
Gutachten

Gutachten über die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII („Schlüssiges Konzept“)

im Auftrag des
Kreises Düren

Projektleitung:

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Projektbearbeitung:

Dipl.-Volkswirt Sebastian Klöppel

Bochum, im Januar 2013

Inhaltsverzeichnis

TABELLENVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
1. Einleitung	4
2. Datenerhebung zum schlüssigen Konzept	11
2.1. Datengrundlage/Stichprobenkonzept	11
2.2. Datenschutzrechtliche Fragestellungen	12
2.2.1. Einwilligung der betroffenen Personen	13
2.2.2. Rechtsvorschrift, die die Verarbeitung der Daten zwingend voraussetzt	14
2.3. Geändertes Erhebungskonzept	14
2.4. Rücklauf	15
2.5. Zur Gutachtenerstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand	18
3. Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung – schlüssiges Konzept	19
3.1. Auswertungen und Ergebnisse – Grundlagen zum methodischen Vorgehen	20
3.1.1. Güte des verwendeten Regressionsmodells	23
3.2. Eingrenzung des Beobachtungsraums zur Bestimmung des unteren Preissegments	26
3.3. Abgrenzung des unteren Preissegments	29
3.4. Bestimmung der Preisgrenzen für das untere Preissegment	32
3.5. Bestimmung angemessener Betriebskosten	38
3.6. Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen	39

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Rücklauf Wohnungsangaben nach kreisangehörigen Kommunen.....	16
Tab. 2:	Rücklauf nach Baualtersklassen	17
Tab. 3:	Rücklauf nach Wohnflächenklassen	18
Tab. 4:	Überblick über das verwendete Regressionsmodell.....	24
Tab. 5:	Überblick über die verwendeten Variablenbezeichnungen.....	25
Tab. 6:	Unterschiedliche Teilsegmente des Wohnungsmarktes (Clusterbezeichnung)	31
Tab. 7:	Überblick über die Mieten innerhalb der Cluster.....	31
Tab. 8:	Preisgrenzen für das untere Preissegment im Kreis Düren.....	34
Tab. 9:	Wohnungsgrößenbezogene Ergebnisse der Regressionsanalyse.....	35
Tab. 10:	Zusammenhang zwischen Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen	35
Tab. 11:	Struktur der Mietenverteilung	37
Tab. 12:	Aus der Erhebung ermittelte durchschnittliche Betriebskostensätze.....	38
Tab. 13:	Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei einer einheitlichen Obergrenze von 4,30 €/m ²	40
Tab. 14:	Angemessene Gesamtmieten bei einer Obergrenze von 4,30 €/m ²	40
Tab. 15:	Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei angemessenen Gesamtmieten	41
Tab. 16:	Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei angepassten angemessenen, quadratmeterbezogenen Obergrenzen	42
Tab. 17:	Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei angepassten angemessenen Gesamtmieten	42

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Häufigkeitsverteilung der im Datensatz enthaltenen Mieten.....	28
Abb. 2:	Verteilungsverlauf der Mieten nach Clusterzugehörigkeit	30

1. Einleitung

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende ist im Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) geregelt. Die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind in § 22 SGB II kodifiziert. Auslegung und Umsetzung des § 22 SGB II durch Träger der Grundsicherung sind Gegenstand einer Vielzahl sozialgerichtlicher Streitverfahren; sie betreffen schwerpunktmäßig die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung¹.

Auftretende Konflikte während des Gesetzgebungsverfahrens führten zu mehrfachen Änderungen der Vorschrift bereits vor ihrem Inkrafttreten. Weil die „Angemessenheit“ im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, der einer vollständigen gerichtlichen Kontrolle unterliegt, setzt die Beurteilung dieser „Angemessenheit“ eine genaue Prüfung der Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls voraus².

Unterschiedliche Maßstäbe auf Seiten von kommunalen Trägern und Gerichten für die Prüfung der Angemessenheit aufgrund fehlender gesetzgeberischer Vorgaben führten frühzeitig zu höchstrichterlichen Entscheidungen. Das Bundessozialgericht verpflichtet die Grundsicherungsträger (in letzter Konsequenz auch die Gerichte), die konkreten Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Hinsichtlich eines geeigneten Maßstabs für die Gegebenheiten des regionalen Wohnungsmarktes verwies das BSG in seinem Urteil vom 07.11.2006 auf Mietspiegel und Mietdatenbanken im Sinne der §§ 558c ff. BGB³. Für den Fall, dass solche Datenquellen nicht zur Verfügung stehen, empfahl das BSG den betreffenden Grundsicherungsträgern, eigene grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen. Genaue definitorische Bestimmungen für oder konkrete Anforderungen an einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel nannte das BSG nicht.

In Anbetracht weiterer anhängiger sozialgerichtlicher Streitverfahren offenbarten sich Defizite in den von den Grundsicherungsträgern vorgelegten Listen, die die jeweilige Angemessenheit von im konkreten Einzelfall festgelegten Bedarfen der Unterkunft und Heizung belegen sollten. So betonte das BSG in seiner Entscheidung vom 18.06.2008⁴, dass als Erkenntnisquelle für den lokalen Mietwohnungsmarkt zwar nicht notwendigerweise ein qualifizierter oder einfacher Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d BGB dienen muss.

¹ Jaritz (2010): Grundsicherung für Arbeitsuchende: Kosten der Unterkunft – Sanktionen – Mitwirkung. Probleme und Lösungen aus instanzgerichtlicher Sicht. In: Konrad-Adenauer-Stiftung (Hrsg.). Aktuelle Fragen des Sozialrechts. St. Augustin/Berlin, 2010.

² BSG Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R; BSG Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.

³ a.a.O.

⁴ BSG Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06.

Allerdings müsse die vom Grundsicherungsträger alternativ gewählte Datengrundlage auf einem schlüssigen Konzept beruhen. Ein solches schlüssiges Konzept müsse die Wiedergabe der aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes gewährleisten.

Eine Konkretisierung dieses schlüssigen Konzeptes nahm das BSG mit seinem Urteil vom 22.09.2009 vor. Entscheidend ist, „dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, das im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein „angemessenes Maß“ hinreichend nachvollziehbar ist“⁵.

Ein Konzept sei in diesem Zusammenhang ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen.

Folgende konkrete Voraussetzungen bestimmte das BSG in seinem Urteil vom 22.09.2009 für das Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes:

- „Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete <Vergleichbarkeit>, Differenzierung nach Wohnungsgröße.
- Angaben über den Beobachtungszeitraum.
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel).
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten.
- Validität der Datenerhebung.
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung.
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannenoberwert oder Kapungsgrenze)⁶.

Der gesamte Problemkreis darf nicht unterschätzt werden, da die Konsequenzen der Preisfestsetzung für die Wohnungsmärkte und insbesondere für den Teilmärkte des unteren

⁵ BSG Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

⁶ a.a.O.

Preissegments von großer Bedeutung sind. Neben der reinen wohnungsmarktbezogenen Betrachtung spielen zusätzlich Fragen der sozialen Wohnraumversorgung, der baulichen, infrastrukturellen und sozialen Entwicklung ganzer Stadtquartiere und nicht zuletzt die Entwicklung der kommunalen Haushalte eine wichtige Rolle.

Zuletzt muss durch die Wahl der eingesetzten Verfahren sichergestellt werden, dass die angemessenen Bedarfe in unterschiedlich verfassten Märkten – entspannte, ausgeglichene und angespannte Märkte – möglichst objektiv und unter Berücksichtigung der Marktmechanismen ermittelt werden und die Möglichkeit grundsätzlich ausgeschlossen oder weitgehend eingeschränkt wird, dass durch ein systematisches Vorgehen der Marktseiten die angemessenen Bedarfe der Unterkunft zielgerichtet beeinflusst werden können. Dies ist von besonderer Bedeutung, da unterschiedlich ausgeglichene Märkte auch innerhalb einer Stadt aneinander angrenzen können.

Formulierung von Bedarfs- und Anspruchsniveaus

Die Leistungsträger sind zunächst verpflichtet, die angemessenen Bedarfe für Unterkunft zu übernehmen. Dies dient dem Zweck, die berufliche und gesellschaftliche Integrationsfähigkeit der Leistungsempfänger sicherzustellen. Dahinter steht die sinnvolle Betrachtung, dass jemand, der aufgrund seiner persönlichen Lebenssituation keine Leistungen der Arbeitslosenversicherung nach dem Versicherungsprinzip mehr erhält, sondern auf Transferleistungen der Solidargemeinschaft angewiesen ist, in einer angemessenen Weise mit Wohnraum versorgt wird.

Zugleich soll die Solidargemeinschaft aber nicht jeden Anspruch - insbesondere den hohen oder höheren - befriedigen, den jemand einst für sich entwickelt hat und jetzt nicht mehr eigenständig realisieren kann. Mit dem Begriff der Angemessenheit wird insofern ein normativ festgelegtes Bedarfsniveau beschrieben, das die Solidargemeinschaft zu tragen in der Lage bzw. gewillt ist, dauerhaft zu gewähren.

Diese Verpflichtung der Leistungsträger hat damit zwei wichtige Betrachtungsweisen:

- Die Leistungsträger müssen Bedarfe **genau bis zur** angemessenen Höhe tragen (Anspruchsniveau).
- Die Leistungsträger müssen Wohnkosten **nicht über** die angemessene Höhe **hinaus** tragen (Begrenzung des Anspruchsniveaus).

Diese zwei Betrachtungsweisen zeigen das Spannungsverhältnis, in dem sich eine Analyse zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen bewegt: Einerseits eine angemessene Wohnraumversorgung der anspruchsberechtigten Bedarfsgemeinschaften sicherzustellen, andererseits dafür Sorge zu tragen, dass keine höheren als die angemessenen Ansprüche befriedigt werden, um das Solidarprinzip nicht auszuhöhlen und der einzelnen Bedarfsge-

meinschaft individuelle Vorteile zu gewähren, für die aufgrund der normativen Festlegung keine Grundlage besteht.

Die Begrenzung des Anspruchsniveaus ist für die Leistungsträger aber in zweifacher Hinsicht von Bedeutung: Zum einen soll damit sichergestellt werden, dass das festgelegte Bedarfsniveau eingehalten und insbesondere nicht überschritten wird. Zum anderen ist die Begrenzung des Anspruchsniveaus eine Möglichkeit, die insgesamt aufgewendeten Bedarfe der Unterkunft zu begrenzen und möglichst gering zu halten. So sehen sich viele Leistungsträger oft mit dem Vorwurf konfrontiert, bei der Bestimmung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft einseitig eine Senkung der Kosten zu verfolgen. Dabei geht es in erster Linie darum, das Anspruchsniveau für den jeweiligen Wohnungsmarkt mit einer hinreichenden Genauigkeit zu bestimmen. Die durch dieses Anspruchsniveau determinierten Kosten ergeben sich daraus zwangsläufig und sind als optimal anzusehen.

Die exakte und nachvollziehbare Ermittlung dieser Grenze ist daher sehr wichtig. Eine Analyse der angemessenen Bedarfe zielt vorrangig darauf, den Sachverhalt objektiv zu ermitteln. Sie kann dies leisten, in dem aus der Gesamtbetrachtung der Strukturen des Wohnungsmarktes das untere Preissegment als Teilsegment anhand qualitativer Merkmale abgegrenzt bzw. hervorgehoben wird. In einem zweiten Schritt können daraus die angemessenen Bedarfe der Unterkunft bestimmt werden.

Für die Bestimmung des Preisniveaus fordert das Gesetz einen wissenschaftlich erbrachten Nachweis in Form von qualifizierten Mietspiegeln oder wissenschaftlich erstellten Datenbanken. Es reicht aber ein schlüssiges Konzept, wie die Daten aufbereitet werden. Unschädlich ist es nach derzeitigem Kenntnisstand, wenn die Methoden, die für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel angewendet werden, auch für die Erarbeitung eines schlüssigen Konzeptes herangezogen werden. Allerdings besteht noch Diskussionsbedarf darüber, inwieweit die in einem Mietspiegel als Größe dokumentierte ortsübliche Vergleichsmiete unmittelbar für die Bestimmung der Unterkunftskosten herangezogen werden darf.

