

Kreis Ostholstein

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft

Bericht vom 01.02.2021



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 im Kreis Ostholstein.....	1
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	5
4.1	Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	5
4.2	Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards.....	6
5	Vergleichsraum	7
5.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	11
5.2	Räumliche Nähe und Infrastruktur	12
5.3	Verkehrstechnische Verbundenheit	13
5.4	Vergleichsräume im Kreis Ostholstein.....	16
5.4.1	Vergleichsraum Eutin	16
5.4.2	Vergleichsraum Bad Schwartau	17
5.4.3	Vergleichsraum Neustadt.....	17
5.4.4	Vergleichsraum Oldenburg.....	17
5.5	Homogener Lebens- und Wohnbereich.....	18
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes	20
6.1	Grundgesamtheit.....	20
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten.....	21
6.2.1	Extremwertkappung	24
6.2.2	Neuvertragsmieten.....	26
6.2.3	Kalte Betriebskosten	26
6.3	Erhebung der Angebotsmieten	27
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen.....	30
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	30
7.2	Iteratives Verfahren.....	33
7.3	Angemessenheitsrichtwerte.....	37

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)	1
Tab. 2	Abstrakte angemessene Wohnflächen	5
Tab. 3	Vergleichsräume im Kreis Ostholstein	9
Tab. 4	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	11
Tab. 5	Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW	14
Tab. 6	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten	23
Tab. 7	Ergebnisse der Extremwertkappung	25
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten	25
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten	26
Tab. 10	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte	27
Tab. 11	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	28
Tab. 12	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)	31
Tab. 13	Perzentilgrenzen	36
Tab. 14	Netto-Kaltmieten in €/m ²	37
Tab. 15	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	38
Tab. 16	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	38
Tab. 17	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)	39
Tab. 18	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot	40
Tab. 19	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten	40
Tab. 20	Vergleich zu den bisherigen Richtwerten	41

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume - Kreis Ostholstein	10
Karte 2	Verkehrswege im Kreis Ostholstein	16
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	32
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	36
Abb. 3	Merkblatt institutionelle Vermieter	43
Abb. 4	Fragebogen institutionelle Vermieter	44
Abb. 5	Merkblatt private Vermieter	45
Abb. 6	Fragebogen private Vermieter	46
Abb. 7	Merkblatt private Mieter	47
Abb. 8	Fragebogen private Mieter	48

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Ostholstein

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


Für Leistungsempfänger werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten für den Kreis Ostholstein 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 aus Netto-Kaltmiete, den kalten Betriebskosten und einer maximalen abstrakt angemessenen Wohnfläche 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 die Wohnfläche nicht maßgeblich, sondern nur die Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Eutin	416,00	456,00	576,75	692,10	813,75	+77,50
Bad Schwartau	455,00	535,80	642,75	771,30	906,15	+86,30
Neustadt	402,00	502,20	584,25	720,90	800,10	+76,20
Oldenburg	456,50	489,60	576,75	696,60	880,95	+83,90

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

Für Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten.²

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 Ghattobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zB welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zB Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (zB Spannoberwert oder Kappungsgrenze)."

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 § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II

³ Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

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

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

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 Zuletzt 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 Kreises Ostholstein erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern (im Detail siehe Kapitel 6.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 5 Schleswig-Holsteinisches Gesetz zum Schutz personenbezogener Informationen (Landesdatenschutzgesetz LDSG) beziehungsweise nach Art 5 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

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

- Datenschutzkonzept,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Kreis Ostholstein,
- 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.

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

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

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße


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

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

Diese Größenklassen werden für das Schlüssigen Konzeptes des Kreises Ostholstein unverändert übernommen.

Tab. 2 Abstrakte 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 ≤ 90 m ²
5 Personen	> 90 bis ≤ 105 m ²
Jede weitere Person	+ 10 m ²

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 10 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.

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

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

⁸ Für das Land Schleswig-Holstein ist dies in den Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG) geregelt (Amtsblatt SH 2012, S. 970). Zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 23.08.2019 (Amtsbl. Schl.-H. 2019 Nr. 38, S. 886).

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. 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 Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

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

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

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 ersten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt.¹¹

⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

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

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

5 Vergleichsraum

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

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

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

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

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

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

Eine grundsätzliche Anforderung bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

¹² BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 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.

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

Aufgrund der flächenmäßigen Größe des Kreises Ostholstein und der Orientierung auf unterschiedliche Zentren innerhalb des Kreisgebietes ist eine Aufteilung des Kreises in verschiedene Vergleichsräume sachgerecht. Die Grundlage hierfür bilden die anhand der Zentralen Orte vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (nachfolgend BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gebildeten raumordnerischen Planungsregionen, der Mittelbereiche. Die Kriterien der Mittelbereichsbildung entsprechen dabei in weiten Teilen den vom Bundessozialgericht genannten Kriterien zur Vergleichsraumteilung:

"Mittelbereiche basieren auf räumlichen Verflechtungen und bilden das zu erwartende Verhalten der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme von Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der beruflichen Mobilität ab. [...] In ihrer Abgrenzung orientieren sich die Mittelbereiche an den Entfernungen, Lagebeziehungen, Verkehrsanbindungen und traditionellen Bindungen zwischen Gemeinden."¹⁷

Bereits der, im Januar 2017 vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales veröffentlichte, Forschungsbericht 478 hat daher die Mittelbereiche als gute Operationalisierung für die Vergleichsraumdefinition des Bundessozialgerichts bewertet.¹⁸

Das Gebiet des Kreises Ostholstein teilt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung fünf Mittelbereiche zu. Hierbei handelt es sich um die Mittelbereiche Eutin, Bad Schwartau, Neustadt, Oldenburg und Plön. Der Mittelbereich Plön umfasst dabei im Kreisgebiet nur die Gemeinde Bosau, der Rest des Mittelbereichs liegt im Kreis Plön. Da Bosau nicht groß genug ist, um als eigenständiger Vergleichsraum zu fungieren, wird die Gemeinde aufgrund der Lage und verkehrstechnischen Verbundenheit dem Mittelbereich Eutin zugerechnet. Entsprechend hat der Kreis Ostholstein entschieden, das Kreisgebiet in vier Vergleichsräume zu unterteilen. Die Vergleichsräume und die dazugehörigen Kommunen werden in der nachfolgenden Tabelle und Karte dargestellt.

