diesen Fällen steigt die vom Leistungsträger als angemessen zu übernehmende Quadratmetermiete.

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltniete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in Ansatz gebracht (siehe Tabelle 10). Da die Betriebskostenwerte der Mietwerterhebung deutlich über den aus den SGB II-Daten ermittelten Werten liegen, ist sichergestellt, dass die durchschnittlichen Betriebskosten der Leistungsempfänger mit den in Ansatz gebrachten Werten gedeckt sind.

Tab. 10 Übersicht kalte Betriebskosten (Median, €/m²)					
Größenklasse	≤ 45 m²	45 ≤ 60 m²	60 ≤ 75 m²	75 ≤ 90 m²	> 90 m²
Mittelwert Erhebung	1,19	1,45	1,14	1,19	1,09
Fallzahl	19	80	127	117	101
Mittelwert SGB II-Daten	1,17	1,09	1,05	1,04	0,98
Fallzahl	633	801	767	471	248
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße gebildet. Die Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in der Tabelle 11 dargestellt.

Tab. 11 Stadt Heilbronn: Bestandsmieten						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 25 bis ≤ 45 m ²	1	6,88	1,19	8,07	363,15	339,00
> 45 bis ≤ 60 m ²	2	6,38	1,45	7,83	469,80	431,00
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	6,15	1,14	7,29	546,75	521,00
> 75 bis ≤ 90 m ²	4	6,53	1,19	7,72	694,80	639,00
> 90 bis ≤ 105 m ²	5	6,47	1,09	7,56	793,80	730,00
+ 15 m ²	jede weitere				+ 113,40	+ 105

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tabelle 12 beinhaltet neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen - den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietrichtwerte. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, deren Quadratmeterpreis unterhalb des aus der Bestandsmiete ermittelten Perzentilwerts liegt (siehe Tabelle 11). Hier lässt sich die Struktur der jeweiligen Mieten, bezogen auf den Quadratmeterpreis der Netto-Kalmmiete, ablesen.

Tab. 12 Stadt Heilbronn: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten						
	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 25 bis ≤ 45 m²	6,88	- ¹	- ¹	9,56	3%	36
> 45 bis ≤ 60 m²	6,38	7,67	13%	8,39	3%	65
> 60 bis ≤ 75 m²	6,15	7,37	0%	7,25	10%	79
> 75 bis ≤ 90 m²	6,53	7,88	19%	7,83	9%	82
> 90 m²	6,47	7,38	26%	7,50	3%	39

¹ Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016

Für die Angemessenheitsprüfung ist allerdings nur das Gesamtprodukt ausschlaggebend. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange das Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter (Angemessenheitsrichtwert) nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale Quadratmeterpreis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen kann.

Tabelle 13 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten 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 in €/m² der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m² werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Im Rahmen der Produkttheorie wird durch Verzicht auf die Wohnfläche bei den Bedarfsgemeinschaften eine höhere Quadratmetermiete akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot (vergleiche Tabelle 12 mit Tabelle 13).

Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

Tab. 13 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot¹										
	1 Person (≥ 25 bis ≤ 45 m²)		2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m²)		5 Personen (> 90 m² bis ≤ 105 m²)	
	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot
Stadt Heilbronn	363,15	25%	469,80	15%	546,75	19%	694,80	20%	793,80	31%

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

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte (siehe Tabelle 14), die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen.

Tab. 14 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltnieten)						
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Heilbronn	363,15	469,80	546,75	694,80	793,80	113,40
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016						ANALYSE & KONZEPTE

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

Tabelle 15 verdeutlicht noch einmal die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen gegenüber den bisher von der Stadt Heilbronn angewandten Werten.

Tab. 15 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher von der Stadt Heilbronn angewendeten Werten																		
	1 Person (≥ 25 bis ≤ 45 m²)			2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m²)			5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m²)			jede weitere (+ 15 m²)		
	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
Stadt Heilbronn	363,15	339,00	7%	469,80	431,00	9%	546,75	521,00	5%	694,80	639,00	9%	793,80	730,00	9%	+ 113,40	+105,00	8%

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

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

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 16) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 435 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 16 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)					
Größenklasse	≤ 45 m²	45 ≤ 60 m²	60 ≤ 75 m²	75 ≤ 90 m²	> 90 m²
Mittelwert	2,00	1,57	1,48	1,49	1,33
Fallzahl	23	68	115	132	97
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Werte im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig, da die hier berechneten Mittelwerte nicht die Voraussetzungen erfüllen, die zur Bestimmung der Angemessenheit von Heizkosten notwendig sind. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind unter anderem abhängig

