

Landkreis Celle

Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft SGB II/XII

Methodenbericht 2019

Inhalt

Inhaltsverzeichnis	a
Tabellenverzeichnis.....	b
Abbildungsverzeichnis	c
Kartenverzeichnis.....	c
Anlagen	c
1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise	4
2. Datenquellen und Datenschutz.....	6
3. Erhebungsobjekte der Untersuchung	8
3.1 Vergleichsraum	8
3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung	14
3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen	14
3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten	15
3.2.3 Wohnungsgröße	16
3.2.4 Wohnlage	17
3.3 Beobachtungszeitraum	18
3.4 Art und Weise der Datenerhebung.....	19
3.5 Repräsentativität	20
3.6 Validität der Daten.....	21
3.7 Datenauswertung	22
3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten	22
3.7.2 Extremwertkappung.....	22
3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten	24
4. Angaben über die gezogenen Schlüsse.....	26
4.1 Produktbildung	29
4.1.1 Nettokaltmiete	29
4.1.2 Kalte Betriebskosten.....	29
4.1.3 Bruttokaltmiete	30
4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie	33
4.3 Alternative Berechnung der Angemessenheitsgrenze.....	38
5. Clusteranalyse.....	42
Anlagen	45

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Vergleichsräume im Landkreis Celle	12
Tab. 2:	Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße.....	17
Tab. 3:	Ermittlung der relevanten Mieten	18
Tab. 4:	Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen	21
Tab. 5:	Anzahl der Extremwerte	24
Tab. 6:	Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung	24
Tab. 7:	Verteilung der erhobenen Angebotsmieten	25
Tab. 8:	Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung) ...	26
Tab. 9:	Potenzielle Nachfragergruppen im unterem Wohnungsmarktsegment	28
Tab. 10:	Angewandte Individuelle Perzentilsgrenzen 2018.....	29
Tab. 11:	Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten 2018 (in/m ²).....	30
Tab. 12:	Bruttokaltmiete Landkreis Celle Vergleichsraum 1	31
Tab. 13:	Bruttokaltmiete Landkreis Celle Vergleichsraum 2	31
Tab. 14:	Bruttokaltmiete Landkreis Celle Vergleichsraum 3	32
Tab. 15:	Landkreis Celle: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 1	36
Tab. 16:	Landkreis Celle: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 2	36
Tab. 17:	Landkreis Celle: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 3	37
Tab. 18:	Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen	37
Tab. 19:	Abstrakte Verfügbarkeit – alternative Berechnung	41
Tab. 20:	Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Celle	42
Tab. 21:	Informationsverluste bei der Clusterbildung.....	44

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments	4
Abb. 2: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen	33

Kartenverzeichnis

Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur Landkreis Celle	13
Karte 2: Vergleichsräume Landkreis Celle 2018	13

Anlagen

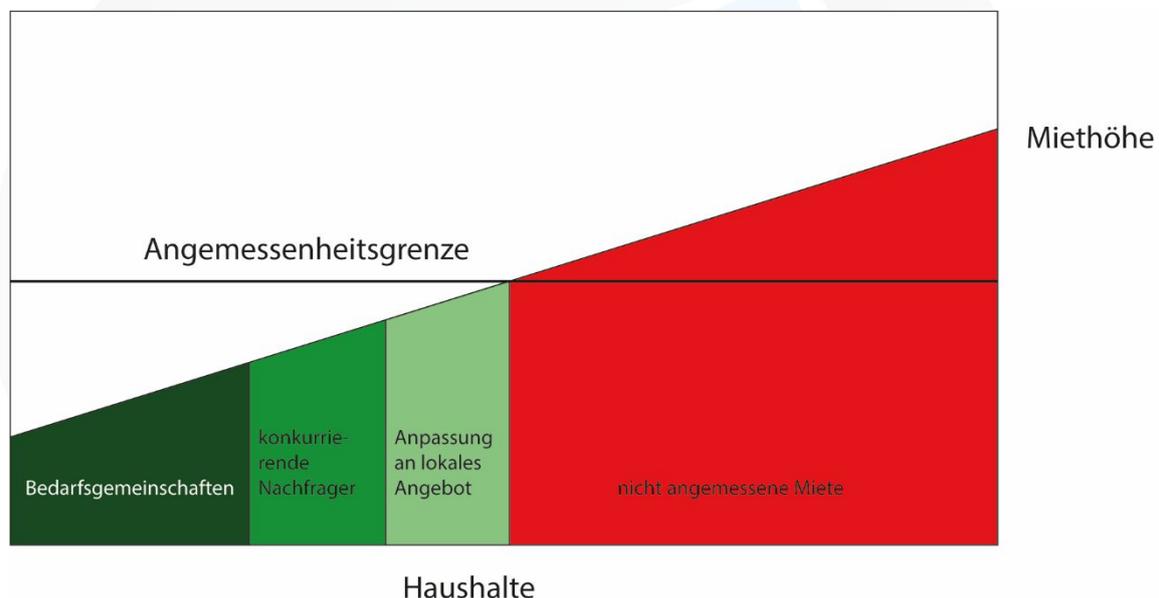


1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Das System der Mindestsicherung in Deutschland gründet seit Januar 2005 auf drei Säulen, der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein zentrales Element aller drei Bereiche ist die Gewährung der Kosten für Unterkunft (KdU). Dieser Begriff wurde durch die Novellierung des SGB II 2011 zwar durch "Bedarfe für Unterkunft" ersetzt, soll aber im Folgenden weiterhin verwendet werden, da er mittlerweile sowohl als solcher wie auch in Zusammensetzungen wie "KdU-Regelung" als eigenständiger Begriff etabliert ist.

Zu den Kosten der Unterkunft zählen die Grundmiete und die kalten Betriebskosten. Das System der Mindestsicherung übernimmt die tatsächlichen Kosten für Unterkunft bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Die „Angemessenheit“ in Bezug auf Wohnungsgröße, Ausstattung und Mietpreis wurde vom Gesetzgeber nicht spezifiziert, sondern es obliegt den jeweiligen kommunalen Trägern, diese unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort in einem schlüssigen Konzept zu definieren (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Für ein solches schlüssiges Konzept hat das BSG ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Ausgangspunkt des schlüssigen Konzepts ist eine eigenständige Datenerhebung – die sogenannte Mietwerterhebung. Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt (vgl. Kap 3.2.1 und 3.2.5) im gesamten Vergleichsraum – dem Landkreis Celle – repräsentativ und empirisch

valide abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze auszuwerten.

Dazu gehören unter anderem

- eine nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung,
- Angaben über die gezogenen Schlüsse.

Koopmann Analytics hat dazu ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen Angemessenheitswerten berücksichtigt. Dieses Konzept basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, basierend auf einer breiten empirischen Basis, für den Landkreis Celle rechtskonforme Mietpreisrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln und daraus die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher nachvollziehbar abzuleiten. Die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Mietpreisrichtwerten werden zu diesem Zweck detailliert dargestellt.

Zentrales Element der Analyse ist die Untergliederung des Erhebungsraumes Landkreis Celle in Vergleichsräume (Vergleichsräume als Verweisungsräume), der drei Zielsetzungen zu Grunde liegen:

1. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst groß sein, um für die Bedarfsgemeinschaften ein ausreichend großes Angebot an Mietwohnungen sicherzustellen. Zugleich sichert eine ausreichende Größe auch die notwendige Anzahl von erhebungsfähigen Daten, aus denen die Ergebnisse des Konzepts errechnet werden können („Größenpostulat“).
2. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst klein sein, um den Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit zu geben, ihre bisherigen sozialen Beziehungen und ihre infrastrukturelle Einbindung (etwa Schule oder Arbeitsplatz) ohne größere Einschränkungen aufrecht zu erhalten („Nähepostulat“).
3. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst homogen sein, um eine Getto-bildung zu verhindern, die aus einer einheitlichen Mietobergrenze bei gleichzei-

tig räumlich sehr heterogenen tatsächlichen Mieten resultieren würde („Homogenitätspostulat“).

Nicht abgedeckt werden kann durch das schlüssige Konzept eine konkrete Einzelfallbetrachtung, die beispielsweise besondere Härten berücksichtigen muss. Der Zweck eines schlüssigen Konzepts ist die abstrakte Prüfung als Vorstufe zu einer ggf. notwendigen Prüfung der konkreten Situation.

In den folgenden Kapiteln werden daher zur Definition der abstrakten Angemessenheit zunächst die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise vorgestellt, woran sich die ausführliche Beschreibung der Ergebnisse anschließt. Die abstrakt ermittelten Werte werden in einem separaten Schritt auf die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum hin überprüft (konkrete Angemessenheit).

2. Datenquellen und Datenschutz

Die Grundlage des Konzepts ist – gemäß den Anforderungen des BSG – eine eigene Datenerhebung, da andere, vergleichbare Daten wie etwa ein Mietspiegel im Landkreis Celle nicht existieren. Für eine solche Datenerhebung gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, daher hat Koopmann Analytics ein eigenes Verfahren entwickelt, das auf Befragungen bei Vermietern auf freiwilliger Basis gründet.

Die von Koopmann Analytics durchgeführte Mietwerterhebung bildet eine sehr umfangreiche Datengrundlage für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts. Damit ist die Grundlage für entsprechende Schlussfolgerungen gelegt, mit Hilfe derer – entsprechend der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R) – im Rahmen des Verfahrens die Angemessenheit ermittelt werden kann.

Im Zentrum der Erhebung steht dabei die Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen und die schriftliche Befragung kleiner privater Vermieter. Da die Teilnahme an der Erhebung nicht gesetzlich geregelt ist, bedarf es eines sehr sensiblen Umgangs mit den erhobenen Daten. Denn auch wenn es sich nicht um personenbezogene Daten handelt, so spiegeln diese doch elementare Elemente des jeweiligen Geschäftsbetriebs wider, da sie sich konkret auf einzelne Wohnungen beziehen. Die Befragten wurden daher über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert und darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung des vorliegenden Berichts genutzt werden.

Der Rohdatensatz, der von Koopmann Analytics weiterverarbeitet wird, enthält folgende Elemente:

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

Aus datenschutzrechtlicher Sicht von gleichfalls hoher Relevanz ist die Adressgenerierung für die Anschreiben an die Eigentümer sowie die Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten.

Um die Anforderungen des Datenschutzes zu erfüllen, hat Koopmann Analytics im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

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

Die anonymisierten Originaldaten werden nur bei Streitfällen herangezogen. Dabei muss sichergestellt werden, dass sie nur von berechtigten Personen, die auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten sind, genutzt werden können.

Der Datensatz mit den Rohdaten liegt aufgrund der Notwendigkeit eines sensiblen Umgangs mit den Daten nur bei Koopmann Analytics vor. Veröffentlicht werden hingegen folgende Angaben:

- Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten
- Schlussfolgerungen und Auswertungen auf der Grundlage der Daten
- Darstellung der Verteilung der Mietwerte

Da die Ergebnisse nur in aggregierter Form dargestellt werden, sind eigentümerspezifische Auswertungen nicht möglich.

Der für den Landkreis Celle zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert.

3. Erhebungsobjekte der Untersuchung

3.1 Vergleichsraum

Bei der Definition des Vergleichsraumes werden zwei Konzepte durch die Verwendung der gleichen Benennung vermischt, die aber inhaltlich eine vollkommen unterschiedliche Bedeutung aufweisen¹.

Auf der einen Seite steht die für Untersuchungen bestehende grundlegende Notwendigkeit, dass neben der Festlegung des Gegenstandes der Beobachtung auch der Beobachtungsraum definiert werden muss. Nur wenn dieser Raum festgelegt worden ist, besteht die Möglichkeit, die empirische Grundlage, auf der die Berechnungen zur Bestimmung der Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft beruhen, bewerten zu können. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass nicht nur in bestimmten, möglicherweise besonders preiswerten Teilräumen (Stadtteile, bzw. einzelne Kommunen eines Kreises) Mietdaten erhoben werden. Im Falle von (Land-)Kreisen wird dies jeweils das gesamte Kreisgebiet sein, im Falle von kreisfreien Städten das gesamte Stadtgebiet. Damit entspricht der Gegenstand der Beobachtung jeweils dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers. Durch die Benennung eines Erhebungsraumes als Festlegung des Betrachtungsraums wird gewährleistet, dass die Erhebung von Mietdaten im gesamten Betrachtungsraum stattfindet und die Datengrundlage nicht durch eine Vorauswahl einzelner Kommunen verzerrt wird.

Auf der anderen Seite wird der Begriff Vergleichsraum für den räumlichen Bereich verwendet, der für den Schutz des sozialen, persönlichen Umfelds einer Bedarfsgemeinschaft im Falle einer unangemessenen Miete steht.

Ausgangsüberlegung ist dabei, dass das grundsätzlich zu respektierende Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend berücksichtigt werden muss (vgl. BSG, B 14 AS 65/08 R). Gleichwohl lässt das BSG bei der Bildung dieser Vergleichsräume große räumliche Entfernungen zu. So hält das BSG hierfür zeitliche Distanzen für zumutbar, wie sie auch Arbeitsuchenden zugemutet werden.

Die Ausschöpfung dieser zeitlichen Distanzen würde Vergleichsräume ermöglichen, die nicht im Sinne der Leistungsträger liegen. Diese Vorgehensweise würde zudem der vom BSG geforderten Vermeidung von Segregation² entgegenwirken.

