

Märkischer Kreis

**Korrekturbericht zum Konzept
zur Feststellung der Angemes-
senheit von Unterkunftskosten
im Märkischen Kreis 2017**

Bericht Oktober 2019



ANALYSE &
KONZEPTE

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

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

Inhalt

1	Hintergrund	1
2	Vergleichsraumbildung	2
2.1	Grundlagen des Bundessozialgerichts zur Vergleichsraumbildung	2
2.2	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	4
2.3	Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren und Mittelbereiche.....	5
2.4	Homogener Lebens- und Wohnbereich	7
3	Ergebnisse der Neuberechnung	10
3.1	Datengrundlage	10
3.2	Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte	13

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	4
Tab. 2	Erreichbarkeit von Mittelzentren mit dem öffentlichen Nahverkehr sowie dem PKW	6
Tab. 3	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	10
Tab. 4	Ergebnisse der Extremwertkappung	11
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte.....	11
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	12
Tab. 7	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen > 25 bis ≤ 50 m ²	12
Tab. 8	Perzentilgrenzen	13
Tab. 9	Netto-Kaltmieten in €/m ²	13
Tab. 10	Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €/m ²	14
Tab. 11	Angemessene Brutto-Kaltmiete in €/m ²	14
Tab. 12	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)	15
Tab. 13	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und anmietbare Angebotsmieten ¹	16
Tab. 14	Angemessene Netto-Kaltmiete (NKM) und erhobene Neuvertragsmieten ¹	16

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Märkischen Kreis.....	7
---------	--	---

1 Hintergrund

Für den Märkischen Kreis sind 2017 die Kosten der Unterkunft anhand des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft (kurz: Konzept 2017¹) hergeleitet worden.

Um den örtlichen Gegebenheiten bei der Richtwertermittlung gerecht zu werden, wurde der Kreis 2017 in drei Mietkategorien unterteilt. Als Vergleichsraum wurde das gesamte Kreisgebiet angesehen.

Entsprechend des Grundsatzurteils des Bundessozialgerichts vom 30.01.2019 ist es allerdings nicht zulässig, einen Vergleichsraum in unterschiedliche Mietkategorien zu unterteilen, da es innerhalb eines Vergleichsraums nur einen Angemessenheitsrichtwert geben darf. Daher entspricht die Anwendung der Mietkategorien nicht den Vorgaben des Bundessozialgerichts.²

Die grundlegende Methodik, bezogen auf die Erhebung und Auswertung der Daten, wurde vom Bundessozialgericht nicht kritisiert. Hinsichtlich der Vergleichsraumbildung hat das Bundessozialgericht explizit auf eine Heilungsmöglichkeit hingewiesen.³

Die folgenden Punkte aus dem Methodenbericht des Konzept 2017 werden hiermit korrigiert:

- Die Kapitel 5 und 6 des Methodenberichtes werden durch diesen Bericht ersetzt.
- Der Begriff Mietkategorie entfällt.
- Die Anlage 1 entfällt.
- Die Ergebnistabellen aus dem Methodenbericht werden ersetzt.

¹ Märkischer Kreis, Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Märkischen Kreis, Bericht November 2017.

² BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R.

³ BSG vom 30.1.2019 - B 14 AS 11/18 R, RdNr. 27.

2 Vergleichsraumbildung

2.1 Grundlagen des Bundessozialgerichts zur Vergleichsraumbildung

Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraums gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt:

"Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden."

Entsprechend hält das Bundessozialgericht es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

Auch im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen:

„Der Vergleichsraum ist 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 Kosten 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.“⁴

"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 bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitsgrenzen bestimmt werden können. Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreinsniveau in Betracht".⁵

Hinsichtlich der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes sind somit zwei Ziele zu berücksichtigen.

⁴ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R.

⁵ Ebenda.

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

Zum anderen ist es 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.

Die grundsätzliche Schwierigkeit 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.

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" (BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R).

Vor diesem Hintergrund wird das Gebiet des Märkischen Kreises in drei Vergleichsräume unterteilt:

- (I) Iserlohn, mit den Städten Balve, Hemer, Iserlohn und Menden
- (II) Altena, mit Städten Altena, Neuenrade, Plettenberg und Werdohl sowie der Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde
- (III) Lüdenscheid, mit den Städten Halver, Kierspe, Lüdenscheid und Meinerzhagen sowie den Gemeinden Herscheid und Schalksmühle

2.2 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestands kann aufgezeigt werden, dass bei Aufteilung des Märkischen Kreises die Vergleichsräume Iserlohn, Altena und Lüdenscheid substantielle Mietwohnungsbestände aufweisen. Zugleich zeigt Tabelle 1, dass für alle Vergleichsräume über ein Viertel des Mietwohnungsbestandes erhoben werden konnte.

