

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Bielefeld

Endbericht

P 4-18-102

Hamburg, Dezember 2018

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon
(040) 28 08 10-0
Fax
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

Geschäftsführer
Dr. Bernd Leutner

Hamburg HRB 49405

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	6
2	Schlüssiges Konzept der Mietenniveauerhebung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII	9
3	Datenerhebung im Rahmen des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2018 - Methodenbeschreibung	13
3.1	Datenerhebung	13
3.1.1	Grundgesamtheit	13
3.1.2	Erhebungsunterlagen.....	15
3.1.3	Datenerhebung Nettokaltmieten.....	16
3.1.4	Datenerhebung kalte Betriebskosten	17
3.2	Datenrücklauf und -plausibilisierung	18
3.2.1	Rücklauf aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer – Ebene der Fragebogen	18
3.2.2	Datenrücklauf auf Ebene der Objekte	20
3.2.3	Datenrücklauf und -plausibilisierung auf Ebene der Wohneinheiten.....	21
3.2.4	Datenplausibilisierung Betriebskosten.....	24
4	Datenauswertung	25
4.1	Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit	25
4.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard	25
4.1.2	Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum.....	26
4.1.3	Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard.....	28
4.2	Gewichtung nach Eigentümergruppen	29
4.3	Struktur und Repräsentativität der Erhebungsdaten.....	32
4.3.1	Regionale Struktur - Stadtbezirke	32
4.3.3	Struktur nach Größenklassen	33
4.4	Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete.....	34
4.4.1	Verteilung der Mietspiegeldaten.....	34
4.4.2	Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete	35

4.4.3	Fortschreibung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete	35
4.5	Ermittlung der regionalen angemessenen kalten Betriebskosten	36
4.6	Ermittlung der Richtwerte des abstrakt angemessenen Wohnraums.....	38
5	Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit	39
5.1	Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger	39
5.3	Analyse der Mietwohnungsangebote eines Jahres	40
5.4	Festlegung der Richtwerte in der Stadt Bielefeld – Bruttokaltmiete	42
	Anlage	46
	Referenzen F+B: Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen/Richtwerte gemäß SGB II und SGB XII	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bereinigung der Grundgesamtheit.....	14
Tabelle 2	Rücklaufstatistik der ausgesendeten Fragebogen aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer.....	19
Tabelle 3	Datenrücklauf und -ausfall auf Objektebene	21
Tabelle 4	Aufbereitung der Daten zur Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands.....	23
Tabelle 5	Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld	28
Tabelle 6	Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2017	30
Tabelle 7	Einfluss der Gewichtungsfaktoren auf den Datenbestand*	31
Tabelle 8	Struktur nach Stadtbezirken – private Eigentümer	32
Tabelle 9	Verteilung der Erhebungsdaten nach Stadtbezirken	33
Tabelle 10	Verteilung der Erhebungsdaten nach Baualtersklassen.....	33
Tabelle 11	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen.....	34
Tabelle 12	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete.....	35
Tabelle 13	Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit - Nettokaltmiete	36
Tabelle 14	Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m ²	37
Tabelle 15	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit Bruttokaltmieten in der Stadt Bielefeld	38
Tabelle 16	Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II und XII	40
Tabelle 16	Wohnungsangebote in der Stadt Bielefeld – Anzahl Angebote und Prüfung der konkreten Angemessenheit.....	42
Tabelle 17	Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – vor Anpassung.....	43
Tabelle 18	Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – nach Anpassung	44
Tabelle 19	Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII in der Stadt Bielefeld	45

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BA	Bundesagentur für Arbeit
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BSG	Bundessozialgericht
BSGE	Entscheidungssammlung des BSG
EU-SILC	European Union Statistics on Income and Living Conditions
IT.NRW	Statistisches Landesamt von Nordrhein-Westfalen
KdU	Kosten der Unterkunft
LSG	Landessozialgericht
LPK-SGB	Lehr- und Praxiskommentar zum Sozialgesetzbuch
SGB II	Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II)
SGB XII	Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII)
SozR	Sozialrecht

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Bericht die männliche Sprachform verwendet. Dieses bezieht aber immer beide Geschlechter mit ein.

1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist die Stadt Bielefeld verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 7.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen.

Das Amt für soziale Leistungen – Sozialamt der Stadt Bielefeld hat zum Zwecke der Feststellung der örtlichen Mietenniveaus, als Grundlage der Aktualisierung der derzeit gültigen Richtwerte der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, mit der Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens beauftragt.

In § 22 Abs. 1 SGB II ist geregelt, dass „Leistungen für Unterkunft und Heizung (...) in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht (werden), soweit diese angemessen sind.“ Die Angemessenheit wird allerdings im Gesetz nicht näher bestimmt, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näherer Auslegung bedarf. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Grundlage für die Erstellung des schlüssigen Konzepts ist die Datenerhebung zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2018. Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 b AS 44/06 R, ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basieren. Im Grundsatzurteil vom 07.11.2006, Az.: B 7 AS 18/06 R, hat das Bundessozialgericht ausgeführt, dass in den Fällen, in denen keine entsprechenden Mietspiegel oder Mietdatenbanken vorliegen, der Grundsicherungsträger erwägen sollte, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietübersichten zu erstellen.

Entscheidend hierfür ist die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenbasis, die auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss. Das Bundessozialgericht führt hierzu im Urteil vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, aus:

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s. auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr. 26; s. zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlit in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr. 38). Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr. 45c). Das kann u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

In einem weiteren Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Gericht den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ mit folgenden Mindestvoraussetzungen konkretisiert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten örtlichen Bereich und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung (z. B. welche Art der 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 einbezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kapungsgrenze).

Diese Definition des schlüssigen Konzepts wurde in späteren Urteilen wiederholt und damit gefestigt. Im Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, wurde die Berücksichtigung der Methodik, die bei der Erstellung eines Mietspiegels herangezogen wird, als mögliche Grundlage für ein schlüssiges Konzept angeführt:

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f).

Um die sich daraus ergebenden erhebungstechnischen Vorgaben zu berücksichtigen, basiert die Mietenerhebung in der Stadt Bielefeld auf den Rahmenbedingungen, die für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verwendet werden. Wichtige Aspekte sind insbesondere die Repräsentativität, die Transparenz der Datenerhebung, statistisch gesicherte Auswertungsverfahren und die Dokumentation der Verfahrensschritte in einem veröffentlichungsfähigen Methodenbericht.

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Mit Urteil vom 22.09.2009 führt das Bundessozialgericht außerdem an: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer,

gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen“. Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnwertstandard zumeist nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere. Diese Annahme ist grundsätzlich rechtskonform.

Durch die durchgeführten Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 3.2) wurden, gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard bereits aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermietetseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Mit der Auswertung der Mietspiegelerhebung 2018 wird das erste Mal in der Stadt Bielefeld eine empirische Mietenerhebung als Basis für die KdU-Festsetzung durchgeführt. Die Datenerhebung und -analyse dient der Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Richtwerte.

2 Schlüssiges Konzept der Mietniveauerhebung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII

Die Mieterhebung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis einer repräsentativen Datenerhebung bei Vermietern und Eigentümern der Mietwohnungsbestände in der Stadt Bielefeld. Die Datenerhebung erfolgte im Jahr 2017 zur Erstellung des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2018 und entspricht allen notwendigen Mindestvoraussetzungen, welche durch das Urteil des Bundessozialgericht vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R für den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ definiert wurden.

Nachfolgend wird aufgezeigt, dass mit der gewählten Methode der Datenerhebung und -auswertung alle Voraussetzungen erfüllt werden, die mit dem Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R. für ein schlüssiges Konzept zur Festsetzung von Richtwerten definiert werden.

Vergleichsraum

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung BSGE B 14 AS 132/10, Urteil vom 26.05.2011, die grundsätzliche Annahme vertreten, dass die Stadt wohl als einheitlicher Vergleichsraum gesehen werden muss. Daher kann auch für die Stadt Bielefeld die gesamte Stadt als Vergleichsraum angesehen werden.

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung wurden die Vermieter bzw. Eigentümer befragt, die Mietwohnungsbestände besitzen oder für andere verwalten. Dabei erfolgte keine regionale Einschränkung, d. h. es wurden Daten in allen Stadtteilen von Bielefeld erhoben.

Eine Differenzierung nach Wohnungsteilmärkten, wie z. B. mit öffentlichen Mitteln geförderte oder nicht geförderte Mietwohnungsbestände, erfolgte in der Datenauswertung gemäß den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel gestellt werden. D. h. gemäß BGB, dass nur Daten des freifinanzierten Mietwohnungsmarkts einbezogen werden dürfen. Daher enthält die Datenbasis für das schlüssige Konzept der Stadt Bielefeld nur Mietwohnungsdaten für den freifinanzierten Mietwohnungsbestand der Stadt.

Definition des Gegenstands der Beobachtung

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung in der Stadt Bielefeld erfolgte eine klare Definition des Beobachtungsgegenstands. Nicht berücksichtigt bzw. in der Datenauswertung verwendet wurden folgende Teilmärkte:

- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und entsprechend einer Mietpreisbindung unterliegen.

In die Auswertungen zum Mietpreisniveau in der Stadt Bielefeld sind nur Wohnungen mit der vermierterseitig gestellten Mindestausstattung Sammelheizung, Bad und Innen-WC berücksichtigt worden. Dies entspricht den Ausführungen im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19. Oktober 2010 (Az. B 14 AS 50/10 R, Rd. 29), wonach Wohnungen mit einem einfachsten Ausstattungsstandard nicht für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden dürfen.

Eine Differenzierung nach weiteren Ausstattungsmerkmalen der Beschaffenheit und der Lage wurde bei der Auswertung der Mietspiegelerhebung für die Ableitung der zulässigen Wohnkosten nicht berücksichtigt, um der Gefahr der Ghattobildung vorzubeugen. Es wird lediglich nach Wohnungsgröße bzw. der Größe der Bedarfsgemeinschaft und der ihr zustehenden Wohnfläche unterschieden.

Die Datenbasis der Mietspiegelerhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert, die auch die Grundlage für die Erstellung des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2018 darstellt.

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung erfolgte keine Erhebung der kalten Betriebskostenvorauszahlungen. Diese Daten wurden im Rahmen einer Sondererhebung bei den großen institutionellen Wohnungsunternehmen der Stadt Bielefeld erhoben. Damit können für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch aktuelle ortsübliche Beträge für die kalten Betriebskosten ermittelt werden.

Beobachtungszeitraum

Die Mietspiegelerhebung wurde als stichtagsbezogene Datenerhebung durchgeführt. Die erhobenen Mieten beziehen sich auf den 1. September 2017. Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten wurden im Oktober 2018 mit dem Stichtag 1. Oktober 2018 bei den großen institutionellen Wohnungsunternehmen erhoben. Die Daten der Mietspiegelerhebung wurden mit dem Mietpreisindex von IT.NRW fortgeschrieben und entsprechend aktualisiert.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei fast allen Vermietern bzw. Eigentümern von Mietwohnungen in der Stadt Bielefeld. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln bzw. Mietwerterhebungen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten gemäß SGB II und XII.

Die Datenerhebung wurde von der Stadt Bielefeld durchgeführt und betreut. Der eingehende Datenrücklauf wurde anschließend an F+B übersendet und dort erfasst und zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst.