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

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

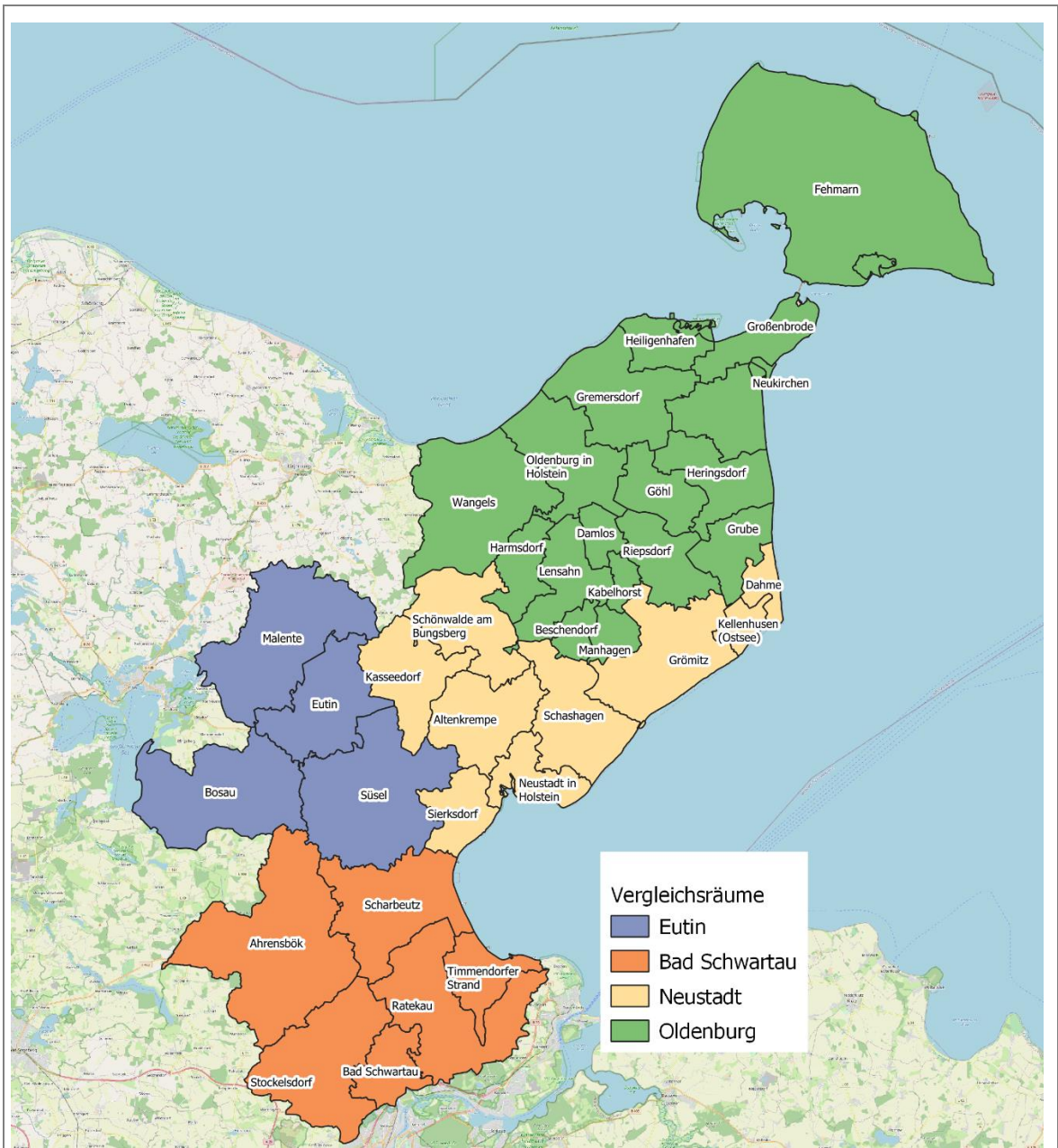
¹⁷ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/bbsr-mittelbereiche/Mittelbereiche.html>, abgerufen am 26.01.2021

¹⁸ 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.

Tab. 3 Vergleichsräume im Kreis Ostholstein	
Vergleichsraum	Kommune
Eutin	Eutin
	Bosau
	Malente
	Süsel
Bad Schwartau	Bad Schwartau
	Ahrensböök
	Ratekau
	Scharbeutz
	Stockelsdorf
	Timmendorfer Strand
Neustadt	Neustadt in Holstein
	Altenkrempe
	Dahme (Holstein)
	Grömitz
	Kasseedorf
	Kellenhusen (Ostsee)
	Schashagen
	Schönwalde am Bungsberg, Schule, Bushaltestelle
Sierksdorf, Bahnhof	
Oldenburg	Oldenburg in Holstein
	Beschendorf
	Damlos
	Fehmarn
	Göhl
	Gremersdorf
	Großenbrode
	Grube (Holstein)
	Harmsdorf (Holstein)
	Heiligenhafen
	Heringsdorf (Holstein)
	Kabelhorst
	Lensahn
	Manhagen
	Neukirchen
	Riepsdorf
Wangels	

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020

Karte 1 Vergleichsräume - Kreis Ostholstein



Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)
© OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA


5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

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

Tab. 4 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Einwohner¹	Wohnungsbestand²	... davon zu Wohnzwecken vermietet³
Eutin	36.314	18.168	8.776
Bad Schwartau	80.540	35.232	14.249
Neustadt	33.411	29.384	11.826
Oldenburg	50.274	28.239	10.673
Kreis Ostholstein	200.539	111.023	45.524

¹ Statistische Landesämter, 31.12.2019.
² Wohnungen, laut Zensus 2011.
³ Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen ohne Wohnheime, laut Zensus 2011.

Quelle: Mietwerkerhebung Kreis Ostholstein 2020



Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.¹⁹ Die wahre Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

Die Wohnungsbestände sind groß genug, um unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten reproduzierbar und mit einem üblichen Erhebungsaufwand ausreichend viele Mietdaten erheben zu können, um Angemessenheitsrichtwerte herleiten zu können.

¹⁹ Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von Analyse & Konzepte nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

5.2 Räumliche Nähe und Infrastruktur

Nach den Vorgaben des BSG sind die Vergleichsräume in Landkreisen anhand der Kriterien räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit zu bilden. Bei der Zusammenfassung von Kommunen zu Vergleichsräumen ist dabei auf räumliche Orientierungen, Tagespendelbereich für Berufstätige, die Nähe zu Ballungsräumen oder auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.²⁰

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

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen hinsichtlich ihrer Fähigkeit ein, Versorgungsleistungen an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren zu erbringen. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisierte Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.²¹

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

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

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

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

²⁰ Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

²¹ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 25.01.2021).

Im Gebiet des Kreises Ostholstein liegen die Unterzentren Neustadt in Holstein und Oldenburg in Holstein die als Unterzentren mit mittelzentraler Teilfunktion fungieren und das Mittelzentrum Eutin. Darüber hinaus ist das Oberzentrum Lübeck, das direkt an den Kreis angrenzt, von besonderer Bedeutung für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen.