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

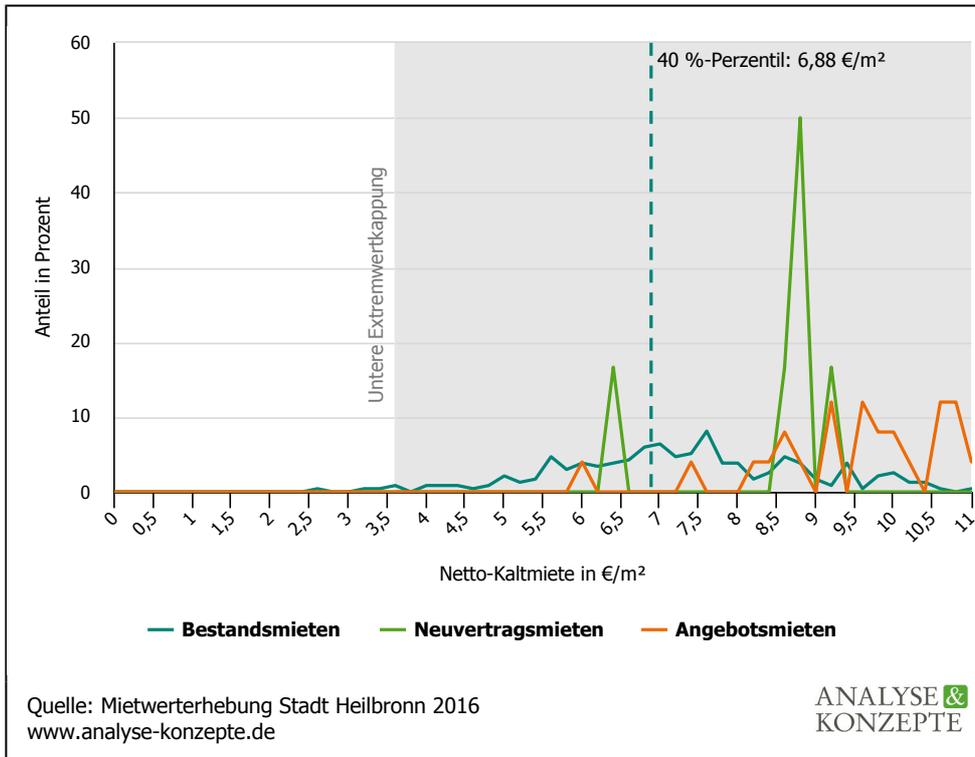
Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

Anlage 1
Histogramme der erhobenen Mieten
in der Stadt Heilbronn

Um den Datensatz der Mietwerterhebung anschaulich darzustellen und einen direkten Vergleich zwischen den Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten zu verdeutlichen, wird im Folgenden die Verteilung der Mieten pro Quadratmeter differenziert nach Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Darüber hinaus werden die Intervalle der Extremwertbereinigung aufgezeigt.