Die Datenerhebung erfolgte in zwei zeitlich parallel verlaufenden Schritten, von September bis November 2017 mit dem Stichtag 1. September 2017: Einerseits wurden die

7.500 zufällig ausgewählten privaten (Einzel-)Eigentümer mittels eines Papierfragebogens bzw. Online-Fragebogens um Angaben zu ihren Wohnungen gebeten. Gleichzeitig wurden die gewerblichen Vermieter, deren Objekte aus der Stichprobenziehung zugrunde liegenden Grundgesamtheit entfernt worden waren, mittels eines Excel-basierten Fragebogens um Angaben zu ihrem vollständigen Wohnungsbestand innerhalb Bielefelds gebeten. Bei den Befragungsgruppen wurden jeweils dieselben Fragen zu ihren jeweiligen Objekten bzw. Wohneinheiten gestellt. In beiden Fällen erfolgten explizite Hinweise zur Freiwilligkeit der Teilnahme an der Erhebung und zum datenschutzrechtlich konformen Umgang mit den erteilten Angaben. Die Zuverlässigkeit der erhobenen Daten wurde durch umfangreiche Kontroll- und Qualitätsprüfungen sichergestellt.

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung. Es wurden insgesamt 23.592 Mietwohnungsdatensätze erfasst, wodurch rd. 24,5 % des in der Befragung berücksichtigten Mietwohnungsbestands erfasst worden sind (Stand 31.12.2016), also deutlich mehr als die höchsttrichterlich erwarteten 10 Prozent. Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, Plausibilitätsprüfungen und Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 19.607 Wohnungen bzw. 20 % des Mietwohnungsbestandes in die Auswertung eingeflossen (vgl. Tabelle 4).

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der flächendeckenden Erhebung in der Stadt Bielefeld und des ausreichenden Anteils am Mietwohnungsbestand gegeben.

Validität der Datenerhebung

Gemäß den Zielen einer Mietniveauerhebung sollen die Ergebnisse einen Überblick über das regionale Mietpreisniveau im Wohnungsbau geben.

Hinsichtlich dieses Ziels ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mieterhebung in der Stadt Bielefeld durch die Verwendung anerkannter statistischer Verfahren bei der Erhebung und Auswertung gegeben. Die Befragung einer großen Anzahl an Vermietern und Eigentümern mit Mietwohnungsbestand im Stadtgebiet sichert eine valide Datenbasis.

Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung

Die in der Stadt Bielefeld erhobenen Mietdaten wurden äquivalent zu den anerkannten Regeln eines Tabellenmietspiegels ausgewertet. Die bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts verwendeten mathematisch-statistischen Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung entsprechen den anerkannten wissenschaftlichen Verfahren und Methoden gemäß den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand 2014).

Vollständigkeit des schlüssigen Konzepts

Damit erfüllt die Mietenniveauerhebung in der Stadt Bielefeld alle Punkte, die nach dem BSG Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, als Merkmal eines schlüssigen Konzepts aufgeführt werden.

3 Datenerhebung im Rahmen des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2018 - Methodenbeschreibung

3.1 Datenerhebung

Die Erhebung der notwendigen Daten für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII in der Stadt Bielefeld erfolgte im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Bielefeld 2018 auf Basis einer Befragung der Vermieter bzw. Eigentümer.

Die Erhebungsarbeiten wurden durch die Stadt Bielefeld durchgeführt und betreut. Der eingehende Datenrücklauf wurde anschließend an F+B übersendet und dort erfasst und zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst.

Nachfolgend sind die im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Bielefeld 2018 durchgeführten Arbeitsschritte der Datenerhebung umfassend aufgeführt.

3.1.1 Grundgesamtheit

Als Grundlage für die Stichprobenziehung wurde die Grundsteuerdatei der Stadt Bielefeld verwendet, die mit Daten aus der Einwohnermeldedatei ergänzt wurde. Datenschutzrechtliche Anforderungen gelten auch, wenn die Datenquelle nicht vollständig, sondern nur zum Teil genutzt wird. Dieser Aspekt ist wichtig, weil die Statistikstelle der Stadt Bielefeld nicht in vollem Umfang auf die Datengrundlage zugegriffen hat. Es war lediglich erforderlich, Informationen über die Anschrift des betreffenden Gebäudes, den Objekttyp (soweit dies aus der Datengrundlage hervorging) sowie Namen und Anschrift des Eigentümers zu ermitteln.

Weitere Angaben, die in der Datengrundlage zum Zweck der ordnungsgemäßen Erhebung der Grundsteuer gespeichert sind, wurden weder ausgetauscht noch eingesehen. Sie waren für die Stichprobenziehung nicht erforderlich und damit nicht Gegenstand des Zugriffs. Der Datenabzug zu den Grundstückseigentümern durch die Statistikstelle erfolgte am 11.07.2017.

Die Grundgesamtheit enthielt 100.232 Objekte (vgl. Tabelle 1), davon ließen sich durch die Statistikstelle 89.624 Objekte als Objekte an bewohnten Anschriften bzw. als Objektadressen ermitteln. 89.377 dieser Objekte konnten eine Eigentümeradresse und mindestens ein Straßename oder -schlüssel zugeordnet werden. Da ein Mietspiegel nur für freifinanzierte Wohneinheiten gilt, wurden 5.393 Objekte mit laufenden Förderungen oder Bindungen aus der Grundgesamtheit ausgeschlossen.

Danach wurden 3.261 Objekte der gewerblichen Vermieter, die separat befragt wurden, sowie 317 Objekte ausgesondert, deren Eigentümer Anschriften im Ausland aufwiesen. 1.255 Objekte ohne Wohnnutzung (z.B. landwirtschaftliche Nutzung, unbebaut, Geschäft, Gewerbe, Flurstück, Forstwirtschaft usw. soweit eindeutig) wurden anschließend entfernt.

Schließlich wurden insgesamt 47.967 Objekte ausgesondert, bei denen nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit von vermieteten Wohneinheiten ausgegangen werden konnte sowie 2.774 Objekte mit nicht relevanter Grundstücksart bzw. nicht relevantem Besitzverhältnis.

Aus der verbleibenden Menge von 28.410 Objekten im Eigentum von privaten (Einzel-)Eigentümern wurde schließlich durch die Statistikstelle eine 7.500 Elemente umfassende Zufallsstichprobe gezogen.

Tabelle 1 Bereinigung der Grundgesamtheit

	Anzahl vorhandener Objekte	Anzahl ausgesonderter Objekte
Grundgesamtheit ohne Bereinigung	100.232	
davon		
mit bewohnter Objektadresse	89.624	10.608
mit vorhandener Objektadresse der Eigentümer und mindestens Straßennamenname oder -schlüssel des Objektes	89.377	247
ohne geförderte Anschriften nach Bestandsliste Sozialwohnungen	83.984	5.393
ohne auszuschließende Wohnungsunternehmen	80.723	3.261
ohne Eigentümer mit Anschrift im Ausland	80.406	317
ohne Objekte bzw. Teilobjekte mit auffindbaren Hinweisen auf nicht mietspiegelrelevante Nutzung (z.B. Landwirtschaft, unbebaut, Geschäft, Gewerbe, Flurstück, Forstwirtschaft usw. soweit eindeutig)	79.151	1.255
ohne selbstgenutzte Eigentumswohnungen/Teileigentum, wenn Besitzer nur ein Objekt an der Adresse besitzt	34.257	44.894
ohne selbstgenutzte Einfamilienhäuser	31.220	3.037
ohne selbstgenutzte Objekte mit nur einem Anwohner	31.184	36
nur mit relevanter Grundstücksart	28.437	2.747
nur mit relevantem Besitzverhältnis	28.410	27
Zufallsstichprobe ohne weitere Schichtung	7.500	

3.1.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermietern und Eigentümern von Wohnraum in der Stadt Bielefeld wurden von F+B entsprechende Erhebungsunterlagen erstellt und vom Arbeitskreis Mietspiegel beschlossen. Auf Basis der Unterlagen der Mietspiegelerstellung aus dem Jahr 2014 erfolgte eine Überarbeitung der Erhebungsunterlagen für den Bielefelder Mietspiegel 2018. Ziel der Überarbeitung war es, nur die für die Erstellung des Mietspiegels relevanten Daten zu erheben, damit die Wohnungseigentümer nicht übermäßig belastet werden. Die Reduzierung der unbeantworteten Fragen sollte zudem die Datenqualität entsprechend erhöhen.

Zur Sicherstellung des Datenrücklaufs wurde auf eine umfangreiche Erhebung von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen verzichtet. Grundlage für die Fragestellung war, nach Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel, der bestehende Bielefelder Mietspiegel. D. h. Fragen über die Ausstattung wurden auf die im Mietspiegel 2014 ausgewiesenen besonderen Ausstattungsmerkmale zur energetischen Gebäudequalität und zur Barrierefreiheit bzw. -armut fokussiert.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben:

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz,
- Baujahr bzw. Fertigstellungsdatum der Wohnung,
- Fragen zur Kernsanierung,
- Anzahl der Wohnungen und Geschosse im Objekt,
- Gebäudetyp und die Frage nach dem Status „Eigentumswohnung“,
- Einschätzung zur Wohnlage,
- Zahl der Räume und der Wohnfläche der Wohnungen,
- Balkon vorhanden (ja/nein),
- allgemeine Angaben zur Ausstattung der Wohnungen (Bad, WC sowie Barrierefreiheit),
- Mietpreis und Mietnebenkosten der Wohnungen,
- Datum des Mietvertrags und einer möglichen Mietänderung,
- Fragen zur energetischen Beschaffenheit des Gebäudes.

Die abgestimmten Erhebungsunterlagen dienten der Stadt Bielefeld als Grundlage für die Datenerhebung zum Bielefelder Mietspiegel:

- Begleitschreiben der Stadt Bielefeld, als Bestandteil des Fragebogens,
- Fragebogen,
- Rückumschlag.

Neben dem schriftlichen Fragebogen wurde zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die gleichen Befragungsinhalte umfasste wie der schriftliche Fragebogen. Zusätzlich wurde von F+B eine entsprechende Online-Version des Fragebogens erstellt.

3.1.3 Datenerhebung Nettokaltmieten

Die Datenerhebung erfolgte in zwei zeitlich parallel verlaufenden Schritten: Einerseits wurden die 7.500 zufällig ausgewählten privaten (Einzel-)Eigentümer mittels eines Papierfragebogens bzw. Online-Fragebogens (vgl. Kapitel 3.1.2) um Angaben zu ihren Wohnungen gebeten. Andererseits wurden die gewerblichen Vermieter, deren Objekte aus der Stichprobenziehung zugrunde liegenden Grundgesamtheit entfernt, mittels eines Excel-basierten Fragebogens um Angaben zu ihrem vollständigen Wohnungsbestand innerhalb Bielefelds gebeten. Beiden Befragungsgruppen wurden dieselben Fragen zu ihren jeweiligen Objekten bzw. Wohneinheiten gestellt. In beiden Fällen erfolgten explizite Hinweise zur Freiwilligkeit der Teilnahme an der Erhebung und zum datenschutzrechtlich konformen Umgang mit den erteilten Angaben.

Den Fragebögen lagen jeweils Rücksende-Umschläge mit dem Hinweis „Porto zahlt Empfänger“ und der aufgedruckten Empfänger-Adresse der Stadt Bielefeld bei. Die versendeten Fragebögen waren auf das jeweilige Gesamtobjekt bezogen. Dennoch konnten die Eigentümer in einem Fragebogen Angaben für bis zu acht Wohneinheiten des Gebäudes vornehmen. Für den Fall, dass das Zielobjekt über mehr als acht Einheiten im Eigentum des angeschriebenen Eigentümers verfügte, konnten die Befragten bei der Stadt Bielefeld unter Angabe der Fragebogennummer Ergänzungsfragebögen mit identischem Aufbau anfordern. Alternativ wurde ein Excel-basierter Fragebogen per E-Mail zur Verfügung gestellt.