5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit

Einleitend soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum, das Stadtgebiet Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,²² können die hier für den Kreis Ostholstein gebildeten vier Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Leistungsempfängern ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Zudem hat sich das Landessozialgericht Rheinland-Pfalz²³ in seinem Urteil zur verkehrstechnischen Verbundenheit im ländlichen Raum geäußert. Nach dem Urteil ist es sachgerecht, bei der Prüfung der verkehrstechnischen Erreichbarkeit der einzelnen Kommunen die Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen in den Blick zu nehmen. So heißt es weiter,

„die fehlende verkehrstechnische Verbundenheit zwischen den einzelnen Ortsgemeinden untereinander, [...] ist hingegen rechtlich nicht entscheidend“²⁴.

Im Rahmen der abstrakten Prüfung kann es einer Bedarfsgemeinschaft grundsätzlich zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.²⁵

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

²² Die Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt die Fahrzeit 1 Stunde und 58 Minuten mit jeweils 3 mal Umsteigen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

²³ LSG Rheinland-Pfalz – Urteil vom 21.08.2019 (L 3 AS 265/15)

²⁴ BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 — B 14 AS 2/10 R — juris, Rn. 18; — B 14 AS 50/10 R _ juris, Rn. 24; — B 14 AS 65/09 R — juris, Rn. 24 für die Erreichbarkeit innerstädtischer Bezirke von den Randlagen aus


²⁵ Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden (siehe BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.).

Tab. 5 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW¹					
Vergleichsraum	Referenzpunkt	Zielort im Vergleichsraum	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW	Verkehrsanbindung über
Eutin	Eutin, ZOB/Bahnhof	Eutin, ZOB/Bahnhof	0	0	
	Bosau, Feuerwehr, Bushaltestelle	Eutin, ZOB/Bahnhof	49	16	L 176
	Malente, Bad Malente-Gremsmühlen, Bahnhof	Eutin, ZOB/Bahnhof	6	10	Eutiner Str.
	Süsel, Schule Süsel, Bushaltestelle	Eutin, ZOB/Bahnhof	30	12	B 76
Bad Schwartau	Bad Schwartau, Bahnhof	Bad Schwartau, Bahnhof	0	0	
	Ahrensböök, ZOB	Bad Schwartau, Bahnhof	47	18	Lübecker Str.
	Ratekau, Dorfplatz, Bahnhof	Bad Schwartau, Bahnhof	19	7	A 1
	Scharbeutz, Bahnhof	Bad Schwartau, Bahnhof	11	14	A 1
	Stockelsdorf, Rathausmarkt, Bushaltestelle	Bad Schwartau, Bahnhof	36	8	A 1
	Timmendorfer Strand, Bahnhof	Bad Schwartau, Bahnhof	6	14	A 1
Neustadt (Holstein)	Neustadt in Holstein, ZOB/Bahnhof	Neustadt in Holstein, ZOB/Bahnhof	0	0	
	Altenkrempe, Altenkrempe Ort, Bushaltestelle	Neustadt in Holstein, ZOB/Bahnhof	21	8	Kremper Weg
	Dahme (Holstein), Alte Schmiede, Bushaltestelle	Neustadt in Holstein, ZOB/Bahnhof	64	28	A 1
	Grömitz, Markt, Bushaltestelle	Neustadt in Holstein, ZOB/Bahnhof	25	16	B 501
	Kasseedorf, Ortsmitte, Bushaltestelle	Neustadt in Holstein, ZOB/Bahnhof	62	22	Neustädter Str.
	Kellenhusen (Ostsee), ZOB	Neustadt in Holstein, ZOB/Bahnhof	49	26	A 1
	Schönwalde am Bungsberg, Schule, Bushaltestelle	Neustadt in Holstein, ZOB/Bahnhof	40	16	L 216
	Sierksdorf, Bahnhof	Neustadt in Holstein, ZOB/Bahnhof	7	7	Pohnsdorfer Str.
Oldenburg (Holstein)	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	0	0	
	Damlos, Bushaltestelle	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	22	9	Hohelieth
	Fehmarn, Fehmarn-Burg, Bahnhof	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	22	26	B 207 und A 1
	Göhl, Edisonstraße, Bushaltestelle	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	25	6	Edisonstraße und Göhler Str.
	Gremersdorf, Gremersdorf(Holst) E 47, Bushaltestelle	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	25	6	A 1
	Großenbrode, Bahnhof	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	12	16	A 1
	Grube (Holstein), Gruber Hof, Bushaltestelle	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	33	16	L 59
	Harmsdorf (Holstein), Alte Schule, Bushaltestelle	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	32	12	Einhaus

Vergleichsraum	Referenzpunkt	Zielort im Vergleichsraum	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW	Verkehrsanbindung über
Oldenburg (Holstein)	Heiligenhafen, Heiligenhafen Ost, Bushaltestelle	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	36	12	A 1
	Heringsdorf (Holstein), Bushaltestelle	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	20	11	K 40
	Lensahn, Bahnhof	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	10	7	A 1
	Manhagen, Manhagen Dorfstraße, Bushaltestelle	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	38	10	A 1
	Neukirchen, St. Antonius Kirche	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	32	12	A 1
	Riepsdorf, Quaal, Bushaltestelle	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	28	12	A 1
	Wangels, Hansühn Kirche, Bushaltestelle	Oldenburg in Holstein, ZOB/Bahnhof	45	14	B 202

