Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft SGB II/XII 2021

Methodenbericht 2021

KOOPMANN ANALYTICS KG

Eimsbütteler Straße 101
22769 Hamburg

Tel. 040. 211 076 480
www.koopmann-analytics.de

Inhalt

Inhalt I
Tabellenverzeichnis II
Abbildungs- und Kartenverzeichnis III
Anlagen III
1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise 4
2. Datenquellen und Datenschutz 6
3. Erhebungsobjekte der Untersuchung 8
3.1 Vergleichsraum 8
3.1.1 Zielsetzungen der Vergleichsraumbildung 10
3.1.2 Das Größenpostulat in der Vergleichsraumbildung 12
3.1.3 Das Homogenitätspostulat in der Vergleichsraumbildung 14
3.1.4 Das Nähepostulat in der Vergleichsraumbildung 15
3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung 17
3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen 18
3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten 18
3.2.3 Wohnungsgröße 20
3.2.4 Wohnlage 21
3.3 Beobachtungszeitraum 22
3.4 Art und Weise der Datenerhebung 23
3.5 Repräsentativität 25
3.6 Validität der Daten 27
3.7 Datenauswertung 28
3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten 29
3.7.2 Extremwertkappung 29
3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten 31
4. Angaben über die gezogenen Schlüsse 35
4.1 Produktbildung 37
4.1.1 Nettokaltmiete 37
4.1.2 Kalte Betriebskosten 38
4.1.3 Bruttokaltmiete 39
4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie 42
4.3 Fazit 45

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Vergleichsräume im Landkreis Bad Dürkheim ... 16
Tab. 2: Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße ... 21
Tab. 3: Ermittlung der relevanten Mieten ... 22
Tab. 4: Erhebungsumfang relevante Mieten insgesamt ... 27
Tab. 5: Erhobener Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ... 27
Tab. 6: Anzahl der Extremwerte ... 30
Tab. 7: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung ... 31
Tab. 8: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten ... 32
Tab. 9: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung ... 33
Tab. 10: Potenzielle Nachfragergruppen im unteren Wohnungsmarktsegment ... 36
Tab. 11: Gewählte Perzentile nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen ... 37
Tab. 12: Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten (in €/m²) zur Berechnung des Produkts ... 39
Tab. 13: Bruttokaltmiete Landkreis Bad Dürkheim Vergleichsraum 1 (Freinsheim, Grünstadt, Leiningerland) ... 40
Tab. 14: Bruttokaltmiete Landkreis Bad Dürkheim Vergleichsraum 2 (Bad Dürkheim, Wachenheim) ... 40
Tab. 15: Bruttokaltmiete Landkreis Bad Dürkheim Vergleichsraum 3 (Deidesheim, Haßloch) ... 41
Tab. 16: Bruttokaltmiete Landkreis Bad Dürkheim Vergleichsraum 4 (Lambrecht) ... 41
Tab. 17: Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen ... 44
Tab. 18: Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Bad Dürkheim ... 45

Abbildungs- und Kartenverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments 4
Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur im Landkreis Bad Dürkheim (31.12.2019) 16
Karte 2: Vergleichsräume im Landkreis Bad Dürkheim 17
Abb. 2: Schritte der Datenverarbeitung 34
Abb. 3: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen 42

Anlagen

Anlage 1 Anschreiben große Vermieter
Anlage 2 Informationsschreiben große Vermieter
Anlage 3 Anschreiben kleine Vermieter
Anlage 4 Informationsschreiben und Fragebogen kleine Vermieter

1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Das System der Existenzsicherung in Deutschland gründet seit Januar 2005 auf drei Säulen, der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein zentrales Element aller drei Bereiche ist die Gewährung von Leistungen für den Bedarf an Unterkunftskosten (sogenannte „Kosten der Unterkunft", kurz „KdU").

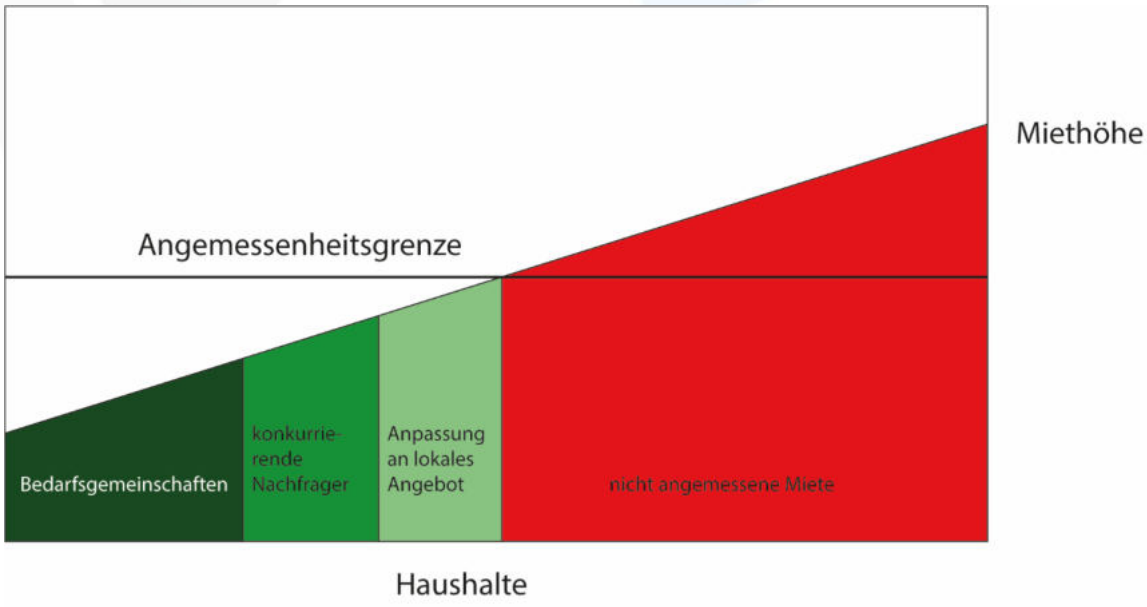
Zu den Kosten der Unterkunft zählen die Grundmiete (Nettokaltmiete) und die kalten Betriebskosten.

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Sätze 1 und 2 SGB XII übernimmt das System der Mindestsicherung die tatsächlichen Kosten der Unterkunft nur bis zur „angemessenen" Höhe.

Die „Angemessenheit" in Bezug auf Wohnungsgröße, Ausstattung und Mietpreis wurde vom Gesetzgeber nicht spezifiziert, sondern es obliegt den jeweiligen kommunalen Trägern, diese unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort in einem schlüssigen Konzept zu definieren (vgl. Abbildung 1).

Dabei darf die Definition der Angemessenheitsgrenze nicht nur die Nachfrage der Bedarfsgemeinschaften berücksichtigen, sondern muss auch andere Nachfrager und das lokale Angebot für die Ermittlung des entsprechenden Grenzwertes heranziehen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht dies.

Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Für ein solch schlüssiges Konzept hat das Bundessozialgericht ein Anforderungs- und Prüfschema entwickelt.[1]

Ausgangspunkt des schlüssigen Konzepts ist danach eine eigenständige Datenerhebung, die sogenannte Mietwerterhebung. Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt im gesamten Vergleichsraum repräsentativ und empirisch valide abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze auszuwerten. Dies beinhaltet unter anderem

- eine nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Angaben zur Vermeidung von „Brennpunkten" durch soziale Segregation sowie
- Angaben zu den aus der Datenerhebung für die Ermittlung der Angemessenheitswerte gezogenen Schlüsse.

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

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, für den Landkreis Bad Dürkheim die angemessenen Wohnkosten für Leistungsberechtigte der Mindestsicherung basierend auf einer breiten empirischen Basis rechtskonform, transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Zu diesem Zweck werden die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie ihre Ergebnisse für die Ermittlung der Angemessenheitswerte detailliert dargestellt.

Ein zentrales Element der Analyse ist dabei die räumliche Untergliederung des Vergleichsraums Landkreis Bad Dürkheim, der dem Zuständigkeitsbereich des örtlichen Trägers der Sozialhilfe gemäß § 98 SGB XII in Verbindung mit § 1 Absatz 1 Satz 1 AGSGB XII entspricht, in mehrere Vergleichsräume. Diese Analyse ist Kapitel 3.1 des Berichts vorbehalten.

Die im Wege des schlüssigen Konzepts eruierten Angemessenheitswerte sind „abstrakte" Werte. Sie gelten für den Regelfall. Ergibt die Einzelfallprüfung eine Bedarfslage des Leistungsberechtigten der Mindestsicherung, die besonders bzw. nicht der Regel entsprechend ist, so kann von ihnen abgewichen werden (sogenannte „konkrete" Angemessenheitsprü-

[1] Vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 10/18 R, B 14 AS 11/18 R, B 14 AS 12/18 R, B 14 AS 24/18 R, B 14 AS 41/18 R.

fung). In den folgenden Kapiteln werden zur Definition der abstrakten Angemessenheit zunächst die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise vorgestellt, woran sich die ausführliche Beschreibung der Ergebnisse anschließt.

2. Datenquellen und Datenschutz

Grundlage des Konzepts ist eine eigene Datenerhebung.

Der Landkreis Bad Dürkheim folgt damit den Anforderungen des Bundessozialgerichts[2] sowie dem Rechtsgedanken des § 22c Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 SGB II. Ein Rückgriff auf andere vergleichbare Daten, wie etwa Mietspiegel, erfolgte mangels Verfügbarkeit oder unzureichender Aussagekraft für den vorliegenden Zweck nicht.

Bezüglich der für die Einholung der Daten zu nutzenden Quellen gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Es wurde daher auf die Empirik der beauftragten Koopmann Analytics KG zurückgegriffen, nach der das von ihr entwickelte Verfahren zur Befragung von Vermietern mit auf Freiwilligkeit basierenden Angaben zu einer umfangreichen und verlässlichen Datengrundlage zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten führt.[3]

Im Zentrum der Erhebung stand daher die Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen und die schriftliche Befragung kleiner privater Vermieter. Zudem wurden Mietdaten aus dem SGB II- und SGB XII-Bereich berücksichtigt.

Da die Teilnahme an der Erhebung nicht gesetzlich geregelt ist, bedarf es eines Konzepts für einen sehr sensiblen Umgangs mit den erhobenen Daten. Zwar handelt es sich bei ihnen nicht um personenbezogene Daten, jedoch spiegeln sie Elemente des jeweiligen Geschäftsbetriebs wider. Die Befragten wurden daher über die Freiwilligkeit ihrer Angaben informiert und darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung des vorliegenden Berichts genutzt werden. Dies kann insbesondere den zur Befragung an die Vermieter gerichteten Anschreiben entnommen werden (vgl. Anlagen 1 und 3).

Der erhobene Rohdatensatz, der von der Koopmann Analytics KG weiterverarbeitet wurde, enthält folgende Elemente:

---

[2] Siehe bereits die Ausführungen unter 1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise.

[3] Vgl. BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

Datei der Nettokaltmieten (Beispiel)

Ort	Mietvertragsbeginn	Mietänderungen in den vergangenen 4 Jahren	Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete (NKM)	NKM pro m²	Wohnungsgrößenklasse	Vergleichsraum	4-Jahresrelevanz
Grünstadt	01.01.2015	Ja	49,83	328,36	6,59	1	1	Ja

Datei der kalten Betriebskosten (Beispiel)

Ort	Wohnfläche in m²	Kalte Betriebskosten (KBK)	Kalte Betriebskosten inkl. Wasserkosten	KBK pro m²	Wohnungsgrößenklasse
Grünstadt	47,07	23,43	Ja	0,50	1

Aus datenschutzrechtlicher Sicht von gleichfalls hoher Relevanz ist die Adressgenerierung zur Befragung der privaten Kleinvermieter mittels Anschreiben sowie die Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten.

Um die Anforderungen des Datenschutzes zu erfüllen, verpflichtete sich die beauftragte Koopmann Analytics KG, im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umzusetzen:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Landkreis Bad Dürkheim,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Sofern notwendig, umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten),
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß Artikel 5 DSGVO.

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

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

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

Die Ergebnisdarstellung erfolgt nur in aggregierter Form, eigentümerspezifische Auswertungen sind daher nicht möglich.

Im Vorfeld der Erhebung wurde der für den Landkreis Bad Dürkheim zuständige Datenschutzbeauftragte über die beschriebene Vorgehensweise und Datenverwendung informiert.

3. Erhebungsobjekte der Untersuchung

3.1 Vergleichsraum

Ein zentrales Element bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten ist die Definition von „Vergleichsräumen". Da dieser Begriff von der Rechtsprechung in zwei Bedeutungsvarianten verwendet wird, sollen diese zunächst erläutert werden.