Außerdem hatten die privaten Vermieter die Möglichkeit, die Daten online einzugeben. Hierzu musste der im Fragebogen angegebene Link aufgerufen werden. Unter Angabe der Fragebogennummer konnten die Daten eingegeben werden.

Die Excel-basierten Fragebogen für die Wohnungsunternehmen konnten unmittelbar auf Ebene der Wohneinheiten ausgefüllt werden.

Der Versand der Fragebogen erfolgte im September 2017. Den Befragten wurde zudem die Möglichkeit eröffnet telefonisch oder per E-Mail Rückfragen zur Erhebung zu stellen oder um fernmündliche Hilfestellung durch Mitarbeiter des Bauamtes der Stadt Bielefeld beim Ausfüllen zu bitten. Unter Angabe der Fragebogennummer konnten die Zielpersonen gleichfalls darum bitten, aus der Stichprobe entfernt zu werden bzw. zu erklären, warum ihr Objekt für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant ist. Sämtliche Kontakte im Zusammenhang mit der Befragung wurden von Mitarbeitern des Bauamtes unter Angabe der entsprechenden Fragebogennummer dokumentiert.

Anfang Oktober 2017 wurden diejenigen privaten (Einzel-)Eigentümer, die bis diesem Zeitpunkt keinerlei Reaktion auf die Befragung gezeigt hatten, nochmals schriftlich an die Befragung erinnert und um Mitwirkung gebeten.

Parallel zur Eigentümerbefragung legte der Mieterverein „Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.“ im Rahmen seiner Beratungsgespräche den jeweiligen Klienten Fragebögen zur freiwilligen Beantwortung vor. Diese Fragebogen entsprachen hinsichtlich der abzufragenden Wohnungs- bzw. Gebäudemerkmale den Erhebungsbögen der Eigentümerbefragung. Aus diesen Mieterbefragungen sind 86 Fragebogen hervorgegangen. Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Mieterfragebogen sowie der hohen Anzahl von Fragebogen aus einer Wohnanlage und der damit nicht gegebenen Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen aus der Eigentümerbefragung wird im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht weiter auf Einzelheiten dieser Mieterbefragung eingegangen.

3.1.4 Datenerhebung kalte Betriebskosten

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung wurden keine Daten zu den kalten Betriebskosten erhoben, da diese nicht Bestandteil eines qualifizierten Mietspiegels sind. Um entsprechende Informationen über die angemessenen kalten Betriebskosten in der Stadt Bielefeld zu erhalten, erfolgte eine zusätzliche Datenerhebung bei den vier großen institutionellen Wohnungsanbietern der Stadt Bielefeld (BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH, Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Vonovia und LEG).

Ein erheblicher Teil der Bedarfsgemeinschaften wohnt in den Beständen der großen Wohnungsvermieter in der Stadt Bielefeld. Vor diesem Hintergrund wurde für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten in der Stadt Bielefeld auf die vorliegenden Betriebskostenvorauszahlungen der großen institutionellen Vermieter von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern abgestellt. Hierdurch wurde verhindert, dass diese Bedarfsgemeinschaften durch die aus den gesamten erhobenen Daten abgeleiteten niedrigen angemessenen Betriebskosten benachteiligt werden. Häufig umfassen die Betriebskostenvorauszahlungen von Eigentümern mit kleineren Mietobjekten nicht die wichtigen Betriebskostenarten, da diese zum Teil auf den Mieter übertragen (z. B. Treppenhausreinigung) oder vom Vermieter selbst übernommen (Hausmeistertätigkeiten, wie z. B. kleinere Reparaturen) werden.

Im Rahmen der zusätzlichen Datenerhebung zu den kalten Betriebskosten, mit dem Stichtag 1. Oktober 2018, wurde abgefragt, ob die angegebenen monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten. Bei den wesentlichen Betriebskostenarten handelt es sich um:

- Wasserversorgung
- Abwasser/Entwässerung
- Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Sach- und Haftpflichtversicherung

Durch das gewählte Erhebungsverfahren konnten die im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 geforderten örtlichen Übersichten für die Betriebskosten erstellt werden.

Insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen ergeben sich regional deutliche Unterschiede, auf die Rücksicht genommen werden muss. Neben den (nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung des Mietspiegels beteiligt waren. Soweit die örtlich erfassten Werte nicht aktuell sind, liegt es nahe, vom Träger der Grundsicherung entsprechende Rückfragen bei den örtlichen Interessenverbänden durchführen zu lassen bzw. die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

3.2 Datenrücklauf und -plausibilisierung

Die bei der Stadt eingegangenen Fragebogen wurden auf Seiten des Bauamtes nur hinsichtlich der Fragebogennummer zwecks Rücklaufkontrolle erfasst. Überdies wurde eine oberflächliche Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrolle vorgenommen. Im Anschluss übermittelte die Stadt Bielefeld die um personenbezogene Angaben bereinigten Fragebogen zur digitalisierten Erfassung an F+B. Dort erfolgten nach Erfassung der Bögen detaillierte Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrollen. Überdies konnten den erfassten Daten über die Fragebogennummern Merkmale hinsichtlich der Zugehörigkeit zu räumlichen Bezugseinheiten (Stadtbezirke, Statistische Bezirke) zugespielt werden. Dabei erfolgte die Zuordnung von Fragebogennummern zu Stadtbezirken oder statistischen Bezirken mit Hilfe der Adressangaben der Objekte auf Seiten der abgeschotteten Statistikstelle der Stadt Bielefeld.

F+B hatte somit keinen Zugriff auf die Adressangaben aus der Erhebung.

Die durch die professionell-gewerblichen Wohnungsunternehmen ausgefüllten Excel-Fragebogen gingen ebenfalls bei der Stadt Bielefeld ein und wurden im Anschluss zur weiteren Verarbeitung an F+B übermittelt.

3.2.1 Rücklauf aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer – Ebene der Fragebogen

Im Hinblick auf den Rücklauf aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer kann von einer erfolgreich verlaufenen Datenerhebung gesprochen werden, da von 49 % der Stichprobenelemente Reaktionen von den angeschriebenen Personen registriert werden konnten (Nettostichprobe zzgl. systematische Ausfälle abzgl. „keine Antwort“ im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe – vgl. Tabelle 2). Insgesamt lagen zu rund 44 % (Ausschöpfungsquote = Nettostichprobe / bereinigte Bruttostichprobe) der Stichprobenelemente inhaltliche Antworten (Fragebogen, Angaben im Rahmen der Telefon-Hotline der Stadt Bielefeld zur Mietspiegel-Erhebung) vor.

Tabelle 2 Rücklaufstatistik der ausgesendeten Fragebogen aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer

Bereinigungsschritt	Anzahl	Anteil an der Bruttostichprobe
Bruttostichprobe	7.500	100,0 %
Stichprobenneutrale Ausfälle davon:	292	3,9 %
Zielperson/Eigentümer verstorben	28	0,4 %
Zielperson/Eigentümer unter der angegebenen Adresse nicht erreichbar	193	2,6 %
Objekt/Wohnung steht zurzeit leer	29	0,4 %
Objekt/Wohnung verkauft	42	0,5 %
Objekt/Wohnung abgerissen	0	0,0 %
Objekt ist Garage/Parkplatz	0	0,0 %
Bereinigte Bruttostichprobe	7.208	96,1 %
Systematische Ausfälle davon:	4.007	53,4 %
Zielperson nicht anwesend	3	0,0 %
Zielperson verweigert aus Datenschutzgründen	6	0,1 %
Zielperson zu alt, krank	58	0,8 %
Zielperson verweigert – Unkenntnis/Unverständnis/fehlendes Interesse	40	0,5 %
Zielperson verweigert aufgrund von Sprachproblemen	6	0,1 %
Zielperson verweigert aus Zeitgründen	48	0,6 %
Zielperson verweigert ohne Angabe von Gründen	7	0,1 %
Zielperson verweigert aus sonstigen Gründen	162	2,2 %
Keine Antwort bzw. Rückmeldung	3.677	49,0 %
Nettostichprobe (erfasste Angaben aus Fragebogen, Online-Befragung, Telefon-Hotline und E-Mail-Antworten)	3.201	42,7 %
davon Ausfall:		
unvollständige Angaben	104	1,4 %
selbstnutzende Eigentümer	609	8,1 %
Gefälligkeitsmiete, keine Mietzahlung oder verminderte Mietzahlung	124	1,7 %
gewerbliche Nutzung des Objektes	6	0,1 %
Ergebnisstichprobe (vor Datenbereinigung)	2.357	31,4 %

© 2018

Nach Bereinigung um 844 Fragebogen, die aufgrund fehlender Mietspiegelrelevanz (Selbstnutzung, Gefälligkeitsmiete, gewerbliche Nutzung und unvollständige Angaben) ausgesondert wurden, verblieben 2.357 Fragebogen, die zur weiteren Auswertung auf Ebene der darin enthaltenen Wohneinheiten genutzt werden konnten. Das entspricht

auf Ebene der Fragebogen für die schriftliche Befragung von privaten (Einzel-)Eigentümern einen Anteil im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe in Höhe von 33 %.

Die besagten 844 Fragebogen wurden entfernt, weil für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels bestimmter Wohnraum nicht verwendet werden darf oder sollte. Der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ zufolge zählen dazu neben geförderten Wohnungen auch selbst oder gewerblich genutzte Einheiten ebenso wie Wohnungen, die sich in Wohnheimen befinden oder mit Gefälligkeitsmieten vermietet werden. Die Anwendung dieser Ausschlusskriterien konnte an dieser Stelle bereits auf Ebene der Fragebogen vollzogen werden, da es sich entweder um Eigentumswohnungen handelte oder die Ausschlusskriterien für das gesamte Objekt und alle darin befindlichen Einheiten zutraf.

3.2.2 Datenrücklauf auf Ebene der Objekte

Neben der Datenerhebung bei den institutionellen Vermietern erfolgte eine schriftliche Befragung von Einzeleigentümern mit einem geringeren Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld.

Von den befragten institutionellen Großvermietern konnten Informationen zu 3.619 Objekten erhoben werden. Im Rahmen der Ausfallprüfung fielen 87 Objekte komplett aus den weiteren Erhebungsschritten aufgrund unterschiedlicher Ausfallgründe heraus (44 Objekte aufgrund der 4-Jahresregel). Bei 253 weiteren Objekten wurden im Rahmen der Datenbereinigung nur einzelne Wohnungen aus der weiteren Datenauswertung entfernt. Hierbei handelte es sich um 381 Wohnungen aufgrund der 4-Jahresregel und 40 Wohnungen, die zum Stichtag leer standen.

Bei der Befragung der privaten Eigentümer ist die Zahl der in die Erhebung eingeflossenen Objekte nicht aus den Erhebungsfällen (Anzahl Fragebogen, vgl. Kapitel 3.2.1) eindeutig ermittelbar. Dies liegt am Erhebungsverfahren, da die Befragung sich an Eigentümer richtet und nicht an ein Objekt. D. h. bei Objekten, die mehrere Eigentümer aufweisen, wurden alle Eigentümer angeschrieben und somit kann es zu einer Mehrfachzählung kommen, wenn mehrere Eigentümer eines Objekts geantwortet haben. Daher dürfte die in der Tabelle 3 aufgeführte Zahl an Objekten von privaten Eigentümern etwas zu hoch sein. Trotzdem zeigt die Übersicht zum Datenrücklauf, dass der Ausfall kompletter Objekte mit über 1/3 der erfassten Objekte deutlich höher ist als bei den Großvermietern.