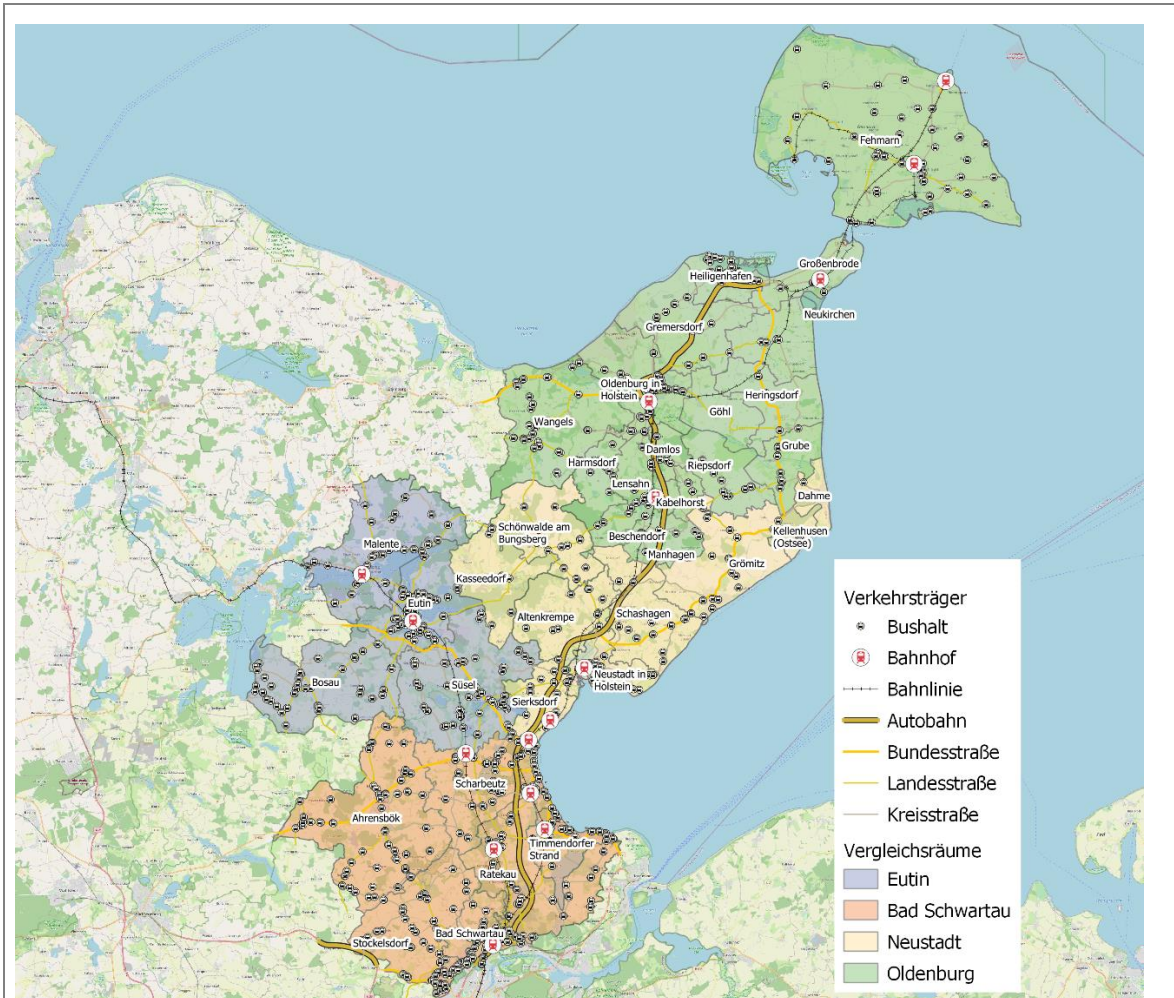
¹ Verbindung in Fahrminuten: Erhoben für Fahrten am 16.12.2020 zwischen 07.00 und 12.00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de und Google-Maps-Routenplaner.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



In der nachfolgenden Karte sind die Verkehrsträger (Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Bahnhöfe) im Kreis Ostholstein dargestellt.

Karte 2 Verkehrswege im Kreis Ostholstein



Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)
© OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

5.4 Vergleichsräume im Kreis Ostholstein

5.4.1 Vergleichsraum Eutin

Der Vergleichsraum Eutin besteht aus der Stadt Eutin sowie den Gemeinden Bosau, Malente und Süsel. Der Vergleichsraum befindet sich im Westen des Kreises Ostholstein und grenzt an den Kreis Plön. In dem Vergleichsraum leben 36.314 Personen auf einer Fläche von 250,03 km².

Die verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen innerhalb des Vergleichsraumes erfolgt vor allem über den ÖPNV mittels Busverbindungen und den Individualverkehr. Die Kommunen in dem

Vergleichsraum sind durch die Bundesstraßen B76 sowie diverse Landesstraße verkehrstechnisch verbunden.

Mit dem ÖPNV kann das Zentrum Eutin in maximal 49 Minuten erreicht werden. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit zwischen 10 und maximal 16 Minuten. Die Stadt Eutin übernimmt als Mittelzentrum die, in Kapitel 5.2 beschrieben, Funktionen für die Kommunen in diesem Vergleichsraum.

5.4.2 Vergleichsraum Bad Schwartau

Die Stadt Bad Schwartau bildet mit den Gemeinden Ahrensböök, Ratekau, Stockelsdorf und Timendorfer Strand den Vergleichsraum Bad Schwartau. Er liegt im Süden des Kreises und grenzt direkt an das Oberzentrum Lübeck. Der Vergleichsraum umfasst eine Fläche von 250,2 km² auf der 80.540 Einwohner leben. Die Kommunen des Vergleichsraums sind infrastrukturell und verkehrstechnisch über die Bundesautobahn A1 sowie die Bundesstraße B432 und B76 miteinander verbunden.

Der gesamte Vergleichsraum ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Das Bezugszentrum Bad Schwartau, das mit dem Oberzentrum Lübeck eine Agglomeration bildet, ist, aus den anderen Gemeinden in maximal 47 Minuten mit dem ÖPNV zu erreichen. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit bis zu 18 Minuten.

5.4.3 Vergleichsraum Neustadt

Der Vergleichsraum Neustadt besteht aus der Stadt Neustadt in Holstein, den Gemeinden Dahme, Grömitz und Kellenhusen (Ostsee) sowie dem Amt Ostholstein-Mitte. Der Vergleichsraum befindet sich im Osten des Kreises Ostholstein und deckt hier den Großteil der Küstengemeinden ab. Der Vergleichsraum umfasst eine Größe von 337,82 km². Die Stadt Neustadt in Holstein stellt in dem Vergleichsraum das Bezugszentrum dar und ist zugleich ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums nach dem System der Zentralen Orte.

Die Kommunen dieses Vergleichsraumes sind verkehrstechnisch miteinander verbunden. Innerhalb des Vergleichsraumes gibt es die Bundesautobahn A1, die Bundesstraße B501 sowie diverse Landesstraßen. Darüber hinaus sind die Kommunen Sierksdorf und Neustadt in Holstein über eine Bahnlinie verbunden, die auch eine Anbindung an das Oberzentrum Lübeck bildet. Mit dem PKW kann Neustadt in Holstein aus den Gemeinden des Vergleichsraums in 7 bis 28 Minuten erreichen. Mit dem ÖPNV beträgt die Fahrzeit zwischen 7 und 64 Minuten.

5.4.4 Vergleichsraum Oldenburg

Die Städte Oldenburg in Holstein, Fehmarn und Heiligenhafen bilden mit den Ämtern Oldenburg-Land und Lehnsahn und der Gemeinde Grube den Vergleichsraum Oldenburg. Der Vergleichsraum bildet den nord-westlichen Teil des Kreisgebietes. Er grenzt westlich an den Kreis Plön und beinhaltet den Küstenabschnitt von Grube im Osten bis Wrangels im Westen. Hier leben 50.274 Einwohner auf einer Fläche 581,25 km². Die Stadt Oldenburg in Holstein stellt in dem Vergleichsraum das Bezugszentrum dar und ist zugleich ein Unterzentrum mit Funktion eines Mittelzentrums nach dem System der Zentralen Orte.