Auf der einen Seite besteht die für Untersuchungen grundlegende Notwendigkeit, neben der Festlegung des Gegenstandes der Beobachtung auch den Beobachtungsraum zu definieren. Erst wenn dieser Raum festgelegt ist, ist es möglich, die empirische Grundlage, auf der die Berechnungen zur Bestimmung der Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft beruhen, zu bewerten. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht nur in bestimmten, möglicherweise besonders preiswerten Teilräumen (Stadtteile bzw. einzelne Kommunen eines Kreises) Mietdaten erhoben werden.

Den in diesem Sinne verstandenen Vergleichsraum hat das Bundessozialgericht als den Zuständigkeitsbereich des Jobcenters definiert. So lautet es in einem 2019 ergangenen Urteil: „Nach der … gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum …".[4]

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass wenn der Geschäftsbereich des Jobcenters einen Vergleichsraum bildet, dann kann eine Differenzierung dieses Vergleichsraumes nicht zu einer Versagung der Schlüssigkeit führen, sind diese doch Teile eines schlüssigen Vergleichsraumes.

[4] BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R, Rn. 22.

Auf der anderen Seite wird der Begriff Vergleichsraum für den räumlichen Bereich verwendet, der für den Schutz des sozialen, persönlichen Umfelds einer Bedarfsgemeinschaft im Falle einer unangemessenen Miete steht. So setzt das Bundessozialgericht den oben zitierten Satz in seinem zweiten Teil damit fort, dass der Vergleichsraum „... aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können."[5]

Dieser zweite Teilsatz definiert den homogenen Wohn- und Lebensbereich, der dann auch die Funktion eines Verweisungsraumes für die Bedarfsgemeinschaft übernimmt. Die Ausgangsüberlegung ist dabei, dass das grundsätzlich zu respektierende Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend berücksichtigt werden muss.[6] Daraus folgt: „Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist ..., innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist ... und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt ...".[7]

Für den Landkreis Bad Dürkheim wurde offensichtlich, dass er in mindestens zwei Vergleichsräume zu unterteilen ist, um ihn bezüglich der Verhältnisse auf den in ihm befindlichen Wohnungsmärkten realitätsgerecht abbilden zu können. Dieses Fazit wird insbesondere dadurch bedingt, dass sowohl die Wohnungsmärkte als auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine sehr kleinteilige Struktur aufweisen.

Nicht zuletzt beschleunigt eine Nivellierung sehr heterogener Märkte die ohnehin bestehende soziale Segregation[8] insbesondere in den höherpreisigen Teilmärkten. Zudem würde der regionale Wohnungsmarkt in diesen Bereichen durch die staatlichen Leistungen zerstört, schließlich würden doch die staatlichen Leistungen in diesen Gebieten durch die Zusammenfassung mit teureren Bereichen über den regionalen Marktmieten liegen. Da diese Mieten aber eine Art Mindestmiete definieren, würde der gesamte Wohnungsmarkt für alle Marktteilnehmer teurer werden. Dies gilt es im Sinne der entsprechend geltenden Regelung des § 22a Absatz 3 Satz 2 Nr. 1 SGB II, ggf. in Verbindung mit § 35a SGB XII zu verhindern.

Welche Vergleichsräume schließlich gebildet wurden und auf welchem Wege dies geschah, soll im Folgenden dargestellt werden.

---

[5] BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R, Rn. 22.

[6] Vgl. BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R

[7] BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R, Rn. 21.

[8] Vgl. den ebenfalls in § 22a Absatz 3 Satz 2 Nr. 4 SGB II zum Ausdruck gebrachten Rechtsgedanken.

3.1.1 Zielsetzungen der Vergleichsraumbildung

Bei einer Untergliederung des Gesamtvergleichsraums (hier: des Landkreises Bad Dürkheim) in zwei oder mehr Vergleichsräume ist nach SGB II und SGB XII sowie der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts als zentrales Kriterium die Abbildung der Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt zu verwenden: „Das schlüssige Konzept soll die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wird." (B 14 AS 41/18 R; RdNr. 23). Dabei sind drei Zielsetzungen zu verfolgen:

1. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst klein sein, um den Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit zu geben, ihre bisherigen sozialen Beziehungen und ihre infrastrukturelle Einbindung (etwa analog der Tagespendelbereiche bzw. Erreichbarkeit von weiterführenden Schulen) ohne größere Einschränkungen aufrecht zu erhalten („Nähepostulat"; B 14 AS 41/18 R; RdNr. 21 ff.).

2. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst homogen sein, um eine Gettobildung zu verhindern, die aus einer einheitlichen Mietobergrenze bei gleichzeitig räumlich sehr heterogenen tatsächlichen Mieten resultieren würde („Homogenitätspostulat"; B 14 AS 41/18 R; RdNr. 21 ff.).

3. Die einzelnen Vergleichsräume sollten möglichst groß sein, um für die Bedarfsgemeinschaften ein ausreichend großes Angebot an Mietwohnungen sicherzustellen. Zugleich sichert eine ausreichende Größe auch die notwendige Anzahl von erhebungsfähigen (repräsentativen) Daten, aus denen die Ergebnisse des Konzepts errechnet werden können („Größenpostulat"; B 14 AS 41/18 R; RdNr. 21 ff.).

Es ist unmittelbar einsichtig, dass sich diese drei Zielsetzungen, wenn sie jeweils für sich absolut gesetzt werden, widersprechen. Wählt man sehr kleine Vergleichsräume (z. B. eine ländliche Gemeinde), ist eine statistisch signifikante Festlegung von Angemessenheitsgrenzen im Regelfall nicht möglich. Wählt man hingegen sehr große Vergleichsräume (z. B. einen ganzen Landkreis), kann nur selten von einem homogenen Lebens- und Wohnbereich gesprochen werden. Achtet man hingegen ausschließlich auf diese Homogenität, kann es etwa im Einzugsbereich einer Großstadt dazu kommen, dass auch Teilräume berücksichtigt werden müssten, die gar nicht zum Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters gehören.

Die Aufgabe, um die es bei der Festlegung von Vergleichsräumen geht, besteht daher darin, eine Kombination der genannten Postulate zu bilden, die – insgesamt gesehen – ein Optimum bilden, d. h. alle drei Ziele im höchstmöglichen Maß erreichen.

Ausgangsüberlegung ist dabei, dass das grundsätzlich zu respektierende Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend berücksichtigt werden muss (vgl. BSG, B 14 AS 65/08 R). Gleichwohl lässt das BSG bei der Bildung dieser Vergleichsräume große räumliche Entfernungen zu. So hält das BSG hierfür zeitliche Distanzen für zumutbar, wie sie auch Arbeitssuchenden im Rahmen von Tagespendeldistanzen zugemutet werden (B 14 AS 41/18 R; RdNr. 22).

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

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

Der Vergleichsraum ist dabei mindestens der Wohnort der Bedarfsgemeinschaft. Wenngleich auch in einer einzelnen Gemeinde Mietpreisunterschiede bestehen, so werden diese Unterschiede durch das Bundessozialgericht für die kreisfreien Städte (Berlin, München, Dresden) akzeptiert (B 14 AS 50/10 R; B 4 AS 9/14 R; B 14 AS 50/10 R; B 4 AS 77/12 R). Wichtig ist, dass dabei nicht die Entfernungen zwischen den Außengrenzen des Vergleichsraum zu berücksichtigen sind, sondern deren Entfernung zum Zentrum des Vergleichsraums. So ist es etwa nicht möglich, das Berliner Stadtgebiet, das als ein Vergleichsraum anerkannt ist, von allen Randgemeinden aus einmal komplett innerhalb der Tagespendeldistanz zu durchqueren. Vielmehr bezieht sich die zu berücksichtigende zeitliche Distanz auf die Erreichbarkeit des Berliner Stadtzentrums.

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung zu München II nur noch geprüft, ob in einem Großteil der Stadtteile zu den ausgewiesenen Werten tatsächlich auch ein Angebot besteht und die zeitliche Erreichbarkeit dann unberücksichtigt gelassen. Überträgt man dies auf Landkreise, die üblicherweise homogenere Wohnungsmärkte aufweisen als eine Großstadt (so auch der Landkreis Bad Dürkheim), so beziehen sich Erreichbarkeiten auf die Kreisstadt oder andere zentrale Orte.

Der Vergleichsraum kann generell aus mehreren Gemeinden bestehen, wenn die Gemeinde, in der sich der Wohnsitz der Bedarfsgemeinschaft befindet, keine ausreichende Größe für eine eigenständige Analyse aufweist.

Im Übrigen besteht immer die Möglichkeit, Extremfälle (Einzelfälle) im Rahmen der Einzelfallprüfung zu berücksichtigen. Eine für alle Fälle zutreffende Einzelfallgerechtigkeit schon im Rahmen der Standardprüfung herzustellen, ist nicht möglich bzw. hätte zur Folge, dass der teuerste Vergleichsraum jeweils den Mietpreisoberwert für alle Regionen bestimmen würde.

Die genannten Zielsetzungen und die darauf aufbauenden Überlegungen werden in 3 Schritten operationalisiert und münden in der konkreten Vergleichsraumbildung im Landkreis Bad Dürkheim.

3.1.2 Das Größenpostulat in der Vergleichsraumbildung

Das Größenpostulat wird dadurch realisiert, dass als Mindestgröße eines Vergleichsraums eine bestimmte Einwohnerzahl gesetzt wird. Seine Maximalgröße wird dort erreicht, wo es zu großen Zielkonflikten mit dem Homogenitäts- und dem Nähepostulat kommt.

Als Mindestgröße für einen Vergleichsraum wird eine Einwohnerzahl von 14.000 Einwohnern angesehen, wobei diese in ländlichen Bereichen mit einem sehr hohen Anteil an selbstgenutztem Eigentum auch deutlich größer sein kann. Bei der Definition eines ausreichend großen Vergleichsraumes im Sinne eines potenziellen Verweisungsraumes müssen mehrere Faktoren berücksichtigt werden. Zu nennen sind hier der absolute und relative Anteil von Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand, die Fluktuationsrate im Mietwohnungsbestand, aber auch die Erwartung der Sozialrichter, wie viele Anzeigen für den Nachweis einer Verfügbarkeit erwartet werden.

So beträgt die Mindestgröße für einen Wohnungsmarkt, für den jeden Monat 10 Anzeigen nachgewiesen werden sollen, rd. 14.000 Einwohner. Diese Anzahl ergibt sich aus Folgenden Annahmen, die auf den Erfahrungen von Koopmann Analytics basieren:

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

2. Bei der durchschnittlichen Fluktuationsrate von 10 % (schwankender Anteil in Abhängigkeit von der Attraktivität des jeweiligen Wohnungsmarktes) bedeutet dies, dass rd. 200 Mietwohnungen vorhanden sein sollten. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen und einer Gleichverteilung der Wohnungen über die fünf Wohnungsgrößenklassen, ergibt dies eine

Mindestanzahl von 1.000 Wohnungen. Unter der Annahme, dass in Landkreisen der Anteil von Selbstnutzern mindestens 50 % beträgt, bedeutet dies, dass 2.000 Wohnungen im Vergleichsraum vorhanden sein sollten. Im Idealfall sollte die Mindesteinwohnerzahl rd. 6.000 Einwohner umfassen (400 Wohnungen *1 Personenhaushalt + 400 Wohnungen *2 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 3 Personenhaushalt +400 Wohnungen * 4 Personenhaushalt + 400 Wohnungen * 5 Personenhaushalt). Da aber der Eigentumsanteil in solch kleinen Gemeinden eher höher liegt und die Haushaltsgrößen ebenfalls nicht gleichverteilt sind, sollte ein Vergleichsraum eine Mindestgröße von 10.000 Einwohnern haben. Um auch tatsächlich genügend Daten erheben zu können, wird diese Grenze aus Sicherheitsgründen (Puffer) auf 14.000 angehoben.

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

Die Koopmann Analytics KG hat den Umfang der Datenerhebung so angelegt, dass möglichst viele Mietdaten erhoben werden. Auf der Ebene des Kreises konnten so mehr als 10 % des relevanten Mietwohnungsbestandes erhoben werden.

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

In einem ersten Schritt wurden für das schlüssige Konzept alle Gemeinden identifiziert, die alleine über einen ausreichend großen Wohnungsmarkt verfügen. Im Landkreis Bad Dürkheim sind dies die Gemeinden:

- Bad Dürkheim
- Verbandsgemeinde Freinsheim
- Haßloch

Die weitere Vergleichsraumbildung wurde auf der Grundlage des Homogenitäts- und des Nähepostulats durchgeführt.