1 Siehe auch Knickrehm, Sabine: "Aktuelles aus dem Bereich: Kosten von Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II – Stand November 2009 – " in Spellbrink, Wolfgang (et al.): "Das SGB II in der Praxis der Sozialgerichte – Bilanz und Perspektiven", S. 79 ff., DSGT Praktikerleitfäden, Deutscher Sozialgerichtstag e.V. (Hsgb.), Boorberg, Stuttgart 2010

Dabei orientiert sich das BSG bei seinem Ansatz einer Vergleichsraumbildung weniger an den Rahmenbedingungen des jeweiligen regionalen Wohnungsmarktes, als an der räumlichen Nähe von Gemeinden zueinander. Die Definition von Vergleichsräumen (als Verweisungsgebiet) erfolgt auf Gemeindeebene beziehungsweise, wenn diese nicht ausreichend groß sind, auf der nächsthöheren Verwaltungsebene (z. B. Ämter, Verwaltungsgemeinschaften, Samtgemeinden).

Die Bedeutung des Vergleichsraums als Verweisungsgebiet kommt immer dann zum Tragen, wenn einzelne Gemeinden selbst nicht über einen ausreichend großen Wohnungsmarkt verfügen und somit keinen eigenständigen Vergleichsraum bilden können. Während bei kreisfreien Städten immer davon ausgegangen werden kann, dass deren Mietwohnungsbestände ausreichend groß sind, um einen eigenständigen Wohnungsmarkt und damit einen eigenständigen Vergleichsraum bilden zu können, verfügen Gemeinden in den Kreisen oftmals nicht über diese Mindestgröße.

Der Vergleichsraum ist dabei mindestens der Wohnort der Bedarfsgemeinschaft. Wenngleich auch in einer einzelnen Gemeinde Mietpreisunterschiede bestehen, so werden diese Unterschiede durch das Bundessozialgericht für die kreisfreien Städte (Berlin, München, Dresden) akzeptiert. Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung zu München II nur noch geprüft, ob in einem Großteil der Stadtteile zu den ausgewiesenen Werten tatsächlich dann auch ein Angebot besteht.

So beträgt die Mindestgröße für einen Wohnungsmarkt, für den jeden Monat mindestens 10 Anzeigen nachgewiesen werden sollen, rd. 14.000 Einwohner. Diese Anzahl ergibt sich aus folgenden Erfahrungswerten:

1. Nur die Hälfte der Wohnungen wird über Anzeigen in der Tagespresse oder im Internet vermarktet. Dies bedeutet, es sind tatsächlich 20 Wohnungen vermietbar, wenn 10 Wohnungen erhoben werden können.

2. Bei der durchschnittlichen Fluktuationsrate von 10 % (schwankender Anteil in Abhängigkeit von der Attraktivität des jeweiligen Wohnungsmarktes) bedeutet dies, dass rd. 200 Mietwohnungen vorhanden sein sollten. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen und einer Gleichverteilung der Wohnungen über die fünf Wohnungsgrößenklassen, ergibt dies eine Mindestanzahl von 1.000 Wohnungen. Unter der Annahme, dass in Landkreisen der Anteil von Selbstnutzern mindestens 50 % beträgt, bedeutet dies, dass 2.000 Wohnungen im Vergleichsraum vorhanden sein sollten. Im Idealfall sollte die Mindesteinwohnerzahl rd. 6.000 (400 Wohnungen *1 Personenhaushalt + 400 Wohnungen *2 Personenhaushalt +

400 Wohnungen * 3 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 4 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 5 Personenhaushalt) Einwohner umfassen. Da aber der Eigentumsanteil in solch kleinen Gemeinden eher höher liegt und die Haushaltsgrößen ebenfalls nicht gleichverteilt sind, sollte ein Vergleichsraum eine Mindestgröße von 10.000 Einwohnern haben. Um auch tatsächlich genügend Daten erheben zu können, wird diese Grenze aus Sicherheitsgründen (Puffer) auf 14.000 angehoben.

Bei zu kleinen Vergleichsräumen ist wäre die Bedeutung des Zufalls, ob überhaupt entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht, zu groß. Damit verbunden ist der Umstand, dass aufgrund fehlender Mietangebote die tatsächliche Miete übernommen werden muss, unabhängig davon, ob diese den Marktgegebenheiten bei der Betrachtung über einen längeren Betrachtungszeitraum (z. B. 6 Monate als einen Betrachtungszeitraum, für die eine Übernahme einer über den Mietpreisrichtwerten liegende Miete gewährt werden kann) entspricht.

Koopmann Analytics hat den Umfang der Datenerhebung so angelegt, dass möglichst viele Mietdaten erhoben werden. Auf der Ebene des Landkreises konnten so von den insgesamt rd. 33.500 Mietwohnungen³ mehr als 10 % des Mietwohnungsbestandes erhoben werden.

Die Datenerhebung für den Landkreis Celle Land fand im gesamten Zuständigkeitsbereich statt. Im Vorfeld der Erhebung wurden keine Gebiete definiert, die bei der Erhebung unberücksichtigt blieben. Ein entsprechender Nachweis erfolgt aus Datenschutzgründen (Verbot der Nutzung von genauen Adressdaten) über die Erfassung des Gemeindepens.

Das vorliegende Gutachten hat für die Definition von Vergleichsräumen im Sinne eines Schutzbereiches für Bedarfsgemeinschaften ein mehrstufiges Verfahren angewandt.

Durch diese Vorgehensweise wird sowohl der Schutzzweck eines Vergleichsgebiets berücksichtigt als auch der Intention des Gesetzgebers gefolgt, dass die staatlichen Transferleistungen durch unangemessene Mietzahlungen den Wohnungsmarkt nicht negativ beeinflussen sollen.

Diese Beeinflussung liegt immer dann vor, wenn Gemeinden selbst keine ausreichende Größe aufweisen, um einen eigenständigen Vergleichsraum mit einem ausreichenden Wohnungsangebot darstellen zu können.

3 Quelle: Wohnungs- und Gebäudezählung 2011

In einem ersten Schritt sollten daher für das schlüssige Konzept 2018 alle Gemeinden identifiziert werden, die alleine über einen ausreichend großen Wohnungsmarkt verfügen. Im Landkreis Celle ist dies die Stadt

- Celle

Für die weitere Bildung von Vergleichsräumen wurde eine Clusteranalyse angewandt. Die Clusteranalyse untersucht, bei welchen Einheits- und Samtgemeinden (sowie dem gemeindefreien Bezirk Lohheide) ähnliche Strukturen bestehen, die eine Zusammenfassung auch aus wohnungsmarktpolitischer Sicht sinnvoll erscheinen lassen.

Unter Cluster sind Aggregierungen von Gemeinden o. ä. zu verstehen, die ähnliche Rahmenbedingungen aufweisen, aus denen sich wiederum ähnliche Mietniveaus ergeben. Diese Faktoren beschreiben Typen von Wohnungsmärkten, in denen vergleichbare Bedingungen für die Herausbildung (d. h. Angebot und Nachfrage) von Mietwohnungen herrschen.

Dies folgt der Überlegung, dass in den einzelnen Landkreisen in der Regel kein einheitlicher Wohnungsmarkt mit überall ähnlichen Mieten existiert, sondern unterschiedliche Märkte mit unterschiedlichen Mietpreisniveaus vorhanden sind. So ist der Wohnungsmarkt in einer Kreisstadt zumeist, sowohl hinsichtlich des Wohnungsangebotes als auch der Mietpreise, ein anderer als in ländlichen Bereichen oder in den Randbereichen von zentralen Orten. Nicht zuletzt können sich auch nicht benachbarte Gemeinden hinsichtlich ihrer Wohnungsmärkte strukturell ähneln.

Neben diesem inhaltlichen Grund gibt es auch einen empirisch-methodischen Grund, einzelne Gemeinden zusammenzufassen: Insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen, die stark von selbst genutztem Wohneigentum geprägt sind, ist der Mietwohnungsmarkt sehr klein und die Fälle von Neuvermietungen sind oft gering. Es ist in diesen Fällen daher kaum möglich, für kleine Kommunen, im Sinne der mathematisch-statistischen Grundsätze, eine empirisch ausreichende und belastbare Fallzahl zu generieren. Methodisch üblich ist es daher, ähnlich strukturierte Gebiete zusammenzufassen und so repräsentative Fallzahlen für die Kommunen zu erhalten. Auf die Möglichkeit des empirischen Zusammenfassens verweist auch das BSG in seinem Urteil vom 7. November 2006 (B 7b AS 10/06 R): "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann".

Das Zusammenfassen strukturell ähnlicher Gemeinden führt dazu, dass, wenn die in einer Gemeinde erhobenen Mietwerte für sich allein nicht ausreichend für die genauere Analyse sind, sie zusammen mit den Werten anderer Kommunen aussagekräftig sein können.

Das von Koopmann Analytics entwickelte Verfahren berücksichtigt strukturelle Unterschiede auf kleinräumiger Ebene und gewährleistet gleichzeitig eine ausreichende Größe, um statistisch aussagekräftige Auswertungen durchführen zu können. Die solchermaßen entwickelten Vergleichsräume sind damit die räumliche Einheit eines bestimmten Typs von Kommunen, die über strukturell ähnliche Faktoren der die Miethöhe bestimmenden Merkmale verfügen.

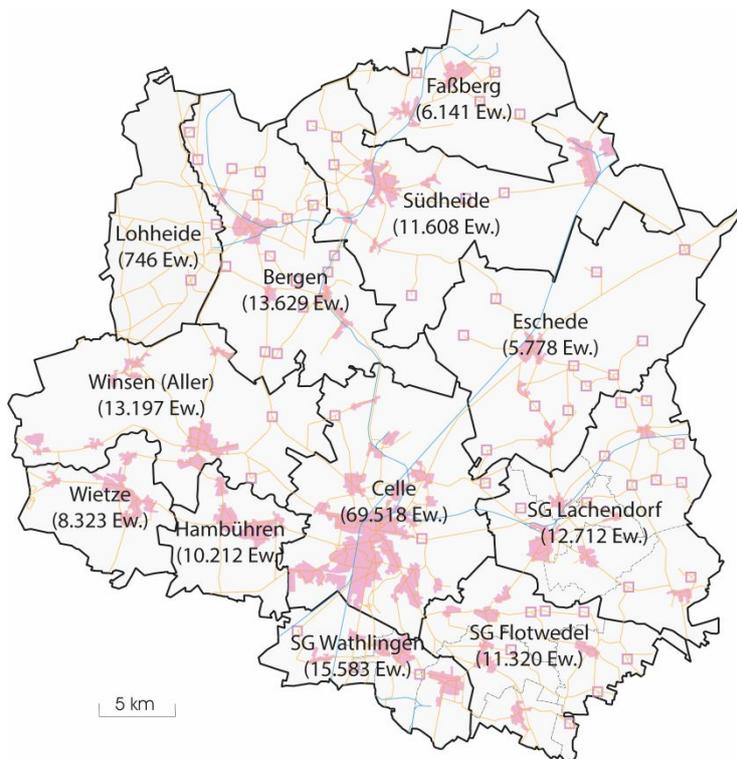
Diese Vorgehensweise vermeidet zudem, dass – bezogen auf den Wohnungsmarkt – teure Kommunen mit günstigen Kommunen zusammengefasst werden und so die bestehenden Mietunterschiede konzeptionell nivelliert und Segregationstendenzen verstärkt werden. Eine Nivellierung würde einerseits dazu führen, dass die gemittelte Höchstmiete das Angebot für Bedarfsgemeinschaften aus einem teuren Wohnungsmarkt, der Teil eines nivellierten Teilraums ist, reduzieren würde, indem die Bedarfsgemeinschaften auf Wohnungen mit dem Mietniveau des Teilraumdurchschnitts beschränkt wären. Andererseits könnten Bedarfsgemeinschaften aus eher niedrigpreisigen Wohnungsmärkten Wohnungen nachfragen, die weitaus teurer sind als es dem Mietniveau für Nicht-Bedarfsgemeinschaften entspricht, was somit zu einer Verzerrung lokaler Wohnungsmärkte führen könnte. Nicht zuletzt beschleunigt eine Nivellierung sehr heterogener Märkte auch die nicht gewünschte soziale Segregation insbesondere in den höherpreisigen Teilmärkten.

Die Clusteranalyse (zur Methodik vgl. Kap. 5) ergab, dass sich die Wohnungsmärkte im Süden des Landkreises von denjenigen im Norden unterscheiden. Die Zusammensetzung der so gewählten Vergleichsräume zeigen Tab. 1 und die Karten 1 und 2.