Tab. 1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Wohnungen¹	Erhoben	Anteil
(I) Iserlohn	50.327	14.560	28,9 %
(II) Altena	19.916	6.690	33,6 %
(III) Lüdenscheid	37.942	10.942	28,8 %

¹ Zensus 2011, zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen.

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar. 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.

Da bereits das Bundessozialgericht mit der Raumschaft Freiburg einen kleineren Bestand mit 8.607 Mietwohnungen als Vergleichsraum bestätigt hat, muss davon ausgegangen werden, dass die für den Märkischen Kreis gebildeten Vergleichsräume ausreichend große Räume der Wohnbebauung darstellen.⁶

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

Insofern bilden alle Vergleichsräume des Märkischen Kreises jeweils ausreichend große Räume der Wohnbebauung.

⁶ Statistik: Zensus 2011, zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen und Personenzahlen. Siehe zum BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

2.3 Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren und Mittelbereiche

Den Ausführungen des Bundessozialgerichts weiter folgend, sind Vergleichsräume nicht nur ausreichend große Räume der Wohnbebauung, sondern auch gekennzeichnet durch räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit. Es ist hierbei auf räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereich für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen beziehungsweise auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.⁷

Der räumlichen Orientierung in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen beziehungsweise der infrastrukturellen Verbundenheit wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte Rechnung getragen. 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 Versorgungsleistungen an Ware, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren ein. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisierte Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.⁸

Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Grundzentren nicht geleistet werden können. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Grundzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere Fachärzte, Krankenhäuser, Kaufhäuser, kulturelle Angebote, Schwimmbäder sowie 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 Spezialgeschäfte, Fachkliniken, Theater und Museen, Fachhoch- und Hochschulen sowie Regionalbehörden.

Zugleich streuen die Ober-, Mittel- und Grundzentren ihre Infrastruktur- und Leistungsangebote in den umliegenden Verpflegungsraum.

Für die Versorgung im Märkischen Kreis sind die Mittelzentren Altena, Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Meinerzhagen, Menden, Plettenberg und Werdohl relevant.

Eine Analyse der Verkehrsanbindung zeigt, dass innerhalb der gebildeten Vergleichsräume eine starke infrastrukturelle Verflechtung besteht (siehe Tabelle 2). Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV innerhalb des jeweiligen Vergleichsraumes ist gegeben. Jede Kommune bildet entweder selbst ein Mittelzentrum oder ist maximal 40 Minuten mit dem ÖPNV vom nächsten Mittelzentrum entfernt. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,⁹ können die für den Märkischen Kreis gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechni-

⁷ Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

⁸ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 01.10.2019).

⁹ 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.

schen Verbundenheit den Bedarfsgemeinschaften ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