3.1.3 Das Homogenitätspostulat in der Vergleichsraumbildung

Unabhängig von der Größe der einzelnen Gemeinden gilt es zu klären, ob die kommunalen Wohnungsmärkte innerhalb der existierenden Vergleichsräume a) relativ ähnlich sind und sich b) zwischen den Vergleichsräumen unterscheiden, so dass von vergleichsraumtypischen Wohnungsmärkten gesprochen werden kann.

Dazu wurden mit dem Statistikprogramm SPSS folgende Variablen analysiert: Bevölkerungsentwicklung (2014–2019), Bevölkerungsdichte, Neubautätigkeit (2010–2019 pro 10000 Einwohner), Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten), die Mietquote (Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand), das Pro-Kopf-Einkommen, der durchschnittliche Bodenrichtwert, die Wohngeldstufe und die Entfernung zum nächsten Oberzentrum. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die einzelnen Variablen statistisch voneinander abhängig sind, mussten diese Abhängigkeiten in einem ersten Schritt aufgelöst werden. Dies geschah durch eine Hauptkomponentenanalyse. Dieser „Orthogonalisierung" genannte Prozess ergab Hauptkomponenten, die im weiteren Auswertungsprozess die ursprünglichen Variablen ersetzten.

Die Hauptkomponenten wurden mithilfe des Ward-Algorithmus einer schrittweisen Gruppenbildung unterzogen. Dieser verschmilzt in einem schrittweisen Prozess die jeweils ähnlichsten Einzelfälle (Daten einer Stadt oder Gemeinde) zu einer Gruppe, deren Mittelwert dann als neuer (fiktiver) Einzelfall in die weitere Analyse eingeht. Die Endstufe der Gruppierung ist dann erreicht, wenn alle Einzelfälle in einer großen Gruppe, dem Landkreis, aufgehen.

Bei jedem einzelnen Gruppierungsschritt verstärken sich die Abweichungen von den ursprünglichen Daten. Das Ausmaß dieses Informationsverlustes gibt einen Hinweis darauf, an welchem Punkt der Gruppenbildung eine weitere Zusammenfassung der Einzelfälle zu einer immer größeren Gruppe nicht mehr sinnvoll ist. Im Fall der Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden im Landkreis Bad Dürkheim bedeutet dies, dass weder eine Vergleichsraumbildung, in der jede Gemeinde bzw. jede Verbandsgemeinde einen einzelnen Vergleichsraum darstellt, noch eine Vergleichsraumbildung mit dem gesamten Kreis als einzigem Vergleichsraum der Fragestellung angemessen ist. Der Blick auf die Informationsverluste durch Clusterbildung zeigte, dass die Festlegung von 4 Vergleichsräumen sinnvoll ist.

Die auf mathematisch-statistischem Wege erzeugten Vergleichsräume entsprechen dem Homogenitätspostulat, d. h. sie fassen solche Gemeinden zusammen, deren Wohnungsmarkt ähnlich ist. Das Ergebnis bestätigt zunächst den Befund aus dem vorangegangenen Teilkapitel, dass die größeren Gemeinden wie Bad Dürkheim und Haßloch jeweils einen

eigenständigen Vergleichsraum bilden. Die Verbandsgemeinde Freinsheim könnte ebenfalls einen eigenen Vergleichsraum bilden, ist jedoch strukturell dem Leiningerland und Grünstadt so ähnlich, dass eine analytische Zusammenlegung naheliegt bzw. – um die Argumentation des BSG zu verwenden – es keine guten Gründe gibt, diese drei kommunalen Einheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen. Problematisch ist die Vergleichsraumbildung in Bezug auf Lambrecht, Deidesheim und Wachenheim. Lambrecht ist strukturell ein Solitär, der eigentlich zu klein für einen eigenständigen Vergleichsraum ist, aber nicht sinnvoll mit einer anderen Gemeinde zusammenzulegen ist. Deidesheim und Wachenheim hingegen sind zwar im Hinblick auf ihren Wohnungsmarkt relativ ähnlich, können aber aufgrund der wenigen Mietwohnungen nicht als eigenständiger Vergleichsraum betrachtet werden.

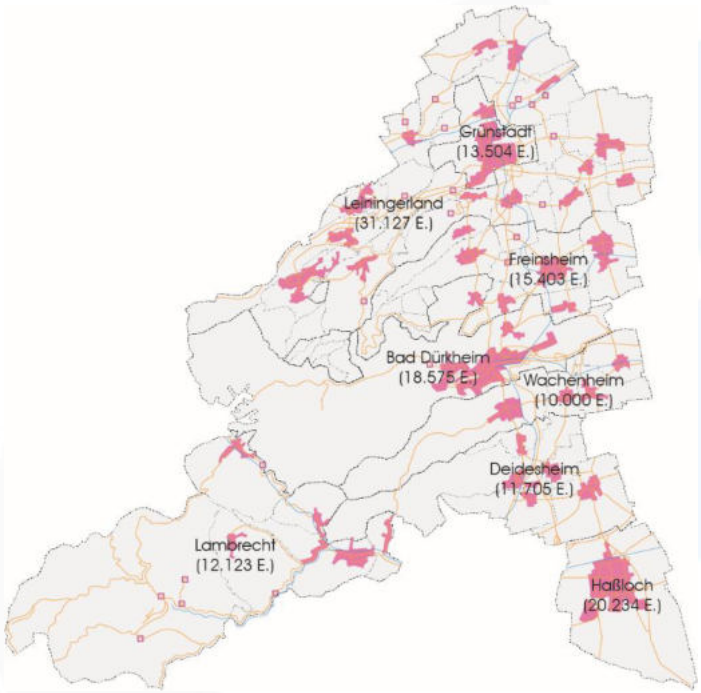
Damit obliegt es dem dritten Postulat, dem Nähepostulat, die letztlich beste Vergleichsraumbildung hervorzubringen.

3.1.4 Das Nähepostulat in der Vergleichsraumbildung

Die Erfüllung des Nähepostulats, und damit die Sicherstellung eines homogenen Wohn- und Lebensbereiches, lässt sich auch durch die wechselseitige Erreichbarkeit innerhalb der definierten Vergleichsräume unter Berücksichtigung des ÖPNV nachweisen. Die Situation im Landkreis Bad Dürkheim ist dadurch gekennzeichnet, dass die Gemeinden und Amtsgemeinden (letztere vertreten durch den Amtssitz) sehr gut mit dem ÖPNV aneinander angebunden sind. In wenigen Minuten sind die jeweils benachbarten (Amts-)Gemeinden zu erreichen. Eine Ausnahme bildet Lambrecht, das nur durch die Fahrt über das außerhalb des Landkreises liegende Neustadt (Weinstraße) mit den anderen Gemeinden des Landkreises verbunden ist und auch dadurch eine Sonderstellung einnimmt. Die Situation in Wachenheim bzw. Deidesheim ist im Hinblick auf die Nähe sowohl von Bad Dürkheim als auch von Haßloch ähnlich gut zu erreichen. Daraus ergibt sich eine Vergleichsraumbildung, bei der Wachenheim mit Bad Dürkheim und Deidesheim mit Haßloch jeweils einen Vergleichsraum bildet. Die aus diesen Überlegungen heraus gewählten Vergleichsräume zeigen Tab. 1 und die Karten 1 und 2.

Tab. 1: Vergleichsräume im Landkreis Bad Dürkheim	
Vergleichsraum	Zugehörige Gemeinden bzw. Verbandsgemeinden
1	Freinsheim, Grünstadt, Leiningerland
2	Bad Dürkheim, Wachenheim
3	Deidesheim, Haßloch
4	Lambrecht
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021	

Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur im Landkreis Bad Dürkheim (31.12.2019)



Karte 2: Vergleichsräume im Landkreis Bad Dürkheim

3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung

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

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

Unberücksichtigt bleiben ebenfalls Wohnungen, die unter nicht marktüblichen Bedingungen vermietet werden. Beispielhaft zu nennen sind Freundschaftsmieten, Mieten mit gewerblicher Nutzung oder Mieten, die sich ausschließlich an bestimmte Zielgruppen (zum Beispiel betreutes Wohnen, Studentenwohnheime, Werkswohnungen) richten. Aufschluss hierüber geben insbesondere die zur Vermieterbefragung genutzten und in der Anlage 2 und 4 zu diesem Bericht hinterlegten Erhebungsbögen/Fragebögen.

Abweichend von der Erstellung von Mietspiegeln werden auch Vermietungen von Ein- und Zweifamilienhäusern berücksichtigt und in die Auswertungsdatei aufgenommen (vgl. a. LSG LSA L 4 AS 472/17 v. 27.8.2019). Zudem werden nicht nur Mieten von Wohnungen berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen bzw. geändert wurden, sondern auch ältere Bestandsmieten. Diese im Rahmen der Methodenfreiheit gewählte Festlegung hat zur Folge, dass – anders als bei Anwendung der 4-Jahresregelung – auch die Mietangebote

analysiert werden müssen, um festzustellen, ob zu der ermittelten Angemessenheitsgrenze auch ein ausreichendes Angebot existiert.

3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen

Ein "verfahrensrechtliches Erfordernis", sämtliche Wohnwertmerkmale regelmäßig und unabhängig von der Art des schlüssigen Konzepts in einem vorgeschalteten Schritt abschließend zu definieren, haben die beiden für die Grundsicherung für Arbeitsuchende zuständigen Senate des Bundessozialgerichts nicht formuliert. Es ist ausreichend, wenn die von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts festgelegten und zwingend in die Ermittlung einer angemessenen Bruttokaltmiete ("Referenzmiete") einzubeziehenden Ausstattungskriterien – die dem Ausschluss von Wohnungen des untersten Standards dienenden Vorgaben „Ausstattung, Lage und Bausubstanz" – je nach der Art der von den Leistungsträgern im Rahmen ihrer Methodenfreiheit entwickelten Konzepte im Ergebnis beachtet worden sind (Bundessozialgericht v. 18.11.2014 B 4 AS 9/14 R, Rn. 20, Thüringer Landessozialgericht 4. Senat 08.07.2015 L 4 AS 718/14).

Die Definition des einfachen Wohnungsstandards erfolgte bei der vorliegenden Untersuchung nicht mehr allein über das Vorhandensein einer vermieterseitigen Ausstattung mit einem innenliegenden Bad und WC sowie mit einer Sammelheizung. Wohnungen, die mindestens dem einfachen Wohnungsstandard entsprechen, mussten zusätzlich über folgende Merkmale verfügen:

- Isolierfenster
- zeitgemäße Elektroausstattung (FI-Schalter, Unterputzleitungen, keine Drehsicherungen).

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

3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten

Zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes müssen Bestandsmieten[9] und – im Falle der Verwendung von Bestandsmieten, deren Vereinbarung älter als vier Jahre ist, wie hier ge-

[9] Vgl. die entsprechend geltende Regelung des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II.

schehen – Angebotsmieten erhoben werden. Somit ist zwingend nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf vermietete Wohnungen (Bundessozialgericht – B 4 AS 30/08 R RdNr. 24).

Bei den Bestandsmieten (bestehende Mietverhältnisse) wurden sowohl die Nettokaltmieten als auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten erfasst. Im Rahmen der Erhebung wurde als ein wesentliches Merkmal das Datum des Mietvertragsbeginns mit erhoben. Diese Information bietet die Möglichkeit, erst kürzlich abgeschlossene Mietverträge (Neuvertragsmieten) gesondert auszuwerten.[10] Diese Information ist im Vergleich zur 4-Jahresregelung von Mietspiegeln wesentlich genauer, konnten doch zu diesen Werten tatsächlich Mietwohnungen angemietet werden, während die „ortsübliche Miete" des Mietspiegels ein eher theoretischer Wert ist.

Nur Neuvertragsmieten bieten die Möglichkeit, die bestehenden Schwächen einer Angebotsmietenerhebung auszugleichen. Denn es kann trotz allen Aufwandes immer nur ein Teil der Angebotsmieten erhoben werden, da eine Vermarktung nicht immer über Anzeigen in der Tagespresse oder im Internet erfolgt oder auch nicht immer alle benötigen Informationen der Anzeige zu entnehmen sind.