Tab. 1: Vergleichsräume im Landkreis Celle		
Vergleichsraum	Zugehörige Einheits- und Samtgemeinden	Einwohnerzahl
1	Celle	69.518
2	Flotwedel, Hambühren, Lachendorf, Wathlingen, Wietze, Winsen	71.347
3	Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide (gemeindefrei), Südheide	37.902

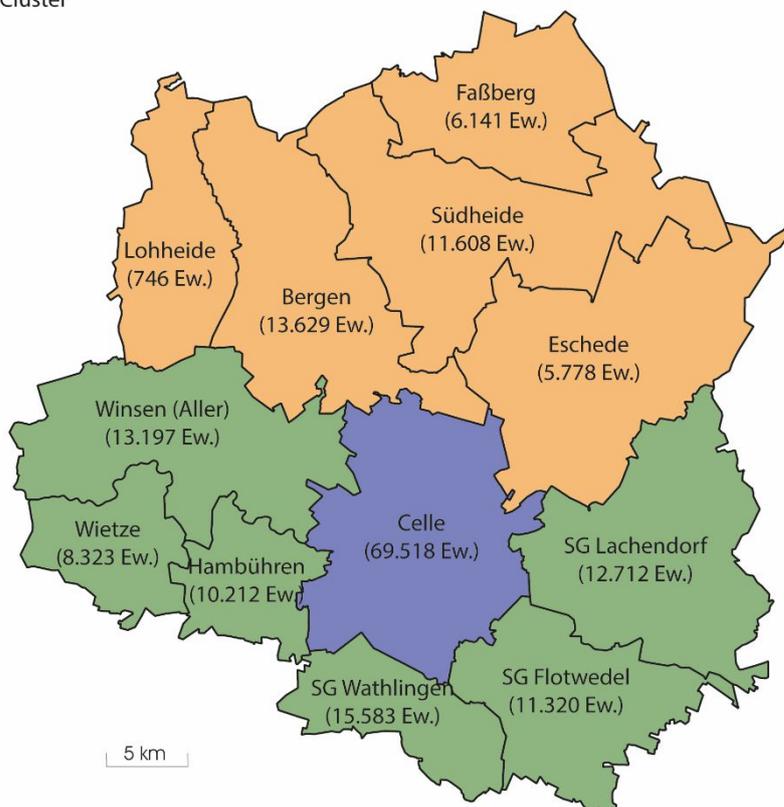
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur Landkreis Celle (Stand: 30.6.2018)



Karte 2: Vergleichsräume Landkreis Celle 2018

3 Cluster



3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung

Erhebungsgegenstand der Untersuchung sind Mietwohnungen, die für jedermann zugänglich sind, die nicht kurzfristig für den Abriss vorgesehen sind und die mindestens einen einfachen Wohnungsstandard aufweisen.

Unberücksichtigt bleibt dabei, in welchen Gebäudetypen (Einzelhaus, Reihenhaus oder auch Geschosswohnungsbau) sich die Wohnung befindet. Hingegen bleiben „Wohnungen“ in Gartenhäusern, Wohnmobilen oder ähnliches unberücksichtigt.

Unberücksichtigt bleiben ebenfalls Wohnungen, die unter nicht marktüblichen Bedingungen vermietet werden. Beispielhaft zu nennen sind Freundschaftsmieten, Mieten mit gewerblicher Nutzung oder Mieten, die sich ausschließlich an bestimmte Zielgruppen (z.B. betreutes Wohnen, Studentenheim, Werkwohnungen u. ä.) wenden (vgl. Anlage 2 Fragebogen).

Abweichend von der Erstellung von Mietspiegeln werden nicht nur Mieten von Wohnungen berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen bzw. geändert wurden.

Die Anwendung der 4-Jahresregelung, die nur einheitlich für das gesamte Kreisgebiet angewendet werden könnte, hätte eine Halbierung der Fallzahlen zur Folge. Während dies für die kleineren Wohnungen trotz geringerer Fallzahlen zu verkraften ist, hat diese Beschränkung für die großen Wohnungen die Auswirkung, dass die Fallzahlen bei einer möglichst differenzierten Vergleichsraumbildung so klein werden, dass keine statistisch zuverlässigen Aussagen mehr getroffen werden können. Die Vergleichsräume müssten für größere Fallzahlen wieder vergrößert werden. Die Anwendung der 4-Jahresregelung ist in eher ländlichen Bereichen mit vergleichsweise kleinen Mietwohnungsbeständen nicht möglich.

Aufgrund des häufigeren Mietwechsels in kleineren Wohnungen unterscheiden sich die Mieten bei beiden methodischen Ansätzen nur geringfügig. Kleine Wohnungen werden häufig als Starter- oder Übergangswohnungen angemietet und weisen eine deutlich geringere durchschnittliche Wohndauer als größere Wohnungen auf.

3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen

Ein "verfahrensrechtliches Erfordernis", sämtliche Wohnwertmerkmale regelmäßig und unabhängig von der Art des schlüssigen Konzepts in einem vorgeschalteten Schritt abschließend zu definieren, haben die beiden für die Grundsicherung für Arbeitsuchende zuständigen Senate des BSG nicht formuliert. Es ist ausreichend, wenn die von der Rechtsprechung des BSG festgelegten und zwingend in die Ermittlung einer angemessenen Bruttokaltmiete ("Referenzmiete") einzubeziehenden Ausstattungskriterien – die dem Abschluss von Wohnungen des untersten Standards dienenden Vorgaben ("Ausstattung, La-

ge und Bausubstanz") – je nach der Art der von den SGB II-Trägern im Rahmen ihrer Methodenfreiheit entwickelten Konzepte im Ergebnis beachtet worden sind (BSG v. 18.11.2014 B 4 AS 9/14 R, Rn 20). (Thüringer Landessozialgericht 4. Senat 08.07.2015 L 4 AS 718/14)

Die Definition des einfachen Wohnungsstandards erfolgt bei der vorliegenden Untersuchung nicht mehr allein über das Vorhandensein einer vermietetseitigen Ausstattung mit einem Bad und einer Sammelheizung (Energiezufuhr erfolgt nicht per Hand). Wohnungen, die mindestens dem einfachen Wohnungsstandard entsprechen, mussten zusätzlich über folgende Merkmale verfügen:

- Zeitgemäße Elektroausstattung
- Zeitgemäßes Bad und innenliegendes WC (WC in der Wohnung)
- Isolierverglasung in der Mehrzahl der Räume

Wohnungen, die diese Merkmale nicht aufwiesen, wurden bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt. Die Vermieter waren aufgefordert, die Mieten dieser Wohnungsbestände nicht an Koopmann Analytics zu übergeben.

3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten

Zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes müssen sowohl Bestandsmieten als auch Angebotsmieten erhoben werden. Somit ist zwingend nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf vermietete Wohnungen. (BSG - B 4 AS 30/08 R Rd. 24)

Bei den Bestandsmieten (bestehende Mietverhältnisse) wurden sowohl die Nettokaltmieten als auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten erfasst. Im Rahmen der Erhebung wird als ein wesentliches Merkmal das Datum des Mietvertragsbeginns mit erhoben. Diese Information bietet die Möglichkeit, erst kürzlich abgeschlossene Mietverträge (Neuvertragsmieten) gesondert auszuwerten. Diese Information ist im Vergleich zur 4-Jahresregelung von Mietspiegeln (§ 558 d BGB Satz 2) wesentlich genauer, konnten doch zu diesen Werten tatsächlich Mietwohnungen angemietet werden, während die „ortsübliche Miete“ des Mietspiegels ein eher theoretischer Wert ist.

Nur Neuvertragsmieten bieten die Möglichkeit, die bestehenden Schwächen einer Angebotsmietenerhebung auszugleichen. Denn es kann trotz allen Aufwandes immer nur ein Teil der Angebotsmieten erhoben werden, da eine Vermarktung nicht immer über Anzeigen in der Tagespresse oder im Internet erfolgt oder auch nicht immer alle benötigten Informationen der Anzeige zu entnehmen sind. Da Neuvertragsmieten als junge Bestandsmieten das Angebotsmietenniveau für den jeweiligen Zeitraum darstellen, kann aus diesen Mieten das tatsächliche Angebotsmietenniveau, also auch Mieten, die nicht über

die Presse oder das Internet vermarktet werden, in seiner gesamten Breite ermittelt werden. Ansonsten stellen – juristisch gesehen – Angebotsmieten tatsächlich erst einmal ein Angebot dar. Dabei ist es nicht zwingend notwendig, dass auch zu diesen Konditionen vermietet wird. Insbesondere in schwächeren Wohnungsmärkten besteht oftmals noch Verhandlungsspielraum.

Wenngleich es keine Legaldefinition für Neuvertragsmieten gibt, so hat sich aufgrund der langjährigen Erfahrungen von Koopmann Analytics ein Zeitraum von neun Monaten für die Miethöhenbeurteilung als sinnvoll erwiesen, um die aktuelle Situation auf dem Markt bewerten zu können. Dieser Zeitraum stellt die aktuelle Vermietungssituation mit den Konditionen dar, zu denen zum Zeitpunkt der Erhebung Wohnungen vermietet wurden. Ein kürzerer Zeitraum würde in kleineren Vergleichsräumen keine zuverlässigen statistischen Aussagen liefern können (zu geringe Fallzahlen und eine zu große Abhängigkeit von zufälligen Vermietungen), und ein längerer Zeitraum würde die aktuellen Mietverhältnisse mit denen der Vergangenheit zu stark nivellieren.

Gemäß der Rechtsprechung werden die Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten erhoben, so dass bei einer Addition dieser beiden Werte die geforderte Bruttokaltmiete ermittelt werden kann.

Während die Nettokaltmieten sowohl bei den Bestandsmieten als auch bei den Angebotsmieten erhoben werden können, lassen sich die Betriebskosten bei den Angebotsmieten nicht zuverlässig mit erheben. Erfahrungen zeigen, dass die Position der kalten Betriebskosten nicht selten dazu genutzt wird, den Gesamtpreis einer Wohnung zum Vertragsabschluss niedrig zu halten. Diese Vorgehensweise ist für den Vermieter unproblematisch, da er mit der ersten Betriebskostenabrechnung seine Nachforderung stellen kann.

3.2.3 Wohnungsgröße

Eine weitere Differenzierung wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße vorgenommen, um die Mietpreisdegression bei steigender Wohnfläche berücksichtigen zu können. Grundlage hierfür bilden die, wie vom BSG gefordert, durch das Bundesland Niedersachsen für den Landkreis Celle festgelegten Wohnungsgrößenklassen. Bei Haushalten mit mehr als 4 Personen erhöht sich die Wohnfläche um 10 m².⁴

⁴ Richtlinie über die soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen in Nds.MBl,2000 Nr. 27, S.580

Die angemessenen Kosten ergeben sich aus der Bruttokaltmiete je m² von 5 Personenhaushalten multipliziert mit der maximal zulässigen Wohnfläche (6 Personen = 105; 7 Personen 115 usw.). Diese werden aufgrund der Übersichtlichkeit im Konzept nicht gesondert ausgewiesen.

Die Anwendung dieser Wohnungsgrößenklassen basiert auf der Rechtsprechung des BSGs (BSG - B 7b AS 18/06 R Rd. 19). Von dieser kann, in Abhängigkeit von den regionalen Wohnungsgrößenstrukturen, nach oben hin abgewichen werden. Dies kann notwendig sein, wenn insbesondere im ländlichen Raum keine ausreichenden Fallzahlen für die Versorgung, insbesondere von Bedarfsgemeinschaften mit 1 oder 2 Personen, zur Verfügung stehen. Hier kommt der Umstand zum Tragen, dass sich die maximalen Fördergrenzen der Länder am Wohnraumbedarf in den Ballungsräumen und den hierfür zur Verfügung stehenden Mitteln orientieren. Im vorliegenden Gutachten war ein solches Vorgehen jedoch nicht nötig.

Eine Abweichung von den Vorgaben musste jedoch insofern vorgenommen werden, als für die kleinste Wohnungsgrößenklasse keine Untergrenze vorgegeben ist. Der Vergleich mit anderen Landkreisen zeigt, dass als Untergrenze meist 25 oder 30 m² vorgesehen sind. Da von den erhobenen Bestandsmieten weniger als 50 Wohnungen innerhalb dieser Spanne liegen und daher genügend Werte für die Auswertung auch dann vorliegen, wenn als Untergrenze 30 m² festgesetzt werden, wird letzterer Wert den folgenden Analysen zugrunde gelegt (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen*
Landkreis Celle	≥30 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 85 m ²	> 85 ≤ 95 m ²
* Jede weitere Person erhöht die Wohnfläche um 10 m ² Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018					

3.2.4 Wohnlage

In der Rechtsprechung wird auf die Berücksichtigung der Wohnlage verwiesen. Diese Begrifflichkeit wird vom Bundessozialgericht nicht weiter differenziert.

Die größeren Wohnungsunternehmen wurden daher im Rahmen der Erhebung gebeten Auskunft darüber zu geben, ob es sich bei der Miete um eine Wohnung handelt, die in einer sehr einfachen, stark belasteten Wohnlage liegt. Die Wohnungsunternehmen stufen lediglich drei Wohnungen in eine solche Wohnlage ein. Einzelfälle, die falsch zugeordnet sein könnten, spielen statistisch aufgrund der großen Fallzahlen keine Rolle.

Der Landkreis Celle weist keine größeren Gebiete mit unterschiedlichen Wohnlagen auf, die eine stärkere Segregation bewirken. Die Wohnlage kann daher nach dem Ausschluss der sehr einfachen Wohnlage bei der Ableitung der Angemessenheitswerte unberücksichtigt bleiben.

3.2.5 Erhebungsumfang und relevante Mieten

Die Anwendung der in den vorangegangenen Teilkapiteln erläuterten Kriterien reduziert den Bestand an relevanten Wohnungen auf 2.562 Wohnungen. Die berücksichtigten Ausschlussgründe sind in Tab. 3 dargestellt. Generell waren die Vermieter aufgefordert, keine Daten für Wohnungen zu übergeben, die nicht den Filterkriterien entsprachen.