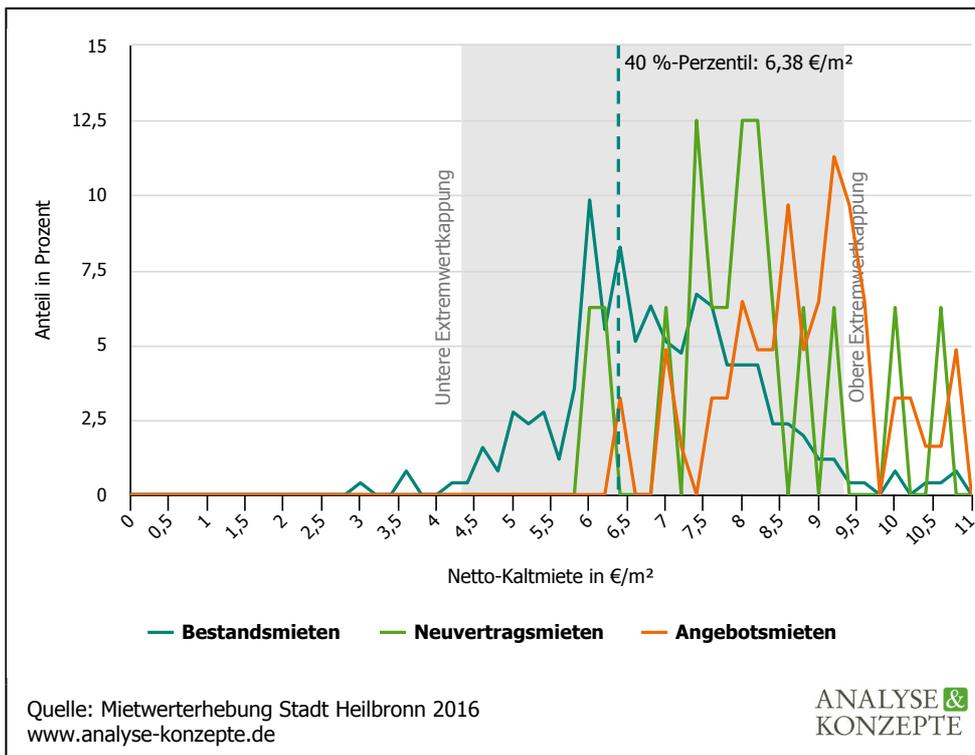
Bei einer Normalverteilung ("Glockenkurve") befinden sich in dem Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung ober- und unterhalb des Mittelwerts 95 % aller Fälle (die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte einer Verteilung). In Anlehnung hieran verwendet Analyse & Konzepte dieses Intervall um die erhobenen Mietwertdaten zu begrenzen. So wird in einem weiteren standardmäßig durchgeführten Schritt sichergestellt, dass sehr niedrige und sehr hohe Werte die Auswertung nicht beeinflussen.

Abb. 3 Stadt Heilbronn, ≥ 25 bis ≤ 45 m²,
Netto-Kaltmieten



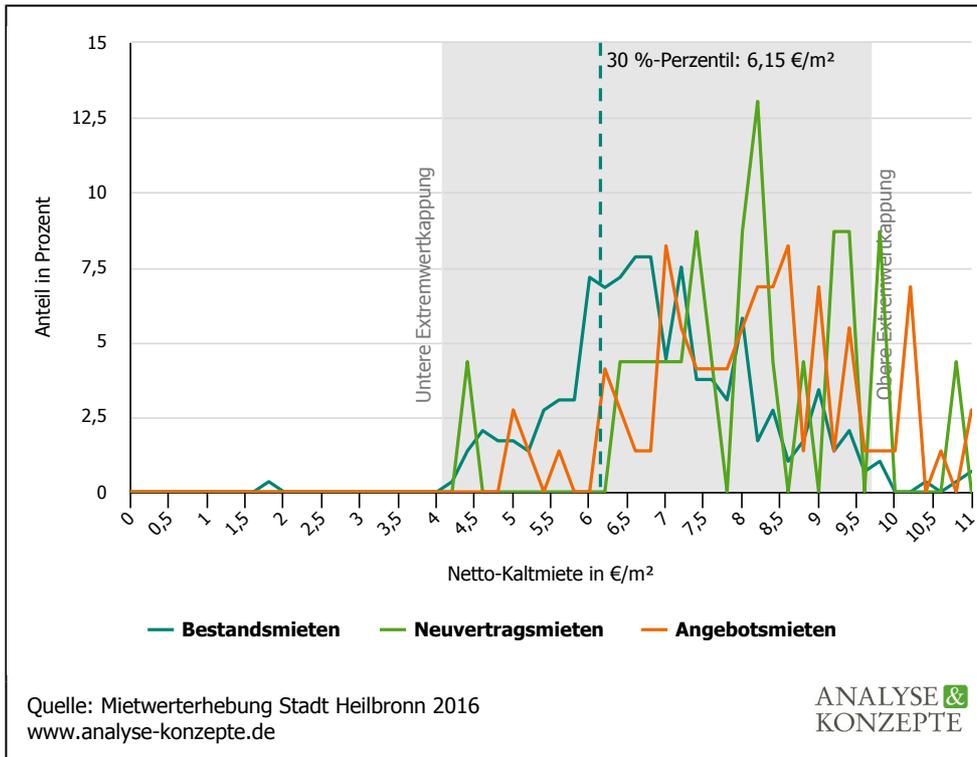
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	6,88 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,62 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	11,34 €/m ²
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	9,56 €/m ²
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	8,69 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	249/37/8