Die Kommunen dieses Vergleichsraumes sind verkehrstechnisch miteinander verbunden. Innerhalb des Vergleichsraumes gibt es die Bundesautobahn A1, die Bundesstraßen B202 und B501 sowie diverse Landesstraßen. Darüber hinaus bilden die Regionalbahn und Busverbindungen die Anbindung im ÖPNV. Mit dem PKW kann Oldenburg in Holstein aus den Gemeinden des Vergleichsraums in 6 bis 26 Minuten erreichen. Mit dem ÖPNV beträgt die Fahrzeit zwischen 10 und 38 Minuten.

5.5 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.²⁶ Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des BSG) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist.²⁷

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.²⁸

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

- zum einen kaum ein 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.

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 Orientierungsmaß-

²⁶ vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

²⁷ 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.

²⁸ BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

stab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch den die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.²⁹

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts.³⁰
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.³¹

²⁹ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

³⁰ BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

³¹ 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.³²

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.³³

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 Mietwerterhebung für den Kreis Ostholstein ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

³² 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".

³³ 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.³⁴ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2011 sind rund 40.957 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 105 m² betrachtet.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Kreis Ostholstein gibt es 1.687 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 42 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.³⁵

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

6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

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

1. Stufe

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

³⁴ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

³⁵ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

2. Stufe

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

Für die Befragung der kleineren privaten Vermieter wurden Adressdaten der aus den Grundsteuer-Veranlagungen der Kommunen des Kreises Ostholstein verwendet. Insgesamt wurden 4.927 Eigentümer angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

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

Aus einzelnen Kommunen konnten keine Grundsteuerdaten verwendet werden, da eine Identifikation von vermietenden Eigentümern hier nicht möglich war. In diesen Kommunen wurde eine Mieterbefragung durchgeführt. Dabei wurden die Adressen ausgeschlossen, die bereits durch die Vermieterbefragungen erfasst wurden. Insgesamt wurden 3.320 Haushalte in den Kommunen Borsau, Dahme, Grömitz, Grube, Kellenhusen (Ostsee), Scharbeutz und Timmendorfer Strand angeschrieben.


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 im Kreis Ostholstein fand von September 2020 bis November 2020 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.09.2020 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Kreis Ostholstein 7.826 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Summe
	< 25 m ²	≥25 ≤50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 90 m ²	> 90 ≤ 105 m ²	nicht zu- zuordnen	
Eutin	7	614	610	780	313	134	77	2.535
Bad Schwartau	0	556	379	467	281	126	64	1.873
Neustadt	30	605	497	738	247	35	58	2.210
Oldenburg	3	296	198	415	144	42	78	1.176
Kreis Ostholstein	40	2.076	1.689	2.408	993	340	280	7.826

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



Bereits in einem Grundsatzurteil hat das Bundessozialgericht festgestellt, dass ein Konzept schlüssig ist, wenn die "Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten" gewährleistet ist.³⁶

Zudem hat das Bundessozialgericht bezüglich der Repräsentativität festgehalten, dass dies vorliegen könnte, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht".³⁷

Wenngleich diese Größe auf Ebene einiger Sozialgerichte als Prüfkriterium verstanden wird, so ist dieses Kriterium des Bundessozialgerichts aus dem Jahr 2008 in den folgenden Jahren der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht wiederholt worden. Vielmehr hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 03.09.2020 festgehalten, dass es aus mathematisch-statistischen Gründen keiner Datenbasis von 10 % bedürfe.³⁸

Die "Repräsentativität" ist kein statistischer Fachbegriff. In [der] Marktforschung und Alltagssprache wird darunter verstanden, dass aus Ergebnissen einer Stichprobe Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit gezogen werden können.³⁹

Von den 7.826 Bestandsmieten konnten 4.664 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert. Es handelt sich hierbei unter anderem um unvollständige Fragebögen sowie um Wohnungen ohne Bad und

³⁶ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

³⁷ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

³⁸ BSG, Urteil vom 03.09.2020 – B 14 AS 34/19 R

³⁹ Seite 287, 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.

Heizung, Werks- oder Dienstwohnungen, gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1). Außerdem wurden Mietverhältnisse ausgeschlossen, deren letzte Mietänderung mehr als 6 Jahre vor dem Erhebungsstichtag erfolgte, oder deren Mietvertrag vor mehr als 6 Jahren abgeschlossen wurde ohne anschließende Mietanpassungen.

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

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 der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. *„Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“*⁴⁰

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" (Extremwerte) behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 4.362 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

⁴⁰ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	7.826
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	3.162
Vollgültige Mietwerte	4.664
./. Extremwertkappung	302
Mietwerte für weitere Auswertungen	4.362
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 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 bis auf die Tabellenfeld der größten Wohnungsklasse in den Vergleichsräumen Neustadt und Oldenburg sämtliche Tabellenfelder mit 77 bis 471 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.⁴¹ Die Fallzahlen der Größenklasse ab 90 m² in Neustadt und Oldenburg sind zwar auswertbar, aufgrund der geringen Fallzahl wird aber eine obligatorische Einzelfallprüfung empfohlen.

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥25 ≤50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 90 m ²	> 90 m ²	
Eutin	440	444	471	200	104	1.659
Bad Schwartau	290	228	302	174	79	1.073
Neustadt	264	252	423	132	22	1.093
Oldenburg	129	91	217	77	23	537
Kreis Ostholstein	1.123	1.015	1.413	583	228	4.362
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020						



⁴¹ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.


6.2.2 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge aller erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 9).

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.09.2018 bis zum 01.09.2020 neu abgeschlossen worden sind, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.⁴²

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$	
Eutin	143	133	146	70	34	526
Bad Schwartau	98	63	65	37	21	284
Neustadt	96	80	96	33	9	314
Oldenburg	60	45	62	27	6	200
Kreis Ostholstein	397	321	369	167	70	1.324

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



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.

⁴² Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, deren Miete in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurde.

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

Tab. 10 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$	
Eutin	482	455	452	176	63	1.628
Bad Schwartau	275	189	270	131	34	899
Neustadt	49	48	83	36		227
Oldenburg	60	69	197	73	22	421
Kreis Ostholstein	866	761	1.002	416	119	3.164

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



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 im Zeitraum Oktober 2019 bis September 2020 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen⁴³ ausgewertet:

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

⁴³ Datenbank AK More!


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 4.941 Anzeigen zu 1.966 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. Außerdem wurden 191 Angebote von Vermietern gemeldet, die nicht anderweitig inseriert wurden. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 2.071 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \leq 105 \text{ m}^2$	
Eutin	106	86	133	98	30	453
Bad Schwartau	218	165	251	146	32	812
Neustadt	108	61	117	55	7	348
Oldenburg	117	97	133	96	15	458
Kreis Ostholstein	549	409	634	395	84	2.071

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



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 12 Monaten wurden 2.071 verwertbare Angebote erfasst.
- Im Kreis Ostholstein gibt es laut Zensus 2011 rund 40.957 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) Schleswig-Holstein liegt bei 9,7 % pro Jahr.⁴⁴
- Es werden also circa 3.972 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also ca. 52 %.