Tab. 3: Ermittlung der relevanten Mieten	
Ausgangssituation (Fälle)	4.421
- Abgezogen: Kleine Vermieter Filterfragen (Ferienwohnung etc.)	-12
Zwischensumme	4.409
- keine Ortsangabe	-20
- < 30 m ² oder k.A.	-45
- > 95 m ²	-467
- kein zeitgemäßes Bad	-4
- WC außerhalb der Wohnung	0
- keine Sammelheizung	-1.139
- keine zeitgemäße Elektroausstattung	-10
- keine Isolierfenster	-1
- belastete Wohnlage	-3
- keine Angaben zur Miete / unplausibel niedrige Miete	-15
- Leerstand / Mietvertrag nach dem Stichtag -> Angebotsmieten	-143
Endsumme	2.562
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018	

3.3 Beobachtungszeitraum

Beim Beobachtungszeitraum muss unterschieden werden zwischen der Bestandsmieten- und der Angebotsmietenerhebung.

Während die Bestandsmietenerhebung analog der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln eine Stichtagserhebung ist, werden die Angebote über einen Beobachtungszeitraum von in der Regel sechs Monaten erhoben, um statistisch zuverlässige Aussagen über die Angebotsmenge und das Angebotsmietenniveau treffen zu können.

Bestandsmieten können jedoch unabhängig von eigentlichem Zeitpunkt, zu dem die Daten innerhalb der Erhebungsphase vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, zu einem genauen Stichtag erhoben werden. Für den Landkreis Celle war dies in der vorliegenden Untersuchung der 01.06.2018.

3.4 Art und Weise der Datenerhebung

Im Rahmen der Erhebung wurden nur Daten berücksichtigt, die für eine einzelne Wohnung vorlagen. Durchschnittswerte von Wohnungsbeständen, wie etwa Durchschnittswerte für die Wohnungsgröße und Durchschnittsmieten für einzelne Wohnungsbestände, blieben unberücksichtigt.

Die Bestandsmieten wurden durch eine Primärerhebung bei den großen Vermietern (Wohnungsgesellschaften) und bei den kleineren Vermietern (die nicht zu den großen Vermietern gehören) erhoben.

Wenngleich qualifizierte Mietspiegel mit kleinen Stichprobengrößen auskommen, fordern die Sozialgerichte für schlüssige Konzepte sehr umfangreiche Datenerhebungen. Diese Forderung steht im Gegensatz zu der sich ändernden Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, das die Datenerhebungen von qualifizierten Mietspiegeln zur Erstellung von schlüssigen Konzepten als zulässig beurteilt.

Um Änderungen der Sozialrechtsprechung auch zu einem späteren Zeitpunkt nachkommen zu können, wurde eine umfangreiche Datenerhebung durchgeführt.

Neben der Erhebung von Bestandsmieten, die gleichzeitig aufgrund der Erfassung des Mietvertragsabschlusses eine Analyse von Neuvertragsmieten (Mietabschlüsse zwischen 01.09.2017 und 31.05.2018) ermöglichen, wurden zur Beurteilung der aktuellen Marktsituation auch Angebotsmieten erfasst. Damit wurde die Anforderung des Bundessozialgerichts erfüllt, dass Mietpreisobergrenzen unter der Berücksichtigung von Angebots- und Bestandsmieten definiert werden müssen (BSG - B 4 AS 30/08 R Rd. 24). Die Daten der Neuvertragsmieten beruhen ausschließlich auf den Informationen aus der Erhebung der größeren und kleineren Vermieter

Während die Bestandsmieten analog zur Erstellung von Mietspiegeln stichtagsbezogen erhoben wurden, erfolgte die Erhebung von Angebotsmieten über einen längeren Zeitraum. Als Erhebungszeitraum wurde unter Berücksichtigung des Fertigstellungszeitpunktes des Gutachtens ein Erhebungszeitraum von sechs Monaten festgelegt. Dieser Zeitraum liefert auch für kleinere Vergleichsräume in der Mehrzahl der Tabellenfelder ausreichende Fallzahlen (vgl. Tab. 4ff) von Mietangeboten zur Bestimmung des aktuellen Mietpreisniveaus.

Um entsprechende Mietangebote erheben zu können, wurden die Mietangebote der örtlichen Tagespresse sowie der regionalen Anzeigenblätter ausgewertet. Zusätzlich wurden Internetangebote der bekannten Immobilienportale sowie diejenigen Angebote der größeren Wohnungsmakler ausgewertet, die öffentlich zugänglich sind. Bei der Erfassung der Mietangebote wurde sichergestellt, dass dieselben Wohnungen nicht mehrfach berücksichtigt wurden. (siehe Kap. 3.6) Ausgeschlossen wurden sowohl mögliche Änderungen der Miethöhe im Verlauf des Erhebungszeitraumes als auch die Mehrfacherfassung derselben Wohnung bei einer parallelen Vermarktung der Wohnung über unterschiedliche Vertriebswege.

Bei der Bewertung der Fallzahlen muss berücksichtigt werden, dass die erfassten Mietwerte nicht das gesamte verfügbare Wohnungsangebot im Landkreis darstellen. Dennoch lassen die Erhebungswerte Aussagen darüber zu, zu welchen Preisen in der Regel Wohnungen im Landkreis Celle in den verschiedenen Vergleichsräumen vermietet werden. Da auch die Mietpreisbildung durch Angebot und Nachfrage entsteht, kann davon ausgegangen werden, dass zu diesen Preisen auch ein Wohnungsangebot besteht.

3.5 Repräsentativität

Im Rahmen der 2011 durchgeführten Wohnungs- und Gebäudezählung konnten für den Landkreis Celle 33.428 vermietete Wohnungen erfasst werden sowie weitere 3.724 leerstehende Wohnungen ermittelt werden. Diese Zahlen dürften sich seither nicht wesentlich verändert haben. Zahlen zur Aktualisierung des Mietwohnungsbestandes liegen dem Landkreis nicht vor. Lediglich für den Wohnungsbestand insgesamt liegen Daten vor; danach ist der Wohnungsbestand seit 2011 um 3,3 % gestiegen. Diese Neubautätigkeit dürfte aktuell jedoch überwiegend das selbstgenutzte Wohneigentum betreffen.

Die ermittelten Daten machen mit 4.421 Mietwohnungen rd. 13 % der Mietwohnungen im Landkreis aus. Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das BSG in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16). In Bezug auf den Landkreis Celle wären somit rd. 3.343 Mietwerte erforderlich. Insgesamt konnten 4.421 Bestandsmieten erhoben werden. Damit kann insgesamt von einer repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Die Daten wurden durch eine Befragung der größeren Vermieter (23 Vermieter) und einer Befragung von 3.000 kleineren Vermietern erhoben. Unter Großvermieter fallen auch Vermieter, die 20 und mehr Wohnungen vermieten und als solche bekannt sind.

Von den erhobenen 4.409 Mietwerten konnten nach Abzug von Substandardwohnungen⁵ (v. a. fehlende Sammelheizung; vgl. Tab. 3) 2.562 Mietwerte verwendet werden, die sowohl die notwendigen Informationen enthielten als auch eine Mindestgröße von 30 m² aufwiesen bzw. maximal 95 m² groß waren.

Tab. 4: Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen						
	$\geq 30 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 85 \text{ m}^2$	$> 85 \text{ m}^2 \leq 95 \text{ m}^2$	Summe
Landkreis	599	664	818	252	229	2.562
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018						

3.6 Validität der Daten

Die Validität ist ein Kriterium für die Gültigkeit einer wissenschaftlichen Untersuchung und von deren Ergebnissen. Eine Untersuchung ist valide, wenn wirklich das gemessen wurde, was gemessen werden sollte bzw. wenn die erhobenen Daten auch tatsächlich die Fragen beschreiben, die erforscht werden.

Die generelle Fragestellung eines schlüssigen Konzeptes ist es zu erfahren, welche Miethöhe angemessen ist, um Bedarfsgemeinschaften mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Hierfür ist es notwendig sich einen Überblick darüber zu verschaffen, zu welchen Preisen vermietet wird und wie hoch die Mieten im einfachen Wohnungsmarktsegment letztendlich sein müssen, damit eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden kann. Während der Gesetzgeber von angemessenem Wohnraum spricht, hat das Bundessozialgericht angemessen als einfach definiert und spricht von einfachen Wohnraum (u.a. BSG, 13.04.2011 - B 14 AS 106/10 R).

Die Validität der Erhebung ist durch die Beschränkung der Erhebung auf die für eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften relevanten Wohnungsbestände automatisch gegeben. Die Filterbedingungen zur Definition des Beobachtungsgegenstandes, des Standards einer Wohnung und der Berücksichtigung der entsprechenden Wohnungsgrößen sowie der räumlichen Abgrenzung des Erhebungsraumes und der Bestimmung des Raumes, für den die Aussagen getroffen werden, schaffen eine Validität der Datenerhebung. Die Erhebungsdaten lassen valide Aussagen zu den Mietpreisen im Vergleichsraum mit seinen entsprechenden Untergliederungen zu.

⁵ Substandard = einfachster Wohnungsstandard

3.7 Datenauswertung

Sämtliche Datenauswertungen basieren auf den im Rahmen der Erhebung gewonnenen Daten und können durch fachkundige Personen nachvollzogen und nachgerechnet werden. Das Bundessozialgericht hat im Rahmen seiner Rechtsprechung auf die Vorgabe von Methoden und Vorgehensweisen ausdrücklich verzichtet. Die Methodenfreiheit wird nur durch die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse beschränkt.

Bei der Mietwerterhebung wurden folgende Daten erhoben:

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

3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten

Die von Koopmann Analytics durchgeführte Datenerhebung fand im Landkreis Celle von Mai bis Oktober 2018 statt. Die Bestandsmieten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.06.2018 erhoben.

Manche der bei der Mietwerterhebung erfassten Daten konnten aufgrund fehlerhafter oder fehlender Angaben nicht verwendet werden. Es wurde zwar versucht, die nicht relevanten Wohnungen im Vorfeld gar nicht erst zu erfassen, ein Teil musste jedoch anhand von Filterfragen (Anhang 2 Fragebogen) ausgesondert werden.

Dieser bereinigte Datensatz (2.562 Fälle) liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden.

3.7.2 Extremwertkappung

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

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Plausibilitätsprüfung sowie eine Extremwertkappung vorgenommen. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen wurden Werte entfernt, die sich nicht erklären lassen. Oftmals handelt es sich dabei um bewusste oder unbewusste Falscheinträge durch die befragten Vermieter.

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"), deren Höhe jedoch noch immer im Bereich des Möglichen liegen.

Für die Frage, wann es sich bei einer Miete um eine besonders stark abweichende Miete handelt, kann die Statistik keine allgemeingültige Antwort bzw. Definition liefern. Was die Statistik liefern kann, ist eine Aussage, ob es sich unter den nachfolgenden Annahmen um einen Extremwert handelt.

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.⁶

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren sollen, die besonderen Einschränkungen unterliegen und somit keine übliche Miethöhe aufweisen, setzt Koopmann Analytics diesen Anspruch mit Hilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

Bei den Auswertungen zur Ermittlung der Mietobergrenze bleiben alle Mietwerte unberücksichtigt, die außerhalb eines Bereichs um den Mittelwert 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.

⁶ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Dabei handelt es sich um sehr niedrige oder auch sehr hohe Mietwerte.

Insgesamt wurden durch die beschriebene Vorgehensweise 118 Mietwerte als Extremwerte definiert.

Tab. 5: Anzahl der Extremwerte

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
1	8	21	26	10	4	69
2	15	4	2	2	2	25
3	3	3	10	3	5	24
Kreisgebiet	26	28	38	15	11	118

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen im Landkreis Celle für die eigentliche Auswertung insgesamt 2.444 relevante Mieten zur Verfügung. Diese bilden das gesamte Mietniveau vom einfachen bis zum gehobenen Wohnungsstandard ab.

Tab. 6: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
1	408	505	500	167	73	1.653
2	117	84	149	48	32	430
3	48	47	131	22	113	361
Kreisgebiet	573	636	780	237	218	2.444

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten sind die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die konkrete Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher

wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum 1.3.2018 bis 31.8.2018 durchgeführt. Dabei wurden – neben den Angaben, die von den Vermietern zusätzlich zur Bestandsmietenerhebung gemacht wurden – die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobilienportal)
- Immonet (Internet-Immobilienportal)
- Immowelt (Internet-Immobilienportal)
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter

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

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter
- Bereinigung der Daten von Dubletten (Mehrfachinserate)
- Eliminierung von Extremwerten durch Begrenzung der Daten auf den Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts.

Es konnten für den Erhebungszeitraum 812 Mietangebote identifiziert werden, die die notwendigen Informationen zur Berechnung der Nettokaltmiete und der Örtlichkeit enthielten. Diese Anzahl wurde durch die Extremwertkappung um 38 Angebote verringert. Die weiteren Auswertungen basieren somit auf 774 Mietwerten, die sich auf 15 Tabellenfelder verteilen.