Daher ist das Konstrukt des qualifizierten Mietspiegels auf seine Eignung für den Nachweis hin zu prüfen. Zunächst dürfen in die Erstellung eines Mietspiegels nicht sämtliche Mieten, die am Markt vereinbart worden sind, einfließen, sondern nur solche, die sich für nicht preisgebundenen Wohnraum gebildet haben. Auf weitere Ausschlussstatbestände soll hier nicht näher eingegangen werden. So dürfen in Mietspiegeln keine Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete im Rahmen einer Förderzusage oder per Gesetz festgelegt und somit beschränkt worden ist. Die herkömmliche Vorgehensweise der Mietspiegelerstellung müsste in diesem Fall um die zusätzliche Komponente des unteren Preissegmentes ergänzt werden. Das erfordert bei der Erstellung eines in der letzten Zeit oft diskutierten grundsicherungsrelevanten Mietspiegels stets ein zweigeteiltes Vorgehen: Die

Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels einerseits, die Erstellung einer Analyse angemessener Bedarfe andererseits.

Die zweite Kritik gegen die Eignung des Instruments eines qualifizierten Mietspiegels richtet sich gegen die Begriffsdefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete an sich. Dieser Begriff ist ebenfalls normativ abgeleitet und bezieht sich in zeitlicher Hinsicht auf Mieten, die in den letzten vier Jahren durch den Abschluss eines Mietvertrages neu vereinbart oder in einem bestehenden Mietverhältnis angepasst, i.d.R. erhöht worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist daher keine Marktmiete, die sich nur auf die jeweilige Marktsituation bezieht, sondern ein Vergleichswert, der sich aus einer längerfristigen Betrachtung der Marktverhältnisse ergibt. Damit sollte vermieden werden, dass sich kurzfristige Schwankungen der Mieten, die sich aufgrund von Sonderkonjunkturen ergeben können, überproportional auswirken können und es zu spekulativen Übertreibungen kommen kann, die von der stärkeren Marktseite einseitig ausgenutzt werden können.

Die Kritiker vertreten demzufolge die Auffassung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund dieser Glättungsfunktion für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe nicht herangezogen werden kann. Zunächst wird dabei außer Acht gelassen, dass die Marktmiete methodisch einwandfrei kaum zu fassen ist. Darüber hinaus wird nicht berücksichtigt, dass die konkrete Prüfung auf Angemessenheit in mehreren Schritten erfolgt.

So ist es am sinnvollsten, zunächst eine an den grundlegenden Strukturen des Marktes orientierende Analyse durchzuführen und anhand dieser Ergebnisse eine Preisgrenze festzulegen (Obergrenze für das untere Preissegment), aber zugleich im Rahmen der Prüfung eines Einzelfalles dann davon abzuweichen, wenn bekannt ist, dass in einem bestimmten Segment eine Wohnung zu der Obergrenze nicht verfügbar ist und daher vorübergehend ein höheres Preisniveau angesetzt werden muss. Dieser mehrstufige Ansatz führt schließlich zu einem sachgerechten Vorgehen und validen Ergebnissen.

Für den Kreis Düren wurde ein schlüssiges Konzept erstellt, das sich in seiner Methodik an den Qualitätsmerkmalen orientiert, die für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln verwendet werden. Allgemein wird davon ausgegangen, dass qualifizierte Mietspiegel ein geeignetes Instrument für diesen Zweck darstellen.

Mehrere Gründe sprechen dafür, u.a.:

- Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel wurden spezielle Qualitätsmaßstäbe festgelegt, damit die beobachtete Miete, hier die ortsübliche Vergleichsmiete, für einen Wohnungsmarkt einheitlich und den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend ermittelt wird.

- Qualifizierte Mietspiegel erfordern eine repräsentative Datengrundlage, die einen umfassenden Überblick über die betrachteten Wohnungsmärkte geben kann; sie werden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und der Prozess der Erstellung wird in einem Gutachten dokumentiert.
- Qualifizierte Mietspiegel verfügen damit über eine hohe Verlässlichkeit, die nicht nur ihre Bedeutung in einem Mieterhöhungsverlangen und als Orientierungshilfe für die Bestimmung von Mieten bei einer Neuvermietung unterstreicht, sondern sie eignen sich auch in besonderem Maße, um die Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft zu ermitteln. Aus diesem Grund wurde für die Erarbeitung dieses Wohnungsmarktgutachtens auf die allgemein anerkannten Regeln für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zurückgegriffen. Dies betrifft insbesondere die Vorgehensweise bei der Entwicklung des Erhebungsinstrumentariums, die Erhebung der Mieten in der Feldphase (insbesondere unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Repräsentativität) sowie die Auswertungen zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft unter Anwendung der Regressionsmethode.

Systematische Unterschiede zwischen dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete als Legaldefinition nach § 558 Abs. 2 BGB und dem Begriff der angemessenen Bedarfe der Unterkunft erfordern jedoch eine Anpassung der Vorgehensweise und damit auch des Instrumentariums.

So wurden im Rahmen der Erhebung – wie bereits skizziert – auch Mietverhältnisse mit erfasst, bei denen die Miete aufgrund einer Förderzusage begrenzt ist (preisgebundener Wohnraum). Dieser Wohnraum darf bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft spielt dieser Wohnraum insoweit eine Rolle, dass er häufig der Kategorie „einfacher Standard“ und – zumindest was die Grenzen der Kostenmiete anbetrifft – dem unteren Preissegment zuzurechnen ist.

Preisgebundene Wohnungen wurden somit im Rahmen der Datenerhebung mit erfasst und nicht ausgefiltert.

Dem Erstellungsprinzip von qualifizierten Mietspiegeln folgend, wurden durch die Formulierung von Ausschlusskriterien und die Bildung von Filterfragestellungen Wohnungen bzw. deren Mieten bei der Erhebung systematisch nicht berücksichtigt, die regelmäßig keinen Eingang in die Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete finden. Dies betrifft bspw. Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden.

Ein Ausschluss dieser Wohnungen wurde vorgenommen, da sich die Mietenbildung bei bestimmten Wohnungen nicht nur an den fünf gesetzlichen wertbestimmenden Merkmalen

nach § 558 Abs. 2 BGB orientiert, sondern auch andere Kriterien – wie z.B. das Preisniveau für Gewerbemieten – als zusätzliche Maßstäbe einen Einfluss nehmen können. Demzufolge weicht die Mietenbildung bei solchen Wohnungen, die unter die Ausschlusskriterien fallen, häufig von dem sonst am Markt Üblichen ab. In welchem Umfang die Miete vom typischen Marktdurchschnitt abweicht, kann bei diesen Wohnungen i.d.R. nur durch eine Einzelfallbeurteilung geklärt werden. Daher ist es Maßgabe, diese Einflüsse von vornherein zu eliminieren, in dem die Wohnungen unberücksichtigt bleiben.⁷

Die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft im Kreis Düren basiert auf einem zweistufigen Vorgehen:

- Zunächst wurde im Rahmen einer repräsentativen Erhebung von Primärdaten analog zur Vorgehensweise bei einem qualifizierten Mietspiegel eine breite Datenbasis geschaffen, mit der ein Überblick über das Wohnungsmarktgeschehen in allen relevanten Teilmärkten gewonnen werden kann. Auf der Grundlage dieser Daten wurden die Einflüsse der drei gesetzlichen Wohnwertmerkmale bestimmt, die für die Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen wesentlich sind: Größe, Ausstattung und Beschaffenheit.
- Ausgehend von den qualitativen Festsetzungen im Rahmen typischer Auswertungen, die für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln angewendet werden, wurden Angemessenheitskriterien für das untere Preissegment definiert und im Anschluss daran das untere Preissegment identifiziert. Daraus leiten sich die angemessenen Bedarfe der Unterkunft ab. Wie erläutert, wurden – anders als bei der Erstellung von Mietspiegeln - preisgebundene Wohnungen explizit mit berücksichtigt.

Das vorliegende Gutachten ist dieser Vorgehensweise folgend in verschiedene Teile gegliedert:

- In einem ersten Teil werden die methodischen Grundlagen erläutert, die für die Erstellung des Wohnungsmarktgutachtens verwendet wurden.
- Im zweiten Teil werden die angemessenen Bedarfe der Unterkunft aus Daten der Ergebnisstichprobe und den ausgewerteten Ergebnissen ermittelt. Es werden die besonderen Aspekte erläutert, die für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft notwendig sind und die verschiedenen Berechnungsschritte dargestellt.

⁷ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (2002): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin, S. 17 ff. In diesem Kapitel wird der Wohnungsbestand beschrieben, der bei der Mietspiegelerstellung üblicherweise zugrunde gelegt wird. Die Ausschlusskriterien wurden unter Berücksichtigung des darin dargestellten Anwendungsbereiches gebildet.

2. Datenerhebung zum schlüssigen Konzept

2.1. Datengrundlage/Stichprobenkonzept

Im September 2011 hat der Kreis Düren die InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum mit der Erstellung des vom Bundessozialgericht von den Sozialleistungsträgern geforderten „schlüssigen Konzeptes“ zur Bestimmung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft im Rahmen des SGB II beauftragt.

Das ursprünglich geplante stichprobenbasierte Erhebungskonzept (schriftliche Befragung privater und professioneller Vermieter von Wohnraum innerhalb des Kreises Düren) konnte aufgrund datenschutzrechtlicher Bedenken nicht umgesetzt werden. Die in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Fragen konnten bis heute – trotz mehrfacher Gespräche sowohl mit dem Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen als auch mit dem Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen – nicht geklärt werden. Die Erhebung hat sich dadurch erheblich verzögert.

Eine Grundgesamtheit, in der sämtliche vermietete Wohnungen verzeichnet sind, existiert für den Kreis Düren nicht, bzw. wird eine solche Datengrundlage nicht regelmäßig gepflegt (Die Gebäude- und Wohnungszählung im Zusammenhang mit der Volkszählung von 1987 bzw. im Rahmen der aktuellen Zensuserhebung wäre dafür durchaus geeignet. Insofern könnte es sich aktuell anbieten, auf diese Erhebungen zuzugreifen, wenn die erhobenen Daten datenschutzrechtlich verwendbar wären).

Mangels ideal konfektionierter Datenquellen, werden daher üblicherweise Datengrundlagen für eine Erhebung der hier angesprochenen Art zur Ziehung von Stichproben eigens erarbeitet (Diese Erhebung ist dem Grunde nach vergleichbar mit Erhebungen zur Erstellung von Mietspiegeln).

Es gibt zwei grundsätzliche Befragungsansätze: Bewohnerbefragung einerseits und Eigentümerbefragung andererseits, hinter denen durch Filterung im Ergebnis eine Mieterbefragung einerseits und eine Vermieterbefragung andererseits steckt. Diese Befragungsansätze haben jeweils eine unterschiedliche inhaltliche Qualität und führen unter Berücksichtigung typischer Rücklaufquoten zu unterschiedlich hohem Rücklauf an Datenmaterial.

Aus Gründen der Erhebungsökonomie bietet es sich an, die in den jeweiligen Datengrundlagen explizit enthaltenen oder zusätzlich gewinnbaren Informationen zu nutzen, um nicht alle gespeicherten Bewohner/Haushalte oder Eigentümer anzuschreiben, sondern nur solche, die mit höherer Wahrscheinlichkeit für die Erhebung relevant sein werden. Dies führt

dazu, dass nicht alle in einer Datei verzeichneten Personen(gruppen) in die Befragung einbezogen werden; es werden solche eliminiert, die mit hoher Sicherheit nicht relevant sein werden.

Bspw. können anhand der in der Grundsteuerdatei oder dem Liegenschaftskataster gespeicherten Merkmale unbebaute Grundstücke eliminiert werden, weil sich dort keine vermieteten Wohnungen befinden können.