Tabelle 3 Datenrücklauf und -ausfall auf Objektebene

	Private Vermieter		Großvermieter		Insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Anzahl Objekte Datenrücklauf*	2.069	100,0	3.619	100,0	5.688	100,0
Ausfall eines kompletten Objektes	705	34,1	87	2,4	792	13,9
Doppelerhebung	5	0,2	0	0,0	5	0,1
selbstnutzende Eigentümer	355	14,4	1	<0,1	356	5,8
gewerbliche Objekte	24	1,0	1	<0,1	25	0,4
Mietminderungen	11	0,4	0	0,0	11	0,2
Wohnheimwohnungen	12	0,5	1	<0,1	13	0,2
teilmöbliert oder möbliert	47	1,9	0	0,0	47	0,8
restliche Filterausfälle (s. Fragebogen)	14	0,6	18	0,5	32	0,5
Leerstand am 01.09.2017	16	0,6	12	0,3	28	0,5
fehlende Angaben zum Baujahr oder der Wohnfläche	131	5,3	7	0,2	138	2,3
Minderausstattung (kein WC und/oder Bad)	11	0,4	0	0,0	11	0,2
keine Nettokaltmiete vorhanden	40	1,6	3	0,1	43	0,7
keine Vertragsdaten vorhanden	27	1,1	0	0,0	27	0,4
Sonstige Ausfälle (Verkauf, Verweigerung usw.)	18	0,7	0	0,0	18	0,3
Wohnungen außerhalb der 4-Jahresregel	397	16,1	44	1,2	441	7,2
Objekte mit Ausfall einzelner Wohnungen	682	27,6	253	7,0	935	15,4
Objekte ohne Ausfall	682	27,6	3.279	90,6	3.691	65,0

* Aufgrund des Erhebungsverfahrens ist die Zahl der Objekte nicht eindeutig zu identifizieren

© 2018

3.2.3 Datenrücklauf und -plausibilisierung auf Ebene der Wohneinheiten

Auf Basis der erfassten Wohneinheiten erfolgte anschließend eine Überprüfung der vorliegenden Daten unter Berücksichtigung des durch den Arbeitskreis festgelegten mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands. Dabei orientiert sich die Mietspiegelrelevanz an den in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ detailliert dargestellten Ausschlusskriterien.

Bei den Ausschlusskriterien handelte es sich um:

- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen ganz oder teilweise genutzt werden,

- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden,
- Wohnungen, die an gewerbliche Zwischenvermieter vermietet wurden,
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, d. h. über keine eigene Wohnungstür verfügen,
- Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z. B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern, Dienstverhältnisse von Mietern (Hausmeistertätigkeit, Gartenpflege usw.) oder wie bei Werkwohnungen,
- Wohnungen, die zu einem Heim oder Wohnheim gehören (Studenten- oder Jugendheim, betreutes Wohnen usw.),
- möblierte Wohnungen, d. h. Wohnungen, die mit mehr als Herd und Spüle bzw. Einbauküche vermietet wurden (sogenannte teilmöblierte oder möblierte Wohnungen),
- Wohnungen, die am Stichtag 1. September 2017 nicht vermietet waren.

Neben den aufgeführten Ausfallgründen erfolgte eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Fragebogen, d. h. ob alle für die Erstellung des Mietspiegels relevanten Daten vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um folgende Daten:

- Angaben zur Baufertigstellung,
- Angaben zur Wohnfläche,
- Angaben zur Netto-Kaltniete,
- Vertragsangaben.

Im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels werden nach Festlegung des Arbeitskreises Mietspiegel nur Wohnungen mit einem Mindeststandard ausgewiesen. D. h. Wohnungen, die kein WC und/oder kein Bad aufweisen, sogenannte „Substandard- oder Schlichtwohnungen“ werden aus der weiteren Datenauswertung ausgeschlossen. Dieser Mindeststandard wurde bereits im letzten Bielefelder Mietspiegel angewendet.

Daneben wurden im Bielefelder Mietspiegel durch den Arbeitskreis Mietspiegel auch Wohnflächenstandards definiert. Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder mit mehr als 250 m² Wohnfläche werden im Bielefelder Mietspiegel nicht ausgewiesen und damit aus dem Datensatz entfernt. Der Wohnflächenstandard wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt und wurde bereits im Vorgängermietspiegel angewendet.

Von besonderer Bedeutung für die Mietspiegelrelevanz ist die Länge des Vertragsverhältnisses bzw. der Zeitpunkt der letzten Mietänderung. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur die Wohnungen im Mietspiegel berücksichtigt werden, deren Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart (sogenannte Neuvertragsmieten) oder innerhalb der letzten vier Jahre, von Veränderungen der Betriebskosten gemäß § 560 BGB abgesehen, geändert (sogenannte Bestandsmietveränderungen) worden ist.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die einzelnen Ausfallgründe differenziert nach den sogenannten Großvermietern und den Privat- oder Einzelvermietern auf.

Tabelle 4 Aufbereitung der Daten zur Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands

	Private Vermieter		Großvermieter		Insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Datenrücklauf	5.742	100,0	17.850	100,0	23.592	100,0
Ausfall insgesamt	3.288	57,3	697	3,9	3.985	16,9
Doppelerhebung	29	0,5	0	<0,1	29	0,1
selbstnutzende Eigentümer	270	4,7	1	<0,1	271	1,1
Wohnheimwohnungen	239	4,2	1	<0,1	240	1,0
möblierte oder teilmöblierte Wohnungen	157	2,7	0	<0,1	157	0,7
restliche Filterausfälle (s. Fragebogen)	214	3,7	39	0,2	253	1,1
Leerstand am 01.09.2017	67	1,2	93	0,5	160	0,7
fehlende Angaben zum Baujahr oder der Wohnfläche	144	2,5	23	0,1	167	0,7
Minderausstattung (kein WC und/oder Bad)	58	1,0	2	<0,1	60	0,3
keine Nettokaltmiete vorhanden	126	2,2	16	0,1	142	0,6
keine Vertragsdaten vorhanden	118	2,1	0	0,0	118	0,5
Wohnungen außerhalb der 4-Jahresregel	1.638	28,5	459	2,6	2.097	8,9
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	228	4,0	63	0,4	291	1,2
Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	2.454	42,7	17.153	96,1	19.607	83,1

© 2018

Insgesamt ergibt sich nach allen Datenbereinigungen ein mietspiegelrelevanter Datenbestand von 19.607 Wohnungsdatensätzen (83,1 % des Datenrücklaufs).

Der bedeutendste Ausfallgrund ist die 4-Jahresregel, d. h. der Mietvertrag wurde nicht nach dem Stichtag 1. September 2017 neu vereinbart oder es lag keine Mietänderung der Nettokaltmiete vor. Insgesamt mussten durch diese gesetzliche Vorgabe 2.097 Wohnungsdatensätze aus der Datenauswertung zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2018 entfernt werden, was rund 53 % aller Datenausfälle entspricht. Der Datenausfall insgesamt bei den privaten Vermietern liegt mit 57,3 % deutlich über dem der institutionellen Großvermieter mit 3,9 %.

Betrachtet man die Ausfälle durch die 4-Jahresregel differenziert nach den Vermietertypen, so kann hier bereits einer der deutlichen Unterschiede identifiziert werden. Bei den institutionellen Großvermietern lag der Anteil an allen erhobenen Daten bei 2,6 %, während er bei den privaten Vermietern 28,5 % betrug (vgl. Tabelle 4).

Ein weiterer Grund für nicht verwertbare Datensätze sind die Grundlagen für die Datenerhebung. Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen können nicht alle Ausfallgründe im Vorwege der Datenerhebung aus der Befragungs-Grundgesamtheit entfernt werden. Daneben erfolgt die Befragung objektbezogen, weshalb sich hier auch ein höherer Ausfall an selbstnutzenden Eigentümern ergibt. Einige private Eigentümer verfügen über ein Mehrfamilienhaus, in dem sie selber wohnen und die restlichen Wohnungen vermieten.

3.2.4 Datenplausibilisierung Betriebskosten

Insbesondere bei der Aufbereitung der Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser wurde darauf geachtet, dass die gelieferten Daten als getrennte Beträge vorlagen. Datensätze, die vom Datengeber nicht eindeutig abgegrenzt worden waren bzw. abgegrenzt werden konnten, wurden entsprechend gekennzeichnet und im weiteren Verlauf bei der Auswertung zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten nicht mehr berücksichtigt.

Bei den erhobenen kalten Betriebskosten der vier großen institutionellen Wohnungsanbieter handelt es sich um die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten mit dem Stichtag 1. Oktober 2018. Insgesamt konnten 22.152 Betriebskosten-Datensätze damit erfasst werden. Aufgrund der Vorgaben im Rahmen der Datenerhebung wurden alle übermittelten Datensätze für die Auswertung zur Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten verwendet.

4 Datenauswertung

Nach erfolgter Datenbereinigung wurden die Daten entsprechend den Rahmenbedingungen der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII aufbereitet. Hierzu erfolgte eine Festlegung der Größenklassen und des Grenzwertes für den einfachen Wohnungsstandard in der Stadt Bielefeld.

Die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze wurde in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt. Ziel war die Berechnung der höchstzulässigen Nettokaltmiete pro Monat und der ortsüblichen kalten Betriebskosten. Daher erfolgte eine getrennte Auswertung dieser zwei Mietbestandteile.

Am Schluss wurden zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete die sich ergebenden Quadratmeterwerte mit der jeweils maximal zulässigen Wohnungsgröße für die Bedarfsgemeinschaften multipliziert, um die endgültigen Beträge für die maximal erstattungsfähigen Bruttokaltmiete-/Wohnkosten zu erhalten. Dieses Verfahren entspricht der vom BSG geforderten Produkttheorie (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b, AS 18/06 R).

4.1 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit

Die Festlegung der angemessenen Miete für Wohnungen des einfachen Standards soll auf den regionalen Gegebenheiten beruhen, damit eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und SGB XII sichergestellt wird. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenze ist insbesondere davon abhängig, wie hoch der regionale Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist. Je höher der Bedarf an Wohnraum ist, desto mehr preisgünstiger Wohnraum muss durch die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt werden.

4.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard zu ziehen. Eine Definition für den einfachen Wohnungsstandard wird aber weder im Gesetz noch in den einschlägigen Urteilen gegeben. Gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) ist auf den Wohnungsbestand im unteren Segment der jeweiligen Wohnungsmarktregion abzustellen.

Im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 (Az. B 14 AS 50/10 R) wird zusätzlich ausgeführt, dass die Wohnungen für Hilfebedürftige einen Mindeststandard erfüllen müssen.

Es handelt sich einerseits um Wohnungen mit „Ofenheizung“, bei denen sich der Mieter der Wohnung mit der Versorgung mit Kohlen und der Entsorgung der Asche befassen muss, und andererseits oder kumulativ um Wohnungen ohne Bad (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am

Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen, aber nicht duschen können. Zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes sind diese Werte nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden. Dem lässt sich nicht entgegenhalten, diese Werte seien einzubeziehen, um eine möglichst breite Datenbasis zu erhalten. Wenn solche Wohnungen nicht den unteren, sondern den untersten Standard abbilden, gehören sie von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist. Deshalb dürfen sie in eine Auswertung des qualifizierten Mietspiegels unter dem Blickwinkel des § 22 SGB II nicht einfließen, unabhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Durch die durchgeführten Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 3.2.3) wurden, gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard bereits aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermierterseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnwertstandard in den meisten Mietniveauerhebungen für die Kosten der Unterkunft nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere.