Abb. 4 Stadt Heilbronn, > 45 bis ≤ 60 m²,
Netto-Kaltmieten



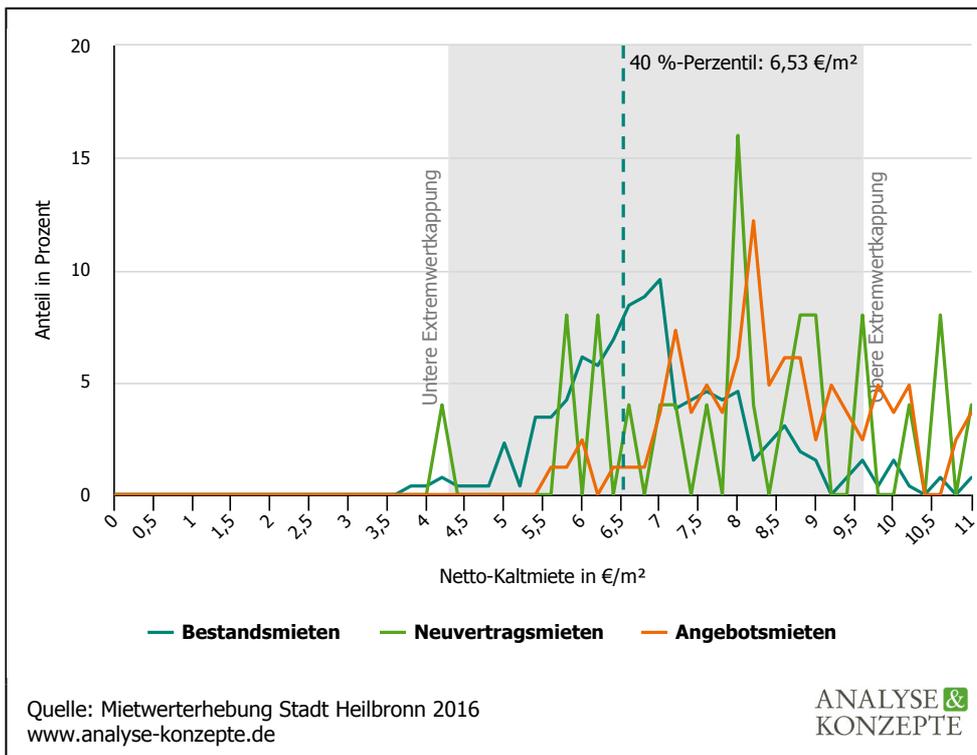
40 %-Perzentil Bestandsmiete:	6,38 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	4,34 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	9,32 €/m ²
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	8,39 €/m ²
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	7,67 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	254/68/16

Abb. 5 Stadt Heilbronn, > 60 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



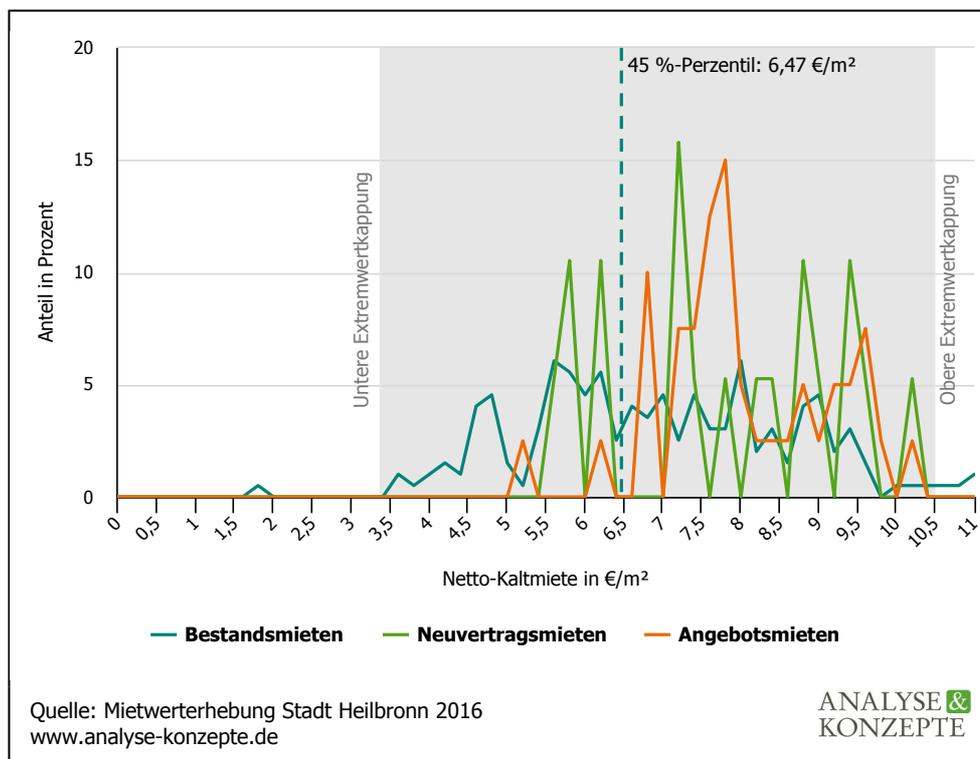
30 %-Perzentil Bestandsmiete:	6,15 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	4,09 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	9,70 €/m ²
30 %-Perzentil Angebotsmiete:	7,25 €/m ²
30 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	7,37 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	296/82/23