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

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

⁴⁴ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die "Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum" herzuleiten.⁴⁵

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 12).

⁴⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Tab. 12 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	3.480	1.100	660	340	380	5.960
Wohngeldempfänger-Haushalte²	660	210	130	190	220	1.410
Leistungsempfänger nach SGB XII²	1.430	450	270	140	160	2.450
Geringverdiener ohne Leistungsbezug³	6.190	1.960	1.170	610	680	10.610
Haushalte nach AsylbLG²	550	170	100	50	60	930
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	12.310	3.890	2.330	1.330	1.500	21.360
Haushalte insgesamt⁴	36.000	36.780	13.450	9.310	4.010	99.550
Anteil Nachfragehaushalte	34 %	11 %	17 %	14 %	37 %	21 %

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (01.07.2020)
² Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 31.12.2019
³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der west/ostdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs, 31.12.2019.
⁴ Hochrechnung Haushalte zum 31.12.2019 auf Grundlage des Zensus 2011 und dem Bevölkerungsstand Kreis Ostholstein (Statistisches Landesamt).

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020

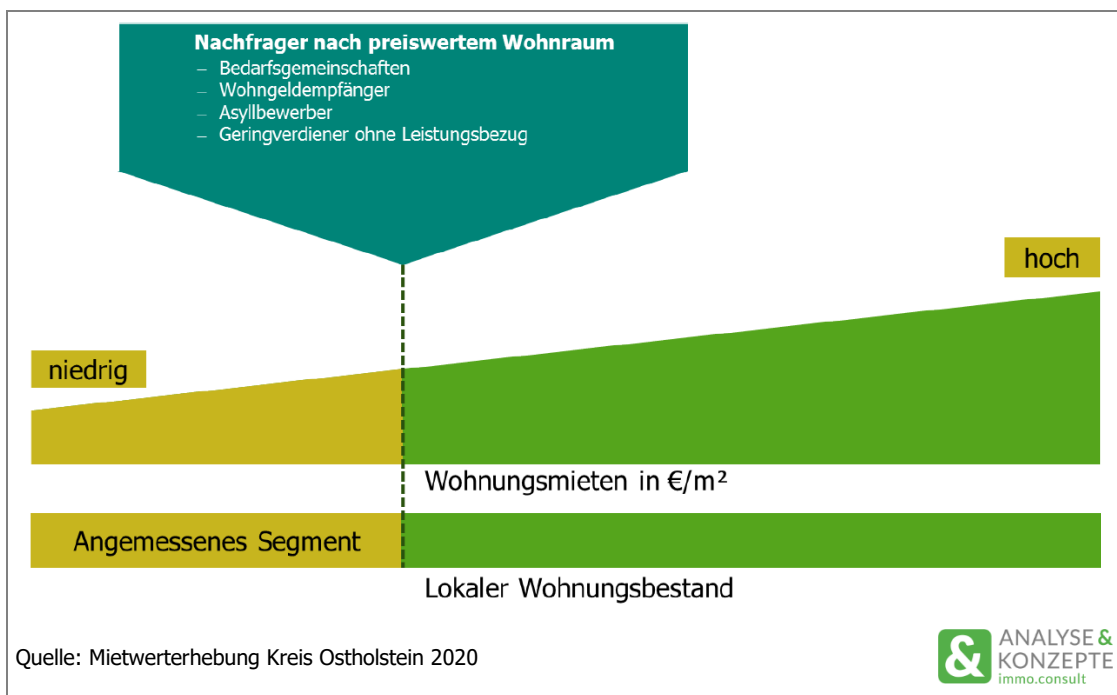


Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe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

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

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragegruppen erfolgen für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist.

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.⁴⁶

⁴⁶ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

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

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.⁴⁷

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 und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen.

⁴⁷ 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.

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 Interessenlisten 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):⁴⁸

„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 Raum, etwas weniger im ländlichen) 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 Angebotsmietdatenbanken haben deshalb gegenüber den bundesweiten Datenbanken den Vorteil, dass sie auch das institutionelle Segment und lokale Anzeigenblättchen berücksichtigen können.“

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.

Aus den erläuterten Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten je Quadratmeter 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 und Neuvertragsmieten ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind (siehe Tabelle 18 und 19).

⁴⁸ 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.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil⁴⁹ definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Ein neuer Angemessenheitsrichtwert entsteht also auf der durch die Bestandsmieten vorgegebenen Mietenspanne (Bereich zwischen niedrig und hoch, siehe Abb. 1), auf der die Perzentile abgetragen werden.

Berücksichtigung bei der Setzung des Perzentils finden

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

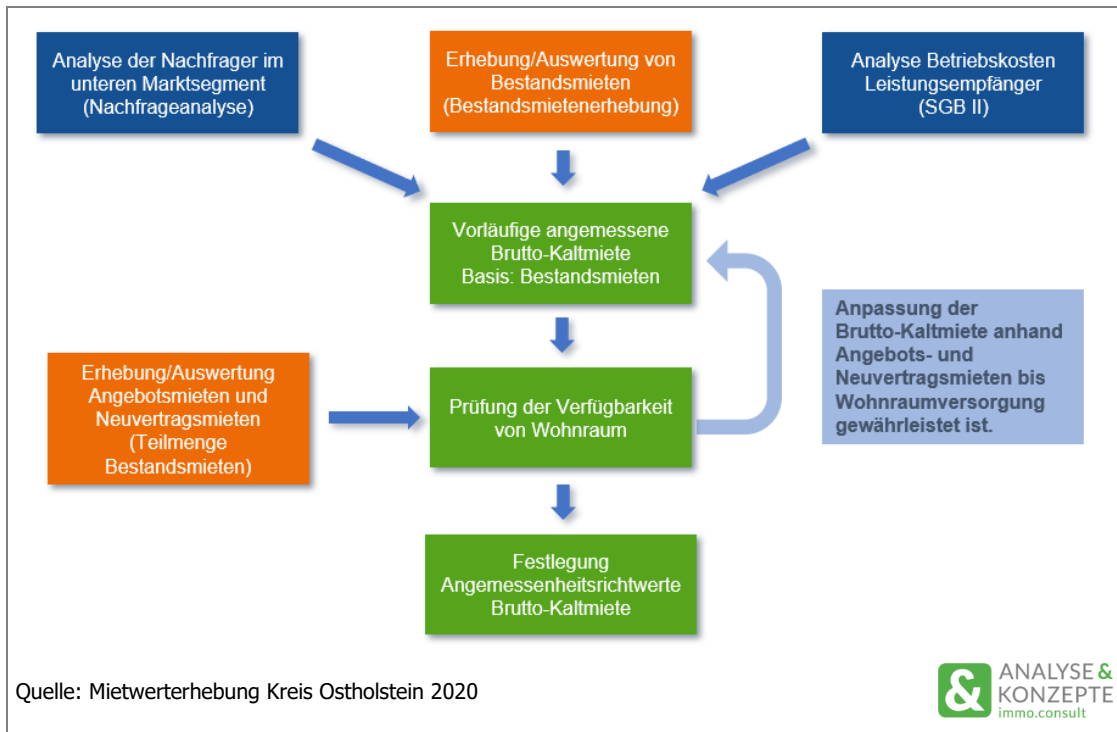
Die Nachfrageanalyse (siehe Tabelle 12) definiert dabei in der Regel die Untergrenze der möglichen Perzentile. Die Angebotsmieten werden insgesamt, in größeren Vergleichsräumen aber auch regional differenziert betrachtet, um sicherzustellen, dass zu den Richtwerten nicht nur in einem kleinen Teilbereich 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.