Eine Definition des einfachen Standards anhand einzelner Ausstattungsmerkmale ist dagegen fehleranfällig, da die Gefahr besteht, dass Nischensegmente definiert werden. Auch ist eine solche Vorgehensweise willkürlich, da es keinerlei sachliche Anhaltspunkte dafür gibt, welche Wohnwertmerkmale den Standard beeinflussen (seien es z. B. nun die Arten der Fußböden, Balkone, Größe von Duschen oder Badewannen). Mithin wird es kaum gelingen, einen bestimmten und für alle Leistungsberechtigten gleichen Wohnungsstandard sicherzustellen. Eine ggf. durchzuführende Befragung wäre daher nicht nur mit einem sehr hohen Aufwand verbunden, sie wäre auch nur schwer praktikabel. Schon gar nicht wird durch die (normative) Festlegung von Ausstattungsmerkmalen der Rechtsfrieden befördert, denn gerade bei Kombinationen zwischen einfachen und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen innerhalb einer Wohnung wird es kompliziert.

4.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilswert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilswerts sollte der Grundsicherungsträger aus dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten ableiten, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen. Diese Methode der Bedarfsermittlung von preisgünstigem

Wohnraum wurde bereits bei der Erstellung vieler schlüssiger Konzepte angewendet (z. B. Freie Hansestadt Bremen oder Kreis Gütersloh). Aufgrund der hohen Anzahl von Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften ist jedoch eine differenzierte Betrachtung des Bedarfs nach Bedarfsgrößenklassen sinnvoll. Daneben soll nach der aktuellen Rechtsprechung, soweit es möglich ist, auf die regionalen Datenquellen zurückgegriffen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Bedarfsermittlung im aktuellen schlüssigen Konzept für die Stadt Bielefeld differenziert nach der Anzahl der Personen im Haushalt sowie mittels regionale Datenquellen für die Berechnung der Anzahl der Niedrigeinkommensbezieher.

Für die Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld wurden die Daten von IT.NRW, von der Bundesagentur für Arbeit und von der Verwaltung der Stadt Bielefeld genutzt.

Neben den Leistungsempfängern gemäß SGB II und SGB XII fragen auch andere Bevölkerungsgruppen mit einem niedrigen Haushaltseinkommen entsprechende Wohnungen nach. Die Tabelle 5 zeigt den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen.

Über die Zahl der Niedrigeinkommensempfänger, die keine Transferleistungen beziehen, existieren keine Statistiken. Die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen wird auf Basis der Daten aus der jährlichen Mikrozensususerhebung berechnet. Das verwendete Verfahren bei der Ermittlung der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen basiert auf der Berechnungsmethode, die von den Statistischen Landesämtern in Deutschland verwendet wird (vgl. Veröffentlichungen von IT.NRW und Destatis zu diesem Thema). Die Armutsmessung basiert auf dem Äquivalenzeinkommen, einem bedarfsgewichteten Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied.

In einem ersten Schritt wird auf Basis der Mikrozensususerhebung für die Stadt Bielefeld das Nettoäquivalenzeinkommen berechnet. Hierbei handelt es sich um eine Rechengröße auf Basis der Haushaltszusammensetzung und des Haushaltsnettoeinkommens sowie der nach EU-Standards festgelegten Bedarfsgewichtungen (neue OECD-Skala). Entsprechend des ermittelten Äquivalenzeinkommens wird ein Grenzwert für das jährliche Nettohaushaltseinkommen der Niedrigeinkommensbezieher festgelegt. In der Regel wird in Deutschland dabei auf die Armutgefährdungsquote gemäß EU-SILC zurückgegriffen. Hierbei liegt die Einkommensgrenze bei 60 % des Medians des Äquivalenzeinkommens. In der Stadt Bielefeld wurde jedoch ein höheres jährliches Nettoeinkommen zum Abgleich des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum herangezogen. Hierbei handelt es sich um den sogenannten prekären Wohlstand der bei 70 % des Medians des Äquivalenzeinkommens liegt.

Auf der Grundlage dieser Einkommensgrenze und unter Berücksichtigung der Bedarfsgewichte nach EU-Standards sowie der Daten der Mikrozensususerhebung wurde die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen berechnet.

Insgesamt beträgt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum 56.074 Haushalte und umfasst damit 33 % aller Haushalte in der Stadt Bielefeld (vgl. Tabelle 5).

Betrachtet man den Bedarf differenziert nach Haushaltsgrößen, dann kann festgestellt werden, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen bei den 1-Person Haushalten mit 37 % deutlich höher ausfällt. Grund ist der hohe Anteil an Transferleistungsempfängern sowie die hohe Anzahl an Studierenden in dieser Haushaltsgröße.

Bei den in der Tabelle angegebenen Studierenden handelt es sich um eine Schätzung der Stadt Bielefeld für die Studierenden mit Wohnsitz in der Stadt Bielefeld, wonach 62 % der an den Hochschulen der Stadt Bielefeld eingeschriebenen Studierenden auch in Bielefeld Wohnraum nachfragen. Die Zahl des Wohnraumbedarfs wurde um die 2.400 Wohnheimplätze verringert, da für diese kein entsprechender preisgünstiger Wohnraumbedarf benötigt wird.

Tabelle 5 Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld

Haushaltsgröße	Single-Haushalt	Zwei-Personen-Haushalt	Drei-Personen-Haushalt	Vier- oder Mehr-Personen-Haushalt	insgesamt
Sachbereich					
SGB II ¹	8.313	3.763	2.652	3.773	18.501
SGB XII ¹	4.181	1.096	296	143	5.716
AsylbLG ¹	419	65	66	150	700
Wohngeld ¹	1.524	470	351	1.140	3.485
Studenten ¹	10.478	8.382	2.096	0	20.956
Niedrigeinkommen ²	4.253	2.568	0	57	6.878
Bedarf insgesamt	29.168	16.344	5.461	5.175	56.148
Haushalte insgesamt ³	79.500	52.200	20.500	18.900	171.100
Bedarfsanteil in % ⁴	37 %	31 %	27 %	27 %	33 %

¹ Quelle: Stadt Bielefeld (Stand: 31.12.2017)

© F+B 2018

² Haushalte mit geringen Einkommen, die keine Transferleistungen beziehen; Berechnung gemäß Mikrozensus 2017, 70% des Median (Nettoäquivalenzeinkommens, sog. prekärer Wohlstand)

(Quelle: IT.NRW sowie eigene Berechnung auf Basis von Mikrozensus)

³ Quelle: IT.NRW – Haushalte gemäß Mikrozensus (Stand: 31.12.2017)

⁴ Prozentanteil des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen an allen Haushalten;

4.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurde von F+B auf den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld abgestellt. Es stellt sich die Frage, wo hierfür die Grenze zu ziehen ist.

Generell ist davon auszugehen, dass der einfache Wohnstandard als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Wie das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) allerdings deutlich gemacht hat, kann hierbei beispielsweise auch der Mittelwert oder sogar der Oberwert der erhobenen Mieten als

angemessen angesehen werden, wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht.

In der Stadt Bielefeld wurde im Rahmen der Mietspiegelerhebung nur der freifinanzierte Mietwohnungsbestand erfasst (vgl. Kap. 3.1.1). Alle Vermieter hatten durch das gewählte Zufallsstichprobenverfahren eine Chance, in der Befragung berücksichtigt zu werden. Damit sind die Ergebnisse als repräsentativ für den gesamten freifinanzierten Mietwohnungsmarkt in der Stadt Bielefeld anzusehen.

In die Datenauswertung zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft in der Stadt Bielefeld wurden nur die Mietwerte einbezogen, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag neu vereinbart wurden (Neuvertragsmieten) oder eine Mietpreisveränderung erfahren haben (Bestandsmietverträge). Diese Dateneingrenzung entspricht den gesetzlichen Vorgaben des BGB für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Die Ergebnisse der Tabelle 5 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten bei 33 % liegt. Die Bedarfsabschätzung zeigt aber auch, dass der Bedarf für die Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften höher ausfällt als bei Bedarfsgemeinschaften mit zwei, drei und vier und mehr Personen (37 % betreffen Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften).

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse wurde als Angemessenheitsgrenze für Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften das 40%-Quantil angewendet. Damit wird sichergestellt, dass bezogen auf die Anzahl von Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, entsprechender Wohnraum berücksichtigt wird. Gleichzeitig werden als Haushalte, bei denen von einem entsprechenden Bedarf auszugehen ist, nicht nur Transferleistungsbezieher angenommen, sondern auch Wohngeldbezieher und Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen. In allen anderen Bedarfsgrößenklassen wurde das 33 %-Quantil der Nettokaltmietenverteilung ermittelt.

4.2 Gewichtung nach Eigentümergruppen

Das in der Stadt Bielefeld angewendete Erhebungsdesign umfasst in der Befragung alle Eigentümergruppen. Aufgrund der Teilnahmebereitschaft der unterschiedlichen Eigentümergruppen und des zu erwartenden unterschiedlichen Vermietungsverhaltens (z. B. Miethöhe und Mietänderungsverhalten), weicht die Eigentümerstruktur in den erhobenen Daten erheblich von der Eigentümerstruktur der Befragungsgrundgesamtheit ab. Um die sich daraus ergebenden Verzerrungen zu bereinigen, muss eine entsprechende Datengewichtung erfolgen.

Neben der Verschiebung der Eigentümerstruktur ergibt sich zusätzlich auch noch eine Strukturverschiebung auf Basis der Gebäudetypen, also nach den Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 6 Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2017

Art der Wohneinheit	Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- häusern	Wohnungen in Mehrfamili- enhäusern	Wohnungen insgesamt
zu Wohnzwecken vermietete Woh- nungen	16.393	92.090	108.483
Mietwohnungen privater Eigentümer	15.413	64.979	80.392
Mietwohnungen gewerblicher Groß- vermieter	980	27.111	28.091
preisgebundene Mietwohnungen 2017 (1./2./3. Förderweg)	95	11.915	12.010
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	37	5.197	5.234
Mietwohnungen gewerblicher Groß- vermieter	58	6.718	6.776
freifinanzierte Mietwohnungen	16.298	80.175	96.473
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	15.376	59.782	75.158
Mietwohnungen gewerblicher Groß- vermieter	922	20.393	21.315
Anteile freifinanzierte Mietwohnungen	100,0 %	100,0 %	100,0 %
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	94,3 %	74,6 %	77,9 %
Mietwohnungen gewerblicher Groß- vermieter	5,7 %	25,4 %	22,1 %

Quelle: Stadt Bielefeld

© 2018

Für die Ermittlung der Gewichtungskoeffizienten für die Herstellung der entsprechenden Strukturen im erhobenen Datensatz wurden von der Stadt Bielefeld entsprechende Grundlagen zur Verfügung gestellt (vgl. Tabelle 6).

Die Tabelle zeigt deutliche Unterschiede in der Eigentümerstruktur nach den Gebäudetypen auf. So sind rund 25 % des freifinanzierten Mietwohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern im Besitz der gewerblichen Großvermieter, während es bei den freifinanzierten Mietwohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nur knapp 6 % sind. Hieraus wird deutlich, dass die Datengewichtung nicht auf den gesamten freifinanzierten Mietwohnungsbestand abgestellt werden darf.