Da Neuvertragsmieten als junge Bestandsmieten das Angebotsmietenniveau für den jeweiligen Zeitraum darstellen, können aus diesen Mieten das tatsächliche Angebotsmietenniveau und damit auch Mieten, die nicht über die Presse oder das Internet vermarktet werden, in ihrer gesamten Breite ermittelt werden. Ansonsten stellen, juristisch gesehen, Angebotsmieten tatsächlich erst einmal nur ein Angebot dar. Das bedeutet nicht zwingend, dass letztlich auch zu diesen Konditionen vermietet wird. Insbesondere in schwächeren Wohnungsmärkten besteht oftmals ein Verhandlungsspielraum.

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

[10] Vgl. ebenfalls die entsprechend geltende Regelung des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II.

Gemäß der Rechtsprechung wurden die Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten erhoben, so dass bei einer Addition dieser beiden Werte die geforderte Bruttokaltmiete ermittelt werden konnte. Während die Nettokaltmieten sowohl bei den Bestandsmieten als auch bei den Angebotsmieten erhoben werden konnten, lassen sich allgemein die Betriebskosten bei den Angebotsmieten nicht zuverlässig mit ermitteln.

Erfahrungen zeigen, dass die Position der kalten Betriebskosten nicht selten dazu genutzt wird, den Gesamtpreis einer Wohnung zum Vertragsabschluss niedrig zu halten. Diese Vorgehensweise ist für den Vermieter unproblematisch, da er mit der ersten Betriebskostenabrechnung seine Nachforderungen stellen kann.

3.2.3 Wohnungsgröße

Eine weitere Differenzierung wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße vorgenommen, um die Mietpreisdegression bei steigender Wohnfläche berücksichtigen zu können. Grundlage hierfür bilden die durch das Bundesland Rheinland-Pfalz festgelegten Wohnungsgrößenklassen.

Die Anwendung dieser Wohnungsgrößenklassen basiert auf der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts.

Von diesen kann, in Abhängigkeit von den regionalen Wohnungsgrößenstrukturen, nach oben hin abgewichen werden. Dies kann beispielsweise notwendig sein, wenn im ländlichen Raum keine ausreichenden Fallzahlen für die Versorgung, insbesondere von Bedarfsgemeinschaften mit 1 oder 2 Personen, zur Verfügung stehen. Hier kommt der Umstand zum Tragen, dass sich die maximalen Fördergrenzen der Länder am Wohnraumbedarf in den Ballungsräumen und den dort vorhandenen Mitteln orientieren. Im vorliegenden Gutachten wurde eine solche Erhöhung in den beiden unteren Wohnungsgrößenklassen vorgenommen.

Eine weitere Festlegung ergibt sich aus dem Umstand, dass für die kleinste Wohnungsgrößenklasse keine Untergrenze vorgegeben ist. Der Vergleich mit anderen Landkreisen zeigt, dass als Untergrenze meist 30 oder 35 m² vorgesehen sind. Hier wird die Untergrenze auf 35 m² festgelegt.

Die vorliegend angewandten Wohnungsgrößen bildet die nachfolgende Tabelle (Tab. 2) ab.

Tab. 2: Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Landkreis Bad Dürkheim	≥ 35 ≤ 54 m²	> 54 ≤ 64 m²	> 64 ≤ 80 m²	> 80 ≤ 90 m²	> 90 ≤ 105 m²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021					

3.2.4 Wohnlage

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

Die Vermieter wurden daher im Rahmen der Erhebung gebeten, Auskunft darüber zu geben, ob die von ihnen angegebene Miete eine Wohnung in „sehr einfacher, stark belasteter Wohnlage" betrifft. Darunter sind solche subjektiv bewerteten Wohnlagen zu verstehen, die beispielsweise aufgrund von Immissionen eine stark preissenkende Lageungunst aufweisen. Die Vermieter stuften 58 Wohnungen in eine solche Wohnlage ein. Diese Wohnungen wurden aus den weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

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

Die folgende Tabelle (Tab. 3) zeigt, wie viele erhobene Wohnungen aus der Auswertung ausgeschlossen wurden, da sie einzelnen Kriterien nicht entsprachen.

Tab. 3: Ermittlung der relevanten Mieten	
Ausgangssituation (insgesamt erhobene Fälle)	**4.022**
– davon: Große Wohnungsunternehmen (14 Vermieter kontaktiert), einschließlich Gemeinden mit eigenen Wohnungsbeständen	**343**
– kleine Vermieter (4.560 Anschreiben)	**1.846**
– Daten aus SGB II und SGB XII (nach Duplikatsprüfung)	**1.833**
Zwischensumme	**4.022**
– abgezogen: kleine Vermieter Filterfragen (Ferienwohnung u. ä)	–33
– keine Ortsangabe oder nicht auffindbar	–106
– < 35 m² oder keine Angabe	–256
– > 105 m²	–570
– kein zeitgemäßes Bad / nicht vom Vermieter gestellt	–33
– WC außerhalb der Wohnung	0
– keine Sammelheizung	–197
– keine zeitgemäße Elektroausstattung	–96
– keine Isolierfenster	–5
– belastete Wohnlage	–58
– keine Angaben zur Miete / unplausibel niedrige Miete (< 1,50 €/m²)	–8
– Leerstand / Mietvertrag nach Stichtag	–10
Endsumme	**2.650**
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021	

Die „großen Vermieter" waren generell aufgefordert, keine Daten für Wohnungen zu übergeben, die nicht den Filterkriterien entsprachen.

3.3 Beobachtungszeitraum

Bei dem Beobachtungszeitraum muss unterschieden werden zwischen der Bestandsmieten- und der Angebotsmietenerhebung.

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

Bestandsmieten können jedoch unabhängig vom eigentlichen Zeitpunkt, zu dem die Daten innerhalb der Erhebungsphase vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, zu einem

genauen Stichtag erhoben werden. Für den Landkreis Bad Dürkheim war dies in der vorliegenden Untersuchung der Stichtag 01.01.2021.

Die Angebotsmietenbeobachtung erfolgte im Zeitraum vom 01.07.2020 bis zum 01.04.2021 (9 Monate).

3.4 Art und Weise der Datenerhebung

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

Die Bestandsmieten wurden durch eine Primärerhebung bei den „großen Vermietern" (Wohnungsgesellschaften, größere Verwalter) und bei den „kleinen Vermietern" (die nicht zu den großen Vermietern gehören) erhoben. Die Unterscheidung zwischen „großen" und „kleinen" Vermietern knüpft an die Größe des Unternehmens und den dadurch bedingten einfacheren Zugang zu den Erhebungsdaten an, sie orientiert sich also nicht am Vermietungszweck. Die Gruppe der großen Wohnungsunternehmen kann mithin gleichzeitig städtische Unternehmen, private größere Vermieter oder auch börsennotierte Unternehmen umfassen.

Sowohl „große" als auch „kleine" Vermieter agieren nicht notwendigerweise einheitlich in ihrer jeweiligen Gruppe auf dem Wohnungsmarkt.

So verfolgen beispielsweise börsennotierte Wohnungsunternehmen und Genossenschaften vollkommen unterschiedliche Gewinnziele, obwohl beide im Rahmen der Erhebung in die Gruppe der „großen Wohnungsunternehmen" fallen. Während börsenorientierte Unternehmen die Mietmaximierung zum Ziel haben, steht bei Genossenschaften die Versorgung der Mietglieder mit preiswertem Wohnraum im Vordergrund. Auch kommunale Wohnungsunternehmen sind eher selten Mietpreistreiber. Eine entsprechende Klassifizierung der Wohnungsunternehmen kann das vorliegende Gutachten nicht leisten; sie ist für die Beschreibung des kommunalen oder regionalen Mietniveaus auch nicht nötig. Die Bezeichnung „große Vermieter" zeigt daher lediglich den Umstand an, dass sie als Vermieter von einer größeren Anzahl von Wohnungen bekannt sind und direkt um die Teilnahme an der Erhebung gebeten werden konnten.

Als „kleine Vermieter" werden demgegenüber diejenigen Vermieter bezeichnet, die aufgrund der Daten des Abfallwirtschaftsbetriebs als potenzielle Vermieter identifiziert wurden und mittels eines Anschreibens um Teilnahme gebeten wurden. Auch die Gruppe der „kleinen Vermieter" weist kein homogenes Handeln auf und stellt zudem keine Mindestgröße

dar. In dieser Gruppe können sich daher auch Vermieter befinden, die über größere Wohnungsbestände verfügen, die aber nicht als „große Vermieter" bekannt sind. In der Gruppe der „kleinen Vermieter" befinden sich gewinnorientierte Vermieter ebenso wie Vermieter, die seit dem länger zurückliegenden Vertragsabschluss keine Mieterhöhungen vorgenommen haben.

Für Lambrecht wurde – im Gegensatz zum restlichen Landkreis, in dem eine Stichprobenerhebung stattfand – eine Vollerhebung durchgeführt, um trotz der geringen Größe dieses Vergleichsraums repräsentative Daten zu erhalten.

Zusätzlich wurden die Daten des Kommunalen Jobcenters und des örtlichen Sozialhilfeträgers zum Stichtag 01.01.2021 ausgewertet. Dabei wurden all diejenigen SGB II- und SGB XII-Daten von der Auswertung ausgeschlossen, deren Adressen mit denjenigen der Wohnungen der „großen Vermieter" oder der „kleinen Vermieter" übereinstimmten. Diese Daten repräsentieren demnach Wohnungen, die von denjenigen „kleinen Vermietern" vermietet wurden, die nicht zur Erhebung angeschrieben wurden. Die manchmal geäußerte Vermutung, die Verwendung von Daten der SGB II- und SGB XII-Leistungsbezieher verzerre das ermittelte Mietniveau in unzulässiger Weise nach unten, verkennt den Umstand, dass nicht die vom Jobcenter bzw. Sozialhilfeträger als angemessen eingestuften Mieten, sondern die tatsächlichen Mieten ausgewertet wurden, die zum Zeitpunkt der Erhebung nicht unbedingt dem Kriterium der Zugehörigkeit zum unteren (nicht: untersten!) Wohnungsmarktsektor folgen, sondern unterschiedlichste Gründe haben können. Eine selektive Erfassung besonders niedriger Mieten liegt demnach nicht vor. Auch wurde bei den Auswertungen die tatsächlichen und nicht die angemessenen Werte verwendet.

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

Neben der Erhebung von Bestandsmieten, die gleichzeitig aufgrund der Erfassung des Mietvertragsabschlusses eine Analyse von Neuvertragsmieten (Mietabschlüsse zwischen 01.04.2020 und 01.01.2021) ermöglichen, wurden zur Beurteilung der aktuellen Marktsituation auch Angebotsmieten erfasst. Damit wurde die Anforderung des Bundessozialgerichts erfüllt, dass Mietpreisobergrenzen unter der Berücksichtigung von Angebots- und Bestandsmieten definiert werden müssen. Die Daten der Neuvertragsmieten beruhen ausschließlich auf den Informationen aus der Erhebung der „großen" und „kleinen" Vermieter.

Während die Bestandsmieten analog zur Erstellung von Mietspiegeln stichtagsbezogen erhoben wurden, erfolgte die Erhebung von Angebotsmieten über einen längeren Zeitraum.

Als Erhebungszeitraum wurde unter Berücksichtigung des Fertigstellungszeitpunktes des Gutachtens ein Erhebungszeitraum von neun Monaten (01.07.2020 bis einschließlich 01.04.2021) festgelegt. Dieser Zeitraum liefert auch für kleinere Vergleichsräume in der Mehrzahl der Tabellenfelder ausreichende Fallzahlen von Mietangeboten zur Bestimmung des aktuellen Mietpreisniveaus.

Um entsprechende Mietangebote erheben zu können, wurde auf Inserate in der örtlichen Tagespresse sowie der regionalen Anzeigenblätter zurückgegriffen. Zusätzlich wurden Internetangebote der bekannten Immobilienportale ausgewertet.

Bei der Erfassung der Mietangebote wurde sichergestellt, dass dieselben Wohnungen nicht mehrfach berücksichtigt werden. Ausgeschlossen wurden sowohl mögliche Änderungen der Miethöhe im Verlauf des Erhebungszeitraumes als auch die Mehrfacherfassung derselben Wohnung bei einer parallelen Vermarktung der Wohnung über unterschiedliche Vertriebswege.

Bei der Bewertung der Fallzahlen muss berücksichtigt werden, dass die erfassten Mietwerte nicht das gesamte verfügbare Wohnungsangebot im Landkreis darstellen, vor allem in den stark ländlich geprägten Vergleichsräumen ist von einer großen Bedeutung informeller Zugänge zum Mietwohnungsmarkt auszugehen. Dennoch lassen die Erhebungswerte Aussagen darüber zu, zu welchen Preisen in der Regel Wohnungen im Landkreis Bad Dürkheim in den verschiedenen Vergleichsräumen vermietet werden. Da auch die Mietpreisbildung durch Angebot und Nachfrage entsteht, kann davon ausgegangen werden, dass zu diesen Preisen auch ein Wohnungsangebot besteht.