Das (Optimierungs-)Verfahren nutzt Angaben aus Gebäude- und Eigentümerdateien sowie aus den Registerdaten des Einwohnermeldeamtes (Haushaltsangaben), um weitere Hinweise zur Art des Grundstücks (bebaut/unbebaut, sonstige Nutzungsarten sowie EFH/ZFH, MFH bzw. Eigentumswohnung) sowie zum möglichen Vermietungsstatus zu gewinnen und dadurch die Stichprobenziehung zielorientiert durchzuführen und die Wahrscheinlichkeit zu erhöhen, dass ein Befragter im Sinne der mit einem schlüssigen Konzept verbundenen Zielsetzungen (analog: Mietspiegelerstellung) für die Befragung relevant ist. Die Datenbereinigung im Vorfeld reduziert somit Kosten sowohl für die Erhebung als auch bei der späteren Datenauswertung, weil Datensätze in geringerem Maße gefiltert werden. Zudem werden Eigentümer nicht mit einem Anschreiben „belästigt“, die sicher nicht in die Befragung mit eingehen.

2.2. Datenschutzrechtliche Fragestellungen

Das von der InWIS Forschung & Beratung GmbH in Abstimmung mit dem Kreis Düren geplante Verfahren, auf Basis der in dem zuvor geschilderten Verfahren erstellten Eigentümerdatei potenzielle Vermieter von Wohnraum im Kreisgebiet mit einem beigelegten Fragebogen anzuschreiben, um diese um ihre freiwillige Teilnahme an der Erhebung zu bitten, stieß auf Seiten der kreisangehörigen Kommunen auf datenschutzrechtliche Bedenken.

Kernpunkt der datenschutzrechtlichen Bedenken ist die mit der Erstellung der Eigentümerdatei verbundene Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten. Sofern die spezifischen Rechtsnormen der angesprochenen Datengrundlagen keine Vorschriften zur Verarbeitung und Nutzung der in den jeweiligen Datengrundlagen enthaltenen personenbezogenen Daten enthalten, entfalten § 4 bzw. § 13 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) ihre Wirkung.

§ 4 DSG NRW legt dar, dass eine Verarbeitung personenbezogener Daten nur zulässig ist, wenn das DSG NRW oder eine andere Rechtsvorschrift diese erlaubt oder die betroffene Person eingewilligt hat. Da der LDI NRW in der Nutzung der genannten Datenquellen zum Zwecke der Erstellung einer Eigentümerdatei eine zweckändernde Nutzung personenbezogener Daten sieht, verweist er auf § 13 DSG NRW, der die Verarbeitung von personen-

bezogenen Daten zu Zwecken für die sie nicht erhoben oder erstmals gespeichert worden sind nur zulässig, wenn (u.a.)

- die betroffene Person eingewilligt hat oder
- eine Rechtsvorschrift dies erlaubt oder die Wahrnehmung einer durch Gesetz oder Rechtsverordnung zugewiesenen einzelnen Aufgabe die Verarbeitung dieser Daten zwingend voraussetzt.

Die Erstellung einer Eigentümerdatei erfüllt den Angaben des LDI NRW zufolge für jede der genannten Datenquellen den Tatbestand einer „zweckändernden Nutzung“. Im Falle der Grundsteuerdaten nennt der LDI NRW überdies die Regelung des § 30 der Abgabenordnung zum Steuergeheimnis als zusätzliche Schranke.

2.2.1. Einwilligung der betroffenen Personen

Die InWIS Forschung & Beratung GmbH verfolgte das Ziel, die Einwilligung der betroffenen Person über das Anschreiben des in der Stichprobe befindlichen Eigentümers einzuholen: Wenn der Eigentümer – unter Verweis auf die Freiwilligkeit seiner Teilnahme – den erhaltenen Fragebogen ausfüllt und zurücksendet ist dies als Einwilligung im Sinne eines konkludenten Verhaltens zu interpretieren.

Diesem Aspekt stimmt der LDI NRW zwar zu, weist aber darauf hin, dass die initiale Verarbeitung der personenbezogenen Daten unter zweckändernder Nutzung bereits im Schritt zuvor, bei der Erstellung der Eigentümerdatei vorgenommen worden sei – und zwar ohne Einwilligung des Betroffenen. Diese Einwilligung müsse bereits vor Vollzug des ersten Schrittes erfolgen. Ein nachträgliches Einholen der Einwilligung sei datenschutzrechtlich unzulässig.

Das Einholen der Einwilligung zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten vor Erstellung der Eigentümerdatei ist allerdings unmöglich, da die Eigentümer vor Erstellung der Eigentümerdatei als solche nicht erkennbar sind und somit nicht um ihre Einwilligung gebeten werden können.

Möglich wäre es, einen vollständig unpersonalisierten Fragebogen an alle Steuerpflichtigen der Grundsteuer B dem jeweiligen Steuerbescheid, der einmal pro Jahr (i.d.R. Anfang des Kalenderjahres) versendet wird, beizulegen. Gleiches gilt im Falle der Bescheide an die Zahlungspflichtigen für Abwasser-, Müll- oder Straßenreinigungsgebühren. Dieses Verfahren bot sich im konkreten Dürener Fall allerdings nicht an, da die genannten Bescheide bereits zu Jahresbeginn 2012 verschickt waren. Zudem würde dabei die Eingrenzung der

Empfänger auf Eigentümer, die mit großer Wahrscheinlichkeit Vermieter von Wohnraum sind, entfallen.

2.2.2. Rechtsvorschrift, die die Verarbeitung der Daten zwingend voraussetzt

Keine der für die angesprochenen Datengrundlagen spezifisch geltenden Rechtsbereiche (Abgabenordnung, Kommunalabgabengesetz NRW, Meldedatenübermittlungsverordnung NRW, Vermessungs- und Katastergesetz NRW, Grundbuchordnung) legitimiert explizit die zweckändernde Nutzung im Sinne der Erstellung einer Eigentümerdatei.

Selbst im Falle des § 14 VermKatG NRW, der besagt, dass Eigentümerdaten jedem bereitgestellt werden, der ein berechtigtes Interesse darlegt – Behörden sogar ohne Darlegung eines öffentlichen Interesses, wenn sie im Rahmen der Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben tätig werden – vertritt der LDI NRW die Überzeugung, dass diese Erlaubnis zur Bereitstellung nur aus dem Planungsrecht heraus ableitbar ist.

Hinsichtlich der Frage, welche Rechtsvorschrift eine Nutzung einzelner oder mehrerer der angesprochenen Datenquellen hinsichtlich des Ziels der Erstellung einer Eigentümerdatei als Basis für ein schlüssiges Konzept gemäß BSG-Rechtsprechung legitimieren könnte, verweist der Datenschutzbeauftragte des Kreises Düren in seinem Schreiben vom 21.03.2012 auf den § 22 c SGB II, der Datenerhebung, -auswertung und -überprüfung zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung regelt.

Der LDI NRW wiederum urteilt nach Vorlage des Schreibens des Datenschutzbeauftragten, dass die durch das SGB II den Kreisen und kreisfreien Städten zugewiesene Aufgabe die Erstellung einer Eigentümerdatei nicht zwingend voraussetzt und damit der Tatbestand des § 13 Abs. 2 Satz 1 lit. a DSGVO NRW nicht erfüllt ist.

Vor diesem Hintergrund wurde der InWIS Forschung & Beratung die Nutzung kommunaler Datenbestände von Seiten der kreisangehörigen Kommunen mit Verweis auf datenschutzrechtliche Bedenken für diese Erhebung verwehrt.

2.3. Geändertes Erhebungskonzept

Aus diesem Grunde wurde ein alternatives Erhebungskonzept erstellt, das auf drei Bausteinen basiert:

- Schriftliche Befragung von 1.500 Vermietern von Wohnraum innerhalb des Kreisgebietes, die mittels Experteninterviews und Internet-Recherche als solche identifiziert und um ihre Mitwirkung gebeten werden konnten,

- schriftliche Befragung von 5.000 (potenziellen) Mietern innerhalb des Kreises Düren, die mittels gemieteter Adressbestände (Deutsche Post direkt) als solche identifiziert und angeschrieben werden konnten,
- stichprobenbasierte Erhebung (EDV-gestützt) unter Großvermietern innerhalb des Kreises Düren, die als solche mittels intensiver Recherche und Expertenangaben identifiziert werden konnten.

Der Auswahl der gemieteten Adressbestände für die schriftliche Befragung potenzieller Mieter lag folgendes Vorgehen zugrunde: Über das Tochterunternehmen Deutsche Post direkt GmbH hält die Deutsche Post AG rund 37 Millionen Adressen. Die sog. „Consumer-Adressen“ (Haushaltsadressen) enthalten zusätzlich qualifizierte Merkmale zu Soziodemografie, Konsumverhalten, Wohnstruktur und Region.

2.4. Rücklauf

Insgesamt konnten Angaben zu 3.830 Wohnungen innerhalb des Gebietes des Kreises Düren gewonnen werden. Der Anteil an Wohnungen aus der Mieterbefragung auf Basis der gemieteten Adressbestände der Deutschen Post direkt GmbH beträgt dabei lediglich 3,4 Prozent. Die übrigen Antworten stammen von Vermietern – entweder aus der schriftlichen Befragung oder durch eine EDV-gestützte Übermittlung der Wohnungsangaben.

Die Verteilung dieser Wohnungen über das Kreisgebiet Dürens stellte sich wie folgt dar:

Tab. 1: Rücklauf Wohnungsangaben nach kreisangehörigen Kommunen

Rücklauf Wohnungsangaben nach kreisangehörigen Kommunen			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulierte Prozente
keine Angabe	3	,1	,1
Aldenhoven	131	3,4	3,5
Düren	2.286	59,7	63,2
Heimbach	8	,2	63,4
Hürtgenwald	25	,7	64,0
Inden	106	2,8	66,8
Jülich	928	24,2	91,0
Kreuzau	28	,7	91,8
Langerwehe	57	1,5	93,3
Linnich	14	,4	93,6
Merzenich	6	,2	93,8
Nideggen	15	,4	94,2
Niederzier	16	,4	94,6
Nörvenich	169	4,4	99,0
Titz	28	,7	99,7
Vettweiß	10	,3	100,0
Gesamt	3.830	100,0	

Der Rücklauf konzentriert sich auf die beiden größten kreisangehörigen Kommunen, die Städte Düren und Jülich. Aus den sehr kleinen Kommunen konnte zum Teil nur sehr geringer Rücklauf generiert werden. Dies dürfte in direktem Zusammenhang stehen mit der üblicherweise in ländlichen Strukturen zu beobachtenden sehr hohen Eigentumsquote. Eine exakte Überprüfung, welcher Anteil des vermieteten Wohnungsbestandes durch den dargestellten Rücklauf je nach kreisangehöriger Kommune realisiert worden ist, kann aufgrund der fehlenden Daten von Seiten der kreisangehörigen Kommunen (vgl. Kapitel 2.1) nicht erfolgen.

Die Betrachtung der konkreten Eigenschaften Baualter und Wohnfläche der im Rücklauf befindlichen Wohnungen zeigt, dass grundsätzlich alle Wohnungstypen in ausreichendem Umfang durch den erzielten Rücklauf abgedeckt sind. Der größte Teil der Wohnungen entfällt auf den Baujahresbereich zwischen 1950 und 1969. Im Rücklauf vertreten sind aber auch ausreichend Wohnungen aus den Baualterklassen vor 1949 und nach 1990.

Tab. 2: Rücklauf nach Baualtersklassen

Rücklauf nach Baualtersklassen			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulierte Prozente
keine Angabe	507	13,2	13,2
vor 1900	32	,8	14,1
1900 bis 1909	8	,2	14,3
1910 bis 1919	8	,2	14,5
1920 bis 1929	209	5,5	19,9
1930 bis 1939	209	5,5	25,4
1940 bis 1949	104	2,7	28,1
1950 bis 1959	1.019	26,6	54,7
1960 bis 1969	704	18,4	73,1
1970 bis 1979	225	5,9	79,0
1980 bis 1989	246	6,4	85,4
1990 bis 1999	480	12,5	97,9
2000 und später	79	2,1	100,0
Gesamt	3.830	100,0	

Der Schwerpunkt der Wohnflächenklassen liegt im Falle der 3.830 Wohnungen im Rücklauf auf den Klassen „>50m² und <=65m²“ sowie „>65m² und <=80m²“. Insbesondere die Wohnungen im Bereich bis 50m² sind im Rücklauf ebenfalls in großer Menge vertreten – ein Wohnungsgrößensegment, welches für die Zahlung von Leistungen nach im SGB II und SGB XII hinsichtlich der Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften von großer Bedeutung ist.