Neben der Eigentümerstruktur nach den Gebäudetypen ist insbesondere das Vermietungsverhalten der unterschiedlichen Eigentümer entscheidend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Entsprechende Datengrundlagen für die Gewichtung stehen nicht zur Verfügung. Aus den zugänglichen öffentlichen Datengrundlagen kann nicht die Zahl der in den letzten vier Jahren neu vermieteten Wohnungen oder die Zahl der Wohnungen, in denen in den letzten vier Jahren die Miete geändert wurde, ermittelt

werden. Die Gewichtung der erhobenen Wohnungsdaten erfolgt daher inklusive der Wohnungen, die gemäß der gesetzlichen Regelung, der sogenannten 4-Jahresregel, nicht im Mietspiegel berücksichtigt werden.

Die Eigentümerstruktur des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands entspricht nicht der Eigentümerstruktur insgesamt, da der Anteil der Wohnungen innerhalb der 4-Jahresregel bei den gewerblichen Großvermietern höher ist als bei den privaten Eigentümern. So beträgt der Anteil der Wohnungen innerhalb der 4-Jahresregel an allen erhobenen und bereinigten Wohnungen, gemäß der Erhebung zum Bielefelder Mietspiegel 2018, bei den gewerblichen Großvermietern 97 % und bei den privaten Eigentümern 62 %.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel erfolgte daher eine Gewichtung der Daten nach der Vermieterstruktur nach der Bereinigung der Erhebungsdaten, aber inklusive der Datensätze, die durch die 4-Jahresfälle später nicht mehr berücksichtigt werden. Daneben wurde auch eine Datengewichtung differenziert nach den Gebäudetypen vorgenommen, da die in der Tabelle 5 aufgeführten unterschiedlichen Strukturen sonst zu einer fehlerhaften Datengewichtung geführt hätten. Die erhobenen Daten zu den vermieteten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden später nicht mehr im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels ausgewertet. Für dieses Wohnungsteilsegment erfolgte eine Zusatzauswertung, deren Ergebnisse nicht zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2018 gehören.

Tabelle 7 Einfluss der Gewichtungsfaktoren auf den Datenbestand*

Gebäudetyp	Eigentümergruppe	ungewichtete Daten			Gewichtungsfaktor	gewichtete Daten		
		Anzahl	Anteil in %	Median NKM in €/m ²		Anzahl	Anteil in %	Median NKM in €/m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	Private Vermieter	424	81,9	6,00	3,7	1.569	94,3	6,00
	Großvermieter	94	18,1	6,50	1,0	94	5,7	6,50
	Insgesamt	518	100,0	6,04		1.663	100,0	6,00
Mehrfamilienhäuser	Private Vermieter	3.896	18,1	6,20	13,3	51.817	74,7	6,20
	Großvermieter	17.581	81,9	5,61	1,0	17.581	25,3	5,61
	Insgesamt	21.477	100,0	5,68		69.398	100,0	6,00

* bereinigte Daten inklusive Wohnungen außerhalb der 4-Jahresregel

Insgesamt wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt, dass die Daten der Großvermieterbefragung mit den Faktor 1 in die Auswertung einfließen. Um die Vermieterstruktur der Grundgesamtheit im Auswertungsdatensatz zu erhalten,

mussten daher entsprechende Gewichtungsfaktoren für die Daten der privaten Eigentümer ermittelt werden (vgl. Tabelle 7).

Durch die Gewichtung der Daten steigt die durchschnittliche Miete (Median) in der Stadt Bielefeld für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – inklusive der Mietwerte außerhalb der 4-Jahresregel – über alle Wohnlagen und Wohnungsausstattungen von 5,68 €/m² auf 6,00 €/m².

4.3 Struktur und Repräsentativität der Erhebungsdaten

Zur Überprüfung der Repräsentativität bzw. des Nachweises der flächendeckenden Erhebung erfolgte eine Strukturanalyse der erhobenen Daten. Hierbei erfolgte eine Analyse nach der räumlichen Verteilung auf Ebene der Bielefelder Stadtbezirke, der Baualterstruktur und differenzierter Größenklassen. Zum Vergleich wurden hierzu Ergebnisse aus dem Zensus 2011 herangezogen. Aktuellere Daten zum relevanten Wohnungsbestand liegen für den Strukturvergleich nicht in der notwendigen Differenzierung vor. Für eine Einschätzung der Repräsentativität der Datenerhebung sind diese Vergleichszahlen jedoch eine ausreichende Grundlage.

4.3.1 Regionale Struktur - Stadtbezirke

Die Tabelle 8 zeigt, dass der Rücklauf an Fragebogen aus der Befragung der privaten Eigentümer der Struktur der Bruttostichprobe entspricht. Insgesamt liegt der Rücklauf an der Bruttostichprobe in den einzelnen Stadtteilen zwischen rund 25 % und 36 %.

Tabelle 8 Struktur nach Stadtbezirken – private Eigentümer

Stadtbezirk	Stichprobe		Rücklauf (Fragebogen)		
	Anzahl	in %	Anzahl	in % der Stichprobe	in % am Rücklauf
Brackwede	771	10,3	203	26,3	8,6
Dornberg	560	7,5	185	33,0	7,8
Gadderbaum	272	3,6	72	26,5	3,1
Heepen	817	10,9	223	27,3	9,5
Jöllenbeck	423	5,6	136	32,2	5,8
Mitte	2.146	28,6	762	35,5	32,3
Schildesche	1.170	15,6	419	35,8	17,8
Senne	335	4,5	86	25,7	3,6
Sennestadt	407	5,4	100	24,6	4,2
Stieghorst	599	8,0	171	28,5	7,3
Insgesamt	7.500	100,0	2.357	31,4	100,0

Die nachfolgende Tabelle 9 zeigt die Verteilung der bereinigten Erhebungsdaten, inklusive der durch die 4-Jahresregel nicht im Mietspiegel berücksichtigten Daten. Ein Vergleich der ungewichteten und gewichteten Daten zeigt, dass die privaten Eigentümer deutlich überdurchschnittlich in den Stadtbezirken Dornberg, Gadderbaum und Jöllenbeck vertreten sind. Dafür wird der Anteil der Wohnungen in den Stadtbezirken Senne und Sennestadt überwiegend von den Großvermietern dominiert.

Tabelle 9 Verteilung der Erhebungsdaten nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohnungen ungewichtet*		Wohnungen gewichtet*	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Brackwede	2.498	11,4	5.674	8,0
Dornberg	911	4,1	3.882	5,5
Gadderbaum	552	2,5	2.227	3,1
Heepen	2.102	9,6	4.926	6,9
Jöllenbeck	469	2,1	2.605	3,7
Mitte	7.334	33,3	27.410	38,6
Schildesche	3.946	17,9	14.476	20,4
Senne	996	4,5	2.222	3,1
Sennestadt	2.068	9,4	3.560	5,0
Stieghorst	1.119	5,1	4.079	5,7
Insgesamt	21.995	100,0	71.061	100,0

* Wohnungen in allen Gebäudetypen und inklusive 4-Jahresfälle

© 2018

4.3.3 Struktur nach Größenklassen

Auch für die Überprüfung der Verteilungsstrukturen nach Größenklassen wurde auf die Datenbestände aus dem Zensus 2011 zurückgegriffen.

Tabelle 10 Verteilung der Erhebungsdaten nach Baualtersklassen

Größenklasse	Mietwohnungen Zensus 2011*		Wohnungen ungewichtet**		Wohnungen gewichtet**	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
unter 30 m ²	3.807	3,7	193	0,9	1.841	2,6
30 m ² bis unter 40 m ²	6.046	5,8	1.348	6,1	3.647	5,1
40 m ² bis unter 50 m ²	13.029	12,5	3.324	15,1	9.062	12,8
50 m ² bis unter 60 m ²	16.897	16,2	5.424	24,6	13.797	19,4
60 m ² bis unter 70 m ²	18.779	18,0	5.009	22,8	14.338	20,2
70 m ² bis unter 80 m ²	16.457	16,0	3.274	14,9	10.774	15,2
80 m ² bis unter 90 m ²	11.014	10,6	1.741	7,9	7.680	10,8
90 m ² bis unter 100 m ²	6.827	6,6	722	3,3	4.151	5,8
100 m ² b. u. 110 m ²	4.189	4,0	428	1,9	2.513	3,5
110 m ² b. u. 120 m ²	2.023	1,9	166	0,8	977	1,4
ab 120 m ²	4.928	4,7	366	1,7	2.281	3,2
Insgesamt	104.086	100,0	21.995	100,0	71.061	100,0

* zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei); ** Wohnungen in allen Gebäudetypen und inklusive 4-Jahresfälle

© 2018

Auch bei der Analyse nach den Größenklassen wird deutlich, dass die Datengewichtung für eine korrekte Auswertung notwendig ist. Hier sind die Strukturverschiebungen in den ungewichteten Erhebungsdaten nicht so deutlich erkennbar wie bei den Baualtersklassen. Insgesamt zeigen die gewichteten Daten ein repräsentatives Abbild der Grundgesamtheit (vgl. Tabelle 10).

4.4 Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

Für die Datenauswertung wurde nicht auf den gesamten erhobenen Datensatz zurückgegriffen. Es wurde auf die im qualifizierten Mietspiegel definierten Wohnungen mit einer Mietänderung oder einer Neuvermietung in den letzten vier Jahren abgestellt und zur Herstellung der tatsächlichen Vermieterstruktur auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt gewichtet. Hierdurch ist eine höhere Aktualität der Mietdaten und eine korrekte Abbildung der Vermieterstruktur gewährleistet als wenn auf alle erhobenen Mietwerte abgestellt worden wäre.

4.4.1 Verteilung der Mietspiegeldaten

Insgesamt sind in die Analyse 19.897 Datensätze von vermieteten Wohnungen mit einem Datenstand der Miete zum 1. September 2017 eingeflossen. Durch die Datengewichtung zur Wiederherstellung der korrekten am Bielefelder Wohnungsmarkt vorliegenden Vermieterstruktur ergibt sich daraus eine gewichtete Fallzahl von 50.635 Datensätzen (vgl. Kapitel 4.2).

Die Auswertung der erhobenen und plausibilisierten Nettokaltmieten erfolgte differenziert nach sechs Wohnungsgrößenklassen. Die Tabelle 11 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl (ungewichtet und gewichtet) differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen in der Stadt Bielefeld (vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az. B 4 AS 109/11 R).

Tabelle 11 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Mietverhältnisse der letzten 4 Jahre*			
		Anzahl ungewichtet	Anteil in %	Anzahl gewichtet	Anteil in %
bis zu 50 m ²	1 Person	4.767	24,0	12.067	23,9
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	7.719	38,8	16.257	32,1
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	4.820	24,2	12.160	24,0
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	1.722	8,7	5.743	11,3
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	546	2,7	2.492	4,9
mehr als 110 m ²	6 Personen und mehr	323	1,6	1.916	3,8
Insgesamt		19.897	100,0	50.635	100,0

* Mietänderungen und Neuvermietungen gemäß den Vorgaben eines qualifizierten Mietspiegels gemäß BGB

Die Auswertung zeigt, dass für alle Tabellenfelder auch ungewichtet eine ausreichende Fallzahl vorliegt, so dass in jedem Fall ein statistisch gesicherter Mietwert abgeleitet werden kann. In der Wissenschaft wird davon ausgegangen, dass für die Ableitung einer statistisch gesicherten Aussage mindestens 30 Datensätze vorliegen müssen. Diese Maßzahl wird auch bei der Erstellung des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2018 als Grundlage für gesicherte Mietwerte angewendet.