Abb. 6 Stadt Heilbronn, > 75 bis ≤ 90 m²,
Netto-Kaltmieten



40 %-Perzentil Bestandsmiete:	6,53 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	4,30 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	9,61 €/m ²
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	7,83 €/m ²
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	7,88 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	264/86/27

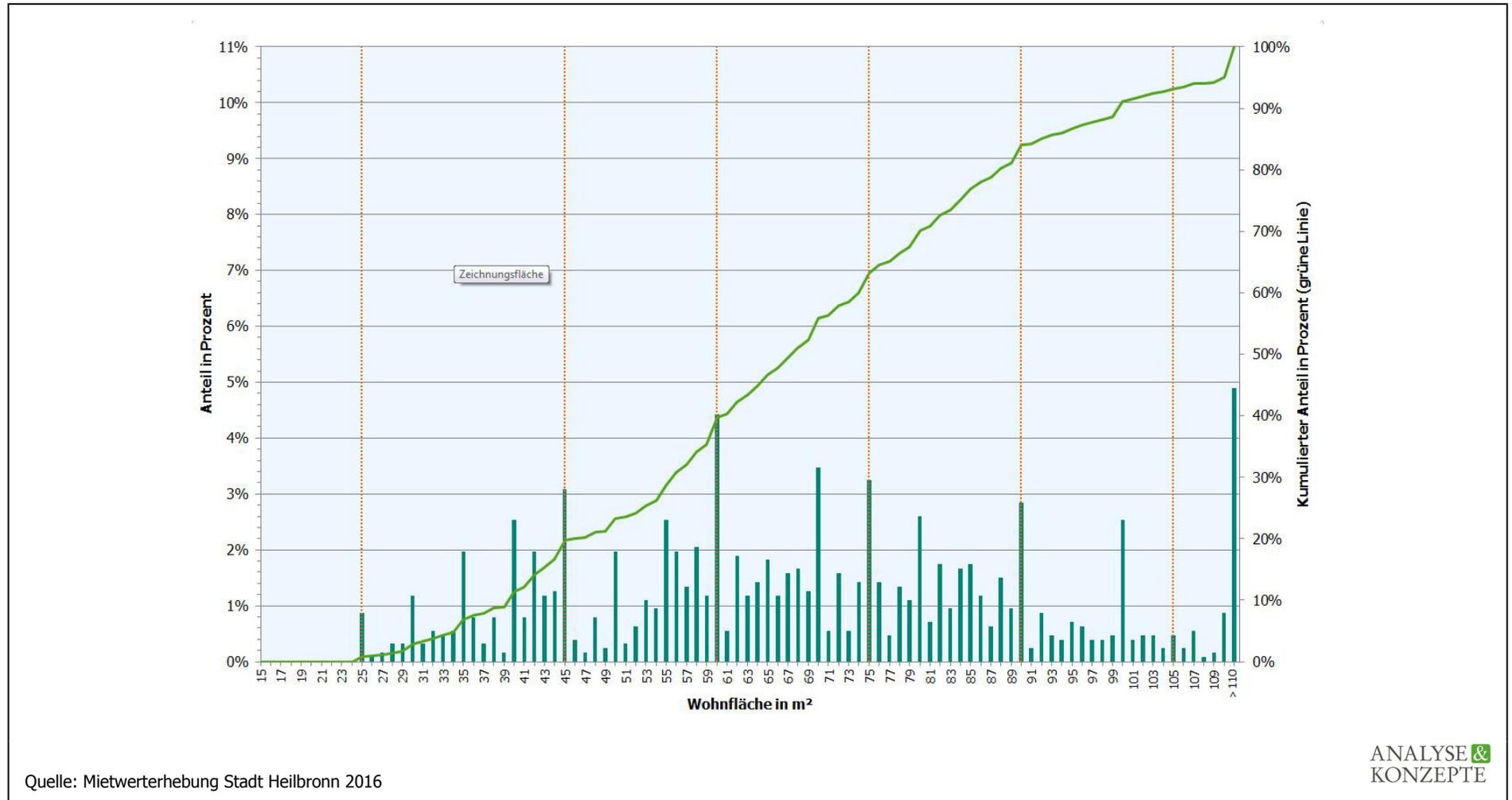
Abb. 7 **Stadt Heilbronn, > 90 m²,
Netto-Kaltmieten**