3.5 Repräsentativität

Im Rahmen der 2011 durchgeführten Wohnungs- und Gebäudezählung konnten für den Landkreis Bad Dürkheim 22.061 vermietete Wohnungen erfasst werden sowie weitere 2.860 leerstehende Wohnungen ermittelt werden. Diese Zahlen dürften sich seither nicht wesentlich verändert haben. Die Neubautätigkeit seit 2011 betrifft aktuell überwiegend das selbstgenutzte Wohneigentum (1-Familienhäuser und Eigentumswohnungen) und nicht das Mietwohnungsangebot.

Die Gesamtzahl der Wohnungs- und Gebäudezählung beinhaltet jedoch auch Wohnungen, die für das vorliegende Gutachten nicht relevant sind.[11] Über den Umfang der nicht relevanten Wohnungsbestände gibt es jedoch keine Informationen. Aber auch bezogen auf die

[11] Siehe die Ausführungen zur Relevanz unter Punkt 3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung.

damit zu große Grundgesamtheit konnte mit 2.650 relevanten Mietwerten rund 12 % des Mietwohnungsbestandes im Landkreis Bad Dürkheim erhoben werden. Die konkreten Zahlenwerte hierzu können der Tabelle 4 entnommen werden. Unberücksichtigt sind dabei die 725 Angebotsmieten.

Bei einer um die nicht relevanten Wohnungsbestände bereinigten Grundgesamtheit des Zensus liegt der Anteil der erhobenen Mieten am relevanten Wohnungsbestand noch höher. Geht man davon aus, dass die nicht relevanten Mietwerte der Erhebung (1.372 Mietwerte, die nicht in die Auswertung einbezogen wurden) in etwa denselben Anteil wie in der Grundgesamtheit haben, könnte man von einer Stichprobe sprechen, die rd. 18 % der Grundgesamtheit abdeckt; da dies aber nicht mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann, soll die oben getroffene Einschätzung beibehalten werden.

Im Vergleich mit der Grundgesamtheit kann für die letztlich ausgewerteten Erhebungsdaten festgehalten werden, dass sie weder Substandardwohnungen noch solche mit speziellen Mietverhältnissen enthalten und auch nicht die sehr kleinen und sehr großen Wohnungen berücksichtigen; insofern repräsentieren sie vollumfänglich das für die Bedarfsgemeinschaften relevante Wohnungsmarktspektrum, was für die Grundgesamtheit, das heißt alle regionalen Mietverhältnisse, schon definitorisch nicht zutrifft. Dies betrifft insbesondere auch die sog. kleinen Vermieter, die das Spektrum der sehr großen Wohnungen dominieren, welche in die Auswertung aber nicht eingegangen sind.

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass diese dann gegeben ist, "... wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht ..."[12], obwohl dieser Umfang aus statistischer Sicht nicht notwendig ist.

In Bezug auf den Landkreis Bad Dürkheim wären somit rund 2.206 Mietwerte erforderlich, wenn die Grundgesamtheit 22.061 umfassen würde. Insgesamt konnten 2.650 relevante Bestandsmieten erhoben werden. Damit kann insgesamt von einer repräsentativen Datenbasis des schlüssigen Konzepts gesprochen werden. Mittlerweile wird das 10 %-Kriterium vom BSG als nicht relevant eingestuft.

[12] BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16

Tab. 4: Erhebungsumfang relevante Mieten insgesamt			
Vergleichsraum	Zensus vermietete Wohnungen	Erhobene relevante Bestandsmieten	Anteil am Gesamt-wohnungsbestand
1	9.331	1.096	12 %
2	5.709	641	11 %
3	5.312	666	13 %
4	1.709	247	14 %
Kreisgebiet	22.061	2.650	12 %
Quelle: Zensus 2011; Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021			

Die Daten wurden durch eine Befragung der „großen Vermieter" und der „kleinen Vermieter" erhoben. Der Rücklauf von großen und kleinen Vermietern unterscheidet sich deutlich. Letztlich stammen nur rd. 6 % aller in die Auswertung eingehenden Daten von den sog. „großen Vermietern", obwohl sie im Landkreis über ca. 16 % aller Mietwohnungen verfügen. Daher lag eine Höhergewichtung dieser Vermietergruppe nahe. Da jedoch Wohnungen dieser Vermietergruppe nur in zwei Vergleichsräumen vorkommen (VR 1 und 3) und die Fallzahlen in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen zu gering sind, um eine statistisch signifikante Abweichung von den sonstigen Mietverhältnissen ermitteln zu können, wurde auf die Gewichtung verzichtet.

Tab. 5: Erhobener Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen						
	≥ 35 ≤ 54 m²	> 54 ≤ 64 m²	> 64 ≤ 80 m²	> 80 ≤ 90 m²	> 90 ≤ 105 m²	Summe
Erhobene Daten	741	556	715	340	298	2.650
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021						

3.6 Validität der Daten

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

Die generelle Fragestellung eines schlüssigen Konzeptes ist es zu erfahren, welche Miethöhe angemessen ist, um Bedarfsgemeinschaften mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Hierfür ist es notwendig, sich einen Überblick darüber zu verschaffen, zu welchen

Preisen vermietet wird und wie hoch die Mieten im einfachen Wohnungsmarktsegment letztendlich sein müssen, damit eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden kann. Während der Gesetzgeber von angemessenem Wohnraum spricht, hat das Bundessozialgericht angemessen als „einfach" definiert.

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

3.7 Datenauswertung

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

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Hat sich die Miete nach dem 01.01.2017 geändert?
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Kosten für Wasser und Abwasser?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

Der Gesamtdatensatz wurde bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits in anderen Quellen auftauchten.

3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten

Die von der beauftragten Koopmann Analytics KG durchgeführte Datenerhebung zu den Bestandsmieten fand im Landkreis Bad Dürkheim von Januar bis April 2021 statt. Die Bestandsmieten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.01.2021 erhoben.

Manche der bei der Mietwerterhebung erfassten Daten konnten aufgrund fehlerhafter oder fehlender Angaben nicht verwendet werden. Es wurde zwar versucht, die nicht relevanten Wohnungen im Vorfeld gar nicht erst zu erfassen, ein Teil musste jedoch anhand von Filterfragen, die sich aus den verwendeten und als Anlagen 2 und 4 diesem Bericht beigefügten Fragebögen ergeben, ausgesondert werden.

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

3.7.2 Extremwertkappung

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

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

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

Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollten (sogenannte „Ausreißer"), deren Höhe jedoch noch immer im Bereich des Möglichen liegen.

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

In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von „Ausreißern" zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.[13]

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, welche außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren, die besonderen Einschränkungen unterliegen und somit keine übliche Miethöhe aufweisen, wurde dieser Anspruch mit Hilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung umgesetzt.

Bei den Auswertungen zur Ermittlung der Mietobergrenze bleiben alle Mietwerte unberücksichtigt, die außerhalb eines Bereichs um den Mittelwert liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

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

Insgesamt wurden durch die beschriebene Vorgehensweise 166 Mietwerte als Extremwerte definiert.

Tab. 6: Anzahl der Extremwerte

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
1	18	21	18	13	6	**76**
2	7	10	11	3	4	**35**
3	10	7	13	5	6	**41**
4	5	2	3	2	2	**14**
Kreisgebiet	**40**	**40**	**45**	**23**	**18**	**166**

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021

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

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen im Landkreis Bad Dürkheim für die eigentliche Auswertung insgesamt 2.484 relevante Mieten zur Verfügung. Diese bilden das gesamte Mietniveau vom einfachen bis zum gehobenen Wohnungsstandard ab. In allen Tabellenfeldern sind ausreichend Werte für die Auswertung vorhanden.

Tab. 7: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
1	291	220	281	133	95	**1.020**
2	183	136	164	62	61	**606**
3	147	118	172	95	93	**625**
4	80	42	53	27	31	**233**
Kreisgebiet	**701**	**516**	**670**	**317**	**280**	**2.484**

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021

3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten sind die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die konkrete Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum 01.07.2020 bis 01.04.2021 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

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

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu zählten unter anderem:

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

Es konnten für den Erhebungszeitraum 725 Mietangebote identifiziert werden, die die notwendigen Informationen zur Berechnung der Nettokaltmiete und der Örtlichkeit enthielten. Diese Anzahl wurde durch die Extremwertkappung um 31 Angebote verringert. Die weiteren Auswertungen basieren somit auf 694 Mietwerten, die sich auf 20 Tabellenfelder verteilen.

Tab. 8: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
1	53	41	52	70	38	**254**
2	50	43	83	54	70	**300**
3	14	17	44	11	22	**108**
4	7	9	15	18	14	**63**
Kreisgebiet	**124**	**110**	**194**	**153**	**144**	**725**

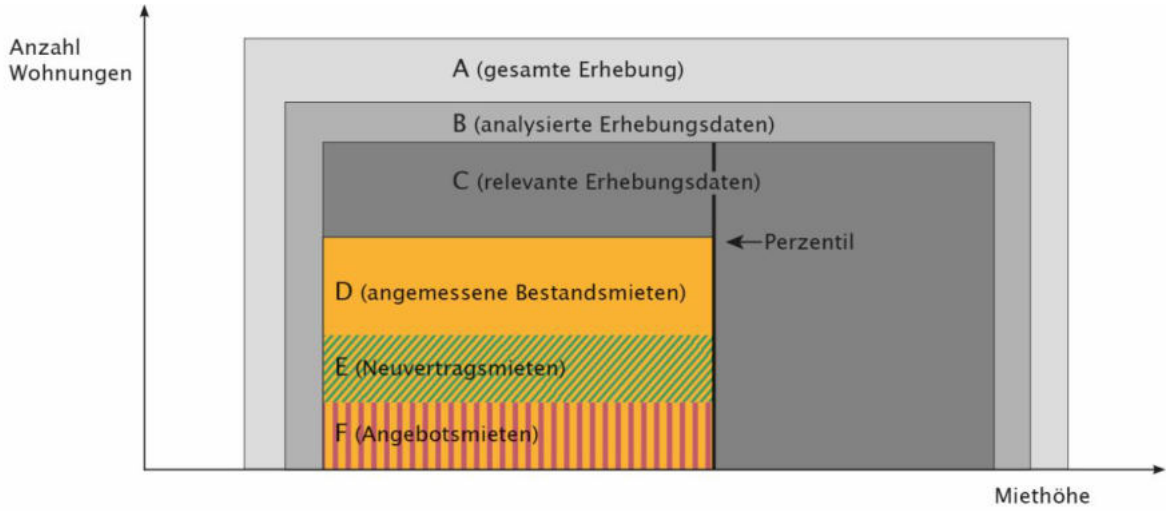
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021

Tab. 9: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung						
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
1	52	40	49	69	36	**246**
2	48	39	78	51	69	**285**
3	13	17	42	11	20	**103**
4	7	9	15	17	12	**60**
Kreisgebiet	**120**	**105**	**184**	**148**	**137**	**694**
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021						

Im Ergebnis bilden die erhobenen Angebotsmieten eine Stichprobe des Gesamtmarktes, aus der sich aufgrund der Fallzahlen im Vergleichsraum 4 nur eingeschränkte Erkenntnisse über die Preisstruktur der entsprechenden Angebotsmieten finden lassen.

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 2) stellt die einzelnen Auswertungsschritte von der Erhebung der Rohdaten bis zu dem für die Berechnung der Angemessenheitsgrenze verbleibenden Datenpool zusammengefasst dar.

Abb. 2: Schritte der Datenverarbeitung



Erläuterungen:

A = alle erhobenen Daten

B = A ohne Substandard-Wohnungen, ohne sehr große und kleine Wohnungen u. ä.

C = B ohne Extremwerte (mathematisches Verfahren zum Ausschluss von Freundschaftsmieten, Wuchermieten u. ä.)

D = alle relevanten Erhebungsdaten bis zum gewählten Perzentil

E = Neuvertragsmieten als Teil von D

F = gesondert ermittelte Angebotsmieten

E+F geben Hinweis, ob das Perzentil richtig gewählt ist (ausreichend große Anzahl von Wohnungen)

4. Angaben über die gezogenen Schlüsse

Das Bundessozialgericht fordert in seinem einschlägigen Urteil Angaben über die gezogenen Schlüsse.[14] Gemeint ist damit, nachzuweisen, wie die Mietpreisobergrenzen letztendlich begründet werden und wie hierfür vorgegangen wurde.