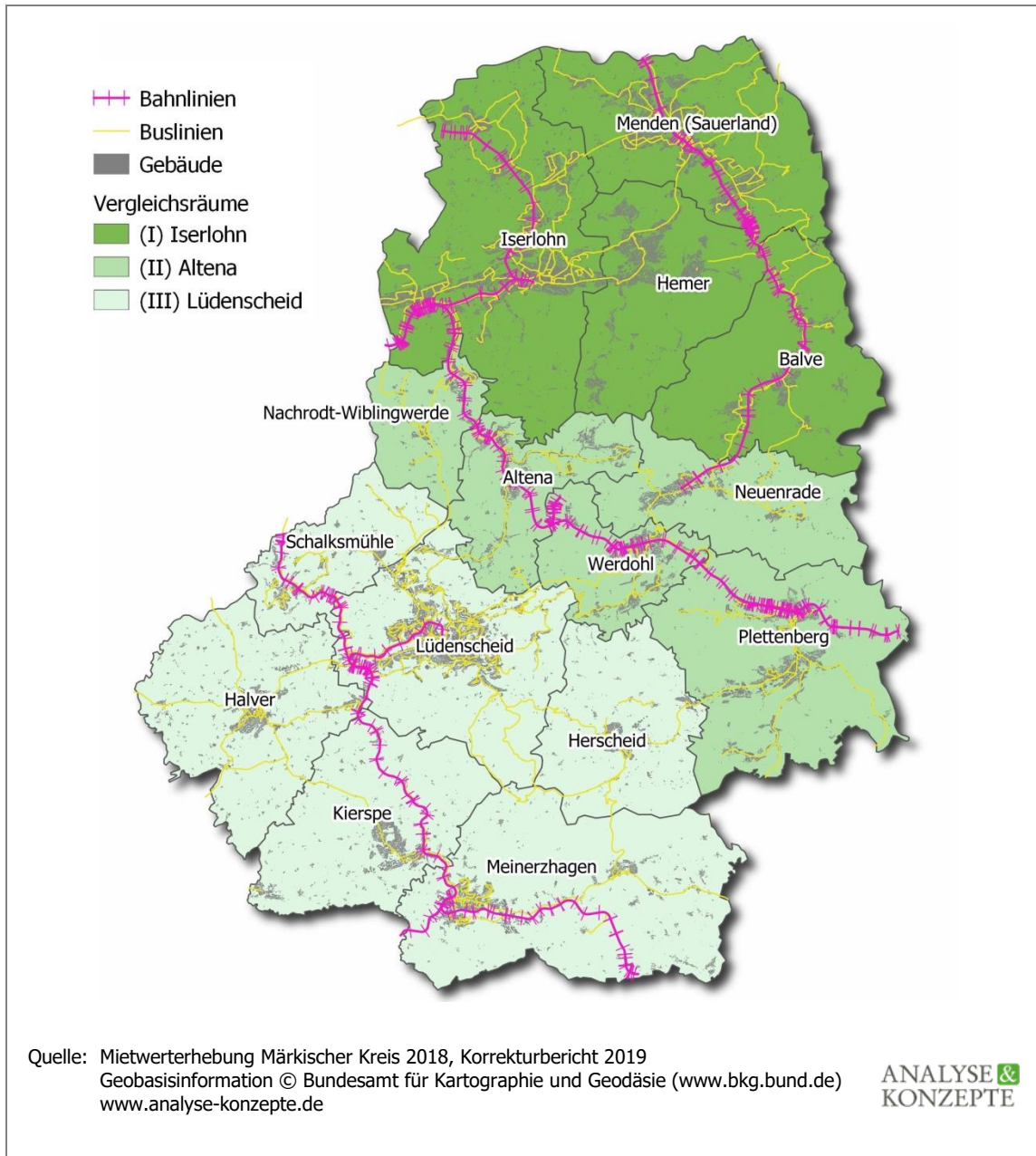
Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).¹⁰ Unabhängig von der abstrakten Erreichbarkeit ist auch immer der konkrete Einzelfall zu prüfen, ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft als Verweisungsgebiet zugemutet werden kann.

Tab. 2 Erreichbarkeit von Mittelzentren je Kommune mit dem öffentlichen Nahverkehr sowie dem PKW (in Fahrminuten)				
Kommune	Referenzpunkt	Zielpunkt	Fahrzeit ÖPNV¹	Fahrzeit PKW²
(I) Iserlohn				
Stadt Balve	Garbeck, Bahnhof	Menden	27	28
Stadt Hemer	./.	Hemer	0	0
Stadt Iserlohn	./.	Iserlohn	0	0
Stadt Menden	./.	Menden	0	0
(II) Altena				
Stadt Altena	./.	Altena	0	0
Stadt Neuenrade	Küntrop, Bahnhof	Werdohl	30	16
Stadt Plettenberg	./.	Plettenberg	0	0
Stadt Werdohl	./.	Werdohl	0	0
Nachrodt-Wiblingwerde	Amtshaus	Altena	9	10
(III) Lüdenscheid				
Stadt Halver	Frankfurter Str.	Lüdenscheid	40	18
Stadt Kierspe	ZOB	Meinerzhagen	8	5
Stadt Lüdenscheid	./.	Lüdenscheid	0	0
Stadt Meinerzhagen	./.	Meinerzhagen	0	0
Herscheid	Rathaus	Lüdenscheid	26	17
Schalksmühle	Bahnhof	Lüdenscheid	19	16
¹ Verbindung in Fahrminuten, erhoben am 13.04.2017 für Fahrten zwischen 07:00 und 12:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de . ² Verbindung in Fahrminuten, erhoben am 01.10.2019 laut Routenplaner www.google.de/maps . Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019				

¹⁰ 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.