Sollten also beispielsweise die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten 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.

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

⁴⁹ 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.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



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

Tab. 13 Perzentilgrenzen					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Eutin	35%	25%	30%	30%	40%
Bad Schwartau	35%	30%	45%	40%	40%
Neustadt	35%	65%	50%	55%	40%
Oldenburg	35%	50%	25%	40%	40%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020

& ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

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. Dabei werden auf Ebene jedes einzelnen Vergleichsraumes die Anteile der privaten und institutionellen Vermieter berücksichtigt. So werden zunächst die Mieten der privaten und institutionellen Vermieter separat berechnet und für diese ein Perzentil bestimmt. Anschließend werden die ermittelten Netto-Kaltmieten hinsichtlich der Eigentümerstruktur gewichtet.

Grundlage der Gewichtungsmethode ist dabei die Annahme, dass sich die Mietenstruktur von privaten Vermietern und institutionellen Vermietern (Wohnungsunternehmen) unterscheiden. Die Vermietergruppen sollen in diesem Verfahren entsprechend ihres Anteils am Gesamtmarkt bei der Auswertung berücksichtigt werden. Da dies durch die Erhebung, die in der Regel deutlich mehr Datensätze von Wohnungsunternehmen beinhaltet, ggf. nicht gewährleistet wird, erfolgt eine nachträgliche Gewichtung.

Das Gewichtungsverfahren orientiert sich dabei an der Verteilung der Eigentübertypen an den zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen nach dem Zensus 2011. Danach beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vergleichsraum Eutin 69,3 %, im Vergleichsraum Bad Schwartau 82,4 %, im Vergleichsraum Neustadt 65,0 % und im Vergleichsraum Oldenburg 69,5 %. Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kalmmiete und der Betriebskosten verwendet worden. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 14 dargestellten Netto-Kalmmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.⁵⁰

Tab. 14 Netto-Kalmmieten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Eutin	6,80	6,14	6,26	6,05	6,30
Bad Schwartau	7,47	7,32	7,13	7,29	7,28
Neustadt	6,39	6,82	6,40	6,81	6,22
Oldenburg	7,41	6,66	6,06	6,26	6,67

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020




Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kalmmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kalmmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst.

⁵⁰ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Tab. 15 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Eutin	1,52	1,46	1,43	1,64	1,45
Bad Schwartau	1,63	1,61	1,44	1,28	1,35
Neustadt	1,65	1,55	1,39	1,20	1,40
Oldenburg	1,72	1,50	1,63	1,48	1,72


Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



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

Tab. 16 Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Eutin	8,32	7,60	7,69	7,69	7,75
Bad Schwartau	9,10	8,93	8,57	8,57	8,63
Neustadt	8,04	8,37	7,79	8,01	7,62
Oldenburg	9,13	8,16	7,69	7,74	8,39

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



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.⁵¹


⁵¹ 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.

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

Tab. 17 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Eutin	416,00	456,00	576,75	692,10	813,75	+77,50
Bad Schwartau	455,00	535,80	642,75	771,30	906,15	+86,30
Neustadt	402,00	502,20	584,25	720,90	800,10 ¹	+76,20
Oldenburg	456,50	489,60	576,75	696,60	880,95 ¹	+83,90

¹ Aufgrund geringer Fallzahlen bei den Bestandsmieten obligatorische Einzelfallprüfung
 Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



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

Der Orientierungswert für jede weitere Person berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 17) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).


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

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

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

Tab. 18 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Eutin	416,00	61%	456,00	47%	576,75	44%	692,10	32%	813,75	50%
Bad Schwartau	455,00	38%	535,80	30%	642,75	24%	771,30	20%	906,15	44%
Neustadt	402,00	56%	502,20	56%	584,25	32%	720,90	20%	800,10	14%
Oldenburg	456,50	61%	489,60	32%	576,75	34%	696,60	33%	880,95	47%


Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



Tab. 19 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
Eutin	416,00	81%	456,00	39%	576,75	58%	692,10	52%	813,75	62%
Bad Schwartau	455,00	67%	535,80	26%	642,75	49%	771,30	44%	906,15	35%
Neustadt	402,00	68%	502,20	87%	584,25	78%	720,90	56%	800,10	63%
Oldenburg	456,50	62%	489,60	55%	576,75	49%	696,60	38%	880,95	.. ¹


¹ Aufgrund geringer Fallzahl kein Wert ausweisbar

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



Tab. 20 Vergleich zu den bisherigen Richtwerten															
Vergleichsraum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	Neu	2016¹	%	Neu	2016¹	%	Neu	2016¹	%	Neu	2016¹	%	Neu	2016¹	%
Eutin	416,00	355,27	17,1%	456,00	421,50	8,2%	576,75	492,50	17,1%	692,10	575,45	20,3%	813,75	670,48	21,4%
Bad Schwartau	455,00	380,00	19,7%	535,80	472,50	13,4%	642,75	531,53	20,9%	771,30	664,74	16,0%	906,15	747,78	21,2%
Neustadt	402,00	384,63	4,5%	502,20	414,54	21,1%	584,25	502,00	16,4%	720,90	568,00	26,9%	800,10	725,01	10,4%
Oldenburg	456,50	387,05	17,9%	489,60	451,00	8,6%	576,75	507,29	13,7%	696,60	582,48	19,6%	880,95	660,84	33,3%

¹ Vergleich zu Nachberechnung 2020 für Konzept 2016
 Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020




Anlage 1

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 3 Merkblatt institutionelle Vermieter

Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020



Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

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

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Landesdatenschutzgesetzes beziehungsweise des Bundesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises Ostholstein erfasst und ausgewertet. Sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

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

Und so verläuft die Erhebung:

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

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

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.09.2020**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **31.10.2020**. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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

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

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

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020





Abb. 4 Fragebogen institutionelle Vermieter

- 2 -



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

Tabelle 1 Bestandsübersicht

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

Tabelle 2 Mietwerterhebung

Stadt/Gemeinde	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Heizung (Zentral-, Etagen-, Öl-, oder Nachtspeicherheizung)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____/____ m ²
Höhe der Nettokaltmiete in € am 01.09.2020 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	_____/____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.09.2020 (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	_____/____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.09.2020 (in €)	_____/____ €
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020




Abb. 5 Merkblatt private Vermieter

**Mietwerterhebung
Kreis Ostholstein 2020**

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

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

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

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Die Vorgehensweise ist mit dem Datenschutzbeauftragten des Kreises abgestimmt. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung im Kreis Ostholstein erhoben und ausgewertet. Sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!