45 %-Perzentil Bestandsmiete:	6,47 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,38 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	10,49 €/m ²
45 %-Perzentil Angebotsmiete:	7,50 €/m ²
45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	7,38 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	202/43/19

Anlage 2
Wohnungsgrößenstruktur
in der Stadt Heilbronn

Abb. 8 Wohnungsgrößenverteilung in der Stadt Heilbronn



Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016

Anlage 3

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 9 Mieterbefragung Heilbronn Fragebogen S. 1

© Analyse & Konzepte GmbH 2016

Mietspiegel Heilbronn 2016: Datenerhebung

Analyse & Konzepte wurde von der Stadt Heilbronn beauftragt, die Erhebungen für den neuen Heilbronner Mietspiegel 2016 durchzuführen. Der Mietspiegel stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietspiegel in den vergangenen Jahren bewährt. Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2016 erfolgt auf Basis von Mietwerten von mehr als 1.000 Wohnungen. Daher ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen. Ihr Haushalt wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Da der "Haushaltsvorstand" nicht bekannt ist, kann der Fragebogen auch an volljährige Personen gerichtet sein, die nicht "Haushaltsvorstand" sind. Der Fragebogen soll vom Haushaltsvorstand ausgefüllt werden oder von einer Person, die zuverlässig die erforderlichen Angaben zum Mietverhältnis machen kann. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten. Alle Daten werden verschlüsselt gespeichert, und die Adressdaten und die Erhebungsdaten werden auf verschiedenen Rechnern verwaltet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Die Daten werden nicht mit anderen eventuell vorhandenen Unterlagen in Verbindung gebracht. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 30.04.2016 an uns zurück.

Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann **kein Porto** zu bezahlen! In die Erhebungen werden aber nicht alle Wohnungen einbezogen. **Nicht** dazu gehören zum Beispiel selbst genutzte Eigentumswohnungen oder möblierte Wohnungen. Wenn Sie daher bei den Fragen 1-8 eine Antwort ankreuzen, hinter der **"Ende"** steht, brauchen Sie den Fragebogen **nicht** weiter auszufüllen und ihn auch nicht an uns zurück zu senden.

Wenn Sie Rückfragen zum Fragebogen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an unser Info-Telefon: 040/485 00 98-95.

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

0. Bitte nennen Sie uns Ihre Straße und Hausnummer:

Straße: _____ **Hausnr.:** _____

- 1. Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus? Ja → **Ende**
 Nein → Frage 2
- 2. Sind Sie Hauptmieter, Untermieter oder Eigentümer? Hauptmieter → Frage 3
 Untermieter → **Ende**
 Eigentümer → **Ende**
- 3. Handelt es sich bei der Wohnung um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung? (Sozialwohnung; Wohnberechtigungsschein erforderlich) Ja → Frage 4
 Nein → Frage 4
- 4. Ist die Wohnung Teil eines Wohnheims oder sonstigen Heimes bzw. einer heimähnlichen Unterkunft (z.B. Studentenwohnheim, Seniorenheim)? Ja → **Ende**
 Nein → Frage 5
- 5. Handelt es sich um eine Werks- oder Dienstwohnung (auch Hausmeisterwohnung), die preisreduziert vermietet wird? Ja → **Ende**
 Nein → Frage 6
- 6. Gehört die Wohnung einem Angehörigen oder näheren Verwandten von Ihnen als Eigentum? Ja → **Ende**
 Nein → Frage 7

9763449192

Abb. 10 Mieterbefragung Heilbronn Fragebogen S. 2

© Analyse & Konzepte GmbH 2016

7. Wurde eine gewerbliche Nutzung der Wohnung oder eines Teils davon im Mietvertrag vereinbart? Ja → Ende
 Nein → Frage 8