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

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

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

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

Im ersten Schritt wird das potenzielle Nachfragevolumen im Landkreis geschätzt, verbildlicht in der Abbildung 1 (Seite 4) und der Tabelle 10 (Seite 36).

Dazu gibt es zwei Möglichkeiten. So könnte man die Fallzahlen für die Bedarfsgemeinschaften aus den Regelungsbereichen SGB II, SGB XII und AsylbLG sowie für die Wohngeldempfänger ermitteln und in Relation zur Gesamtzahl der Haushalte setzen. Ein solches Vorgehen ist aber auch prinzipiell nur eingeschränkt aussagekräftig. So lassen etwa die Zahlen aus den Bereichen SGB II und SGB XII keine exakte Ableitung der Nachfrage nach Wohnraum

[14] Vgl. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 10/18 R, Rn. 26; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R, Rn. 23; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R, Rn. 26; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R, Rn. 24; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R, Rn. 23.

zu. Beispielsweise entwickelt nicht jeder 1-Personenhaushalt eine Nachfrage nach einer eigenständigen Wohnung. So kann beispielsweise eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft, dies betrifft den SGB II-Bereich, gemeinsam mit weiteren Personen in einer größeren Wohnung wohnen.

Um die potenzielle Größe des Nachfragevolumens bewerten zu könnten, wurde daher auf die zweite Möglichkeit zurückgegriffen, indem die Armutsgefährdungsquote auf die verschiedenen Haushaltsgrößenklassen übertragen wurde. Diese Quote gibt an, wie hoch der Anteil derjenigen ist, die mit weniger als 60 % des mittleren Einkommens (Median) auskommen müssen. Diese Grenze wird auch als Armutsgefährdungsschwelle bezeichnet und ist eine relative Einkommensarmut. Das heißt, das gleiche Einkommen kann je nach regionalem Einkommensniveau unterhalb als auch oberhalb der Schwelle liegen.

Dieser Wert hat den Vorteil, dass das regionale Einkommensniveau berücksichtigt wird, was ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf das regionale Mietniveau aufweist. Die Umrechnung der Prozentanteile erfolgt auf der kleinstmöglichen Ebene, die von der amtlichen Statistik ausgewiesen wird. Für den Landkreis Bad Dürkheim ist dies das Bundesland Rheinland-Pfalz. Die entsprechenden Werte werden sodann durch Interpolation an die Größe und den Typ (Familienstruktur) der privaten Haushalte im Landkreis Bad Dürkheim angepasst.

Da keine Erkenntnisse darüber bestehen, inwieweit die Armutsgefährdungsquote im Landkreis Bad Dürkheim von derjenigen in ganz Rheinland-Pfalz abweicht, müssen die angegebenen Quoten als lediglich ungefähre Werte interpretiert werden. Unter diesen Voraussetzungen lässt dieses Verfahren, die Größe der potenziellen Nachfrage zu schätzen, zumindest eine Annäherung an die tatsächlichen Gegebenheiten zu.

Tab. 10: Potenzielle Nachfragergruppen im unteren Wohnungsmarktsegment

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr
Armutsgefährdungsquote	29,4 %	15,7 %	13,5 %	12,8 %	31,6 %

Quelle: Amtliche Sozialberichterstattung, Zensus 2011 und eigene Berechnungen

Um für alle Vergleichsräume und alle Wohnungsgrößenklassen ein ausreichend großes Angebot ausweisen zu können, wurden für alle Haushaltsgrößen und Vergleichsräume die in Tabelle 11 dargestellten Perzentile als Grenze zwischen einem angemessenen und einem unangemessenen Quadratmeterwert definiert.

In allen Fällen liegt der Anteil der armutsgefährdeten Haushalte deutlich niedriger, so dass neben der originären Nachfrage derjenigen, die sich keinen teuren Wohnraum leisten können, auch die Nachfrage von anderen Wohnungsnutzern mitberücksichtigt ist, die sich aufgrund ihres Einkommens auch einen teureren Wohnraum leisten könnten.

Bei der Festlegung des angemessenen Marktvolumens müssen sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten berücksichtigt werden. Während das Bundessozialgericht z. B. für München von den unteren 20 % der Bestandsmieten, also den 20 % günstigsten Mieten ausgeht, wurde vorliegend für die einzelnen Vergleichsräume eine differenzierte Perzentil-Auswahl getroffen. Die Auswahl des Perzentils erfolgte entsprechend des iterativen Vorgehens nach der Maßgabe, in allen Tabellenfeldern ein ausreichendes Angebot sicherzustellen (vgl. Tab. 11); in allen Fällen erreicht das Perzentil mindestens eine Höhe von 50 %.

Tab. 11: Gewählte Perzentile nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
1	50%	80%	70%	60%	50%
2	50%	70%	50%	50%	50%
3	60%	80%	60%	75%	80%
4	50%	50%	50%	50%	50%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021

4.1 Produktbildung

4.1.1 Nettokaltmiete

Das Bundessozialgericht fordert für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts, dass in einem ersten Schritt ein Quadratmeterwert zu berechnen ist. Dieser Wert wurde vorliegend aus den Werten der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse berechnet. Für einen 1-Personenhaushalt flossen somit die Mieten der Wohnungen zwischen 35 und 54 m² ein. Die weiteren Größenklassen sind jeweils den Tabellenköpfen zu entnehmen.

4.1.2 Kalte Betriebskosten

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

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

Erhoben wurde jeweils die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen. Durch die große Fallzahl gleichen sich eventuelle Über- und Unterzahlungen der Betriebskosten aus. Erfahrungen zeigen, dass im Regelfall die Vorauszahlungen an die zu erwartenden tatsächlichen Kosten angepasst sind.

Die kalten Betriebskosten wurden zunächst getrennt für die im Rahmen des schlüssigen Konzepts erhobenen Werte und die durchschnittlichen Betriebskosten auf Basis der SGB II- und SGB XII-Daten berechnet. Bei der Berechnung der Betriebskosten auf Basis der SGB II- und SGB XII-Daten wurden nur die Fälle berücksichtigt, bei denen die Wohnfläche mit der jeweiligen Haushaltsgröße (Anzahl der Bewohner) gemäß der Wohnungsgrößendefinition übereinstimmte.

Diese hierfür notwendige Information der Haushaltsgröße kann im Rahmen einer Vermieterbefragung nicht erhoben werden, da den Vermietern die entsprechenden Informationen fehlen.

Es wurden für den gesamten Landkreis die Durchschnittswerte für die Wohnungsgrößenklassen verglichen und zugunsten der Bedarfsgemeinschaften der jeweils höhere Wert in den weiteren Berechnungen verwendet. Auch hierfür wurden die Daten nach der Zugehörigkeit zu den beiden Vermieter-Kategorien gewichtet. Das Ergebnis zeigt die nachfolgende Tabelle.

Aufgrund der geringen Datenmenge wurde 2021 auf eine differenzierte Auswertung der kalten Betriebskosten nach Vergleichsräumen verzichtet und die durchschnittlichen Werte des gesamten Landkreises verwendet.

Tab. 12: Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten (in €/m²) zur Berechnung des Produkts					
	Wohnungsgrößenklassen				
	≥ 35 ≤ 54 m²	> 54 ≤ 64 m²	> 64 ≤ 80 m²	> 80 ≤ 90 m²	> 90 ≤ 105 m²
Erhebungsdaten	1,41	1,38	1,14	1,09	1,05
Daten Jobcenter	1,36	1,38	1,27	1,11	1,25
Verwendete Daten	1,41	1,38	1,27	1,11	1,25
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021					

4.1.3 Bruttokaltmiete

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

Dieses Produkt definiert die Angemessenheitsgrenze, schreibt aber weder die im konkreten Fall auszuwählende Wohnungsgröße noch die jeweiligen Quadratmeterkosten vor. Vielmehr hat jede Bedarfsgemeinschaft die freie Wahl einer auch kleineren oder größeren Wohnung, sofern die Gesamtkosten entsprechend des angegebenen Produkts nicht überschritten werden. Hierdurch kann die tatsächliche Miethöhe je Quadratmeter variieren, da sie bei kleineren Wohnungen steigen und bei größeren Wohnungen sinken können, ohne dass dies als Begründung für eine Unangemessenheit herangezogen werden kann. Zugleich können auch höhere Beträge für die Nettokaltmiete durch niedrigere kalte Betriebskosten ausgeglichen werden und umgekehrt.

Tab. 13: Bruttokaltmiete Landkreis Bad Dürkheim Vergleichsraum 1 (Freinsheim, Grünstadt, Leiningerland)					
Größe in m²	**Personen—zahl**	**Nettokaltmiete (NKM) in €/m²**	**Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m² (Durchschnitt)**	**Bruttokaltmiete in €/m²**	**Produkt Bruttokaltmiete in €**
35 bis ≤ 54	1	6,00	1,41	7,41	400,14
> 54 bis ≤ 64	2	6,56	1,38	7,94	508,16
> 64 bis ≤ 80	3	6,25	1,27	7,52	601,60
> 80 bis ≤ 90	4	5,98	1,11	7,09	638,10
> 90 bis ≤ 105	5	6,08	1,25	7,33	769,65
Weitere Person		6,08	1,25	7,33	109,95
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021					

Tab. 14: Bruttokaltmiete Landkreis Bad Dürkheim Vergleichsraum 2 (Bad Dürkheim, Wachenheim)					
Größe in m²	**Personen—zahl**	**Nettokaltmiete (NKM) in €/m²**	**Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m² (Durchschnitt)**	**Bruttokaltmiete in €/m²**	**Produkt Bruttokaltmiete in €**
35 bis ≤ 54	1	7,30	1,41	8,71	470,34
> 54 bis ≤ 64	2	6,94	1,38	8,32	532,48
> 64 bis ≤ 80	3	6,34	1,27	7,61	608,80
> 80 bis ≤ 90	4	6,76	1,11	7,87	708,30
> 90 bis ≤ 105	5	6,92	1,25	8,17	857,85
Weitere Person		6,92	1,25	8,17	122,55
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021					

Tab. 15: Bruttokaltmiete Landkreis Bad Dürkheim Vergleichsraum 3 (Deidesheim, Haßloch)					
Größe in m²	**Personen—zahl**	**Nettokaltmiete (NKM) in €/m²**	**Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m² (Durchschnitt)**	**Bruttokaltmiete in €/m²**	**Produkt Bruttokaltmiete in €**
35 bis ≤ 54	1	6,48	1,41	7,89	426,06
> 54 bis ≤ 64	2	6,97	1,38	8,35	534,40
> 64 bis ≤ 80	3	6,24	1,27	7,51	600,80
> 80 bis ≤ 90	4	6,52	1,11	7,63	686,70
> 90 bis ≤ 105	5	6,83	1,25	8,08	848,40
Weitere Person		6,83	1,25	8,08	121,20
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021					

Tab. 16: Bruttokaltmiete Landkreis Bad Dürkheim Vergleichsraum 4 (Lambrecht)					
Größe in m²	**Personen—zahl**	**Nettokaltmiete (NKM) in €/m²**	**Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m² (Durchschnitt)**	**Bruttokaltmiete in €/m²**	**Produkt Bruttokaltmiete in €**
35 bis ≤ 54	1	5,60	1,41	7,01	378,54
> 54 bis ≤ 64	2	5,49	1,38	6,87	439,68
> 64 bis ≤ 80	3	5,38	1,27	6,65	532,00
> 80 bis ≤ 90	4	5,12	1,11	6,23	560,70
> 90 bis ≤ 105	5	5,62	1,25	6,87	721,35
Weitere Person		5,62	1,25	6,87	103,05
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021					

4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie

Konstitutives Element eines schlüssigen Konzeptes ist dann, wenn nicht die 4-Jahres-Regelung angewandt wird, die Prüfung, ob zu den abgeleiteten Mietpreisobergrenzen auch tatsächlich ein Angebot verfügbar ist. Ist dies im Regelfall nicht möglich, so muss die Mietpreisobergrenze entsprechend angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt in einem iterativen Prozess, den die nachfolgende Abbildung 3 wiedergibt, um die Grenzen so zu definieren, dass eine Versorgung im Regelfall sichergestellt werden kann, aber auch nicht Mieten gezahlt werden, die nicht dem regionalen Wohnungsmarkt entsprechen und schon bei der Definition der Grenzen und ohne Anwendung der Produkttheorie das einfache Wohnungsmarktsegment in Richtung des mittleren bzw. sogar gehobenen Wohnungsmarktsegments erweitern.