In der folgenden Karte 1 sind die gebildeten Vergleichsräume mit den Siedlungskernen sowie den Verkehrsinfrastrukturen dargestellt. Hier wird nochmals die Verbundenheit innerhalb der Vergleichsräume im Gegensatz zu den Kommunen der anderen Vergleichsräume deutlich.

Karte 1 Vergleichsräume im Märkischen Kreis



2.4 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Eine Überschreitung der Angemessenheitsrichtwerte hat eine individuelle Prüfung zur Folge, ob auch höhere Mieten als die ermittelten Angemessenheitsrichtwerte durch den Leistungsträger zu gewähren sind. Diese individuelle Prüfung muss für den Einzelfall den individuellen homogenen Le-

bens- und Wohnbereich (Wohnort im Sinne des Bundessozialgerichts) bestimmen. In der Folge ist die konkrete Angemessenheitsprüfung hinsichtlich Zeitraum und Mietangebot eine Einzelfallentscheidung.

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

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

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

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

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

Zumindest im Regelfall wird allerdings davon ausgegangen, dass ein Vergleichsraum alle vier unten genannten Funktionen erfüllen soll:

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10R) auf § 140 SGB III, durch den Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.
- 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 (vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010 - B 4 AS 60/09 R).

- 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 (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R).

Die für den Märkischen Kreis gebildeten Vergleichsräume sind verkehrstechnisch erschlossen und bieten eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung. Zugleich bilden sie ausreichend große Wohnungsmärkte, sodass eine Versorgung mit Wohnraum im Vergleichsraum möglich ist. Das heißt, dass mit einem üblichen Erhebungsaufwand in der Regel auch zukünftig ausreichend Fallzahlen für die Ermittlung von Richtwerten für die Vergleichsräume erhoben werden können und das individuelle Preisniveau berücksichtigt werden kann. Da von jeder Kommune im Kreisgebiet mehrere Zentren erreichbar sind, gewährleisten alle Vergleichsräume den Bedarfsgemeinschaften ausreichende Angebote zur Daseinsvorsorge.

3 Ergebnisse der Neuberechnung

3.1 Datengrundlage

Auf Grundlage der im Konzept 2017 beschriebenen Erhebungsdaten ist eine Neuauswertung durchgeführt worden. Die erhobenen Mietdaten sind den neu gebildeten Vergleichsräumen zugeordnet worden (siehe Tabelle 3).

Tab. 3 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥25 bis ≤50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²	
(I) Iserlohn	3.759	4.958	3.691	1.517	635	14.560
(II) Altena	1.656	2.648	1.478	553	355	6.690
(III) Lüdenscheid	2.747	3.999	2.649	1.071	476	10.942
Summe	8.162	11.605	7.818	3.141	1.466	32.192

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.

Insgesamt konnten im Rahmen der Mietwerterhebung 33.414 Datensätze erhoben werden. Nach Durchführung der Datenbereinigung verbleiben 32.192 verwertbare Mietwerte.

Im Rahmen der Datenbereinigung sind sowohl nicht relevante als auch unplausible Mietdaten entfernt worden. Nicht relevant sind einerseits Substandardwohnung ohne Bad/WC und Sammelheizung als auch Wohnungen in Heimen, Dienst- oder Werkswohnungen, (teil)gewerblich vermietete Wohnungen und Wohnungen, die preisgünstiger an Freunde und Bekannte vermietet werden.

Die so bereinigten 32.192 Mietdaten sind anschließend einer feldspezifischen Extremwertkappung unterzogen worden, sodass 30.686 Mietdaten in die weiteren Berechnungen eingegangen sind (siehe Tabelle 4).¹¹

¹¹ Siehe zur Extremwertkappung, Seite 24f, Märkischer Kreis, Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Märkischen Kreis, Bericht November 2017.

Tab. 4 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	33.414
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	1.222
Vollgültige Mietwerte	32.192
./. Extremwertkappung	1.506
Mietwerte für weitere Auswertungen	30.686
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.	

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall sein kann, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Diese Quote wird durch die erhobenen Mietwerte in allen Vergleichsräumen weit übertroffen.