Tab. 3: Rücklauf nach Wohnflächenklassen

Rücklauf nach Wohnflächenklassen			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulierte Prozente
<=50m ²	703	18,4	18,4
>50m ² und <=65m ²	1.341	35,0	53,4
>65m ² und <=80m ²	1.227	32,0	85,4
>80m ² und <=95m ²	381	9,9	95,4
>95m ² und <=110m ²	76	2,0	97,3
>110m ²	102	2,7	100,0
Gesamt	3.830	100,0	

Vor dem Hintergrund der dargelegten datenschutzrechtlichen Fragestellungen ist der gewonnene Datenbestand für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes als ausreichend repräsentativ zu betrachten. Eine eindeutigere Rechtslage hinsichtlich der Anforderungen an die für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes zu nutzende Datengrundlage könnte die Erhebungsmethodik für das schlüssige Konzept nicht nur vereinfachen sondern auch verbessern.

2.5. Zur Gutachtenerstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Analog zur Erstellung von Mietspiegeln wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Vierjahrs-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Stichtag für die Erhebung zum schlüssigen Konzept war der 1. Oktober 2012.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- bei denen Sonderkonditionen wie beispielsweise Gefälligkeitsmieten vereinbart wurden;

- die nicht als Wohnraum vermietet wurden, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- die an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet wurden;
- die nur zum vorübergehenden Gebrauch bestimmt waren, z.B. Ferienwohnungen;
- die in Studenten- und Jugendwohnheimen gelegen waren sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren.

Ausgehend von 3.830 Wohnungen, die im Datensatz enthaltenen waren, mussten 966 Wohnungen ausgeschlossen werden. Am häufigsten wurden Wohnungen ausgeschlossen, deren Miete außerhalb des Vier-Jahres-Zeitraumes angepasst oder neu vereinbart wurde und die definitionsgemäß nicht zur ortsüblichen Vergleichsmiete zählen. Anders als im Konzept der ortsüblichen Vergleichsmiete, welches der Erstellung von Mietspiegeln zugrunde liegt, verblieben Wohnungen, die einer öffentlichen Förderzusage unterlagen und damit in ihrer Miethöhe begrenzt waren, im auswertbaren Datensatz.

Es wurden aber auch Wohnungen ausgeschlossen, weil Angaben fehlten bzw. nicht plausibel waren. Hierzu zählten bspw. ungewöhnlich hohe oder niedrige Mieten (sogenannte Ausreißermieten), ungewöhnlich große Wohnungen sowie Wohnungen mit fehlender Wohnflächenangabe oder Angabe über die Höhe der Nettokaltmiete.

Für die Untersuchung wurden nur Angaben in Fragebögen verwendet, die Angaben einer eingehenden Plausibilitätsprüfung standgehalten haben.

Nach Abschluss der Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung konnten die Angaben zu 2.864 Wohnungen für die Auswertungen zur Erstellung des schlüssigen Konzeptes verwendet werden. Das entspricht einem Anteil von rund 75 Prozent des Rücklaufs.

Hinsichtlich der Verteilung von Baualter und Wohnflächen ist durch den beschriebenen Ausschluss von Wohnungen gegenüber dem Erhebungsrücklauf kein signifikanter Unterschied feststellbar.

3. Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung – schlüssiges Konzept

Den Vorgaben des BSG folgend, waren mehrere Schritte erforderlich, um im Ergebnis zu den angemessenen Unterkunftskosten zu gelangen. Diese Schritte lauten:

- Qualitative Abgrenzung des unteren Preissegments anhand von Ausstattungs- und Beschaffenheitskriterien, jeweils im Verhältnis zu anderen Marktsegmenten.
- Quantitative Abgrenzung des unteren Preissegments auf der Grundlage der Verteilung der Mieten, insbesondere Abgrenzung vom untersten Preissegment.
- Bestimmung der zulässigen Preisobergrenzen für das untere Preissegment nach den Grundlagen, die für die Bildung von Mieten bei der Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden.
- Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen innerhalb der ermittelten Preisgrenzen.

3.1. Auswertungen und Ergebnisse – Grundlagen zum methodischen Vorgehen

Für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren wurde ein mehrstufiges Vorgehen gewählt. Zunächst wurde ein Marktmodell auf der Grundlage einer linearen Einfachregression ermittelt. Das Ziel war es, mit diesem Marktmodell die wesentlichen Merkmale aus den Kategorien Größe, Ausstattung und Beschaffenheit zu ermitteln, die einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Miete besitzen. In einem zweiten Schritt wurden dann die angemessenen Bedarfe der Unterkunft dazu ermittelt.

Vorstrukturierung des Marktmodells

In der ersten Stufe wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen gegliedert nach den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen ermittelt. Dazu wurde ein Regressionsmodell entwickelt, in das die Variablen (Regressoren) zu Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen schrittweise eingefügt wurden.

Zunächst wurde der Einfluss des Baualters bestimmt, danach die Stärke des Einflusses unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Von beiden Merkmalen geht ein besonders hoher Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Danach wurden Lagemerkmale und anschließend Sonderausstattungsmerkmale untersucht.

Die Einflüsse von Wohnungsgröße und Baualtersklasse wurden hierbei als mehrkategoriale Variablen (Dummy-Variablen) modelliert. Für andere Wohnwertmerkmale wurden entweder binäre Variablen verwendet oder komplexe Zusammenhänge ebenfalls durch mehrkategoriale Variablen abgebildet. Die mietpreisbeeinflussenden Faktoren wurden in keiner Weise exogen vorgegeben, sondern aus der Ergebnisstichprobe analytisch abgeleitet.

Bei jeder Erweiterung des Modells wurde die Robustheit und Stabilität der Ergebnisse und der Einflussbeiträge untersucht, und es wurden Interaktionen zwischen den einzelnen Merkmalen betrachtet.

Grundsätzlich sollten nur solche Merkmale bzw. unabhängige Variablen berücksichtigt werden, bei denen die so genannte Null-Hypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss) mit einer 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden kann. Sofern die ausgewiesenen Schätzwerte (B-Werte oder Schätzer für den Einfluss der Regressoren) plausibel sind, können auch Werte übernommen werden, bei denen die Null-Hypothese lediglich mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau $\leq 0,100$).

Das Signifikanzniveau wird für die Beurteilung aller Mietpreis beeinflussender Merkmale verwendet, die im Rahmen der Auswertung der Ergebnisstichprobe auf ihre Einflussbeiträge getestet wurden.

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z.B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).

Durch eine Vielzahl von Auswertungen zu unterschiedlichen Mietspiegeln und Analysen zur Angemessenheit von Bedarfe der Unterkunft ist allgemein bekannt, dass zwischen den unabhängigen Variablen „Größe einer Wohnung“ und „Baujahr“ und der abhängigen Variable „Nettokaltmiete je m² Wohnfläche“ häufig nichtlineare Beziehungen bestehen, die einen für den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können. Sie können je nach Wohnungsmarktsituation – z.B. entspannte (Teil-)Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

Bei Vorliegen von ausgeprägter Nichtlinearität in diesen funktionalen Beziehungen sind Modellveränderungen, insbesondere Transformationen erforderlich, wenn die Variablen metrisch skaliert in das Modell übernommen werden sollen. Im Analysestadium der Auswertungen wurden diese Variablen daher ausschließlich als mehrkategoriale Variablen erfasst.

Die Auswahl der Modellvariablen und der Modellierung einzelner Variablen ist nicht nur auf der Grundlage der statistischen Methoden zu leisten, sondern erfordert zusätzliche Kenntnisse über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und der dort existierenden Preisbildungsmechanismen. Dies gilt sowohl für die Wohnungs(teil)märkte allgemein als auch für einen lokalen Wohnungsmarkt bis hin zur Interpretation der Plausibilität der Stärke des Einflusses einzelner Prädiktoren auf die Höhe der Nettokaltmiete.

Bei der Auswahl der Modellvariablen ist darauf zu achten, dass weder Variablen mit hohem Erklärungsgehalt (hohem Varianzanteil) vernachlässigt werden (underfitting) noch dass eine zu große Zahl von Variablen in das Modell eingefügt wird und womöglich die Signifikanz von Variablen, von denen man einen Einfluss erwartet, nicht mehr klar ermittelt werden kann (overfitting). Die Frage der Vollständigkeit und des Umfangs des Modells muss jeweils im konkreten Anwendungsfall geprüft und unter Beurteilung der Güte des Gesamtmodells als auch der Validität einzelner Koeffizienten der Regressoren beantwortet werden.

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der unabhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Prüfung auf Heteroskedastizität wurde visuell durch die Betrachtung eines Streudiagramms vorgenommen, in dem die geschätzten standardisierten Nettokaltmieten gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Neben den genannten Voraussetzungen ist es wichtig, die Regressionsmodelle in den unterschiedlichen Entwicklungsstadien auf das Vorliegen von Multikollinearität zu prüfen. Das Modell der linearen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren nicht exakt linear abhängig sind. D.h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, die sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Als Faustregel gilt, dass eine ernsthafte Multikollinearität ab einem Wert von $VIF > 10$ bzw. der Toleranz von $< 0,1$ für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren vorliegt. Die in das Modell übernommenen Variablen lagen deutlich unterhalb des Grenzwertes.

Zusätzlich zur Kontrolle von Toleranz und VIF wurden die paarweisen Korrelationen der unabhängigen Variablen beobachtet. Dabei konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Die Prüfschritte haben ergeben, dass die Voraussetzungen für die Anwendung regressionsanalytischer Verfahren vorliegen.

3.1.1. Güte des verwendeten Regressionsmodells

Während der Auswertungen für das schlüssige Konzept wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 32,0 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass 32 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem sehr heterogenen Wohnungsmarkt ein akzeptabler Wert.

Obligatorisch ist der F-Test für das Regressionsmodell, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer Zusammenhang zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable besteht. Dazu wird die sogenannte Nullhypothese formuliert, dass die Regressionskoeffizienten allesamt den Wert Null annehmen und somit überhaupt kein systematischer Zusammenhang zwischen den verwendeten Variablen und den Nettokaltmieten besteht.

Bei der Zahl der Freiheitsgrade df von 25 für die erklärte Streuung und bei $n=2.864$ Beobachtungen in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 41,692 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 0,000. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei großer Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 25 Freiheitsgraden für die erklärte Streuung und einer Zahl von Beobachtungswerten von über 1.000 und weniger als 1.000.000 bewegt sich der Wert der F-Tabelle für ein Signifikanzniveau von 0,01 zwischen 1,81 und 1,76.

Der in der Ergebnisstichprobe erzielte F-Wert ist damit deutlich größer als die Werte aus der F-Tabelle, sodass die Nullhypothese abgelehnt werden kann. Es liegt somit ein systematischer Einfluss zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable Nettokaltmiete vor.

Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte und die Konfidenzintervalle auf einem Signifikanzniveau von 0,05 geprüft. Sämtliche t-Werte lagen oberhalb des Wertes von 2 (bei positivem Einflussbeitrag); die Regressionskoeffizienten waren alle von Null verschieden.