8. Wurde die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? Ja → Ende
 Nein → Frage 9

9. Handelt es sich bei dieser Wohnung um eine ...

Dachgeschosswohnung (schräge Wände)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Penthouse-Wohnung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Maisonette-Wohnung (Wohnung auf mehreren Ebenen)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

10. Seit wann wohnen Sie bzw. Ihr Haushalt in dieser Wohnung?

Monat Jahr

11. Wann ist diese Wohnung das erste Mal bezugsfertig geworden (Baujahr des Gebäudes)?
(Bei **später errichteten Dachgeschosswohnungen**: Baujahr der Dachgeschosswohnung)

Jahr

Wenn Sie das Baualter Ihrer Wohnung nicht genauer bestimmen können, in welche Baualtersgruppe fällt Ihre Wohnung?

<input type="checkbox"/> vor 1960	<input type="checkbox"/> 1995 bis 2007
<input type="checkbox"/> 1960 bis 1977	<input type="checkbox"/> ab 2008
<input type="checkbox"/> 1978 bis 1994	<input type="checkbox"/> unbekannt

HINWEIS:
Die folgenden Fragen bitte möglichst anhand von Belegen beantworten!
Dazu zählen z.B. Mietvertrag, letztes Mieterhöhungsverlangen, letzte Mietquittung bzw. letzter Abbuchungsbeleg, letzte Betriebskostenabrechnung, letzte Heizkostenabrechnung, sonstige Belege, aus denen die Daten hervorgehen.

12. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräume, anrechenbarer Balkon- oder Freiflächen und untervermieteter Räume?
Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben!

_____, ____ m²

13. Wie ist diese Wohnung im Hinblick auf Heizung, Bad und Warmwasserversorgung ausgestattet?
Bitte geben Sie nur Einrichtungen an, die vom **Vermieter** eingebaut bzw. gestellt wurden.

<input type="checkbox"/> Zentral-, Fern-, Block- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume erwärmt (auch Nachtspeicherheizung)
<input type="checkbox"/> Nachtspeicher-, Gasofen- oder Zentralheizung nur in einzelnen Wohnräumen
<input type="checkbox"/> Einzelöfen, Etagenheizung mit Brennstoffnachfüllung von Hand
<input type="checkbox"/> Badezimmer mit Dusche oder Wannenbad
<input type="checkbox"/> WC in der Wohnung
<input type="checkbox"/> Zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer

3726449195

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 11 Mieterbefragung Heilbronn Fragebogen S. 3

© Analyse & Konzepte GmbH 2016

14. Womit wird das Gebäude bzw. Ihre Wohnung beheizt?

Öl Holz, Pellets Fernwärme unbekannt

Gas Strom Sonstiges

15. Welche der folgenden weiteren Ausstattungsmerkmale und Einrichtungen gehören zu Ihrer Wohnung bzw. zu diesem Gebäude? Bitte geben Sie nur diejenigen an, die vom **Vermieter** gestellt sind!

Überwiegend Fußbodenheizung

Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Laminat, Vinyl, großformatige Steinzeugfliesen)

Bodengleiche Dusche

Bad mit Fenster ausgestattet

Isolierverglasung in allen Räumen

Mieterkeller oder Bodenraum

Türsprechanlage/Gegensprechanlage

Rollläden/Jalousien

Nutzbare Terrasse, Balkon oder Loggia (ab 4 m²)

Überdurchschnittliche Elektroausstattung (mehrere Steckdosen pro Raum, Fernsehanschlüsse in mehreren Zimmern)

Fahrstuhl bei Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen

Einbauküche (Einbauherd u. -spüle, Ober- u. Unterschränke, Kacheln und Fliesen)

16. Bitte tragen Sie hier nun die für den Monat **April 2016** gezahlte Miete ein.
Tragen Sie ein, wieviel Sie für den Monat April 2016 an den Vermieter **insgesamt** bezahlt bzw. überwiesen haben (einschließlich Heizungs- und Nebenkosten sowie ggf. außergewöhnliche Zahlungen).

Gesamt-Mietzahlung im **April 2016** _____, _____ €

17. Enthält dieser Gesamt-Betrag für den Monat April 2016 **außergewöhnliche Zahlungen**, wie z.B. die Jahresabrechnung für Heizung, Warmwasser, Betriebskosten oder sonstiges?