Im vorliegenden Fall weisen sämtliche 15 Tabellenfelder Fallzahlen mit 339 bis 4.740 Mietwohnungen auf. Damit liegt eine Gesamtstichprobe vor, die groß genug ist, um den Anforderungen für qualifizierte Mietspiegel zu erfüllen.¹²

Tab. 5 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥25 bis ≤50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²	
(I) Iserlohn	3.557	4.740	3.474	1.455	611	13.837
(II) Altena	1.595	2.497	1.399	526	339	6.356
(III) Lüdenscheid	2.643	3.838	2.532	1.018	462	10.493
Summe	7.795	11.075	7.405	2.999	1.412	30.686
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.						

Ergänzend zu den Bestands- und Neuvertragsmieten sind im Zeitraum April 2017 bis September 2017 insgesamt 1.788 Wohnungsinserate, sogenannte Angebotsmieten, erfasst worden. Die Angebotsmieten sind ebenfalls tabellenfeldbezogen einer Extremwertkappung unterzogen worden. Nach Bereinigung dieser verbleiben 1.706 Angebotsmieten.

¹² Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²	
(I) Iserlohn	153	221	298	140	75	887
(II) Altena	60	98	71	29	17	275
(III) Lüdenscheid	98	152	134	104	56	544
Summe	311	471	503	273	148	1.706

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Bezogen auf die einzelnen Tabellenfelder konnten 17 bis 298 Angebotsmieten erhoben werden.

Die Hinweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln richten sich an Stichprobenverfahren, wie sie bei der Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten zum Einsatz kommen. Bei den Angebotsmieten handelt es sich statistisch-wissenschaftlich nicht um eine Stichprobe, sondern um eine nahezu vollständige Erfassung aus Online-Immobilienportalen und Zeitungen. Eine "Verbesserung" der Fallzahlen kann lediglich durch eine Verlängerung des Beobachtungszeitraums erreicht werden, sodass hier Überlegungen zum Stichprobenumfang, die sich in den notwendigen Stichprobengrößen niederschlagen, nicht relevant sind.

Zusätzlich zu den Angebotsmieten bieten die Neuvertragsmieten eine gute Aussagekraft hinsichtlich der Anmietbarkeit von Wohnraum. Die Tabelle 7 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich. Da das durchschnittliche Preisniveau der real abgeschlossenen Bestandsmieten (Neuvertragsmieten) unter dem durchschnittlichen Preisniveau der Angebotsmieten liegt, kann für den Märkischen Kreis nachgewiesen werden, dass Wohnraum zu günstigeren Mieten vermietet wird, als es die Angebotsmieten suggerieren.

Tab. 7 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen > 25 bis ≤ 50 m² (Median in €/m ² , Netto-Kaltmiete)		
Vergleichsraum	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
(I) Iserlohn	5,20	6,35
(II) Altena	4,53	4,95
(III) Lüdenscheid	5,10	6,06

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

3.2 Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte

Die Herleitung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt mit dem im Konzept 2017 beschriebenen iterativen Verfahren.¹³

Unter Berücksichtigung der Anmietbarkeit von Angebots- und Neuvertragsmieten und Nachfrageanalyse werden die in der Tabelle 8 ausgewiesenen Perzentile zum Ansatz gebracht.

Tab. 8 Perzentilgrenzen					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 bis ≤50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²
(I) Iserlohn	45%	40%	45%	40%	40%
(II) Altena	70%	70%	75%	75%	60%
(III) Lüdenscheid	40%	40%	40%	40%	40%

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Werden die Perzentilgrenzen auf die Bestands- und Neuvertragsmieten angewandt, ergeben sich die in Tabelle 9 dargestellten abstrakt angemessenen Netto-Kaltmieten in €/m².

Tab. 9 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 bis ≤50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²
(I) Iserlohn	5,00	4,72	4,77	4,71	4,62
(II) Altena	4,80	4,70	4,71	4,73	4,45
(III) Lüdenscheid	4,80	4,76	4,78	4,76	4,75

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.

ANALYSE &
KONZEPTE

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltniete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen.

¹³ Seite 31 ff, Märkischer Kreis, Konzept zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Märkischen Kreis, Bericht November 2017.

Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in jedem Vergleichsraum zum Ansatz gebracht (siehe Tabelle 10).