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen dargestellt:

Tab. 4: Überblick über das verwendete Regressionsmodell

Variablenbezeichnungen (Erläuterungen siehe folgende Tabelle)	Nicht standardisierte Koeffizienten		T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressions- koeffizientB	Standard- fehler			Toleranz	VIF
(Konstante)	4,454	,045	97,972	0,000		
vrjb1949	-,523	,045	-11,666	,000	,672	1,488
vrjb1970b1979	-,351	,067	-5,249	,000	,805	1,242
vrjab1980	-,150	,042	-3,539	,000	,544	1,840
vrDämmungmod	,152	,066	2,310	,021	,442	2,265
vrFenstermod	,298	,132	2,260	,024	,571	1,750
vrkeinIsoglas	-,343	,153	-2,240	,025	,391	2,559
vrWfl50b95	,137	,044	3,132	,002	,548	1,826
vrWflgr95	-,253	,100	-2,540	,011	,555	1,801
vr1ZiWhg	,168	,079	2,133	,033	,754	1,326
vr3ZiWhg	-,259	,036	-7,163	,000	,612	1,633
vr4ZiWhg	-,473	,050	-9,552	,000	,579	1,726
vrBawaDu	,358	,092	3,912	,000	,766	1,306
vrGästeWC	,095	,058	1,630	,103	,635	1,574
vrBadmod	,269	,069	3,867	,000	,541	1,850
vrgefR	-,245	,065	-3,750	,000	,912	1,096
vrkeineHeizung	-,404	,052	-7,809	,000	,872	1,147
vrFernwärme	1,042	,123	8,447	,000	,495	2,022
vrFußbodenheizung	1,103	,285	3,867	,000	,919	1,089
vrBödenhw	,526	,114	4,597	,000	,595	1,680
vrBalkon	,099	,040	2,441	,015	,529	1,892
vrEFH	,284	,091	3,111	,002	,703	1,422
vrAldenhoven	-,345	,090	-3,833	,000	,532	1,881
vrGemeinden3	-,194	,073	-2,665	,008	,683	1,463
vrInden	-,514	,124	-4,153	,000	,324	3,085
vrLangerwehe	,459	,132	3,488	,000	,844	1,184

In der folgenden Tabelle sind die Abkürzungen für die Variablenbezeichnungen erläutert:

Tab. 5: Überblick über die verwendeten Variablenbezeichnungen

Variablenbezeichnung	Erläuterung
vrjb1949	Baujahr bis 1949
vrjb1970b1979	Baujahr 1970 bis 1979
vrjab1980	Baujahr ab 1980
vrDämmungmod	Modernisierung: Dämmung Außenwände oder Dach
vrFenstermod	Modernisierung: Fensteraustausch
vrkeinsoglas	kein Isoverglasung
vrWfl50b95	Wohnfläche: > 50m ² und <= 95m ²
vrWflgr95	Wohnfläche: > 95m ²
vr1ZiWhg	Wohnungsgrundriss: 1-Raum-Wohnung
vr3ZiWhg	Wohnungsgrundriss: 3-Raum-Wohnung
vr4ZiWhg	Wohnungsgrundriss: 4-Raum-Wohnung
vrBawaDu	Badewanne und separate Dusche vorhanden
vrGästeWC	Gäste-WC vorhanden
vrBadmod	Modernisierung: Badezimmer
vrgefR	ein oder mehrere gefangene Räume vorhanden
vrkeineHeizung	keine Heizung vom Vermieter gestellt
vrFernwärme	Heizung: Fernwärme
vrFußbodenheizung	Heizung: Fußbodenheizung
vrBödenhw	höherwertige Böden vorhanden
vrBalkon	Balkon vorhanden
vrEFH	Einfamilienhaus
vrAldenhoven	Gemeindezugehörigkeit: Aldenhoven
vrGemeinden3	Gemeindezugehörigkeit: Kreuzau, Linnich, Merzenich, Nideggen, Nörvenich, Vettweiß
vrInden	Gemeindezugehörigkeit: Inden
vrLangerwehe	Gemeindezugehörigkeit: Langerwehe

Regressionskoeffizient:

Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variable für die Erklärung der abhängigen Variable heranziehen.

Standardfehler:

Der Standardfehler gibt das Streuungsmaß einer Schätzfunktion für einen unbekanntem Parameter der Grundgesamtheit an.

Sig.:

Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen Variablen wieder.

Toleranz:

Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz $< 0,2$ wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen.

VIF:

VIF ist der Varianzinflationsfaktor. Ist dieser > 5 wird eine starke Multikollinearität angenommen. Dagegen gibt es auch andere Meinungen, die einen Faktor von größer als 10 Einheiten noch als akzeptabel ansehen.

Andere Ausstattungs- oder andere Beschaffenheitsmerkmale als die dargestellten können sich zwar auch auf die Höhe der Miete auswirken. Im Rahmen der Auswertungen konnten dazu jedoch keine signifikanten Einflussbeiträge ermittelt werden.

In die Regressionsanalyse eingegangen sind neben Variablen zur Ausstattung und zur Beschaffenheit der Wohnungen auch Variablen zur Lage der Wohnung in unterschiedlichen kreisangehörigen Kommunen. Dabei ist die Zugehörigkeit zu den Städten Düren und Jülich als Vergleichsmaßstab definiert, da über 80 Prozent der in die Auswertungen eingegangenen Wohnungen aus diesen beiden Kommunen stammen.

Rein statistisch sind im Regressionsmodell für einzelne Gemeinden Einflussbeiträge ermittelbar – ebenso für eine Reihe in einer gemeinsamen Variable definierten kreisangehörigen Kommunen, die jeweils einzeln betrachtet aufgrund ihrer geringen Fallzahl für eine separate Analyse nicht zur Verfügung standen. Statistisch signifikante Einflussbeiträge für die übrigen kreisangehörigen Kommunen konnten nicht festgestellt werden.

Genutzt werden diese im Rahmen der Regressionsanalyse ermittelten Koeffizienten zur Zugehörigkeit einer kreisangehörigen Kommune lediglich als Korrekturfaktoren für die Lage innerhalb des Kreisgebietes. Die Wohnungen außerhalb der Städte Düren und Jülich werden somit um die jeweils auf sie zutreffenden Werte der Koeffizienten korrigiert und damit auf den einheitlichen Vergleichsmaßstab Düren und Jülich normiert.

3.2. Eingrenzung des Beobachtungsraums zur Bestimmung des unteren Preissegments

Um sich in einem ersten Schritt der Abgrenzung des unteren Preissegments zu nähern, ist folgende Überlegung von Bedeutung:

Das Fehlen von Ausstattungs- und/oder Beschaffenheitsmerkmalen führt nicht zu einer korrekten Abgrenzung des unteren Preissegments. Bspw. sind auch Wohnungen aus jün-

geren Baujahren am Markt vertreten, die keine große Zahl von zusätzlichen Ausstattungsdetails aufweisen, aber bei denen die Miete aufgrund des niedrigen Baualters bereits oberhalb des Marktdurchschnitts liegt.

Führt man zunächst eine qualitative Abgrenzung ein, dann wird die Mietenverteilung durch Wohnungen in jüngeren und teureren Baualtersklassen verzerrt. Zudem soll nicht von vornherein ein bestimmtes Baujahr oder ein bestimmter Ausstattungs- oder Beschaffenheitsstandard ausgeschlossen werden. Diese sollen aus dem Datensatz abgeleitet werden.

Betrachtet man einen Markt schematisch in einer Struktur, dann wird man idealtypisch drei Marktsegmente abgrenzen können:

- das obere oder gehobene Preissegment,
- das mittlere Preissegment
- das untere Preissegment.

In vielen Märkten ist darüber hinaus ein unterstes Preissegment identifizierbar, das sich aus besonders schlecht ausgestatteten Wohnungen, Wohnungen mit besonderen Nachteilen oder in schlechtem baulichen Zustand befindlichen Wohnungen zusammensetzt. Die angemessenen Bedarfe der Unterkunft sollen sich nicht auf das unterste Preissegment (häufig sogenannte Schlichtwohnungen⁸) beziehen, sodass eine entsprechende weitere Abgrenzung des unteren Preissegments erforderlich ist.

Betrachtet man die Verteilung der Wohnungen innerhalb des Marktes, so sollten die drei Segmente durch ein bestimmtes Verteilungsmuster – hier eine mehrgipflige Verteilung – erkennbar sein. Jeder Gipfel markiert die Spitze bzw. annähernd den durchschnittlichen Preis eines der betrachteten Preissegmente.

Jedoch überlagern sich die Preissegmente sehr stark, sodass dieses Muster nur schwer erkennbar ist, wenn man die Verteilung sämtlicher Mieten zugrunde legt.

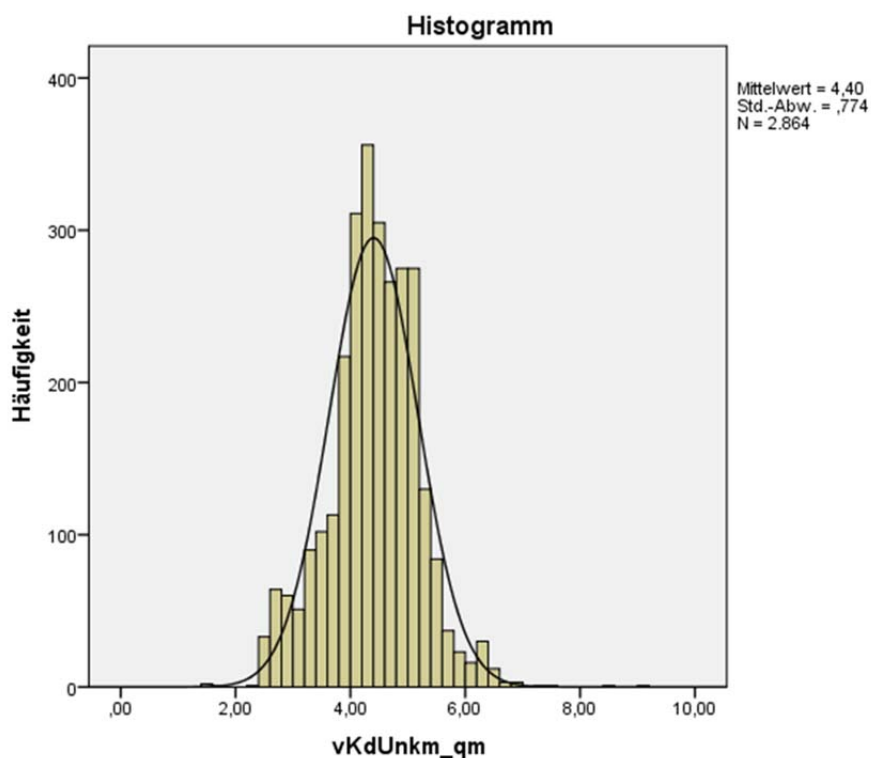
Abb. 1 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten in dem ausgewerteten Datensatz. Hierfür standen Angaben zu 2.864 Wohnungen zur Verfügung. Die Verteilung folgt im Wesentlichen dem Verlauf einer Normalverteilung. Die Spanne der Mieten reicht von 1,52 Euro/m² bis hin zu 9,01 Euro/m².

Aus der gesamten Verteilung können die skizzierten unterschiedlichen Preissegmente nicht zweifelsfrei abgeleitet werden.

⁸ Zu den sog. Schlicht- oder Substandardwohnungen gehören im Regelfall Objekte ohne eine vom Vermieter gestellte Zentralheizung, Wohnungen mit Einfachverglasung oder ohne innenliegendes Bad.

In dem folgenden Histogramm ist die Mietenverteilung dargestellt. Die Variable `vnkmKdU_qm` entspricht den tatsächlichen Nettokaltmieten der Wohnungen, wobei die Korrekturfaktoren für die Wohnlage entweder hinzugerechnet oder abgezogen wurden. D.h. dass die für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe herangezogene Miete um diese Lagefaktoren bereinigt oder normiert wurde. Die Variable `vnkmKdU_qm` stellt somit eine um Lagefaktoren normierte Nettokaltmiete dar.

Abb. 1: Häufigkeitsverteilung der im Datensatz enthaltenen Mieten



Es ist für Wohnungsmärkte typisch, dass die Mieten nicht normalverteilt sind, sondern dass der Verteilungsverlauf häufig nach rechts hin schief bzw. nach links hin steil ist.

Bei einer sehr stark ausgeprägten linkssteilen Verteilung müssen Median und Mittelwert nicht das mittlere Preissegment repräsentieren. Es ist im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden, welche Grenze durch Median und/oder Mittelwert voraussichtlich gezogen wird.

In dem vorliegenden Fall liegen Median (4,40 Euro/m²) und arithmetisches Mittel (4,44 Euro/m² Nettokaltmiete) sehr nah aneinander. Die statistischen Daten deuten darauf hin, dass die Mieten normalverteilt sind bzw. einen leicht linkssteilen Verlauf aufweisen.