Abb. 3: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen

Die Auswertung von Bestands- und Angebotsmieten kann aufgrund der sehr unterschiedlichen Fallzahlen nur getrennt in zwei unterschiedlichen Schritten erfolgen. Statistisch ist es nicht möglich, beide Gruppen in einer Gesamtdatei zusammenzufassen und dann einen

Wert zu ermittelten. Da die Bestandsmieten die Mehrheit der Daten stellen, wären alle weiteren Datenauswertungen durch die Bestandsmieten geprägt.

Die Tabelle 17 gibt die abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebots wieder, das heißt, sie zeigt an, welcher Anteil der gesamten Angebote zu den ermittelten Bruttokaltmieten angemietet werden kann. Das bedeutet, dass zum Beispiel ein 1-Personen-Haushalt in Vergleichsraum 2 46 % der Angebote wahrnehmen kann; die verbleibenden 54 % liegen hingegen oberhalb der Angemessenheitsgrenze.

Die Tabelle 17 ergibt zudem, dass für die Wohnungsgrößenklassen 1 und 2 im Vergleichsraum 4 (Lambrecht) statistisch nur bedingt tragfähige Aussagen getroffen werden können, da die aus statistischer Sicht notwendige Mindestanzahl nicht erreicht wird. Wertet man die erhobenen Angebote mit Blick auf die abstrakte Verfügbarkeit dennoch aus, kann für die Wohnungsgrößenklasse 1 von einer abstrakten Verfügbarkeit von 29 % ausgegangen werden. In der Wohnungsgrößenklasse 2 liegt diese bei 56 %. Sieht man also von der genannten Mindestanzahl ab, stehen ausreichend Wohnungen im als angemessen definierten Rahmen zur Verfügung, um die festgelegten Werte zu bestätigen.

Das Problem liegt demnach ausschließlich in der geringen Gesamtzahl an Angeboten, was direkt auf die sehr geringe Größe des Vergleichsraums zurückgeführt werden kann. Zu lösen wäre dies nur, wenn der Vergleichsraum 4 mit einem anderen Vergleichsraum kombiniert werden würde. Die bisherige Kombination mit der Gemeinde Haßloch wurde von Seiten der Sozialgerichtsbarkeit jedoch mangels vermeintlich fehlender direkter räumlich-verkehrlicher Verbindung abgelehnt. Zeitgleich hat die neue Erhebung ergeben, dass es auch mit Blick auf das Homogenitätspostulat problematisch wäre, diese Kombination beizubehalten. Mögliche Kombinationen mit der Stadt Bad Dürkheim oder den Verbandsgemeinden Deidesheim beziehungsweise Wachenheim sind aus vorgenannten Gründen ebenfalls nicht sinnvoll, da keine günstige verkehrstechnische Verbundenheit über den ÖPNV, im Gegensatz zur bisherigen Verbindung mit der Gemeinde Haßloch, existiert. Es verbleibt als beste der Möglichkeiten, die Verbandsgemeinde Lambrecht als isolierten Vergleichsraum zu betrachten und damit die Problematik in Kauf zu nehmen, die Mindestanzahl an Angebotsmieten für statistisch abgesicherte Aussagen nur bedingt erreichen zu können.

Tab. 17: Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen						
Städte, Gemeinden und Amtsgemeinden	Vergleichs-raum	Wohnungsgrößenklassen				
		1	2	3	4	5
Freinsheim, Grünstadt, Leiningerland	1	15%	15%	18%	17%	33%
Bad Dürkheim, Wachenheim	2	46%	21%	19%	20%	22%
Deidesheim, Haßloch	3	23%	24%	17%	18%	15%
Lambrecht	4	-*	-*	27%	18%	50%

* keine ausreichende Fallzahl
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021

4.3 Fazit

Die Auswertung der erhobenen Bestands- und Angebotsmieten zeigt, dass zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen ein ausreichendes Angebot vorliegt. Dies ist vor allem auch dann als gesichert anzusehen, wenn zum einen auf den spärlichen Rücklauf von Seiten institutioneller Vermieter verwiesen wird, deren (verfügbares) Angebot in den letzten Jahren kaum mehr inseriert wurde, da zumeist die direkte Kontaktaufnahme mit dem Vermieter zum Vertragsabschluss führt und keine Mieter auf dem Anzeigenmarkt gesucht werden müssen (mit Ausnahme der eher höherpreisigen Wohnungen). Zum anderen ist es als Charakteristikum ländlicher Regionen anzusehen, dass dort auch von Privatvermietern nur ein Teil der freien Wohnungen inseriert wird, da andere Wege (etwa: Nachmieterregelungen, Aushang an schwarzen Brettern, Wohnungsvermittlung durch persönliche Kontakte usw.) dominieren.

Aus verwaltungstechnischen Gründen wird in 4 Tabellenfeldern nicht der ermittelte Wert der Angemessenheit verwendet, sondern auf den jeweiligen Wert aus der Fortschreibung 2019 (Tab. 18) zurückgegriffen. In diesen Fällen würden die neu berechnete Werte von 2021 niedriger als die Fortschreibungswerte von 2019 liegen.

Tab. 18: Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Bad Dürkheim

Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklassen				
	1	2	3	4	5
1	400,68*	508,16	601,60	640,80*	769,65
2	470,34	532,48	608,80	711,00*	857,85
3	426,06	534,40	600,80	686,70	848,40
4	378,54	439,68	532,00	626,40*	721,35

* Wert aus der Fortschreibung 2019 übernommen
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Bad Dürkheim 2021

Anlagen

Metropolregion Rhein-Neckar

kreisverwaltung bad dürkheim

Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Postfach 1562 - 67089 Bad Dürkheim

Frau/Herr/Firma

Sozialamt
Existenzsichernde Sozialleistungen
Ansprechpartner: Herr Nicklas
Zimmer: A204
Telefon: 06322/961-9200
Telefax: 06322/961-89200
E-Mail: Michael.Nicklas@kreis-bad-duerkheim.de
Aktenzeichen: 9/92/Ni
Datum: 11.01.2021

Mietwerterhebung im Landkreis Bad Dürkheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Bad Dürkheim, als örtlicher Träger der Sozialhilfe, ist sowohl nach dem Zweiten als auch dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB II bzw. SGB XII) — landläufig ,,Hartz IV" bzw. „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung" genannt - für die Rahmenbedingungen von Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft zuständig.

Zur Bestimmung des angemessenen Unterkunftsbetrages ist dem Landkreis sowohl durch die Gesetze als auch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aufgegeben, regelmäßig repräsentative Erhebungen zu den Verhältnissen auf dem Mietwohnungsmarkt innerhalb des Kreisgebietes durchzuführen und auszuwerten. Die letzte Erhebung im Wege einer Vermieterbefragung fand 2016 statt und ist aktuell erneut vorzunehmen.

Wie bereits 2016 kommen wir auf Sie als Vermieter einer größeren Anzahl von Objekten im Landkreis Bad Dürkheim zu und bitten erneut um Ihre Unterstützung. Ihre Rückmeldung stellt einen wichtigen Baustein dar, um zu einer realistischen Abbildung der tatsächlich herrschenden Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Bad Dürkheim zu gelangen.

Die zu erstellende Übersicht für das Kreisgebiet soll das unmittelbar herrschende Mietpreisniveau abbilden und den Landkreis befähigen, die gegenwärtigen Leistungssätze für Unterkunftskosten sozialräumlich so anzupassen, dass die Versorgung der Leistungsberechtigten mit Wohnraum in ihrem jeweiligen konkreten Umfeld und zu dem ihnen zustehenden Wohnstandard gewährleistet ist.
Mit der Erhebung und Analyse der hierfür erforderlichen Informationen hat der Landkreis Bad Dürkheim erneut die Koopmann Analytics KG beauftragt. Dieses Unternehmen erstellt auf Basis der empirisch erhobenen Daten eine Mietwertübersicht, die öffentlich zugänglich sein wird.

Ich möchte Sie bitten, der von uns beauftragten Koopmann Analytics KG die für die Erstellung der Mietwertübersicht notwendigen Informationen zur Verfügung zu stellen. Ich versichere Ihnen, dass die Erhebungsdaten ausschließlich für die Erstellung der Mietwertübersicht verwendet werden. Eine anderweitige Nutzung der Daten ist vertraglich ausgeschlossen und strafbewehrt. Die Teilnahme an der Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Ich bitte Sie jedoch, sich die Zeit dafür zu nehmen. Mit Ihrer Mitarbeit tragen Sie zu einer realistischen Abbildung des aktuellen Mietniveaus und damit zu einer gerechten Unterstützung aller bei, welche auf die steuerfinanzierte Unterstützung angewiesen sind. Im Voraus vielen Dank!

Der Landkreis Bad Dürkheim erhält von der Koopmann Analytics KG zum Abschluss der Erhebung eine Tabelle, wie Sie sie von qualifizierten Mietspiegeln kennen. Diese wird veröffentlicht. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter oder Vermieter ist nicht möglich.
Weitergehende Informationen zur Erhebung finden Sie im beiliegenden Merkblatt „Informationen zur Mietwerterhebung des Landkreises Bad Dürkheim“ der Koopmann Analytics KG. Auch steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Nicklas (Tel.: 06322/961-9200) für Rückfragen gern zur Verfügung. Bei inhaltlichen Fragen oder auch bei Erläuterungsbedarf wenden Sie sich bitte direkt an Koopmann Analytics (Tel.: 040/211 076 480).

Mit freundlichen Grüßen

H.-U. Ihlenfeld

Hans-Ulrich Ihlenfeld
Landrat

Postanschrift:
Postfach 1562
67089 Bad Dürkheim

Hausanschrift:
Philipp-Fauth-Str. 11
67098 Bad Dürkheim

Tel.: (06322) 961 - 0
Fax: (06322) 961 - 1156
e-Mail: info@kreis-bad-duerkheim.de
Internet: www.kreis-bad-duerkheim.de

Bankverbindungen:
Postbank Ludwigshafen/Rh.
Kto. Nr. 159 40 676 (BLZ 545 100 67)
IBAN: DE84545100670015940676
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Sparkasse Rhein-Haardt
Kto. Nr. 141 (BLZ 546 512 40)
IBAN: DE69546512400000000141
SWIFT-BIC: MALADE51DKH

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie unter: https://www.kreis-bad-duerkheim.de/kv_bad_duerkheim/Aktuelles/Datenschutz/

Informationen zur Mietwerterhebung des Landkreises Bad Dürkheim

Wir, die Firma Koopmann Analytics KG, wurden vom Landkreis Bad Dürkheim beauftragt, eine umfassende Erhebung der Mietwerte im Kreisgebiet durchzuführen. Zweck dieser Erhebung ist die Ermittlung der aktuellen Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt im Landkreis. Dies ist notwendig, um die Höhe unterkunftssichernder Leistungen für Bedürftige nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) bestimmen zu können.

Erhoben werden die Mieten von freifinanzierten und von öffentlich geförderten Wohnungen.

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

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

Ihre Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Alle Regelungen des Datenschutzgesetzes und der Datenschutz-Grundverordnung werden strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von uns ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises Bad Dürkheim erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet.

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

Und so verläuft die Erhebung:

Wir werden mit Ihnen telefonisch Kontakt aufnehmen und die weitere Vorgehensweise besprechen. Wir mailen Ihnen anschließend eine Excel-Datei mit drei Tabellenblättern. Sie können uns jederzeit kontaktieren, falls wir Sie nicht erreichen.

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

Das Tabellenblatt mit dem Namen **Bestandsmietenübersicht** ergänzen Sie bitte um die gewünschten Informationen. Dieses senden Sie uns bitte bis zum **01.01.2021** ausgefüllt zurück.

Da für die Mietwerterhebung nicht alle Wohnungen berücksichtigt werden dürfen, müssen Wohnungen, die im Prinzip nicht jedermann zugänglich sind oder andere Besonderheiten aufweisen, aus den an uns zu übergebenden Datenbestand herausgefiltert werden. Diese Filterung soll sicherstellen, dass nur „normale“ Mietverträge und Sozialwohnungen berücksichtigt werden.

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

- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnlichen Unterkünften;
- Wohnungen, die nur bestimmten Kundengruppen zugänglich sind (ausgenommen: Sozialwohnungen; Wohnungen, die vom Landkreis Bad Dürkheim angemietet sind);
- Werkswohnungen mit vergünstigten Mieten;
- Wohnungen mit Freundschaftsmieten oder Gefälligkeitsmieten;
- Wohnungen mit Gewerbemietverträgen;
- Möblierte Wohnungen;
- Wohnungen mit kurzzeitigen Mietverträgen (z.B. Werkswohnungen, Saisonarbeiterwohnungen, Übergangswohnungen mit kurzen Laufzeiten, Gästewohnungen);
- für den Rückbau vorgesehene Wohnungen (Planung abgeschlossen und Bestände werden nicht mehr vermarktet);

- Wohnungen in Gebäuden, die aufgrund geplanter Sanierungen leergezogen werden;
- Wohnungen, die nicht vermieterseitig mit einem Bad und einer Sammelheizung ausgestattet sind.