Anwendung finden die kalten Betriebskosten, die im Rahmen der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten erhoben worden sind. Von allen Angaben zu den kalten Betriebskosten sind unplausible Angaben sowie kalte Betriebskosten ohne Wasser- und Abwasserkosten bereinigt worden. Ferner ist eine feldspezifische Extremwertkappung durchgeführt worden, sodass insgesamt 28.292 Datensätze die Grundlage der folgenden Auswertung bilden.

Tab. 10 Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €/m²						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum		≥25 bis ≤50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²
(I) Iserlohn	Median	1,77	1,69	1,74	1,74	1,65
(II) Altena	Median	1,77	1,72	1,70	1,78	1,70
(III) Lüdenscheid	Median	1,91	1,71	1,69	1,67	1,59

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.

Aus der Addition der Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten ergeben sich die abstrakt angemessenen Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Angemessene Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 bis ≤50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ²
(I) Iserlohn	6,77	6,41	6,51	6,45	6,27
(II) Altena	6,57	6,42	6,41	6,51	6,15
(III) Lüdenscheid	6,71	6,47	6,47	6,43	6,34

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße gebildet. Die Angemessenheitsrichtwerte sind in der Tabelle 12 dargestellt.

Tab. 12 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
(I) Iserlohn	338,50	416,65	520,80	612,75	689,70	+94,05
(II) Altena	328,50	417,30	512,80	618,45	676,50	+92,25
(III) Lüdenscheid	335,50	420,55	517,60	610,85	697,40	+95,10

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.

Die Tabelle 13 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als "Produkte" betrachtet.

Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten in €/m² der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m² werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Ergänzend zu den Angebotsmieten werden auch die Neuvertragsmieten als Netto-Kaltmieten den Angemessenheitsrichtwerten (netto-kalt) gegenübergestellt. Als Neuvertragsmieten werden alle Mietverhältnisse verstanden, die bis zu 12 Monate vor dem Erhebungstichtag abgeschlossen wurden. Die Tabelle 14 weist aus, wie hoch der Anteil Neuvertragsmieten ist, die in Höhe des Angemessenheitsrichtwerts angemietet werden können.

Erwartungsgemäß offenbart die Auswertung der Neuvertragsmieten eine bessere Anmietbarkeit von Alternativwohnraum, als es die Angebotsmieten suggerieren. Hintergrund ist, dass vor allem teure Wohnungen überrepräsentativ als Angebotsmieten vermarktet werden. Zugleich sind günstigere Wohnungen unrepräsentativ in den Angebotsmieten vertreten.¹⁴

Für 6-Personen-Haushalte und größer können rechnerisch Brutto-Kaltmieten ausgewiesen werden. Aufgrund geringer Fallzahlen bei den Angebotsmieten erfolgt für diese Haushaltsgrößenklassen keine abstrakte Prüfung der Anmietbarkeit von Alternativwohnraum. Für diese Haushaltsgrößen muss daher eine Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

¹⁴ 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.

Tab. 13 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und anmietbare Angebotsmieten¹										
Vergleichsraum	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)		5 Personen (> 95 m ²)	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
(I) Iserlohn	338,50	58%	416,65	38%	520,80	50%	612,75	36%	689,70	37%
(II) Altena	328,50	80%	417,30	84%	512,80	85%	618,45	62%	676,50	53%
(III) Lüdenscheid	335,50	47%	420,55	35%	517,60	45%	610,85	49%	697,40	32%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.

Tab. 14 Angemessene Netto-Kaltmiete (NKM) und erhobene Neuvertragsmieten¹										
Vergleichsraum	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)		5 Personen (> 95 m ²)	
	Max. NKM	Anteil Neuvert.	Max. NKM	Anteil Neuvert.	Max. NKM	Anteil Neuvert.	Max. NKM	Anteil Neuvert.	Max. NKM	Anteil Neuvert.
(I) Iserlohn	250,00	85%	306,80	62%	381,60	72%	447,45	56%	508,20	13%
(II) Altena	240,00	94%	305,50	93%	376,80	80%	449,35	83%	489,50	59%
(III) Lüdenscheid	240,00	61%	309,40	69%	382,40	67%	452,20	67%	522,50	59%

¹ Bestandsmieten mit Vertragsabschlüssen bis maximal 12 Monate vor Erhebungsstichtag
Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017, Korrekturbericht 2019.