Tab. 7: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
1	83	77	126	69	41	396
2	46	31	62	38	37	214
3	27	26	78	37	34	202
Kreisgebiet	156	134	266	144	112	812

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

Aufgrund der kleinteiligen Differenzierungen der Vergleichsräume sind die Fallzahlen in einzelnen Tabellenfeldern vergleichsweise niedrig.

Tab. 8: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung)

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
1	81	74	120	66	40	381
2	42	30	59	36	36	203
3	26	24	72	36	32	190
Kreisgebiet	149	128	251	138	108	774

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Mietpreisstruktur des Angebotsmarktes nur teilweise abbildet, was sich auch aus den Unterschieden zwischen Angebots- und Neuvertragsmieten (die überwiegend deutlich geringer sind) ableiten lässt.

4. Angaben über die gezogenen Schlüsse

Das BSG fordert in seinem einschlägigen Urteil (BSG v. 22.09.2009 - B 4 AS 18/09) Angaben über die gezogenen Schlüsse. Gemeint ist damit nachzuweisen, wie die Mietpreisobergrenzen letztendlich begründet werden und wie hierfür vorgegangen wurde.

Generell ist festzuhalten, dass die Mietpreisobergrenzen nur unter Berücksichtigung der regionalen Verhältnisse bestimmt werden können. Dabei gestalten sich diese Bedingungen wesentlich differenzierter als beispielsweise in den sechs Mietstufen der Wohngeldtabelle. Diese Mietstufen orientieren sich grob an den Abweichungen vom Bundesdurchschnitt. Dabei weisen die einzelnen Wohngeldstufen jeweils eine Bandbreite von 10 Prozentpunkten auf. Allein hieran ist zu erkennen, dass die Wohngeldtabelle nur sehr bedingt den regionalen Bedingungen entspricht.

Kernstück eines schlüssigen Konzepts ist es, die Mietpreisobergrenzen so zu definieren, dass damit angemessener Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht. Dabei bedeutet angemessen, dass Mieten dann als angemessen gelten, wenn zu diesen Mietpreisen Wohnungen im unterem Wohnungsmarktsegment angemietet werden können.

Bei der Ableitung von Obergrenzen muss berücksichtigt werden, dass es je nach den örtlichen Bedingungen nicht ausreichend ist, den Anteil der potenziellen Nachfrager einfach auf den Wohnungsmarkt zu übertragen. Mietpreisobergrenzen müssen immer auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt bzgl. des vorhandenen Wohnraums und der Nachfragesituation berücksichtigen. Berücksichtigt werden muss auch, dass die Bedarfsgemeinschaften immer auch in Konkurrenz mit anderen Nachfragergruppen stehen.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anzupassen und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen.

Neben den eigentlichen Bedarfsgemeinschaften fragen zumindest Teile von Wohngeldempfängern ebenfalls nach preiswertem Wohnraum nach. Vollkommen identisch ist die Nachfrage bei Geringverdienern ohne Leistungsbezug, sofern diese nicht Teil eines besser verdienenden Haushalts sind. Aber auch Teile der Empfänger von unterstützenden Leistungen wie BAföG oder Berufsausbildungshilfe suchen preisgünstigen Wohnraum. Etwas unterschiedlich ist die Wohnraumsuche bei Studenten. Bei Studenten wird die Suche nach günstigem Wohnraum häufig vom Wunsch nach der Nähe zur Hochschule überlagert, wodurch das preisgünstige Wohnungsmarktsegment nicht mehr die oberste Priorität darstellt.

Im Hinblick auf die Nachfrage von Asylbewerbern nach preisgünstigem Wohnraum ist einschränkend folgendes anzumerken: Die Migrationsforschung weist darauf hin, dass Personen mit geringer sozialer und/oder ökonomischer Einbindung in lokale Gesellschaften räumlich sehr mobil sind. Dies dürfte auch – abhängig vom rechtlichen Status – für Asylbewerber zutreffen, so dass gerade im Fall, dass es keine adäquaten Arbeitsplätze gibt, die Wahrscheinlichkeit einer Abwanderung in Regionen mit größerem Arbeitsplatzangebot und besseren Möglichkeiten sozialer Vernetzung (z. B. mit Verwandten und Freunden aus der Herkunftsregion) steigt. Der umgekehrte Fall ist jedoch genauso wenig auszuschließen. Die Merkmale des Wohnungsmarkts spielen dabei gegenüber den genannten Faktoren nur eine nachrangige Rolle. Insofern kann keine seriöse Prognose der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum durch anerkannte Asylbewerber abgegeben werden.

Bei der Festlegung des angemessenen Marktvolumens müssen sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten berücksichtigt werden. Während das BSG für München (BSG München II 10.9.2013, B 4 AS. 77/12 R II) von den unteren 20 % der Bestandsmieten, also den 20 % günstigsten Mieten ausgeht, berechnet Koopmann Analytics sicherheitshalber für alle Wohnungsgrößenklassen die unteren 50 %. Die solchermaßen abgeleitete Miete wird mittels der Angebotsmieten dahingehend überprüft, ob zu diesen Preisen entspre-

chender Wohnraum angemietet werden kann. Dieser Vergleich erfolgt auf Basis der Produkttheorie unter Anwendung der Bruttokaltmiete.

Im ersten Schritt wird das potenzielle Nachfragevolumen im Landkreis geschätzt (vgl. a. Abb. 1). Eine Möglichkeit hierfür wäre die Fallzahlen der Bedarfsgemeinschaften aus dem Regelungsbereichen SGB II und SGB XII sowie die Bezieher von Wohngeld und Leistungen nach AsylbLG zu ermitteln und daraus die Nachfrage abzuleiten.

Ein solches Vorgehen ist aber nur eingeschränkt aussagekräftig. So lassen etwa die Zahlen aus den Bereichen SGB II und SGB XII keine exakte Ableitung der Nachfrage nach Wohnraum zu. Beispielsweise entwickelt nicht jeder 1-Personenhaushalt eine Nachfrage nach einer eigenständigen Wohnung; eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft kann daher gemeinsam mit weiteren Personen in einer größeren Wohnung wohnen.

Um die potenzielle Größe des Nachfragevolumens bewerten zu könnten, wurde daher ein anderes Verfahren angewandt, indem versucht wurde, die Armutsgefährdungsquote auf die verschiedenen Haushaltsgrößenklassen umzusetzen. Diese Quote gibt an, wie hoch der Anteil derjenigen ist, die mit weniger als 60 % des mittleren Einkommens (Median) auskommen muss. Diese Grenze wird auch als Armutsgefährdungsschwelle bezeichnet und ist eine relative Einkommensarmut. D.h. das gleiche Einkommen kann je nach regionalem Einkommensniveau unterhalb als auch oberhalb der Schwelle liegen.

Dieser Wert hat den Vorteil, dass das regionale Einkommensniveau berücksichtigt wird, was ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf das regionale Mietniveau aufweist. Die Umrechnung der Prozentanteile erfolgt auf der kleinstmöglichen Ebene, die von der amtlichen Statistik ausgewiesen wird. Für den Landkreis Celle ist dies das Bundesland Niedersachsen.

Da keine Erkenntnisse darüber bestehen, inwieweit die Armutsgefährdungsquote im Landkreis Celle von derjenigen in ganz Niedersachsen abweicht, müssen die angegebenen Quoten als lediglich ungefähre Werte interpretiert werden. Unter diesen Voraussetzungen lässt dieses Verfahren, die Größe der potentiellen Nachfrage zu schätzen, zumindest eine Annäherung an die tatsächlichen Gegebenheiten zu (Tab. 9).

Tab. 9: Potenzielle Nachfragergruppen im unterem Wohnungsmarktsegment					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr
Armutsgefährdungsquote	27 %	14 %	14 %	13 %	29 %
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018; amtliche Sozialberichterstattung; eigene Berechnungen					

4.1 Produktbildung

4.1.1 Nettokaltmiete

Das BSG fordert für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts, dass in einem ersten Schritt ein m²-Wert zu berechnen ist. Koopmann Analytics hat diesen Wert aus den Werten der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse berechnet. Für einen 1-Personenhaushalt flossen somit die Mieten der Wohnungen zwischen 30 und 50 m² ein. Die weiteren Größenklassen sind den Tabellenköpfen zu entnehmen.

Um für alle Vergleichsräume und alle Wohnungsgrößenklassen ein jeweils ausreichend großes Angebot ausweisen zu können, wurde das 50 %- bzw. 70 %-Perzentil als Mindestgrenze zwischen einem angemessenen und einem unangemessenen m²-Wert im Rahmen des iterativen Verfahrens ermittelt. (vgl. Tab. 10) In allen Fällen liegt der Anteil der arbeitsgefährdeten Haushalte deutlich niedriger, so dass neben der originären Nachfrage derjenigen, die sich keinen teuren Wohnraum leisten können, auch die Nachfrage von anderen Wohnungsnutzern mitberücksichtigt ist, die sich aufgrund ihres Einkommens auch einen teureren Wohnraum leisten könnten.

Tab. 10: Angewandte Individuelle Perzentilsgrenzen 2018						
	VR	1	2	3	4	5
Stadt Celle	1	50%	50%	50%	50%	50%
Südbereich	2	50%	70%	50%	70%	50%
Nordbereich	3	50%	70%	70%	50%	70%
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018						

4.1.2 Kalte Betriebskosten

Für die Bildung der Bruttokaltmiete ist es notwendig, die Höhe der kalten Betriebskosten zu berechnen.

Hierfür wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskosten mit erhoben. Eine differenzierte Erhebung der einzelnen Betriebskostenbestandteile erfolgte dabei nicht. Wichtigster Bestandteil der kalten Betriebskosten sind im Regelfall die Kosten für Kaltwasser sowie die Abwasserkosten. Da diese Kosten in einigen Fällen auch direkt durch den Mieter gezahlt werden, wurden, um Verzerrungen zu vermeiden, diese Direktzahler bei der Ermittlung der Betriebskosten nicht berücksichtigt. Berücksichtigt wurden nur Angaben, bei denen die Wasserkosten eingeschlossen waren.

Erhoben wurde jeweils die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen. Durch die große Fallzahl gleichen sich eventuelle Über- und Unterzahlungen der Betriebskosten aus. Erfahrungen zeigen, dass im Regelfall die Vorauszahlungen an die zu erwartenden tatsächlichen Kosten angepasst sind. Durch den Erhebungszeitpunkt 01.06.2018 waren in der überwiegenden Zahl der Fälle die Betriebskosten von 2017 abgerechnet und die Vorauszahlungen entsprechend aktualisiert.

Das Ergebnis der Erhebung zeigt Tab. 11.

Tab. 11: Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten 2018 (in/m²)					
	Wohnungsgrößenklassen				
	≥30 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 85 m ²	> 85 bis 95 m ²
Landkreis	1,50	1,39	1,37	1,43	1,28

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

4.1.3 Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete ergibt sich aus der Addition der Nettokaltmiete mit den kalten Betriebskosten. Diese Summe multipliziert mit der maximalen Wohnfläche ergibt das Produkt.

Das solchermaßen definierte Produkt wird in der Umsetzung losgelöst von der maximalen Wohnfläche; es können somit auch Wohnungen außerhalb der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse angemietet werden, sofern das Produkt nicht überschritten wird. Hierdurch können sich die realen m²-Miethöhen in der Anwendung ändern. Diese steigen bei kleineren Wohnungen und sinken bei größeren Wohnungen, ohne dass dies als Begründung für eine Unangemessenheit herangezogen werden kann.

Tab. 12: Bruttokaltmiete Landkreis Celle Vergleichsraum 1

Größe in m ²	Personen— zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
30 bis ≤ 50	1	5,32	1,50	6,82	341,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,30	1,39	6,69	401,40
> 60 bis ≤ 75	3	5,30	1,37	6,67	500,25
> 75 bis ≤ 85	4	5,30	1,43	6,73	572,05
> 85 bis ≤ 95	5	5,12	1,28	6,40	608,00
Weitere Person		5,12	1,28	6,40	64,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

Tab. 13: Bruttokaltmiete Landkreis Celle Vergleichsraum 2

Größe in m ²	Personen— zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
30 bis ≤ 50	1	4,80	1,50	6,30	315,00
> 50 bis ≤ 60	2	5,45	1,39	6,84	410,40
> 60 bis ≤ 75	3	5,01	1,37	6,38	478,50
> 75 bis ≤ 85	4	5,20	1,43	6,63	563,55
> 85 bis ≤ 95	5	4,94	1,28	6,22	590,90
Weitere Person		4,94	1,28	6,22	62,20

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

Tab. 14: Bruttokaltmiete Landkreis Celle Vergleichsraum 3					
Größe in m ²	Personen— zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
30 bis ≤ 50	1	4,34	1,50	5,84	292,00
> 50 bis ≤ 60	2	4,36	1,39	5,75	345,00
> 60 bis ≤ 75	3	4,03	1,37	5,40	405,00
> 75 bis ≤ 85	4	4,20	1,43	5,63	478,55
> 85 bis ≤ 95	5	4,13	1,28	5,41	513,95
Weitere Person		4,13	1,28	5,41	51,40

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie

Grundlegende Bedingung für ein schlüssigen Konzeptes ist die Prüfung, ob zu den abgeleiteten Mietpreisobergrenzen auch tatsächlich ein Angebot verfügbar ist. Ist dies im Regelfall nicht möglich, so muss die Mietpreisobergrenze entsprechend angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt in einem iterativen Prozess⁷ (Abb. 2), um die Grenzen so zu definieren, dass eine Versorgung im Regelfall sichergestellt werden kann, aber auch nicht Mieten gezahlt werden, die nicht dem regionalen Wohnungsmarkt entsprechen und schon bei der Definition der Grenzen und ohne Anwendung der Produkttheorie das einfache Wohnungsmarktsegment in Richtung des mittleren bzw. sogar gehobenen Wohnungsmarktsegments erweitern.