Sowohl durch die beiden Verteilungsparameter als auch durch die optische Prüfung anhand der Häufigkeitsverteilung in dem Histogramm der Abb. 1 deutet sich an, dass das untere Preissegment im Mietengefüge bis an den Median von 4,44 Euro/m² heranreichen dürfte.

Es stellt sich somit die Frage, ob das untere Preissegment mehr als die Hälfte der Wohnungen eines Wohnungsmarktes ausmachen darf. In einem Markt, in dem die Zahl der Bedarfsgemeinschaften weniger als die Hälfte der insgesamt beobachteten Haushalte ausmacht – dies ist in den meisten Städten und Gemeinden der Fall – sollte das untere Preissegment auch in der unteren Hälfte des Marktes angesiedelt sein, sodass Mieten des unteren Preissegmentes systematisch nicht oberhalb des Medians liegen können.

Daher wurden die weiteren Auswertungen auf der Grundlage eines gefilterten Datensatzes geführt, der lediglich Wohnungen mit einer Miete von weniger als 4,44 Euro/m² enthält. Damit wurden Verzerrungen vermieden, die – wie beschrieben – durch Wohnungen aus jüngeren Baujahren mit wenigen Ausstattungsmerkmalen, aber baujahrsbedingt höheren Mieten ausgelöst werden. Darüber hinaus wurden Teile des oberen und des mittleren Preissegments aus der Betrachtung eliminiert, die für die weiteren Arbeitsschritte nicht mehr erforderlich waren.

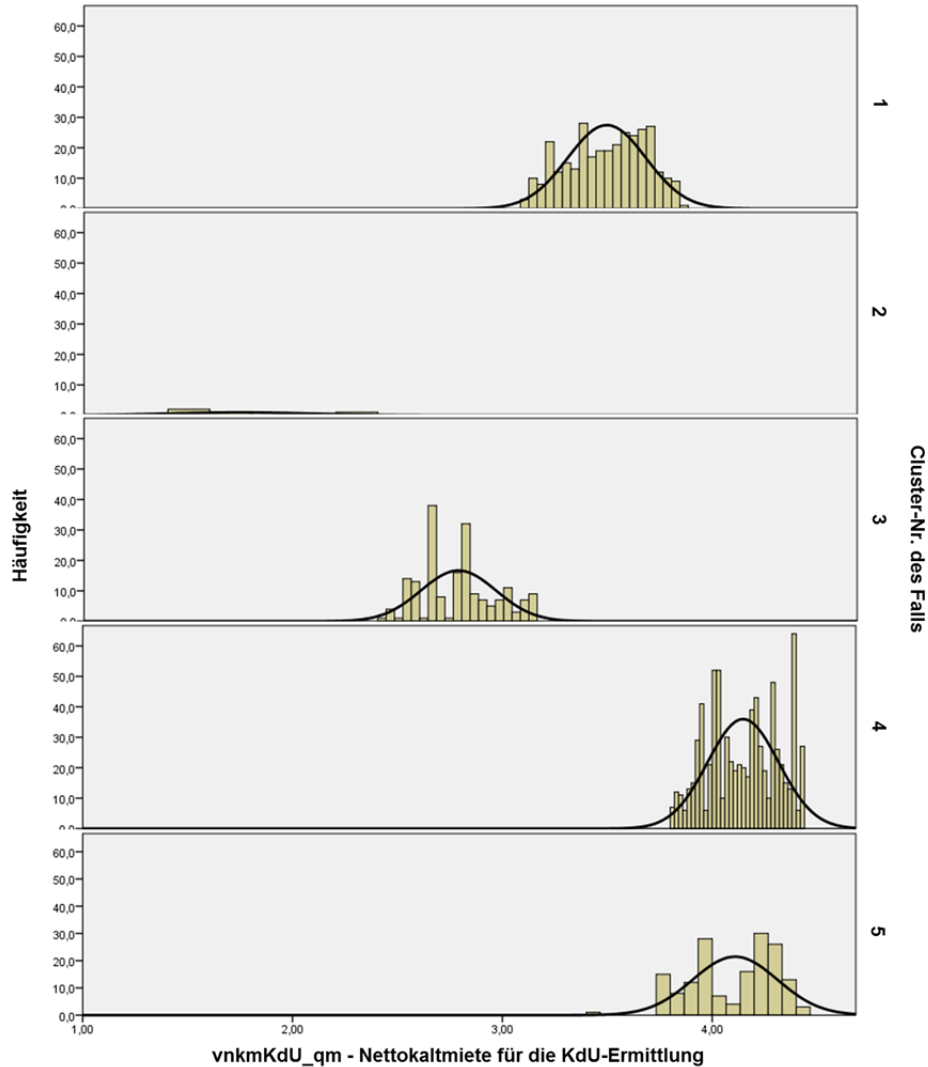
3.3. Abgrenzung des unteren Preissegments

Im nächsten Bearbeitungsschritt wurde das untere Preissegment mithilfe einer Clusteranalyse abgegrenzt. Die Clusteranalyse wird im Allgemeinen verwendet, um aus Beobachtungswerten anhand von Strukturmerkmalen Gruppen zu identifizieren, die aufgrund ihrer Eigenschaften größere Ähnlichkeiten aufweisen.

Die Clusterzentrenanalyse wurde anhand der Variablen zu Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen (auf der Grundlage der regressionsanalytisch ermittelten Koeffizienten, vgl. Kapitel 3.1.1) vorgenommen. Die zusätzliche Aufnahme der Variable „Baujahr“ als kontinuierliche Variable hat keine Verbesserung der Ergebnisse bewirkt, da Wertbeiträge des Baujahres sowohl durch die Nettokaltmiete als auch durch die Beschaffenheit zum Ausdruck kommen bzw. verändert werden.

Es wurden mehrere Clusteranalysen mit unterschiedlicher Zahl von Clustern durchgeführt. Am besten waren die Ergebnisse, wenn insgesamt fünf Cluster verwendet werden.

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Mieten differenziert nach den gebildeten Clustern. Die Cluster sind hierbei folgendermaßen zusammengesetzt:

Abb. 2: Verteilungsverlauf der Mieten nach Clusterzugehörigkeit

Die identifizierten Cluster sind in der folgenden Tabellen skizziert. Die Cluster 2 und 3 enthalten Wohnungen am unteren Rand der Verteilung. Es handelt sich hierbei um unterdurchschnittlich bis schlicht ausgestattete Wohnungen. Aufgrund der Ausstattung und der Höhe der Miete können die Cluster 1 und 3 als das unterste Preissegment aufgefasst werden.

Die Cluster 4 und 5 umfassen zwar in der Tendenz besser ausgestattete Wohnungen (des Teilmarktes unterhalb des Medians) mit höheren Mieten als die Wohnungen in Cluster 1. Während die Wohnungen des Cluster 4 tendenziell ein wenig besser ausgestattet und et-

was häufiger modernisiert sind, weisen die Wohnungen in Cluster 5 demgegenüber zwar leicht schlechtere Ausstattungsmerkmale, davor im Durchschnitt ein fast gleiches Mietenniveau auf. Der Cluster 1 umfasst Wohnungen, die etwas schlechter ausgestattet sind, als diejenigen Wohnungen in Cluster 4 und 5 und eine etwas geringere Miete kosten. Cluster 4 hingegen weist Wohnungen auf, die zwar schlechter ausgestattet sind, als Wohnungen aus Cluster 2, die allerdings trotzdem in der Miethöhe sehr nahe an den Wohnungen aus Cluster 2 liegen.

Tab. 6: Unterschiedliche Teilssegmente des Wohnungsmarktes (Clusterbezeichnung)

Cluster-Nr.	Beschreibung
1	Weniger gut bzw. vergleichsweise einfach ausgestattete Wohnungen mit unterdurchschnittlicher Miete
2	Schlichtwohnungen (z.B. nicht abgeschlossen, keine Heizung vom Vermieter gestellt, kein innenliegendes Bad, keine Isoverglasung etc.)
3	Einfach ausgestattete Wohnungen mit deutlich unterdurchschnittlicher Miete
4	Leicht überdurchschnittlich ausgestattete, häufiger modernisierte Wohnungen mit höherer Miete
5	Durchschnittlich ausgestattete, leicht modernisierte Wohnungen mit höherer Miete

Tab. 7: Überblick über die Mieten innerhalb der Cluster

	vKdUnkm_qm – Nettokaltmiete für die KdU-Ermittlung					
	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	
Cluster-Nr. des Falls	1	321	3,49	3,10	3,87	,19
	2	4	1,74	1,52	2,23	,34
	3	187	2,78	2,43	3,14	,18
	4	762	4,15	3,81	4,44	,17
	5	128	4,11	3,44	4,43	,20
	Gesamt	1.402	3,81	1,52	4,44	,52

Nach der Definition des unteren Preissegmentes dürfen dementsprechend Wohnungen der Cluster 2 und 3 nicht mit in die weiteren Auswertungen einbezogen werden. Sie sind aufgrund ihrer Ausstattung eher dem untersten Segment zuzuordnen. Eine Identifizierung eines Segmentes, das zwar unterhalb des Medians liegt, aber aufgrund der hohen Ausstattungsqualität nicht dem einfachen Marktsegment zuzuordnen ist, scheint in diesem Fall nicht gerechtfertigt. Eine solche Differenzierung müsste im Bereich der Cluster 4 und 5 vorgenommen werden. Die Unterschiede in der Ausstattungsqualität sind aber nicht ausgeprägt genug, als dass die Abspaltung eines der beiden Cluster nach den Ergebnissen der Clusteranalyse gerechtfertigt wäre.

Damit wird das untere Preissegment nach Abspaltung des untersten Preissegments (Cluster 2 und 3) aus den Clustern 1, 4 und 5 gebildet.

3.4. Bestimmung der Preisgrenzen für das untere Preissegment

Nach dem das untere Preissegment sowohl auf der Grundlage von qualitativen als auch quantitativen Überlegungen abgegrenzt und um Mieten des untersten Preissegments bereinigt wurde, ist es zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheit wichtig, die Preisgrenzen für dieses Segment zu bestimmen. Insbesondere kommt der oberen Preisgrenze eine besondere Bedeutung zu, weil damit die maximal zulässige Obergrenze für die angemessenen Unterkunftskosten bestimmt wird.

In der Fachdiskussion wird darauf verwiesen, dass bei der Bestimmung der Angemessenheit der Wohnkosten eine andere Miete zugrunde zu legen sei als die ortsübliche Vergleichsmiete. Das würde damit zusammenhängen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aus Mieten gebildet wird, die sowohl im Rahmen des Abschlusses eines neuen Mietvertrages als auch durch die Erhöhung von Mieten im Bestand innerhalb der letzten vier Jahre zustande gekommen seien. Die Kritik richtet sich einerseits an den langen Zeitraum von vier Jahren, andererseits gegen die Vorgehensweise, auch Erhöhungen im Bestand mit einzubeziehen.

Die Kritikpunkte sind zwar im Kern nachvollziehbar, allerdings liegt kein anderer Lösungsansatz auf der Hand. Denn wenn man nicht die ortsübliche Vergleichsmiete heranziehen würde, sondern eine Marktmiete, so müssten für diese ebenfalls Kriterien festgelegt werden, weil es mithilfe der bekannten Datenquellen kaum möglich ist, zu jedem Zeitpunkt – vergleichbar mit einer Wertpapierbörse – eine aktuelle Marktmiete zu ermitteln. Man müsste dann ebenfalls Kriterien bestimmen, welche Zeiträume gerade noch als zulässig anzusehen sind, um in der Abwägung größtmöglicher Aktualität und repräsentativer, ausreichend großer Zahl von Datensätzen einen angemessenen Ausgleich zu schaffen. Ebenso

ist die Frage zu klären, ob lediglich Neuvertragsmieten und keine Bestandsmieten mit in die Analyse einfließen dürften.