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

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

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

Alle Wohnungen, für die Sie uns Mietdaten zur Verfügung gestellt haben, verfügen über:
- Isolierfenster,
- zeitgemäße Bad- und Küchenausstattung,
- zeitgemäße Elektroausstattung (keine Wohnungen mit Drehsicherungen, keine mit Aufputzleitungen und keine Wohnungen ohne FI-Schalter).

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

Wenn möglich, teilen Sie uns bitte mit, wie hoch bei den relevanten Wohnungen der Anteil ist, bei denen die kalten Betriebs- und Heizkosten im Jahr 2019 zum Erhebungsstichtag **01.01.2021** abgerechnet wurden. Diese Information hilft uns zu beurteilen, wie aktuell die Angaben zu den Betriebskosten sind.

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

Gemeindename
Verfügt die Wohnung über ein innenliegendes Bad und WC? (Ja/Nein)
Sammelheizung (Öl-, Gas-, Nachtspeicher-, Gasetagenheizung, Fernwärme) (Ja/Nein)
Datum des Mietvertragsbeginns
Mieterhöhung der Netto-Kaltmiete in den letzten vier Jahren (Ja/Nein)
Wohnfläche der Wohnung (in m²)
Netto-Kaltmiete (in €) am 01.01.2021 (ohne besondere Kosten z.B. Stellplatz etc.)
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung (in €) am 01.01.2021 (ohne Sonderzahlungen)
Sind in den kalten Betriebskostenvorauszahlungen die Kosten für Wasser- und Abwasser enthalten? (Ja/Nein)
Höhe der Heizkostenvorauszahlung (in €) am 01.01.2021 (ohne Sonderzahlungen)
Sind in den Heizkostenvorauszahlungen die Kosten für die Bereitung von Warmwasser enthalten? (Ja/Nein)
Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)
Energieverbrauch lt. Verbrauchs- oder Bedarfsorientiertem Energieausweis (kWh/(m²a))
Handelt es sich um eine sehr einfache, stark belastete Wohnlage? (Ja/Nein)

Angebotsmietenerhebung

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

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

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

Vielen Dank

Metropolregion Rhein-Neckar

kreisverwaltung bad dürkheim

Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Postfach 1562 - 67089 Bad Dürkheim

Frau/Herr/Firma

Sozialamt
Existenzsichernde Sozialleistungen
Ansprechpartner: Herr Nicklas
Zimmer: A204
Telefon: 06322/961-9200
Telefax: 06322/961-89200
E-Mail: Michael.Nicklas@kreis-bad-duerkheim.de
Aktenzeichen: 9/92/Ni
Datum: 11.01.2021

Mietwerterhebung im Landkreis Bad Dürkheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits in der Kreiszeitung, Ausgabe Dezember 2020 und in den Amtsblättern angekündigt, führt der Landkreis Bad Dürkheim aktuell eine Erhebung der ortsüblichen Wohnungsmieten in den Gemeinden des Landkreises durch. Die Erhebung dient der Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten, die nach den Sozialgesetzbüchern II und XII zur Deckung von Mietkosten aufzubringen sind. Dies betrifft Mitbürgerinnen und Mitbürger, die nicht in der Lage sind, ihren Lebensunterhalt und/oder ihre Mietkosten aus eigenem Einkommen oder Vermögen aufzubringen. Es handelt sich hierbei um ca. 4.000 Haushalte im Landkreis. Diese Aufgabe ist dem Landkreis gesetzlich zugewiesen worden und muss alle vier Jahre durchgeführt werden. Das Bestreben des Landkreises ist es, ein umfassendes Bild des Mietwohnungsmarktes zu erhalten. Durch eine realistische Abbildung der aktuellen Marktlage kann auch Ihren Belangen als Vermieter entsprochen werden, indem Marktveränderungen bzw. Mietpreisanpassungen in die Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten einfließen. Dies erfordert jedoch die Schaffung einer breiten Datengrundlage. Um diese zu erreichen, setzt der Landkreis auf eine Mietwerterhebung im Wege einer Vermieterbefragung. Für die aktuelle Mietwerterhebung bitten wir daher um Ihre Unterstützung und Mitwirkung.

Die Erhebung erfolgt mit dem beigefügten Erhebungsbogen, der Informationen für bis zu vier Mietobjekten aufnehmen kann und je Objekt 26 Fragen enthält, die jedoch weitgehend sofort beantwortbar sind. Die Teilnahme an der Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Ich bitte Sie jedoch sich die Zeit dafür zu nehmen. Mit Ihrer Mitarbeit tragen Sie zu einer realistischen Abbildung des aktuellen Mietniveaus und damit zu einer gerechten Unterstützung aller bei, welche auf die steuerfinanzierte Unterstützung angewiesen sind. Im Voraus vielen Dank!

Mit der Erhebung und Analyse wurde im Wege eines Ausschreibungsverfahrens das etablierte Unternehmen Koopmann Analytics, Hamburg, beauftragt.

Der Erhebungsbogen ist anonym und die erhobenen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der Mietwertübersicht verwendet. Eine anderweitige Nutzung der Daten ist vertraglich ausgeschlossen und strafbewehrt. Koopmann Analytics wird dem Landkreis zum Abschluss der Erhebung eine Tabelle übergeben, welche auch veröffentlicht wird. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter oder Vermieter wird aus dieser Tabelle nicht möglich sein.

Weitergehende Informationen zur Erhebung finden Sie im beiliegenden Merkblatt. Auch steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Nicklas unter der Durchwahl 06322/961-9200 für generelle Rückfragen gern zur Verfügung. Bei inhaltlichen Fragen oder auch bei Erläuterungsbedarf wenden Sie sich bitte direkt an Koopmann Analytics (Tel.: 040/211 076 480).

Sofern Sie (derzeit) keinen Wohnraum vermieten, bitten wir Sie, dieses Schreiben zu ignorieren. Eine Rückmeldung ist in diesem Fall nicht nötig.
Mit freundlichen Grüßen

Hans-Ulrich Ihlenfeld
Landrat

Informationen zur Mietwerterhebung des Landkreises Bad Dürkheim

Wir, die Firma Koopmann Analytics KG, wurden vom Landkreis Bad Dürkheim beauftragt, eine umfassende Erhebung der Mietwerte im Kreisgebiet durchzuführen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es sehr wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen. Ihre Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Alle gesetzlichen **Datenschutzregeln** werden strengstens eingehalten.

Sie auf diesem Wege anzuschreiben und zu beteiligen, ist mit dem Datenschutzbeauftragten des Landkreises sowie dem Landesdatenschutzbeauftragten abgestimmt.

Sämtliche Angaben von Ihnen unterliegen ebenfalls vollständig dem Datenschutz. Sie werden ausschließlich nur für die Mietwerterhebung des Landkreises Bad Dürkheim erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Die statistische Datenauswertung erfolgt zudem anonym. Ihr Name und Ihre Adresse werden daher bei der Auswertung nicht benötigt. Achten Sie deshalb bitte darauf, den im Folgenden aufgeführten Fragebogen anonym – also **ohne Angabe des Absenders** – zurück zu senden und bei einem Fax an uns Ihre Rufnummer zu unterdrücken.

Und so verläuft die Erhebung:

Aufgrund der richterlichen Anforderungen zur Mietwerterhebung dürfen nicht alle Wohnungen bei der Auswertung berücksichtigt werden. Deshalb benötigen wir neben den Angaben zur eigentlichen Miete auch Informationen zu anderen Rahmenbedingungen des Mietvertrages.

Wir bitten Sie daher, den auf der **Rückseite** dieses Merkblattes befindlichen **Fragebogen** möglichst vollständig auszufüllen. Sollte die Anzahl der Spalten nicht ausreichen, weil Sie mehr als vier Wohnungen vermieten, so kopieren Sie bitte den Fragebogen oder fordern Sie bei der Koopmann Analytics KG weitere Fragebögen an. Für größere Bestände senden wir Ihnen auch gern eine Excel-Vorlage zu. Sofern Sie nicht als Vermieter(in) tätig sind, brauchen Sie nicht reagieren.

Den ausgefüllten Fragebogen schicken Sie uns bitte bis zum

05.02.2021

zurück. Benutzen Sie zum **kostenlosen** (portofreien) Rückversand den beigefügten Briefumschlag. Bitte geben Sie bei der Rücksendung keinen Absender an!

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

Fragen zu den Mietverhältnissen

Bitte beantworten Sie die Fragen auf der Grundlage der aktuellen Mietverträge und der aktuellen regelmäßigen Mietzahlungen. Bitte lassen Sie Nach- und Rückzahlungen aufgrund etwaiger Betriebs- und Heizkostenabrechnungen unberücksichtigt.

Bei den Fragen zu den Kosten geben Sie bitte die Höhe der Zahlungen zum **Erhebungsstichtag 01.01.2021** an.

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

Umfangreichere Erläuterungen zu den Fragen finden Sie auch unter www.koopmann-analytics.de/hinweise_bad-duerkheim.pdf

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

Bitte zurücksenden bis zum 05.02.2021

	1. Wohnung	2. Wohnung	3. Wohnung	4. Wohnung
1. In welcher Gemeinde befindet sich die Wohnung?	_____	_____	_____	_____
2. Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim oder einer heimähnlichen Unterkunft?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
3. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienstwohnung die vergünstigt vermietet wird?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
4. Ist die Wohnung oder ein Teil der Wohnung mit einem Gewerbemietvertrag vermietet?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
5. Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
6. Wird die Wohnung an einen Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund mit einer vergünstigten Miete (Gefälligkeitsmiete) vermietet?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
7. Handelt es sich um eine Ferienwohnung?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
8. Ist die Wohnung/Wohngebäude für den Rückbau oder für eine Komplettsanierung vorgesehen?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
9. Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
10. Verfügt die Wohnung vermieterseitig über ein zeitgemäßes Bad und WC?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
11. Verfügt die Wohnung über eine vermieterseitig bereitgestellte Sammelheizung? (Öl-, Gas-, Nachtspeicher-, Pellet-, Gasetagenheizung, Fernwärme u.ä.)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
12. Sofern eine vermieterseitige Einbauküche eingebaut ist, ist diese in zeitgemäß en Zustand	☐ Ja (1) ☐ Nein (2) ☐ keine EK (3)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2) ☐ keine EK (3)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2) ☐ keine EK (3)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2) ☐ keine EK (3)
13. Zu welchem Zeitpunkt begann das aktuelle Mietverhältnis? (Datum des Mietvertrages)	___.___._____	___.___._____	___.___._____	___.___._____
14. Ist die Netto-Kaltmiete nach dem 01.01.2017 geändert worden?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
15. Welche Wohnfläche umfasst die Wohnung laut Mietvertrag?	_____,____ m²	_____,____ m²	_____,____ m²	_____,____ m²
16. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten und ohne Stellplatzkosten) am Stichtag 01.01.2021	______,____ €	______,____ €	______,____ €	______,____ €
17. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten) am 01.01.2021? (ohne Sonder-, Rück- und Nachzahlungen)	______,____ €	______,____ €	______,____ €	______,____ €
18. Beinhaltet die Abschlagszahlung zu Punkt 17. die Kosten für Wasser und Abwasser?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
19. Wie hoch ist die monatliche Abschlagszahlung für die Heizung am 01.01.2021? (ohne Sonder-, Rück- und Nachzahlungen)	______,____ €	______,____ €	______,____ €	______,____ €
20. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Bereitung des Warmwassers?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
21. Womit wird die Heizenergie erzeugt? (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	___	___	___	___
22. Verfügt die Wohnung über eine zeitgemäße Elektroausstattung? (z.B. FI-Schalter, Unterputzleitungen, keine Drehsicherungen)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
23. Verfügt die Mehrzahl der Räume über Isolier- oder Doppelfenster?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
24. Energieverbrauchskennwert laut Energieausweis	___ kWh/(m²a)	___ kWh/(m²a)	___ kWh/(m²a)	___ kWh/(m²a)
25. Handelt es sich um eine sehr einfache, stark belastete Wohnlage?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
26. Ist die Wohnung stufenlos erreichbar (z.B. Aufzug, Rampe) **und** ist die Wohnung rollstuhlgerecht (Türbreite, Badnutzung)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)