Abb. 2: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen

Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen



Im Rahmen der Anwendung der Produkttheorie kann das einfache Wohnungsmarktsegment jedoch durch den Leistungsbezieher dann gemäß den Rahmenbedingungen der Rechtsprechung (vgl. u.a. B 4 AS 77/12 R) verlassen werden, wenn durch die Anmietung

⁷ Definition: sich schrittweise in wiederholten Rechengängen der exakten Lösung annähernd

einer kleineren Wohnung der in Kap. 4.1 ausgewiesene m²-Preis höher wird. Die Höchstgrenze bildet dabei in jedem Fall das ausgewiesene Produkt.

Dieses kann jedoch immer im Rahmen eines Einzelfalls überschritten werden, wenn in der Situation der Bedarfsgemeinschaft entsprechende Gründe vorliegen, die eine Übernahme höherer Mietkosten nötig machen. Dies können Gründe sein, die im Privaten liegen oder wenn Sonderbedürfnisse an die Wohnung zu stellen sind.

Das schlüssige Konzept kann nur den Regel- und Normalfall abdecken. Hierzu gehört auch, dass die regelhafte Wohnungssuche nicht kurzfristig erfolgreich sein muss. Ist dies im Einzelfall notwendig (z.B. häusliche Gewalt), ist dies in der Einzelfallprüfung zu berücksichtigen.

Die Auswertung von Bestands- und Angebotsmieten kann aufgrund der sehr unterschiedlichen Fallzahlen nur getrennt in zwei unterschiedlichen Schritten erfolgen. Statistisch ist es nicht möglich, beide Gruppen in einer Gesamtdatenbank zusammenzufassen und dann einen Wert zu ermitteln. Da die Bestandsmieten die Mehrheit der Daten stellen, wären alle weiteren Datenauswertungen durch die Bestandsmieten geprägt.

Die Tabellen 15-17 vergleichen die durchschnittlichen Angebotsmieten in den Teilräumen mit denen der Bestandsmieten auf Basis des Quadratmeterpreises. Die Neuvertragsmieten als Untergruppe der Bestandsmieten (Mietvertragsbeginn max. 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag der Bestandsmieten, dem 01.06.2018) bilden dabei ebenso wie die Angebotsmieten die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt ab. Die Neuvertragsmieten bilden jedoch den gesamten Wohnungsmarkt ab, während dies für die Angebotsmieten nur zum Teil gilt, nämlich für den Teil der Wohnungsangebote, die mit vollständigen Angaben inserieren. Zusätzlich wird dieses Volumen dadurch reduziert, dass nicht alle Wohnungsunternehmen ihr gesamtes Angebot inserieren. Eine Wohnungssuche nur auf der Basis der Auswertung von Internet und Zeitungsanzeigen reicht nicht. Immer müssen die Wohnungsunternehmen auch direkt kontaktiert werden. Im ländlichen Bereich kommt hinzu, dass eine nicht geringe Zahl an Wohnungen auch über schwarze Bretter von öffentlichen Stellen vermarktet werden, die nur vor Ort erfasst werden können. Die Quadratmetermieten dienen zum Vergleich der Unterschiede zwischen Neu- und Angebotsmieten. Relevant für die Abschätzung des Angebotes sind die Werte aufgrund der Produkttheorie und nicht des m²-Wertes.

Tabelle 18 gibt die abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebots wieder, d. h. zeigt an, welcher Anteil der gesamten Angebote zu den ermittelten Bruttokaltmieten angemietet werden kann. Dies bedeutet, dass z. B. im Vergleichsraum 1 ein Ein-Personen-Haushalt 59 % der Angebote wahrnehmen kann; die verbleibenden 41 % liegen hingegen oberhalb der Angemessenheitsgrenze.



Tab. 15: Landkreis Celle: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 1

	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten	
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
30 bis ≤ 50	5,32	5,00	81%	6,56	25%	81
> 50 bis ≤ 60	5,30	5,50	38%	6,28	19%	74
> 60 bis ≤ 75	5,30	6,00	27%	6,32	14%	120
> 75 bis ≤ 85	5,30	5,50	27%	6,04	11%	66
> 85 bis ≤ 95	5,12	5,40	-	6,45	10%	40

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

Tab. 16: Landkreis Celle: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 2

	Bestandsmieten		Neuvertragsmieten		Angebotsmieten	
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
30 bis ≤ 50	4,80	5,01	8%	6,49	10%	42
> 50 bis ≤ 60	5,45	5,46	71%	8,22	10%	30
> 60 bis ≤ 75	5,01	6,00	24%	6,01	10%	59
> 75 bis ≤ 85	5,20	5,55	-	7,58	6%	36
> 85 bis ≤ 95	4,94	5,38	-	6,32	22%	36

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

Tab. 17: Landkreis Celle: Angebots- und Neuvertragsmieten Vergleichsraum 3

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
30 bis ≤ 50	4,34	5,20	-	6,25	0%	26
> 50 bis ≤ 60	4,36	5,43	-	6,09	4%	24
> 60 bis ≤ 75	4,03	4,03	70%	5,69	4%	72
> 75 bis ≤ 85	4,20	-	-	4,97	11%	36
> 85 bis ≤ 95	4,13	4,13	81%	5,76	22%	32

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

Tab. 18: Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen

Stadt/Gemeinde/SG	Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklassen				
		1	2	3	4	5
Celle	1	59%	39%	33%	30%	20%
Flotwedel, Hambühren, Lachendorf, Wathlingen, Wietze, Winsen	2	40%	27%	34%	22%	22%
Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide, Südheide	3	31%	8%	21%	25%	28%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

4.3 Alternative Berechnung der Angemessenheitsgrenze

Im schlüssigen Konzept, das zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Analyse gültig war (2014), wurde ein zusätzliches Verfahren der Ermittlung der Angemessenheitsgrenze angewandt. Dieses soll in seinen Grundzügen auch auf die vorliegenden Daten angewandt werden, um eine Vergleichbarkeit herzustellen.

Das Verfahren setzt sich zum Ziel, die Frage zu beantworten, wo die Angemessenheitsgrenze zu liegen hat, damit alle Bedarfsgemeinschaften mit einer Wohnung versorgt werden können. Zu diesem Zweck werden die in einem bestimmten Zeitraum (hier: 1.3.-31.8.2018) gestellten Neuanträge auf Übernahme der Wohnungskosten beim Jobcenter den im gleichen Zeitraum erhobenen Angebotsmieten gegenübergestellt und derart kombiniert, dass die abstrakte Angemessenheit jeweils 100 % erreicht.

Die hier vorgenommene Auswertung weist sowohl Gemeinsamkeiten mit dem als auch Unterschiede zum Konzept von 2014 auf. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

- Die Auswertung teilt den Landkreis in drei (nicht wie 2014 in zwei) Vergleichsräume ein; Celle wird als einzelner Vergleichsraum betrachtet, und Lachendorf wird dem Südkreis zugeordnet. Hierdurch ergeben sich schon Änderungen bei den Angemessenheitsgrenzen.
- Es werden alle ermittelten Angebote verwendet; in den Fällen, in denen keine Angaben zu den kalten Betriebskosten vorliegen, werden diese durch die Werte aus der Erhebung ersetzt. Diese Vorgehensweise berücksichtigt den Umstand, dass die Betriebskosten in Anzeigen häufig als Zusammenfassung der Vorauszahlungen von kalten Betriebskosten und Heizungskosten ausgewiesen werden.
- Als Angebote gelten neben den erhobenen Angeboten auch die Mieten derjenigen als potentielle Nachfrager definierten Bedarfsgemeinschaften, die über der hier definierten Angemessenheitsgrenze (vgl. Kap. 4.2) liegen, da sie bei einer Kostensenkungsaufforderung zumindest virtuell ihre aktuelle Wohnung aufgeben, womit diese dem Angebot zugeschlagen werden kann. [Erläuterung: Für eine 1-Personen-BG im Vergleichsraum 1 liegt die – in Kap. 4.2 berechnete – Angemessenheitsgrenze bei 341 €. Zahlt diese BG z. B. 380 €, liegt sie über der Angemessenheitsgrenze. Wenn diese BG deshalb eine neue Wohnung sucht, kann sie unter all denjenigen Wohnungsangeboten wählen, die unterhalb der durch die alternative Berechnung ermittelten Angemessenheitsgrenze liegen. Liegt diese – neue – Angemessenheitsgrenze jedoch z. B. bei 380 €, muss die BG ihre Wohnung gar nicht wechseln. Anders ausgedrückt: In ein und demselben Augenblick verlässt die BG ihre (nach der bisherigen Berechnung) unangemessene Wohnung, erfährt die neue Ange-

messenheitsgrenze und bezieht die nun leer gewordene, als Angebot zur Verfügung stehende Wohnung erneut. Für eine methodisch saubere Ermittlung des Angebots müssen daher auch die Mieten aller Wohnungen, in denen aktuell Bedarfsgemeinschaften leben und die über der (in Kap. 4.2 berechneten) Angemessenheitsgrenze liegen, berücksichtigt werden.]

- Es werden als Angebote nicht lediglich die Angebote in der jeweiligen Größenklasse berücksichtigt, da es einer BG offensteht, auch eine größere Wohnung anzumieten, sofern diese unterhalb der Angemessenheitsgrenze liegt. Daher wird zunächst für alle 1-Personen-Haushalte die Zahl der benötigten Wohnungen und der entsprechenden Höchstmiete ermittelt, diese Wohnungen werden dann aus der Berechnung ebenso herausgenommen wie die sonstigen Wohnungen dieser Größenklasse. Daran schließt sich dasselbe Vorgehen für die 2-Personen-Haushalte an usw. Dieses Verfahren vermeidet das Problem des schlüssigen Konzepts von 2014, dass eine 1-Personen-BG zunächst eine angemessene Miete zahlt, was dann nicht mehr der Fall ist, wenn eine weitere BG in ebendiese Wohnung bei gleichbleibender Miete einzieht, da die Angemessenheitsgrenze für 2-Personen-BGs unter derjenigen für 1-Personen-BGs liegt. [Erläuterung: Nach der sog. Produkttheorie steht einer BG der gesamte Wohnungsmarkt mit der Einschränkung offen, dass die Miete einer Wohnung unter der Angemessenheitsgrenze liegt. Eine BG kann daher auch eine Wohnung anmieten, die größer ist als die für die Berechnung der Miethöhen verwendeten Wohnungsgrößenklassen, sofern nur die Angemessenheit für die jeweilige Größe der BG nicht überschritten wird. Konkret bedeutet das, dass z. B. eine 1-Personen-BG nicht auf die Wahl unter allen Angeboten der Wohnungsgrößenklasse bis 50 m² verpflichtet werden kann, sondern auch eine größere Wohnung anmieten kann. Daher ist es wenig sinnvoll, für die Berechnung der Angemessenheitsgrenze etwa für 1-Personen-BGs nur das Angebot an Wohnungen bis 50 m² zu berücksichtigen.]

Für die Auswertung standen entsprechend der genannten Kriterien 1.164 Angebotsmieten (davon 812 leerstehende Wohnungen und 352 Neuanträge beim Jobcenter, die oberhalb der Angemessenheitsgrenze liegen) zur Verfügung, nach der Dublettenbereinigung (Ausschluss derjenigen Wohnungen, die offensichtlich von Bedarfsgemeinschaften angemietet wurden, deren Mietdaten vom Jobcenter übermittelt worden waren) waren es 1038 Fälle. Zu informellen Wegen der Vermietung wie etwa Nachmieterregelungen, Vermittlung durch Bekannte usw. liegen keine Angaben vor, so dass diese nicht berücksichtigt werden können. Der Umfang der Angebotsmieten muss daher generell als systematisch unterschätzt angesehen werden.

Als potentielle Nachfrager gelten alle Neufälle in den Daten des Jobcenters für den ausgewählten Zeitraum, dies waren 767 Fälle. Davon blieben 17 Fälle unberücksichtigt, da es sich um Haushalte mit mehr als 5 Personen handelt, die sich auf alle drei Vergleichsräume

verteilen. Ebenso unberücksichtigt bleiben 123 Haushalte, in denen sowohl Bedarfsgemeinschaften als auch andere Personen leben, da vom Jobcenter nicht angegeben werden konnte, ob die tatsächliche Miete in den Datensätzen sich auf die Gesamtwohnung oder nur auf einen Mietanteil der Bedarfsgemeinschaft bezieht. Aus der Auswertung wurden weitere 60 Fälle ausgeschlossen, die über den aktuell gültigen Referenzwerten (Bruttokaltmiete) plus den jeweiligen Betrag für die Wirtschaftlichkeitsprüfung liegen und zugleich keine Kostensenkungsaufforderung erhielten. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass hier Umstände zum Tragen kamen, die von der Anwendung der Angemessenheitsgrenze absehen ließen. Daraus ist zu schließen, dass diese Bedarfsgemeinschaften keine Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind. Als Nachfrager blieben daher insgesamt 567 Fälle übrig. Von diesen wiederum liegen 352 über der von Koopmann Analytics ermittelten Angemessenheitsgrenze (ohne Wirtschaftlichkeitsprüfung), so dass für diese BGs das Angebot zu ermitteln ist.