4.4.2 Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

Die Verteilungsanalyse der Mieterhebung im Rahmen des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels hat gezeigt, dass für alle Größenklassen eine ausreichende Fallzahl vorliegt. Wie in Kapitel 4.1.3 beschrieben, wurde für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in der Stadt Bielefeld für die Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften das 40 %-Quantil, bei den restlichen Bedarfsgemeinschaften das 33 %-Quantil der erhobenen Nettokaltmieten als statistischer Grenzwert herangezogen. Die Datengrundlage für die Auswertung sind die gewichteten Daten des qualifizierten Mietspiegels Bielefeld 2018 mit dem Stichtag 1. September 2017.

Tabelle 12 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Mietverhältnisse der letzten 4 Jahre*	
		33 % bzw. 40 % Quantil**	Anzahl Mietwerte ungewichtet
bis zu 50 m ²	1 Person	6,00 €/m ²	4.767
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	5,67 €/m ²	7.719
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	5,54 €/m ²	4.820
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	5,62 €/m ²	1.722
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	5,80 €/m ²	546
mehr als 110 m ²	6 Personen und mehr	6,01 €/m ²	323

* Mietänderungen und Neuvermietungen gemäß den Vorgaben eines qualifizierten Mietspiegels gemäß BGB

© F+B 2018

** der Richtwert für 1-Person Bedarfsgemeinschaften ist das 40 %-Quantil

4.4.3 Fortschreibung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

Im Rahmen der Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel Bielefeld erfolgte keine Erhebung der kalten Betriebskosten, daher wurde eine Zusatzerhebung mit dem Stichtag 1. Oktober 2018 durchgeführt. Der Datenstand der erhobenen Nettokaltmieten im Rahmen des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels ist der 1. September 2017.

Für die Ermittlung der angemessenen Mietkosten (abstrakte Angemessenheit) für die Stadt Bielefeld war es deshalb erforderlich, die ermittelten Nettokaltmieten entsprechend um die Marktentwicklung anzupassen. Im BGB wird hierzu für eine Fortschreibung im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels auf den Preisindex für die Lebenshaltungskosten insgesamt verwiesen. Eine entsprechende Regelung für die Aktualisierung

von Mietwerten von schlüssigen Konzepten liegt nicht vor. Daher wird bei der Anpassung der ermittelten abstrakten Angemessenheit in Bielefeld auf die Preisentwicklung der Wohnkosten ohne Betriebskosten von IT.NRW abgestellt. Dieses Verfahren wird bei der Fortschreibung vieler schlüssiger Konzepte in Deutschland angewendet, da dies ein sachgerechter und dem Aussagewert entsprechender Preisindex ist.

Auf Basis der Daten von IT.NRW ergibt sich daraus eine Preisentwicklung bis Oktober 2018 von rund 1,7 %. Diese ermittelte Preisentwicklung wurde auf die zuvor auf Basis der Daten des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels ermittelten Nettokaltmieten differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen angewendet. Nach der Preisanpassung ergeben sich die in der Tabelle 13 aufgeführten angemessenen abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmiete.

Tabelle 13 Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit - Nettokaltmiete

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	aktualisierte Mietkennwerte* (33 % bzw. 40 %Quantil)
bis zu 50 m ²	1 Person	6,10 €/m ²
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	5,76 €/m ²
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	5,64 €/m ²
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	5,71 €/m ²
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	5,89 €/m ²
mehr als 110 m ²	6 Personen und mehr	6,11 €/m ²

* Aktualisierung durch den Mietpreisindex von IT.NRW

© F+B 2018

4.5 Ermittlung der regionalen angemessenen kalten Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete wurden im Rahmen einer zusätzlichen Datenerhebung bei den vier großen institutionellen Bielefelder Mietwohnungsanbietern auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. Oktober 2018 erhoben. Die Zahl der auswertbaren Datensätze beträgt 22.152 Datensätze.

Durch das gewählte Erhebungs- und Auswertungsverfahren konnten die im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 geforderten örtlichen Übersichten für die Betriebskosten erstellt werden.

Insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen ergeben sich regional deutliche Unterschiede, auf die Rücksicht genommen werden muss. Neben den (nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung des Mietspiegels beteiligt waren. Soweit die örtlich erfassten Werte nicht aktuell sind, liegt es nahe, vom Träger der Grundsicherung entsprechende Rückfragen bei den örtlichen Interessenverbänden durchführen zu lassen bzw. die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Im Rahmen der Datenerhebung wurde abgefragt, ob die angegebenen monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten. Bei den wesentlichen Betriebskostenarten handelt es sich um:

- Wasserversorgung
- Abwasser/Entwässerung
- Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Sach- und Haftpflichtversicherung

Ein erheblicher Teil der Bedarfsgemeinschaften wohnt in den Beständen der großen Wohnungsvermieter in der Stadt Bielefeld. Vor diesem Hintergrund wurde für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten in der Stadt Bielefeld auf die vorliegenden Betriebskostenvorauszahlungen des größten institutionellen Vermieters von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern abgestellt. Hierdurch wurde verhindert, dass diese Bedarfsgemeinschaften durch die aus den gesamten erhobenen Daten abgeleiteten niedrigen angemessenen Betriebskosten benachteiligt werden. Häufig umfassen die Betriebskostenvorauszahlungen von Eigentümern mit kleineren Mietobjekten nicht alle wichtigen Betriebskostenarten, da diese zum Teil auf den Mieter übertragen (z. B. Treppenhausreinigung) oder vom Vermieter selbst übernommen (Hausmeistertätigkeiten, wie z. B. kleinere Reparaturen) werden.

Eine Eingrenzung nur auf die Wohnungen, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden, ist nicht erforderlich, da die Betriebskostenvorauszahlungen in der Regel immer nach erfolgter Abrechnung an die tatsächlichen Betriebskosten angepasst werden. Die Betriebskostenvorauszahlungen sind für den Vermieter ein Durchlaufposten, für den der Vermieter häufig im Laufe des Jahres in Vorkasse gehen muss (z. B. Versicherungskosten einmal pro Jahr vom Vermieter zu zahlen).

Tabelle 14 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m²

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Durchschnittliche Betriebskosten	
		durchschnittliche kalte Betriebskosten	Anzahl Betriebskostendaten
bis zu 50 m ²	1 Person	2,15 €/m ²	5.192
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	2,00 €/m ²	8.155
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	2,01 €/m ²	5.684
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	2,02 €/m ²	2.113
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	1,93 €/m ²	736
mehr als 110 m ²	6 Personen und mehr	1,52 €/m ²	272
Insgesamt (durchschnittlich)		2,03 €/m ²	22.152

Bei der Berechnung der angemessenen kalten Betriebskosten wurde auf das arithmetische Mittel, also auf den mathematisch-statistischen Durchschnitt aller erfassten kalten Betriebskosten differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen abgestellt. Ein höherer Quantils-Wert ist nicht erforderlich, da durch das gewählte Verfahren nur die umfassenderen Betriebskostenvorauszahlungen der vier großen institutionellen Vermieter berücksichtigt wurden. Werden in die Auswertung zu den angemessenen kalten Betriebskosten auch private Eigentümer einbezogen, so ist ein höherer Quantils-Wert zu empfehlen. Insgesamt liegt das gewählte arithmetische Mittel über dem Median, also oberhalb der Hälfte aller erfassten Betriebskosten.

4.6 Ermittlung der Richtwerte des abstrakt angemessenen Wohnraums

Auf der Basis der Datenanalysen zu den Netto-Kaltmieten und den kalten Betriebskosten erfolgte anschließend die Berechnung der abstrakt angemessenen Richtwerte.

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Richtwerte wurde zu den ermittelten Nettokaltmieten, differenziert nach Größenklassen (33 %-Quantil und 40 %-Quantil in Tabelle 13), der angemessene Wert der kalten Betriebskosten nach Größenklasse addiert (vgl. Tabelle 14). Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximalen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (vom BSG geforderte Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die nach Größenklassen differenzierte abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tabelle 15).

Tabelle 15 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit Bruttokaltmieten in der Stadt Bielefeld

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Nettokaltmiete €/m ²	kalte Betriebskosten €/m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt*	
				in €/m ²	in €
bis zu 50 m ²	1 Person	6,10	2,15	8,25	412,50
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	5,76	2,00	7,76	504,40
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	5,64	2,01	7,65	612,00
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	5,71	2,02	7,73	734,35
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	5,89	1,93	7,82	860,20
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	6,11	1,52	7,63	953,75
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	6,11	1,52	7,63	114,45

* gerundet

© F+B 2018

5 Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit

Gemäß den höchstrichterlichen Vorgaben ist nach der abstrakten Angemessenheit die konkrete Angemessenheit zu überprüfen, d. h. die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum zu den durch die Höchstbeträge definierten Mieten. Durch diesen Abgleich mit dem Wohnungsangebot zum Zeitpunkt der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen soll geprüft werden, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Zur Überprüfung der neu ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen wurden von F+B folgende Analysen durchgeführt:

- Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger
- Erhebung der in den elektronischen und Printmedien in der Stadt Bielefeld angebotenen Wohnungen eines Jahres und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen

5.1 Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger

Für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit wurde in einem ersten Schritt der jährliche Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger ermittelt. Die Einzeldatensätze standen für eine Detailanalyse nicht zur Verfügung, da es sich bei der Stadt Bielefeld nicht um eine Optionskommune handelt. Daher wurde auf eine Sonderanalyse, unter den Vorgaben von F+B und der Stadt Bielefeld, der regionalen Statistikstelle West der Bundesagentur für Arbeit (BA) zurückgegriffen. Die bei der BA vorliegenden Einzeldatensätze dürfen aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht zur Verfügung gestellt werden. Auch im Jobcenter Bielefeld vorliegende Teildatensätze dürfen aufgrund einer Verwaltungsanweisung der BA nicht veröffentlicht werden.

Es erfolgte keine Einschränkung nur auf die Bedarfsgemeinschaften, die zur Miete wohnen, da gegebenenfalls auch Transferleistungsempfänger, die derzeit im selbstgenutzten Eigentum wohnen, eine neue Wohnung benötigen.

Bei der BA-Statistik handelt es sich um eine offizielle Datengrundlage, die auf aktuellste Zahlen zurückgreift. Bei der Interpretation der nach Haushaltsgröße differenzierten Bedarfsgemeinschaften ist zu berücksichtigen, dass es zum Beispiel Single-Bedarfsgemeinschaften gibt, die in einem Haushalt mit mehr Personen, beispielsweise einem Zwei-, Drei-, Vier- oder Fünf-Personenhaushalt, die nicht zur BG gehören, leben. Dies kann beispielsweise bei einem Zwei-Personen-Haushalt der Fall sein, bei dem eine Mutter, die keine Leistungen bezieht, mit ihrem volljährigen Kind, das Leistungen be-

zieht, zusammenwohnt. Dann würde es sich hierbei um eine Single-Bedarfsgemeinschaft handeln, die mit einer weiteren nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Person in einem Zwei-Personen-Haushalt lebt. Diese Konstellation ist wiederum für die Bedarfsermittlung von Bedeutung, da diese Single-Bedarfsgemeinschaften auch zukünftig – sofern beide zum Haushalt gehörenden Personen zusammen umziehen wollen – Wohnungen für zwei Personen nachfragen werden.