Ja → Frage 18

Nein → Frage 19

18. Welcher Art ist diese **außergewöhnliche Zahlung**, und wie hoch ist der jeweilige Betrag?
Handelt es sich dabei um eine Nachzahlung oder um eine Rückzahlung?

Heizung und Warmwasser _____, _____ € Nachzahlung Rückzahlung

Betriebskosten _____, _____ € Nachzahlung Rückzahlung

Sonstiges, und zwar:
_____ _____, _____ € Nachzahlung Rückzahlung

5895449194

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Heilbronn 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Anlage 4
Berücksichtigung von Flüchtlingen
im schlüssigen Konzept

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

Vor diesem Hintergrund ist vom Jahr 2016 an mit einem deutlichen Anwachsen der Bedarfsgemeinschaften zu rechnen. Daher stellt sich die Frage, wie die Gruppe der Flüchtlinge im Rahmen des schlüssigen Konzepts berücksichtigt werden kann beziehungsweise sollte.

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

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

Gegenwärtig sind die tatsächlichen Größenordnungen, in denen als Asylbewerber anerkannte Flüchtlinge in den Regelkreis des SGB II fallen, aber nicht seriös abschätzbar.

Hierbei spielen unter anderem die folgenden Aspekte eine Rolle:

- Es werden bei weitem nicht alle Asylbewerber oder Flüchtlinge als Asylberechtigte anerkannt. Die Quote ist, je nach Herkunftsland, sehr unterschiedlich, sie reicht von etwa 1 Prozent bis hin zu 99 Prozent. Daher lassen sich auf der lokalen Ebene derzeit keine belastbaren Aussagen darüber treffen, wie sich die Anzahl der anerkannten Asylbewerber im Stadtgebiet entwickeln wird.
- Hinzu kommt, dass die mittelfristige lokale Verteilung der Asylberechtigten und anerkannten Flüchtlinge über Deutschland derzeit nicht belastbar zu bestimmen ist. Denn viele Asylbewerber wechseln ihren Wohnstandort oder werden dies tun, etwa um an wirtschaftsstarke Standorte mit einem guten Arbeitsplatzangebot oder in die Nähe von Verwandten und Bekannten zu ziehen. Auch welche Wirkungen eine mögliche Wohnortzuweisung entfalten wird, lässt sich derzeit ebenfalls nicht voraussehen.

Daher sind derzeit keine sicheren Abschätzungen möglich, wie viele Asylberechtigte und Flüchtlinge etwa in einem Jahr in einer Stadt oder einem Landkreis tatsächlich als Bedarfsgemeinschaft wohnen werden.

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

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

- bei der Nachfrageanalyse, wenn diese zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bereits als Asylberechtigte oder Flüchtlinge anerkannt waren und sich daher im Rechtskreis des SGB II oder SGB XII befunden haben. Da in unserem schlüssigen Konzept die regulären Nachfrager nach preiswertem Wohnraum quantifiziert werden (siehe Kapitel 7.1), werden dort entsprechend auch leistungsberechtigte Asylbewerber einbezogen - diese erhöhen die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum entsprechend.
- in der Bestandsmietenerhebung, wenn Asylbewerber bereits Wohnraum nachgefragt und eine Wohnung angemietet haben.
- in der Angebotsmietenerhebung, wenn das Flüchtlingsaufkommen bereits zu einer erhöhten Angebotsnachfrage nach Wohnraum führt. Das schlüssige Konzept erfasst Angebotsmieten in Zeitraum von mindestens sechs Monaten. Steigende Angebotsmieten oder eine mögliche Verknappung der freien Wohnungen werden somit bereits in das Konzept einbezogen.

Eine konkrete Berücksichtigung der derzeit hohen Asylbewerberzahlen ist im schlüssigen Konzept erst dann sinnvoll, wenn belastbare lokale Daten vorliegen. Dies dürfte erst ab Ende 2016 der Fall sein, wenn die Asylverfahren in größerem Umfang abgeschlossen sind und sich auch Aussagen über die weitere lokale Verteilung dieser Gruppe treffen lassen. So ist zum Beispiel derzeit in der Diskussion, eine Wohnortzuweisung für Asylberechtigte vorzunehmen und damit die Freizügigkeit einzuschränken.

Der Leistungsträger wird die Entwicklung der Flüchtlinge und die daraus resultierenden Asylbewerberzahlen sehr genau beobachten und dokumentieren.

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

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