Entscheidend ist für diese Problematik, dass zunächst ein abstrakter Maßstab ermittelt wird, mit dem das Preisgefüge in dem unteren Preissegment eingeschätzt werden kann und dass in einem zweiten Schritt zu prüfen ist, ob in einer konkreten Marktsituation ausreichend Wohnraum zu der oberen Preisgrenze verfügbar ist. Ist in einer konkreten Marktphase bspw. für Wohnungen einer bestimmten Größe kein ausreichender Wohnraum zu dem angemessenen Preis verfügbar, dann müsste die Grenze im Einzelfall oder vorübergehend angehoben werden. Damit ist aber noch keine grundsätzliche Veränderung des abstrakten Maßstabes notwendig.

Insofern wird zunächst auf das Modell der ortsüblichen Vergleichsmiete abgestellt, zumal das BSG ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass qualifizierte Mietspiegel als Grundlage herangezogen werden können, womit grundsätzlich auch das Modell der ortsüblichen Vergleichsmiete bestätigt wird.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nach der überwiegenden Meinung keine punktgenaue Einzelmiete, sondern eine Spanne, in der sich die Mehrzahl der beobachteten Mieten eines Teilmarktes befindet. Ein Teilmarkt kann nach dieser Definition ein Tabellenfeld eines Mietspiegels darstellen oder – wie in diesem Fall – das untere Preissegment eines gesamten Wohnungsmarktes.

In der Literatur werden unterschiedliche Spannweiten für die ortsübliche Vergleichsmiete diskutiert. Häufig wird eine Spanne von $\frac{2}{3}$ der Mietwerte als üblich angesehen. Hierbei werden nach einer Korrektur von Ausreißerwerten jeweils am oberen und am unteren Ende der Verteilung jeweils $\frac{1}{6}$ der Beobachtungswerte gestrichen. Aus der verbleibenden Schar von Beobachtungswerten werden Lagemaße (insbesondere das arithmetische Mittel) und die Spannenober- und Spannenuntergrenze bestimmt.

Es ist aber auch zulässig, andere Spannweiten zu verwenden, bspw. eine $\frac{4}{5}$ -Spanne, um die Mietenspanne auszuweiten, oder eine 60-Prozent-Spanne. Es gibt Autoren, die eine Spannweite von maximal ± 20 Prozent um das arithmetische Mittel als angemessen ansehen. Nach § 558a BGB Abs. 4 reicht es bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, aus, wenn die verlangte Miete sich innerhalb der Spannen befindet. In einer gerichtlichen Auseinandersetzung wird jedoch häufig geprüft, welche Wohnwertmerkmale eine Wohnung aufweist, die ein Abweichen von dem Mittelwert zur oberen Spanne hin rechtfertigen.

Auf dieser Grundlage gibt es noch keine hinreichenden Anhaltspunkte, welche Maßstäbe an die Ermittlung der tatsächlichen Preisgrenze für die angemessenen Unterkunftskosten

auch noch gerichtet werden können, insbesondere ob auch der Durchschnittswert herangezogen werden darf oder welche Spannen alternativ zugrunde gelegt werden können.

In der folgenden Tabelle sind die Grenzen für das untere Preissegment anhand einer 2/3-Spanne ermittelt worden. Zusätzlich sind die Werte ohne Spannengrenzen dargestellt. Die Werte sind aufgenommen und zwar einerseits, wenn das gesamte untere Preissegment betrachtet wird bzw. wenn einzelne Wohnungsgrößen betrachtet werden.

Tab. 8: Preisgrenzen für das untere Preissegment im Kreis Düren

		Unteres Preissegment (Werte in €/m ²)				
		Anzahl Fälle	Mittelwert	Median	Untergrenze (Zwei-Drittel-Spanne)	Obergrenze (Zwei-Drittel-Spanne)
Wohnungsgrößen	<=50m ²	197	3,80 €	4,00 €	2,90 €	4,30 €
	>50m ² und <=65m ²	453	3,77 €	3,95 €	3,10 €	4,27 €
	>65m ² und <=80m ²	408	3,91 €	4,02 €	3,47 €	4,28 €
	>80m ² und <=95m ²	120	4,14 €	4,25 €	3,94 €	4,40 €
	>95m ² und <=110m ²	17	3,83 €	4,12 €	3,44 €	4,23 €
	>110m ²	16	3,47 €	3,76 €	2,86 €	3,76 €
	Gesamt	1.211	3,86 €	4,02 €	3,37 €	4,30 €

Über alle Wohnungsgrößensegmente hinweg lässt sich nach Anwendung der Zwei-Drittel-Spanne eine Obergrenze für das gesamte untere Preissegment von 4,30 €/m² errechnen.

Im Hinblick auf die einzelnen Wohnungsgrößen ergeben sich Abweichungen von diesem Wert. Während sich bei dieser Betrachtung für Wohnungen für 2- und 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften leichte Differenzen von -0,03 €/m² (>50m² und <=65m²) bzw. -0,02 €/m² (>65m² und <=80m² und >95m² und <=110m² (4-Personen-Bedarfsgemeinschaften)) ergeben, ist für die Klasse >80m² und <=95m² eine Erhöhung von +0,10 €/m² zu verzeichnen. Die größten Wohnungen über 110m² fallen hingegen deutlich gegenüber der Obergrenze des Gesamtmarktes ab.

Die regressionsanalytische Auswertung des Datensatzes hat allerdings eine Reihe von signifikanten wohnungsgrößenbezogenen Einflüssen auf die Miethöhe (in €/m²) ergeben. Die im Folgenden dargestellten B-Werte könnten als Zu- bzw. Abschläge in €/m² auf die zuvor genannten Obergrenzen (Zwei-Drittel-Spanne) angerechnet werden. Wenn davon ausgegangen wird, dass eine 3-Raum-Wohnung in etwa korrespondiert mit einer Wohnfläche zwischen 80m² und 95m², könnte die zuvor dargestellte Obergrenze für Wohnungen

reduziert werden. Im Falle von 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von mehr als 95m² könnte neben dem Abschlag für 4-Raum-Wohnungen auch noch ein Abschlag für die Wohnfläche geltend gemacht werden. Andererseits würden 1-Raum-Wohnungen, die in aller Regel der Größenklasse bis 50m² zuzurechnen wären, einen Aufschlag erhalten.

Tab. 9: Wohnungsgrößenbezogene Ergebnisse der Regressionsanalyse

Wohnungsgrößenbezogene Ergebnisse der Regressionsanalyse		
Variablenname	Bedeutung der Variable	B-Wert
vr1ZiWhg	1-Raum-Wohnung	0,17
vr3ZiWhg	3-Raum-Wohnung	-0,26
vr4ZiWhg	4 (und mehr)-Raum-Wohnung	-0,47
vrWflgr95	Wohnfläche größer als 95m ²	-0,25

Das gesamte untere Preissegment umfasst 1.211 Wohnungen und ist in Verbindung mit der Verwendung von Spannenobergrenzen abstrakt ausreichend groß definiert, um keinen Leistungsbeziehermarkt zu schaffen oder Ghettoisierung zu fördern.

Die angegebenen Wohnungsgrößen korrespondieren mit den typischen Haushaltsgrößen:

Tab. 10: Zusammenhang zwischen Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen

Wohnungsgröße	Haushaltsgröße in Personen
bis 50 m ²	1 Person
bis 65 m ²	2 Personen
bis 80 m ²	3 Personen
bis 95 m ²	4 Personen
bis 110 m ²	5 Personen
Über 110 m ²	6 und mehr Personen

Abweichungen, die sich bei einzelnen Wohnungsgrößenklassen über diese Grenze hinaus ergeben, spielen in der Praxis keine weitere Rolle, da bei der Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnraum auf die tatsächlichen Verhältnisse abgestellt werden muss.

Ergänzende Betrachtung zur quantitativen Ableitung der angemessenen Kosten

Die in diesem Kapitel dargestellte Herangehensweise berücksichtigt sowohl quantitative Ausprägungen als auch qualitative Merkmale wie Ausstattung und Beschaffenheit, um das untere Preissegment einzugrenzen.

In der Literatur werden zum Teil Ansätze diskutiert, mit denen die angemessenen Bedarfe rein auf quantitativer Basis ermittelt werden. In diesen Ansätzen wird bspw. das untere Preissegment als dasjenige Preissegment begriffen, in dem sich nicht mehr als ein Drittel des gesamten Marktes befindet. Diese Auffassung folgt der Überlegung, dass man den Markt in drei unterschiedliche Segmente – einfach, mittel, gut oder gehoben – aufteilen könne.

Jedoch wird bei dieser Herangehensweise außer Acht gelassen, dass die Segmente nicht gleich groß sein müssen, sondern – abhängig von der Struktur des Wohnungsmarktes und korrespondierend zur Struktur der Haushalte, insbesondere deren Wohnkaufkraft – quantitativ unterschiedlich groß sein können.

Die Strukturierung der Mietenverteilung liefert zusätzlich einen Aufschluss über die Höhe angemessener Bedarfe. Die Mieten bewegen sich in einer Spanne von 1,52 bis 9,01 Euro/m². Der Median beläuft sich auf 4,44 Euro/m² und das arithmetische Mittel auf 4,40 Euro/m².

Tab. 11: Struktur der Mietenverteilung

Kennwerte	Miete in Euro/m ²
Arithmetisches Mittel	4,40
Median	4,44
Spanne	1,52 bis 9,01
Standardabweichung	0,77
Perzentile:	
25	3,99
33,3	4,14
40	4,25
50 (Median)	4,44
60	4,61
66,7	4,74
75	4,91

Durch die Abfrage von unterschiedlichen Perzentilen kann die Mietenverteilung weiter strukturiert werden. Ähnlich wie der Median, der als der mittlere Wert die der Reihe nach aufsteigenden Mieten genau in der Mitte teilt, repräsentieren Perzentile ebenfalls bestimmte Mietwerte innerhalb der Verteilung.

Beim 33,3-Perzentil liegt ein Drittel der beobachteten Mieten unterhalb dieses Wertes. Das 33,3-Perzentil beläuft sich auf 4,14 Euro/m². Vertritt man die Auffassung, dass das untere Preissegment durch das untere Drittel von Wohnungen repräsentiert wird, dann läge die angemessene Grenze der Kosten für die Unterkunft lediglich bei 4,14 Euro/m².

Folgt man jedoch der Überlegung, dass es unterhalb des unteren Preissegments noch Wohnungen in einem untersten Preissegment gibt, dann müsste man das untere Preissegment innerhalb der Mietenverteilung bildlich nach oben verschieben und damit die untere und die obere Grenze anheben. Dann könnte man das 40. Perzentil als Obergrenze für das untere Preissegment betrachten und käme auf einen Wert von 4,25 Euro/m². In dieser Betrachtung würde sich das untere Drittel des Wohnungsmarktes vom 6,7. Perzentil (3,13 Euro/m²) bis zum 40. Perzentil bewegen. Das 23,35. Perzentil wäre der Median dieses unteren Drittels und läge bei 3,95 Euro/m².

Bei diesen Betrachtungen ist vereinfachend außer Ansatz geblieben, dass unter Umständen auch bei diesem Vorgehen – ähnlich wie bei der Bestimmung der ortsüblichen Ver-

gleichsmiete – jeweils ein Sechstel der Mieten am oberen und unteren Rand der Verteilung zu kappen wäre.

Das Gros des Marktes bewegt sich in einer Preisspanne von 3,99 Euro/m² (25. Perzentil) bis 4,44 Euro/m² (50. Perzentil).

3.5. Bestimmung angemessener Betriebskosten

Für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren wurden die Befragten um aktuelle Angaben zu Betriebskosten ihrer Wohnungen gebeten. Mit Stand 1. Oktober 2012 konnten auf Basis von Betriebskostenangaben aus dem Abrechnungsjahr 2011 folgende durchschnittlichen Betriebskostensätze (nach Extremwertbereinigung) ermittelt werden.