Um die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften der Stadt Bielefeld zu ermitteln, wurden der BA entsprechende Varianten der in der Tabelle 16 ausgewiesenen abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete übermittelt. Dieses Verfahren ist notwendig, da kein direkter Abgleich mit den vorliegenden Mietwohnungsangeboten vorgenommen werden kann. Die nachfolgende Tabelle 17 zeigt die Ergebnisse der Sonderanalyse der Statistikstelle West der BA mit den entsprechenden angesetzten Richtwerten für die Ermittlung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die innerhalb des letzten Jahres erfasst wurden. Die Sonderanalyse erfolgte für die Monate August 2017, März 2018 und Juli 2018. Aus diesen drei Messpunkten wurde die durchschnittliche Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften als Vergleichszahl für die zur Verfügung stehenden angemessenen Mietwohnungsangebote ermittelt.

Tabelle 16 Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II und XII

Pers. in BG	Variante 0		Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4	
	BKM	n. a. BG	BKM	n. a. BG	BKM	n. a. BG	BKM	n. a. BG	BKM	n. a. BG
1	412,50	1.220	415	1.167	425	981	435	849	445	732
2	504,40	909	505	896	515	813	525	726	535	637
3	612,00	453	610	464	620	412	630	363	640	306
4	734,35	137	735	128	745	119	755	105	765	94
5	860,20	42	860	42	870	39	880	36	890	33
6	953,75	22	955	21	965	20	975	19	985	15
7	1.068,20	11	1.070	11	1.080	11	1.090	11	1.100	10
8	1.182,65	5	1.185	5	1.195	5	1.205	5	1.215	5
9	1.297,10	2	1.295	2	1.305	2	1.315	2	1.325	2
10	1.411,55	2	1.410	2	1.420	2	1.430	2	1.440	2

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Durchschnittswert August 2017 bis März 2018

© F+B 2018

BKM = Bruttokaltmiete pro Monat absolut

n. a. BG = BG mit einer nicht angemessenen Bruttokaltmiete

5.3 Analyse der Mietwohnungsangebote eines Jahres

Zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe in der Stadt Bielefeld wurde ein Abgleich mit angebotenen Mietobjekten aus dem Internet und in Zeitungen des letzten Jahres (September 2017 bis August 2018) mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von zwölf Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote auf Objekte komprimiert werden.

Generell ist es auch möglich, dass einzelne Objekte in unterschiedlichen Medien zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot stark überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

- Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Internetportalen und Zusammenfassung dieser Wohnungsangebote zu einem Angebot
- Überprüfung der Angebote über den Erhebungszeitraum. Identische Objekte werden zusammengefasst und als ein Objekt bzw. Angebot angesehen. Angebotslücken, d. h. Angebote, die zeitweilig nicht mehr angeboten werden, werden durch das bei F+B angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums zweimal mit einer kurzen Zwischenvermietung zur Verfügung gestanden hat.

Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden Objekte bzw. Wohnungen aus der Datenbank entfernt, die folgende Kriterien erfüllen:

- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen (fehlende Wohnfläche, fehlende Mietangabe etc.);
- keine Berücksichtigung von Heimplätzen (Studentenheime, Altenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen;
- möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann.

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 9.988 Angeboten noch 6.651 Mietwohnungsangebote mit eindeutiger Bruttokaltmiete und zusätzlich 1.455 Mietwohnungsangebote mit einer Nettokaltmiete für die Auswertung zur Verfügung. Diese Mietwohnungsangebote wurden differenziert nach den sechs Größenklassen ausgewertet.

Bei einigen Angeboten liegen keine Informationen zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten vor, d. h. es ist nur die Nettokaltmiete angegeben. In diesen Fällen wurden die fehlenden kalten Betriebskosten durch die zuvor ermittelten durchschnittlichen abstrakt angemessenen Betriebskosten, differenziert nach den Größenklassen, angesetzt (vgl. Tabelle 14).

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmieten pro Monat der im letzten Jahr angebotenen Mietwohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 15).

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 2.867 Mietwohnungsangeboten oder rund 35 % der im letzten Jahr in der Stadt Bielefeld im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 16).

**Tabelle 16 Wohnungsangebote in der Stadt Bielefeld –
Anzahl Angebote und Prüfung der konkreten Angemessenheit**

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert in Euro	Anzahl Angebotsmieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
				absolut	Anteil an den Angeboten in %
bis zu 50 m ²	1 Person	412,50	1.747	836	48 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	504,40	2.128	753	35 %
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	612,00	1.985	618	31 %
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	734,35	1.091	325	30 %
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	860,20	567	177	31 %
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	953,75	249	67	27 %
mehr als 125 m ² bis zu 140 m ²	7 Personen	1.068,20	148	36	24 %
mehr als 140 m ² bis zu 155 m ²	8 Personen	1.182,65	84	16	19 %
mehr als 155 m ² bis zu 170 m ²	9 Personen	1.297,10	50	18	36 %
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	114,45	57	21	37 %
Insgesamt			8.106	2.867	35 %

© F+B 2018

5.4 Festlegung der Richtwerte in der Stadt Bielefeld – Bruttokaltmiete

Das Angebot an Wohnungen, die eine angemessene Miethöhe aufweisen, ist allein kein ausreichender Indikator, um die Angemessenheitsgrenzen für die Versorgung von Transferleistungsempfängern zu ermitteln. Der zuvor für die Stadt Bielefeld ermittelte jährliche Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, differenziert nach den Größenklassen für Transferleistungsempfänger, ist die Kenngröße für die Anzahl der verfügbaren angebotenen Mietwohnungen, die eine angemessene Bruttokaltmiethöhe aufweisen.

Daher wurde überprüft, ob die in der Tabelle 17 ausgewiesene Anzahl an Wohnungen, die eine Miethöhe innerhalb der zuvor ermittelten abstrakten Angemessenheit aufweisen ausreicht, um den Bedarf mit einer nicht angemessenen Bruttokaltmiete zu decken.

Tabelle 17 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – vor Anpassung

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert in Euro	BG über der abstr. Angemessenheit	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
bis zu 50 m ²	1 Person	412,50	1.220	836	69 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	504,40	909	753	83 %
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	612,00	453	618	>100 %
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	734,35	137	325	>100 %
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	860,20	42	177	>100 %
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	953,75	22	67	>100 %
mehr als 125 m ² bis zu 140 m ²	7 Personen	1.068,20	11	36	>100 %
mehr als 140 m ² bis zu 155 m ²	8 Personen	1.182,65	5	16	>100 %
mehr als 155 m ² bis zu 170 m ²	9 Personen	1.297,10	2	18	>100 %
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	114,45	2	21	>100 %
Insgesamt			2.803	2.867	>100 %

© F+B 2018

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Zahl der Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete innerhalb der Richtwerte ausreicht, um die nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften zu versorgen. Betrachtet man die Analyse jedoch differenziert nach den Wohnungs- bzw. Bedarfsgrößenklassen, so zeigt sich, dass die tatsächliche Verfügbarkeit von Mietwohnungen für die 1-Personen- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft nicht ausreichend ist. Daher muss in diesen beiden Teilgruppen der Richtwert angehoben werden bis eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gewährleistet ist. Durch die Anhebung der Richtwerte verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften und die Zahl der verfügbaren Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete erhöht sich.

Die in der Tabelle 18 aufgeführte Übersicht zeigt das Ergebnis dieses iterativen Verfahrens, das in der Wissenschaft ein anerkanntes Verfahren ist. Für die 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft musste der Richtwert um 17,50 Euro auf 430,00 Euro angehoben werden, um eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten. In der 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft waren es nur 10,60 Euro mit einem endgültigen Richtwert von 515,00 Euro.

Tabelle 18 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – nach Anpassung

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert in Euro	BG über der abstr. Angemessenheit	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
bis zu 50 m ²	1 Person	430,00	915	992	>100 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	515,00	813	837	>100 %
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	612,00	453	618	>100 %
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	734,35	137	325	>100 %
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	860,20	42	177	>100 %
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	953,75	22	67	>100 %
mehr als 125 m ² bis zu 140 m ²	7 Personen	1.068,20	11	36	>100 %
mehr als 140 m ² bis zu 155 m ²	8 Personen	1.182,65	5	16	>100 %
mehr als 155 m ² bis zu 170 m ²	9 Personen	1.297,10	2	18	>100 %
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	114,45	2	21	>100 %
Insgesamt			2.402	3.107	>100 %

© F+B 2018

Insgesamt dürfte das verfügbare Mietwohnungsangebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete höher liegen. Gründe sind hierfür sicherlich die fehlenden Wohnungsanzeigen des städtischen Wohnungsunternehmens und der Wohnungsgenossenschaft. Viele verfügbare Wohnungen mit einer angemessenen Miete werden in der Regel nicht inseriert, sondern direkt vergeben. Daneben existiert insbesondere in Universitätsstädten ein „grauer“ Markt, der nicht erfasst werden kann. Hierbei handelt es sich um entsprechende Informationstafeln in der Universität oder anderen öffentlichen Räumen sowie um direkte Informationsweitergaben, d. h. über Nachmietersuche. Dieses betrifft überwiegend die Wohnungsangebote mit einer niedrigen Miethöhe.

In der Tabelle 19 sind noch einmal die Ergebnisse der Analyse des erhobenen Datenbestands der Mietspiegelerhebung sowie der Überprüfung des verfügbaren Wohnraums in der Stadt Bielefeld angegeben. Daneben zeigt die Tabelle auch noch die Differenz zu den bisher bewilligten Richtwerten auf, wobei es bisher keine Richtwerte auf Basis der Bruttokaltmiete in der Stadt Bielefeld gegeben hat. Daher wurde für den Vergleich ein entsprechender Ansatz für die kalten Betriebskosten berücksichtigt, der sich an der bisherigen Nicht-Prüfungsgrenze der Stadt Bielefeld orientiert.

Tabelle 19 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII in der Stadt Bielefeld

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwerte		Veränderung
		bisher*	neu	absolut
bis zu 50 m ²	1 Person	355,92	430,00	+74,08
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	444,60	515,00	+70,40
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	547,20	612,00	+64,80
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	649,80	734,35	+84,55
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	752,40	860,20	+107,80
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	855,00	953,75	+98,75
mehr als 125 m ² bis zu 140 m ²	7 Personen	957,60	1.068,20	+110,60
mehr als 140 m ² bis zu 155 m ²	8 Personen	1.060,20	1.182,65	+122,45
mehr als 155 m ² bis zu 170 m ²	9 Personen	1.162,80	1.297,10	+134,30
jede weiteren 15 m ²	jede weitere Personen	102,60	114,45	+11,85

* für die Berechnung der bisherigen Bruttokaltmiete wurde die Nicht-Prüfungsgrenze von 2,20 €/m² angesetzt

© F+B 2018

Anlage

Referenzen F+B:

Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen/Richtwerte
gemäß SGB II und SGB XII

Referenzen F+B: Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen/Richtwerte gemäß SGB II und SGB XII

Positive Beurteilung bereits erstellter schlüssiger Konzepte für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten gemäß SGB II durch die Landessozialgerichte

- Urteile des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen zum schlüssigen Konzept für die Stadt Hannover (L 11 AS 1788/15 sowie L 11 AS 611/15)
- Urteile des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein zum schlüssigen Konzept für die Stadt Kiel (L 6 AS 18/13, L 6 AS 171/12, L 6 AS 146/13)

Schlüssige Konzepte

- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für die Stadt Bremen 2017
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Kreis Gütersloh 2014 und 2017
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Celle 2014, 2017
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Hameln-Pyrmont 2014
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Oberhavel 2005, 2007, 2012, 2014, 2016
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2012, 2014, 2016
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Jena 2013, 2015
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Kiel 2012, 2014
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Nordwestmecklenburg 2011, 2014
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau 2013 und 2017
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis der 21 qualifizierten Mietspiegel für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover 2011, 2013
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Lüneburg 2012