Werden die 352 Fälle, die über der von Koopmann Analytics ermittelten Angemessenheitsgrenze liegen, auf die 1038 Angebote derart bezogen, dass nach der geschilderten Methodik jeder BG eine dieser Mietwohnungen zur Verfügung steht, ergeben sich folgende Mietobergrenzen:

Tab. 19: Abstrakte Verfügbarkeit – alternative Berechnung				
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse	Fälle	Angemessenheitsgrenze (entspr. Kap. 4.2)	Angemessenheitsgrenze (entspr. Kap.4.3)
1	1	110	341,00	380,00
	2	39	401,40	410,00
	3	17	500,25	439,00
	4	6	572,05	530,00
	5	5	608,00	577,00
2	1	55	315,00	388,00
	2	26	410,40	422,00
	3	8	478,50	440,00
	4	4	563,55	509,00
	5	3	590,90	520,00
3	1	50	292,00	364,00
	2	12	345,00	380,00
	3	6	405,00	385,00
	4	7	478,55	444,00
	5	4	513,95	478,00

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

Der Vergleich der mit der alternativen Methodik ermittelten Angemessenheitsgrenze mit den auf dem 50 %- bzw. 70 %-Perzentil basierenden Werten (vgl. Kap. 4.2) zeigt folgende Ergebnisse: In den Wohnungsgrößenklassen 3-5 liegen die neuen Werte alle unter den nach der ersten Methodik ermittelten Werten; es bedarf also in keinem Fall einer Korrektur. In den Wohnungsgrößenklassen 1 und 2 sind die neuen Werte hingegen höher. Sie bilden daher die neue Angemessenheitsgrenze. Die anzuwendenden Angemessenheitsgrenzen fasst Tabelle 20 zusammen. Die berechneten Werte sind auf den vollen Euro aufgerundet worden

Tab. 20: Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Celle ab 01.01.2019						
Stadt/Gemeinde/SG/ gemeindefreier Be- zirk	VG	Wohnungsgrößenklassen				
		1	2	3	4	5
Celle	1	380,00	410,00	501,00	573,00	608,00
Flotwedel, Hambühren, Lachendorf, Wathlingen, Wietze, Winsen	2	388,00	422,00	479,00	564,00	591,00
Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide, Südheide	3	364,00	380,00	405,00	479,00	514,00
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018						

Ab 6 Personen erhöht sich die Obergrenze für jede weitere Person um 10 m² und 64 € im Vergleichsraum 1 (Celle), 62,20 € im Vergleichsraum 2 (Flotwedel, Hambühren, Lachendorf, Wathlingen, Wietze, Winsen) und 51,40 im Vergleichsraum 3 Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide, Südheide).

5. Clusteranalyse

Unter Berücksichtigung der regionalen Gliederung des Landkreises Celle konnten mittels einer modifizierten Clusteranalyse insgesamt 3 Vergleichsräume gebildet werden, die die Anforderungen des BSG (vgl. B 4 AS 44/14 R) an eine regionale Untergliederung bei Landkreisen für eine Vergleichsraumbildung erfüllen. Dabei wurde insbesondere auf eine ausreichende Größe des Vergleichsraumes, die verkehrliche Verbundenheit und die Nähe zu Celle als regionalem Oberzentrum (als Angebotsort für hochwertige Dienstleistungen und zentrale Verwaltungseinrichtungen) für den überwiegenden Anteil der jeweiligen Einwohner einer Kommune geachtet. Diese Methodik berücksichtigt zudem, dass durch eine unsachgemäße Vergleichsraumbildung die soziale Segregation innerhalb eines Vergleichsraums verstärkt wird. Dies passiert immer dann, wenn große ökonomische und soziale Unterschiede innerhalb eines Vergleichsraumes bestehen.

Alle Berechnungen wurden mit dem Statistikprogramm SPSS durchgeführt. Das entsprechende Verfahren sowie seine Modifikationen werden im Folgenden kurz dargestellt.

Als Variablen wurden folgende wohnungsmarktstatistische Angaben für die kreisangehörigen Kommunen im Landkreis Celle verwendet: Bevölkerungsentwicklung (2010-2014),

Bevölkerungsdichte, Neubautätigkeit (2008-2014 pro 10000 Einwohner), Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten), die Mietquote (Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand), das Pro-Kopf-Einkommen, der durchschnittliche Bodenrichtwert, die Wohngeldstufe und die Entfernung zum nächsten Oberzentrum. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die einzelnen Variablen statistisch voneinander abhängig sind, mussten diese Abhängigkeiten in einem ersten Schritt aufgelöst werden. Dies geschah durch eine Hauptkomponentenanalyse. Dieser „Orthogonalisierung“ genannte Prozess ergab Hauptkomponenten, die im weiteren Auswertungsprozess die ursprünglichen Variablen ersetzen.

Die Hauptkomponenten wurden mithilfe des Ward-Algorithmus einer Clusteranalyse unterzogen. Eine solche Clusteranalyse verschmilzt in einem schrittweisen Prozess die jeweils ähnlichsten Einzelfälle (Daten einer Stadt, Gemeinde bzw. Samtgemeinde) zu einem „Haufen“ (Cluster), dessen Mittelwert dann als neuer (fiktiver) Einzelfall in die weitere Analyse eingeht. Die Endstufe einer Clusteranalyse ist dann erreicht, wenn alle Einzelfälle in einem großen Cluster aufgehen.

Bei jedem einzelnen Clusterbildungsschritt verstärken sich die Abweichungen von den ursprünglichen Daten. Das Ausmaß dieses Informationsverlustes gibt einen Hinweis darauf, an welchem Punkt der Clusterbildung eine weitere Zusammenfassung der Einzelfälle zu einem immer größeren Cluster nicht mehr sinnvoll ist. Im Fall der kreisangehörigen Kommunen im Landkreis Celle bedeutet dies, dass weder eine Clusterbildung, in der jede Kommune ein einzelner Cluster ist, noch eine Clusterbildung mit dem gesamten Landkreis als einzigem Vergleichsraum der Fragestellung angemessen ist. Der Blick auf die Informationsverluste durch Clusterbildung (Tab. 21) zeigte, dass die entsprechenden Werte einen Hinweis auf eine Zahl von 3 Clustern geben; denn bis zur Bildung von vier Clustern sinkt die Steigung des Informationsverlusts. Bei drei Clustern ist die Steigerungsrate nur geringfügig größer, erst bei einer weiteren Zusammenfassung in zwei Clustern ist ein wesentlicher Anstieg der Steigung festzustellen. Die Gemeinde Faßberg, die bei der 4-Clusterlösung einen eigenen Vergleichsraum bilden würde, ist zu klein, um einen eigenständigen Wohnungsmarkt bilden zu können. Daher stellt die 3-Clusterlösung die bestmögliche Zusammenfassung dar.

Tab. 21: Informationsverluste bei der Clusterbildung	
Anzahl der Cluster	Steigung des Informationsverlusts
6	2,03
5	1,53
4	1,51
3	1,69
2	3,67
1	2,20

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Celle 2018

Diese 3 Cluster setzen sich aus Celle (Cluster 1), Flotwedel, Hambühren, Lachendorf, Wathlingen, Wietze, Winsen (Cluster 2) und Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide, Südheide (Cluster 3) zusammen. Die nach mathematisch-statistischen Verfahren ermittelte Setzung von Celle als einzelnen Cluster bestätigt damit die getroffene Entscheidung, diese Stadt getrennt von den übrigen Kommunen zu betrachten, da ihr Wohnungsmarkt deutlich andere Merkmale als der Rest des Landkreises aufweist.

Die Cluster stellen somit homogene Wohn- und Lebensbereiche dar und bilden somit Vergleichsräume im Sinne der Rechtsprechung des BSGs. Die angewandte Methodik berücksichtigt u.a. die räumliche Nähe zueinander, die Entfernung innerhalb des Vergleichsraumes für die überwiegende Mehrzahl der Bewohner innerhalb des Vergleichsraumes, ähnliche Lebensverhältnisse und Entfernungen zu Versorgungseinrichtungen. Zusätzlich werden Verzerrungen durch die Zusammenfassung sehr unterschiedlicher Mietpreisniveaus vermieden.



Anlagen



Sozialamt - Amtsleiter

Dienstgebäude Trift 26
Auskunft erteilt Herr Schumann
Zimmer 101
Telefon: 05141/916-4001
Telefax: 05141/916-34001
E-Mail: Ralf.Schumann@LKCelle.de

Bei Antwort bitte angeben!

Bei Zahlung bitte angeben!

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Kassenzeichen

Celle, den

40/JC

12.06.2018

Wohnungsmarktgutachten für die Rechtskreise SGB II und SGB XII

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Celle führt derzeit als Träger der „Kosten der Unterkunft“ im Rahmen der Leistungsgewährung nach den Sozialgesetzbüchern Zweiter und Zwölfter Teil (SGB II und XII) eine Erhebung der ortsüblichen Wohnungsmieten durch.

Das Ziel dieser Erhebung ist es, eine Grundlage für die Berechnung der Kosten der Unterkunft gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes zu erhalten. Diese Rechtssicherheit liegt nicht nur im Interesse der Leistungsbezieher/innen, sondern auch im Interesse aller Steuerzahler/innen.

Mit der Erhebung und Analyse der hierfür nötigen Informationen hat der Landkreis Celle das auf die Erstellung von schlüssigen Konzepten und Mietspiegeln spezialisierte Unternehmen Koopmann Analytics KG beauftragt. Das Unternehmen erstellt auf Basis empirisch erhobener Daten eine repräsentative Mietenübersicht, die es ermöglicht, das aktuelle Mietpreisniveau im Kreisgebiet gemäß den Anforderungen des Bundessozialgerichts wiederzugeben. Für diese Datenerhebung bitte ich Sie als institutionelle Wohnungsanbieter um ihre Mitarbeit. Selbstverständlich ist die Teilnahme an der Erhebung freiwillig. Dennoch ist Ihre Teilnahme wichtig.

Um die Erhebungskosten möglichst gering zu halten, wird die Erhebung im Rahmen einer Vermieterbefragung durchgeführt. Ich möchte Sie bitten, dass Sie dem von mir nach einer Ausschreibung beauftragten Unternehmen Koopmann Analytics KG die Informationen zur Verfügung stellen, die das Unternehmen für die Erstellung der Mietwertübersicht im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts benötigt.

Ich versichere Ihnen, dass die Erhebungsdaten ausschließlich für die Erstellung der Mietwertübersicht verwendet werden. Eine anderweitige Nutzung ist ausgeschlossen. Der Landkreis Celle erhält von Koopmann Analytics im Ergebnis eine Tabelle, die keinen Rückschluss auf einzelne Vermieter oder Mietverhältnisse ermöglicht. Der Datenschutz ist damit gewährleistet.

Weitere Informationen zur Erhebung finden Sie im beiliegenden Merkblatt der Firma Koopmann Analytics KG. Das Unternehmen wird in meinen Auftrag mit Ihnen Kontakt aufnehmen und Ihnen die Vorgehensweise persönlich erklären.

In der Kreisverwaltung steht Ihnen meine Mitarbeiterin Frau Martina Schaper für generelle Rückfragen gern unter der Telefonnummer 05141/916-4007 zur Verfügung.

Für Ihre Mitarbeit und Mühe bedanke ich mich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



(Niebuhr)

Informationen zur Mieterhebung des Landkreises Celle

Wir, die Firma Koopmann Analytics, wurden vom Landkreis Celle beauftragt, eine umfassende Erhebung von aktuellen Mietwerten im Kreisgebiet durchzuführen und somit die Mietpreisentwicklung seit der letzten Erhebung (2014) bewerten zu können. Diese Übersicht wird benötigt, um die Wohnraumversorgung für staatliche Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment gemäß den Anforderungen des Bundessozialgerichts im Rahmen der Existenzsicherung sicherstellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch von geförderten Wohnungen. Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie sich als Vermieter an der Erhebung beteiligen.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in ihrer Verwaltung befindlichen vermieteten Wohnungen die benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Um die Relevanz der Miete für unsere Erhebung prüfen zu können, prüfen Sie bitte vorab, ob Sie die vorgeschalteten Filterfragen entsprechend beantworten können. Nur für die Wohnungsbestände, die unseren Anforderungen entsprechen, benötigen wir die abgefragten Informationen zum Mietverhältnis und zur Wohnung.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des niedersächsischen Datenschutzgesetzes und des Bundesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von uns ausschließlich für die Mietenwerterhebung des Kreises erhoben und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet.

Für Rückfragen oder weitere Informationen zur Befragung wenden Sie sich gerne an unser Info-Telefon unter: 040 / 211 07 64 82

Und so verläuft die Erhebung:



Wir werden mit Ihnen telefonisch Kontakt aufnehmen und die weitere Vorgehensweise telefonisch besprechen. Wir mailen Ihnen anschließend eine Excel-Datei mit drei Tabellenblättern.