Tab. 12: Aus der Erhebung ermittelte durchschnittliche Betriebskostensätze

Kostenart	Anzahl Fälle	Mittelwert in €/m ²
Grundsteuer	1.138	0,17 €
Wasser	857	0,43 €
Straßenreinigung	1.023	0,01 €
Müllabfuhr	996	0,21 €
Gartenpflege	678	0,11 €
Allgemeinstrom	956	0,04 €
Schornsteinfeger	757	0,05 €
Versicherungen	1.136	0,13 €
Hausmeister	298	0,18 €
Kabel	925	0,20 €
Sonstiges	616	0,09 €
Aufzug	25	0,28 €

Nicht zu jeder Wohnung, die in die Analyse zum unteren Preissegment eingegangen ist, lagen auch verwertbare Angaben zu Betriebs- und Nebenkosten vor. Zu beachten ist insbesondere, dass der dargestellte Wert zur Kostenart „Aufzug“ aufgrund der geringen Fallzahl nicht dieselbe Aussagekraft hat wie die übrigen Durchschnittswerte, deren dahinterstehende Fallzahlen dagegen im Hinblick auf die Aussagekraft als ausreichend anzusehen sind. Eine festzulegende Nichtprüfungsgrenze für die Leistungsberechnung kann sich dementsprechend auf die ermittelten Werte stützen. Allerdings sollte die Kostenart „Aufzug“ hierfür außer Acht gelassen werden bzw. Gegenstand einer Einzelfallprüfung sein.

Im Einzelfall können die Betriebskosten aufgrund von gebäudespezifischen Faktoren, der für ein Gebäude abgeschlossenen Dienstleistungsverträge und durch das Verbrauchsverhalten der Bewohner zum Teil erheblich darüber oder darunter liegen.

3.6. Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen

Im Gegensatz zur Bemessung des Mietpreisniveaus anhand des Wohnungsbestands ist zu berücksichtigen, ob im Rahmen von Fluktuationsbewegungen sowie Ab- und Zugängen im Wohnungsbestand nicht nur theoretisch, sondern auch in der Praxis ausreichend Wohnungen in den innerhalb des „schlüssigen Konzeptes“ formulierten Preisgrenzen zur Verfügung stehen. Auf diese Weise lässt sich ermitteln, inwieweit die Versorgungssicherheit der Leistungsbeziehenden gewährleistet ist.

InWIS arbeitet für die Bestimmung der Angebote auf den regionalen Mietwohnungsmärkten erfolgreich mit der ImmobilienScout24-Datenbank zusammen. Der IS24 ist Deutschlands größter Online-Immobilienmarkt. Ergänzend werden andere Internetdatenbanken berücksichtigt und nach Anzeigen aus der Region durchsucht. Auch die Analyse von Anzeigen lokaler Printmedien, die von der Dürener job-com fortlaufend geführt wird, ist in die Betrachtung eingeflossen. Sämtliche genutzte Angebotsdatenbanken wurden hinsichtlich Plausibilität, sowie Dubletten geprüft.

Die Analyse der konkreten Verfügbarkeit zeigt, dass für eine einheitliche Obergrenze von 4,30 €/m² über alle Wohnungsgrößen hinweg eine ausreichende Verfügbarkeit nicht für alle Wohnungsgrößen sicher feststellbar ist. Bei einer Grenze von 4,30 €/m² hätten über die Jahre 2010 bis 2012 (bis zum 3. Quartal) für die kleinen Wohnungen (<=65m²) teilweise weniger als 5 Prozent der in dieser Größe angebotenen Wohnungen zur Verfügung gestanden. Bei den großen Wohnungen (>80m²) stellt sich die Situation umgekehrt dar: Bei einer Grenze von 4,30 €/m² hätte zum Teil fast die Hälfte der Wohnungen im jeweiligen Größensegment zur Verfügung gestanden.

Tab. 13: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei einer einheitlichen Obergrenze von 4,30 €/m²

		Angebote (konkrete Verfügbarkeit) 2010		Angebote (konkrete Verfügbarkeit) 2011		Angebote (konkrete Verfügbarkeit) 2012 (b. 3.Quartal)	
Wohnungsgrößen	angemessene Obergrenze	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
bis 50m ²	4,30 €	36	5,5%	12	2,3%	11	2,7%
>50m ² und bis 65m ²	4,30 €	83	8,2%	38	5,5%	29	4,5%
>65m ² und bis 80m ²	4,30 €	253	21,6%	139	18,7%	115	18,9%
>80m ² und bis 95m ²	4,30 €	222	55,5%	133	52,4%	107	44,8%
>95m ²	4,30 €	113	58,5%	86	48,6%	77	46,4%

Anders stellt sich das Ergebnis der Analyse der konkreten Verfügbarkeit dar, wenn statt der quadratmetergenauen Angemessenheitsgrenzen von 4,30 €/m² eine angemessene Gesamtmiete als Obergrenze zugrunde gelegt wird, die allerdings auf der quadratmeterbezogenen Grenze von 4,30 €/m² basiert:

Tab. 14: Angemessene Gesamtmieten bei einer Obergrenze von 4,30 €/m²

quadratmeterbezogene Obergrenze	Bedarfsgemeinschaften	angemessene Gesamtmiete
4,30 €	1-Personen-BG	215,00 €
4,30 €	2-Personen-BG	279,50 €
4,30 €	3-Personen-BG	344,00 €
4,30 €	4-Personen-BG	408,50 €
4,30 €	ab 5-Personen-BG	473,00 €

Bei dieser Betrachtung können auch Wohnungen als angemessen gelten, die zwar eine höhere quadratmeterbezogene Miete als 4,30€/m² aufweisen, aber aufgrund ihrer geringeren Wohnfläche eine Gesamtmiete aufweisen, die unterhalb der angemessenen Gesamtmiete liegt. Die Auswertung nach dieser Systematik weist auf eine ausreichende konkrete Verfügbarkeit auch bei den kleinen Wohnungen hin.

Tab. 15: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei angemessenen Gesamtmieten

			Angebote (konkrete Verfügbarkeit) 2010		Angebote (konkrete Verfügbarkeit) 2011		Angebote (konkrete Verfügbarkeit) 2012 (b. 3.Quartal)	
Wohnungsgrößen	Größe BG	angemessene Gesamtmiete bei 4,30 €/m ²	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
bis 50m ²	1 Person	215,00 €	245	37,3%	178	34,2%	110	27,2%
>50m ² und bis 65m ²	2 Personen	279,50 €	255	25,3%	159	23,0%	138	21,3%
>65m ² und bis 80m ²	3 Personen	344,00 €	512	43,6%	318	42,8%	209	34,4%
>80m ² und bis 95m ²	4 Personen	408,50 €	291	72,8%	174	68,5%	162	67,8%
>95m ²	5 Personen	473,00 €	127	65,8%	117	66,1%	105	63,3%

Die Analyse des unteren Preissegmentes hat eine durchschnittliche Obergrenze über alle Wohnungsgrößensegmente hinweg von 4,30 €/m² ergeben. Die Regressionsergebnisse weisen darauf hin, dass für kleine Wohnungen ein Aufschlag gerechtfertigt sein kann und für größere ein gewisser Abschlag. Die Auswertungen zur konkreten Verfügbarkeit bestätigen diese Ergebnisse. Bei einer quadratmeterbezogenen Obergrenze von 4,30 €/m² können in Einzelfällen Schwierigkeiten bei der Versorgung mit kleinen Wohnungen (<=65m², 1-2-Personen-Bedarfsgemeinschaften) nicht vollends ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund, dass der zur Verfügung stehende Datensatz an Wohnungsangeboten nur einen Teilbereich des realen Angebots widerspiegeln kann und in Verbindung mit der Annahme, dass gerade die „preisgünstigen“, attraktiven Wohnungen ohnehin außerhalb des offiziellen Marktes vergeben werden, besteht nach Einschätzung von InWIS bei folgender Abstufung von Obergrenzen für die jeweiligen Wohnungsgrößensegmente selbst bei einer quadratmeterbezogenen Obergrenze kein Zweifel an einer angemessenen Verfügbarkeit:

Tab. 16: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei angepassten angemessenen, quadratmeterbezogenen Obergrenzen

Wohnungsgrößen	angemessene Obergrenze	Angebote (konkrete Verfügbarkeit) 2010		Angebote (konkrete Verfügbarkeit) 2011		Angebote (konkrete Verfügbarkeit) 2012 (b.3.Quartal)	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
bis 50m ²	4,60 €	72	11,0%	49	9,4%	45	11,1%
>50 bis >=65m ²	4,50 €	140	13,9%	94	13,6%	93	14,4%
>66m ² bis <=80m ²	4,30 €	253	21,6%	139	18,7%	115	18,9%
>80m ² bis <=95m ²	4,00 €	145	36,3%	74	29,1%	53	22,2%
>95m ²	4,00 €	71	36,8%	58	32,8%	40	24,1%

Bei der Anwendung einer Obergrenze, die sich auf die Gesamtmiete bezieht, erhöht sich der Anteil konkret zur Verfügung stehender Wohnungen deutlich. Beispielhaft hier eine Darstellung der Ergebnisse für das Jahr 2012:

Tab. 17: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei angepassten angemessenen Gesamtmieten

Wohnungsgrößen	Größe BG	angemessene Obergrenze	Angebote (konkrete Verfügbarkeit) 2012 (b. 3.Quartal)		
			angemessene Gesamtmiete	Anzahl	Anteil
bis 50m ²	1 Person	4,60 €	230,00 €	172	42,6%
>50m ² und bis 65m ²	2 Personen	4,50 €	292,50 €	249	38,4%
>65m ² und bis 80m ²	3 Personen	4,30 €	344,00 €	209	34,4%
>80m ² und bis 95m ²	4 Personen	4,00 €	380,00 €	130	54,4%
>95m ²	5 Personen	4,00 €	440,00 €	60	36,1%

Die dargestellten Ergebnisse sowohl für die Betrachtung des unteren Preissegmentes auf Basis des erhobenen Datensatzes als auch die Auswertungen zur konkreten Verfügbarkeit beziehen sich auf das gesamte Kreisgebiet als Vergleichsraum.

Darüber hinaus ist zu überlegen, zu welchem Zeitpunkt eine bestimmte Zahl von alternativen Angeboten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen verfügbar sein muss, um einen Haushalt auf eine günstigere Wohnung verweisen zu können. Es ist die zeitliche Dynamik der Wohnungsmarktentwicklung zu berücksichtigen.

Diese Überlegung basiert darauf, dass ein Haushalt, der in eine günstigere am Markt verfügbare Wohnung umzieht, wiederum eine Wohnung für den Wohnungsmarkt freimacht.

Es stellt sich jetzt die Frage, zu welchem Mietzins diese Wohnung wieder am Markt angeboten werden kann. Ist es aufgrund der Marktsituation lediglich möglich, die Wohnung zu einem niedrigeren Preis anzubieten, so verändert sich das Mietengefüge am Markt nachhaltig. Ob sich der Preis nach unten anpassen wird, hängt in erster Linie davon ab, in welchem Umfang Zielgruppen am Markt für diese bestimmte Wohnung aktiv werden, die in der Lage sind, eine Miete oberhalb der Angemessenheitsgrenze zu bezahlen und die auch dazu bereit sind.

Fragen in einem schwierigen Markt mit Entspannungstendenzen überwiegend Bedarfsgemeinschaften oder Bezieher niedriger Einkommen nach, dann wird sich die Miete für Wohnungen, die lediglich solche Zielgruppen erreichen können, rückläufig entwickeln. In der Konsequenz bedeutet dies, dass sich eine negative Preistendenz im unteren Preissegment einstellen wird.

Dies trifft umso mehr zu, je mehr Wohnungen in der Vergangenheit lediglich aufgrund der Festsetzung der Angemessenheitsgrenze für die Bedarfe der Unterkunft zu einer höheren Miete am Markt vermietet werden konnten, ohne dass dies aufgrund der Ausstattungs- und Beschaffenheitskriterien gerechtfertigt wäre. In der Folge würde sich eine nicht dem Markt angemessene, de facto durch die Festsetzung einer Preisuntergrenze überhöhte Miete für das untere Preissegment wieder zurückbilden.

Die vormals zu einer höheren oder überhöhten Miete vermieteten Wohnungen müssten insofern zu einem niedrigeren Mietzins wieder auf den Markt gelangen, wenn die höhere Miete aufgrund der Ausstattungs- und Beschaffenheitskriterien nicht gerechtfertigt wäre. Somit würde es der Steuerung des Verweisprozesses obliegen, wie sich das Angebot an Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen und der Haushalte, die solche Wohnungen nachfragen, mittelfristig entwickelt.