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

Und so verläuft die Erhebung:

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.09.2020** die Höhe der Netto-Kaltemiete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

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

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

Download des Erhebungsbogens als Excel-Datei unter:
<https://dl.analyse-konzepte.de/oh>

Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98

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

Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)
Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

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

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



Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult


Abb. 6 Fragebogen private Vermieter

Bitte zurücksenden bis zum 30.10.2020

Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020

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

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

Online-Fragebogen:  **& ANALYSE & KONZEPTE**
immo.consult

In welchem Ort / Gemeinde befindet sich die Wohnung?	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handboiler vorhanden? (z. B. Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachspeicherheizung)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns (ttmm/jj)	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*
Datum der letzten Mieterhöhung (ttmm/jj)	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*
Wohnfläche der Wohnung (in m ²)	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*
Nettokaltmiete am 01.09.2020 (in €)	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*
(Inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge ohne Untervermietungs- und Stellplatzkosten)	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*
Kalte Betriebskostenvorauszahlung am 01.09.2020 (in €)	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*
(Inklusive aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagemiete)	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*
Erhalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.09.2020 (in €)	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*	_____*_____*_____*_____*_____*_____*
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erzielung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

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


0936480100 © Analyse & Konzepte Immoconsult GmbH

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020

Abb. 7 Merkblatt private Mieter

Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen



Analyse & Konzepte wurde vom Kreis Ostholstein beauftragt eine Mietwerterhebung durchzuführen.

Damit die Mietwerterhebung die realen Mieten im Kreis korrekt darstellt, ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen. Ihre Adresse wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten. Und so verlaufen die Erhebungen:

1. Vorprüfung

Für die Mietwertübersicht werden nicht alle Wohnungen in die Erhebung einbezogen. Nicht dazu gehören z. B. selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten.

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


Wenn Ihre Wohnung für die Mietwertübersicht in Frage kommt (bitte beachten Sie unbedingt die Erläuterungen), schicken Sie uns den Fragebogen bitte bis zum **06.11.2020** wieder zurück. Benutzen Sie dazu den beigefügten Briefumschlag, Sie brauchen **kein Porto** zu bezahlen.

Sie können uns den Fragebogen auch auf einem der folgenden Wege zurücksenden:

Online: www.analyse-konzepte.de/oh2/ Zugangsschlüssel: XXXXXX
Den Online-Fragebogen erreichen Sie auch über den QR-Code:

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

Per Fax: 040-485 00 98-98



2. Fragen zu Ihrer monatlichen Miete

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

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

Bei den Fragen zu den Kosten geben Sie bitte die Zahlungen (Miete und Betriebskosten) zum Erhebungsstichtag **01.09.2020** an.

3. Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen vollständig dem Datenschutz und werden nur anonym statistisch ausgewertet. Ihr Name und Ihre Adresse werden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

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

4. Hinweise zum Ausfüllen

Die Fragebögen werden mit Hilfe eines Scanners erfasst. Wir bitten Sie daher:

- die Kreuzchen möglichst mittig in die Kästchen zu setzen,
- in Druckbuchstaben zu schreiben,
- keine Felder oder Texte durchzustreichen,
- die Ziffern am unteren Rand nicht zu überschreiben, diese können nicht zur persönlichen Zuordnung genutzt werden, sondern sind Systemfelder und auf jedem Fragebogen gleich

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

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

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

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020





Abb. 8 Fragebogen private Mieter

Bitte zurücksenden bis zum 06.11.2020

Fragebogen Mietwerterhebung Kreis Ostholstein



Ausschlussgründe

1. Sind Sie Eigentümer der Wohnung? Ja Nein
2. Haben Sie ihre Wohnung als Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft gemietet? Ja Nein
3. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung, für die Sie eine reduzierte Miete zahlen? Ja Nein
4. Haben Sie Ihre Wohnung oder einen Teil der Wohnung laut Mietvertrag zu gewerblichen Zwecken gemietet? Ja Nein
5. Haben Sie laut Mietvertrag Ihre Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? (nicht gemeint sind Einbauküche und/oder Einbauschränke) Ja Nein
6. Gehört Ihre Wohnung oder das Gebäude einem Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund und zahlen Sie deswegen eine vergünstigte Miete (Gefälligkeitsmiete)? Ja Nein

WICHTIG: Wenn Sie mindestens einen der Ausschlussgründe mit Ja beantwortet haben, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen.

7. In welcher Stadt oder Gemeinde wohnen Sie? _____
8. Verfügt Ihre Wohnung über ein innenliegendes Bad und WC? Ja Nein
9. Ist eine Zentral-/Sammelheizung ohne Handbefeuerung (Fernwärme, Etagen-, Öl, Gas-, Nachtspeicherheizung) vorhanden? Ja Nein
10. Welcher Vermietergruppe ist Ihr Vermieter zuzuordnen?
 privater Vermieter
 Wohnungsunternehmen / Genossenschaft
 sonstige / unbekannt
11. Wann haben Sie Ihren aktuellen Mietvertrag abgeschlossen?

12. Ist Ihre Miete **nach dem 01.09.2016** geändert worden (nur Änderungen der Miethöhe; Änderungen der Betriebskosten nicht relevant)? Ja Nein
13. Welche Wohnfläche umfasst Ihre Wohnung lt. Mietvertrag (in m²)?
_____, ____ m²
14. Wie hoch ist Ihre Netto-Kaltemiete in € (Miete ohne Nebenkosten) am Stichtag **01.09.2020** (Angabe bitte ggf. ohne Stellplatzmiete oder Untermietzuschlag)?
_____, ____ €
15. Wie hoch war Ihre monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im **September 2020** (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?
_____, ____ €
16. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser? Ja Nein
17. Wie hoch ist Ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im **September 2020** (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?
_____, ____ €
18. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers? Ja Nein

9566402215

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Ostholstein 2020