Das Tabellenblatt mit dem Namen **Objektliste** ergänzen Sie bitte mit den Adressdaten des von Ihnen betreuten Wohnungsbestandes. Bitte senden Sie uns diese Tabellenblatt **umgehend** wieder zurück.

Das Tabellenblatt mit dem Namen **Bestandsmietenübersicht** ergänzen Sie bitte um die gewünschten Informationen. Dieses senden Sie uns diese bis zum 31.06.2018 ausgefüllt zurück.

Da für die Mietwerterhebung nicht alle Wohnungen berücksichtigt werden dürfen, müssen Wohnungen, die im Prinzip nicht jedermann zugänglich sind und eine Besonderheit aufweisen, aus den an uns zu übergebenden Datenbestand herausgefiltert werden. Durch die Filterung versuchen wir nur „normale“ Mietverträge und Sozialwohnungen zu berücksichtigen.

In einem ersten Schritt bereinigen Sie daher bitte ihrem Wohnungsbestand um Wohnungen, die für unsere Erhebung nicht relevant sind.

- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnliche Unterkünften
- Wohnungen, die nur bestimmten Kundengruppen zugänglich sind (ausgenommen Sozialwohnungen)
- Werkwohnungen mit vergünstigten Mieten
- Wohnungen mit Freundschaftsmieten oder Gefälligkeitsmieten
- Wohnungen mit Gewerbemietverträgen
- Möblierte Wohnungen
- Wohnungen mit kurzzeitigen Mietverträgen (z.B. Werkwohnungen, Saisonarbeiterwohnungen, Übergangswohnungen mit kurzen Laufzeiten, Gästewohnungen)
- Für den Rückbau vorgesehene Wohnungen (Planung abgeschlossen und Bestände werden nicht mehr vermarktet)
- Wohnungen in Gebäuden, die aufgrund geplanter Sanierungen leergezogen werden

- Wohnungen, die nicht vermietet mit einem Bad und einer Sammelheizung ausgestattet wurden

Bitte nennen Sie uns in Ihrem Anschreiben die Anzahl der Wohnungen, die aufgrund der oben genannten Filterbedingungen nicht relevant sind und deren Datensätze sie uns nicht übersenden.

Bitte bestätigen Sie uns in Ihrem Anschreiben, dass Sie uns nur Datensätze übergeben haben, die den oben genannten Filterbedingungen entsprechen.

Im zweiten Schritt bestätigen Sie uns bitte für die übersandten Mieten, dass diese Wohnungen die nachfolgenden Kriterien erfüllen. Hierfür reicht ebenfalls ein Satz im Anschreiben von Ihnen, so dass diese Information nicht für jede Wohnung angegeben werden muss. In diesem Fall ergänzen wir Ihre Angaben, um Ihnen die Arbeit zu erleichtern und gleichzeitig den Ansprüchen der Sozialrichter zu genügen.

Alle Wohnungen, für die Sie uns Mietdaten zur Verfügung gestellt haben, verfügen über:

- Isolierfenster,
- zeitgemäßes Bad,
- zeitgemäße Küche,
- zeitgemäße Elektroausstattung.

Bitte teilen Sie uns die Anzahl der Wohnungen mit, auf die die Anforderungen nicht zutreffen und deren Mietdaten Sie uns nicht zur Verfügung stellen konnten.

Wenn möglich, teilen Sie uns bitte mit, wie hoch bei den relevanten Wohnungen der Anteil ist, bei denen die Betriebskosten im Jahr 2017 zum Zeitpunkt 1.6.2018 schon abgerechnet wurden. Diese Information hilft uns zu beurteilen, wie aktuell die Angaben zu den Betriebskosten sind.

Für alle nach der Bereinigung verbliebenen vermieteten Wohnungen benötigen wir die nachfolgenden Informationen

Gemeindename

innenliegendes WC (Ja/Nein)

Sammelheizung (Öl, Gas, Nachtspeicherheizung) (Ja/Nein)

Datum des Mietvertragsbeginns

Mieterhöhung in den letzten vier Jahren (Ja/Nein)

Wohnfläche der Wohnung (in m²)

Nettokaltmiete (in €)

kalte Betriebskosten (in €)

sind in den Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten enthalten (Ja/Nein)

Heizkostenvorauszahlung (in €)

sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten? (Ja/Nein)

Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)

Energieverbrauch lt. Energieausweis

Bewertung der Wohnlage

Angebotsmietenerhebung

Neben der Bestandsmietenerhebung führen wir auch eine Angebotsmietenerhebung durch. Hierfür füllen Sie bitte das Tabellenblatt Angebotsmieten aus.

Hierzu möchten wir Sie bitten, uns Ihre aktuellen Angebote mit den entsprechenden Informationen aus der Sollmietenliste zur Verfügung zu stellen. Bitte kopieren Sie für die Struktur der Daten die Bestandsmietenübersicht.

Bitte teilen Sie uns auch mit, in welchen Zeitungen oder Internetportalen Sie ihre Anzeigen schalten.

Vielen Dank

Sozialamt - Amtsleiter

Dienstgebäude Trift 26
Auskunft erteilt Herr Schumann
Zimmer 101
Telefon: 05141/916-4001
Telefax: 05141/916-34001
E-Mail: Ralf.Schumann@LKCelle.de

Bei Antwort bitte angeben!

Bei Zahlung bitte angeben!

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Kassenzeichen

Celle, den

40-KdU

03.09.2018

Mietniveauerhebung im Landkreis Celle

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Celle lässt gegenwärtig als Träger der "Kosten der Unterkunft" im Rahmen der Hartz IV-Gesetze das Niveau der hiesigen Wohnungsmieten erheben. Hintergrund ist, dass im Rahmen der Sozialgesetzbücher II und XII nur die angemessenen Unterkunftskosten übernommen werden dürfen, ohne dass der Gesetzgeber gesagt hat, was das im Einzelnen bedeutet. Ziel der Aktion ist es daher, eine Grundlage für die korrekte Berechnung der Hilfeansprüche zu erhalten. Das liegt nicht nur im Interesse der Leistungsbezieher/innen, sondern auch im Interesse aller Steuerzahler/innen.

Mit der Erfassung und Datenanalyse der hierfür nötigen Mietinformationen hat der Landkreis das Hamburger Forschungsinstitut Koopmann Analytics KG beauftragt. Koopmann Analytics erstellt auf Basis empirisch erhobener Daten eine repräsentative Mietpreisübersicht, die es ermöglicht, die aktuellen Mieten im Landkreis Celle wiederzugeben.

Für diese Datenerhebung bitte ich um Ihre Mitarbeit, da die Mietpreisübersicht nur gelingen kann, wenn auch Sie sich beteiligen. Selbstverständlich ist Ihre Teilnahme an der Befragung freiwillig und kostenlos.

Sie wurden zufällig als Eigentümer/Verwalter aus der Grundgesamtheit aller Wohnimmobilienbesitzer des Landkreises Celle gezogen. Durch dieses Verfahren ist sichergestellt, dass die Ergebnisse der Erhebung die tatsächlichen Mietwerte im Landkreis Celle wiedergeben, ohne dass alle Vermieter/innen im Kreis befragt werden müssen. Daher ist es umso wichtiger, dass die ausgewählten Eigentümer/innen an der Erhebung mitwirken. Ich versichere Ihnen, dass die Erhebungsdaten ausschließlich für die Erstellung der Mietwertübersicht verwendet und nach Auswertung vernichtet werden. Eine anderweitige Nutzung ist vertraglich ausgeschlossen, strafbewehrt und verboten. Der Datenschutzbeauftragte des Landkreises Celle hat dem Erhebungsverfahren zugestimmt.

Weitergehende Informationen zur Erhebung finden Sie im beiliegenden Merkblatt von Koopmann Analytics. Dort wird erläutert, welche Mietinformationen von Ihnen benötigt werden. Sollten Sie

trotzdem noch Fragen haben, steht Ihnen meine Mitarbeiterin Frau Schaper (☎ 05141/916-4007) gerne zur Verfügung.

Sehr herzlich danke ich Ihnen schon jetzt für Ihre Mühe!

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



(Niebuhr)
Kreisrat

Informationen zur Mietenerhebung des Landkreises Celle

Koopmann Analytics wurde vom Landkreis Celle mit der Durchführung einer Mietenerhebung beauftragt.

Damit die Mietenerhebung die realen Mieten im Kreis korrekt darstellt, ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen. Ihre Adresse wurde mittels eines Zufallsverfahren ausgewählt. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten.

Und so verlaufen die Erhebungen:

1. Vorprüfung

Im Rahmen der Mietenerhebung werden nur bestimmte Wohnungen berücksichtigt, die den Anforderungen des Bundessozialgerichts entsprechen. Daher ist es notwendig in einem ersten Schritt zu prüfen, ob Ihre Mietverhältnisse diesen Anforderungen entspricht.

Um herauszufinden, welche Ihrer Wohnungen dazu gehören, möchten wir Sie bitten, den auf der Rückseite dieses Merkblattes befindlichen **Fragebogen** auszufüllen. Sollte die Anzahl der Spalten nicht ausreichend sein, weil Sie mehr als vier Wohnungen vermieten, so kopieren Sie bitte den Fragebogen oder fordern Sie bei Koopmann Analytics weitere Fragebögen an. Für größere Bestände senden wir Ihnen gern eine Excel-Vorlage zu.

Schicken Sie uns den Fragebogen bitte bis zum

28.09.2018

wieder zurück. Benutzen Sie dazu den beigegefügten Briefumschlag, Sie brauchen **kein Porto** zu bezahlen.

Gern können Sie den Fragebogen an unsere Fax-Nummer 040 - 211 076 489 senden oder per E-Mail an Erhebung_celle@koopmann-analytics.de mailen.

2. Fragen zu den Mietverhältnissen

Bitte beantworten Sie die Fragen auf der Grundlage der aktuellen Mietverträge und der aktuellen regelmäßigen Mietzahlungen. Bitte lassen Sie Sonderzahlungen aufgrund etwaiger Betriebskostenabrechnungen unberücksichtigt.

Bei den Fragen zu den Kosten geben sie bitte die Höhe Ihrer Zahlungen zum **Erhebungsstichtag 01.06.2018** an.

3. Datenschutz

Die für das Anschreiben erforderlichen Adressdaten werden datenschutzrechtlich zulässig für diese Erhebung genutzt. Es werden keine personenbezogenen Daten an Koopmann Analytics übermittelt. Die Vorgehensweise ist mit dem Datenschutzbeauftragten des Landkreises sowie dem Landesdatenschutzbeauftragten abgestimmt.

Sämtliche Angaben von Ihnen unterliegen vollständig dem Datenschutz und werden nur anonym statistisch ausgewertet. Ihr Name und Ihre Adresse werden bei der Auswertung nicht benötigt. Bitte senden Sie uns daher auch den Fragebogen anonym zurück. Achten Sie darauf, beim faxen ggf. die Rufnummer zu unterdrücken.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an unser Info-Telefon: 040-211 076 480

Wir bitten Sie, die Mietenerhebungen zu unterstützen
und bedanken uns für Ihre Mitwirkung!



Fragebogen Mietenwerterhebung Landkreis Celle

	1. Wohnung	2. Wohnung	3. Wohnung	4. Wohnung
1. In welcher Stadt/Gemeinde befindet sich die Wohnung?	_____	_____	_____	_____
2. Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim, oder einer heimähnlichen Unterkunft?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
3. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung, die vergünstigt vermietet wird?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
4. Ist die Wohnung oder ein Teil der Wohnung mit einem Gewerbemietvertrag vermietet?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
5. Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
6. Wird die Wohnung an einem Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund mit einer vergünstigten Miete (Gefälligkeitsmiete) vermietet?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
7. Handelt es sich um eine Ferienwohnung?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
8. Ist die Wohnung/Wohngebäude für den Rückbau oder für eine Komplettsanierung vorgesehen?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
9. Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
10. Verfügt die Wohnung über ein zeitgemäßes Bad und innenliegendes WC	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
11. Verfügt die Wohnung über eine vermierterseitig eingebaute Sammelheizung (Öl, Gas, Nachtspeicherheizung, Fernwärme, Pelletheizung u.ä.)	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
12. Zu welchem Zeitpunkt begann das aktuelle Mietverhältnis?	_____	_____	_____	_____
13. Ist die Nettokaltmiete nach dem 01.06.2014 geändert worden?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
14. Welche Wohnfläche umfasst die Wohnung lt. Mietvertrag?	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
15. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten) am Stichtag 01.06.2018? (Angabe bitte ggf. ohne eine Stellplatzmiete)	_____ €	_____ €	_____ €	_____ €
16. Wie hoch war die monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im Juni 2018 (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?	_____ €	_____ €	_____ €	_____ €
17. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
18. Wie hoch war die monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im Juni 2018 (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?	_____ €	_____ €	_____ €	_____ €
19. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
20. Womit wird die Heizenergie erzeugt (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	---	---	---	---
21. Verfügt die Wohnung über eine zeitgemäße Elektroausstattung	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
22. Energieverbrauchskennwert	___ kWh/(m ² a)			
23. Verfügen die Mehrzahl der Räume über eine Isolierverglasung (keine Einfachverglasung)?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			
24. Handelt es sich um eine sehr einfache, stark belastete Wohnlage?	<input type="checkbox"/> Ja (1) <input type="checkbox"/> Nein (2)			