

Stadt Hof
Fachbereich Jugend und Soziales
Soziale Leistungen und Hilfen

Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft SGB II/XII für die Stadt Hof 2020

Methodenbericht Mai 2020 Entwurf

Inhalt

Inhalt	a
Tabellenverzeichnis	b
Abbildungsverzeichnis	c
Anlagen	c
1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise	4
2. Datenquellen und Datenschutz	5
3. Erhebungsobjekte der Untersuchung	7
3.1 Definition des Gegenstandes der Beobachtung	7
3.1.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen	8
3.1.2 Bestands- und Angebotsmieten	8
3.1.3 Wohnungsgröße	10
3.1.4 Wohnlage	10
3.1.5 Erhebungsumfang und relevante Mieten	11
3.2 Beobachtungszeitraum	12
3.3 Art und Weise der Datenerhebung	12
3.4 Repräsentativität	14
3.5 Validität der Daten	15
3.6 Datenauswertung	15
3.6.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten	16
3.6.2 Extremwertkappung	16
3.6.3 Erfassung der Angebotsmieten	18
4. Angaben über die gezogenen Schlüsse	20
4.1 Produktbildung	22
4.1.1 Nettokaltmiete	22
4.1.2 Kalte Betriebskosten	23
4.1.3 Bruttokaltmiete	24
4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie	26
4.3 Empfehlung	29
Anlagen	30

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße	10
Tab. 2:	Ermittlung der relevanten Mieten	11
Tab. 3:	Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen.....	15
Tab. 4:	Anzahl der Extremwerte	18
Tab. 5:	Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung.....	18
Tab. 6:	Verteilung der erhobenen Angebotsmieten	19
Tab. 7:	Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung)...	19
Tab. 8:	Potenzielle Nachfragergruppen im unterem Wohnungsmarktsegment	22
Tab. 9:	Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten 2018 (in/m ²)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Tab. 10:	Bruttokaltmiete Stadt Hof auf der Basis des 50 % Perzentils	25
Tab. 11:	Stadt Hof: Angebots- und Neuvertragsmieten	28
Tab. 12:	Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen (50 %Perzentil).....	28
Tab. 13:	Angemessenheitsgrenzen in Hof 2017 und 2019.....	29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments	4
Abb. 2: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen	26

Anlagen

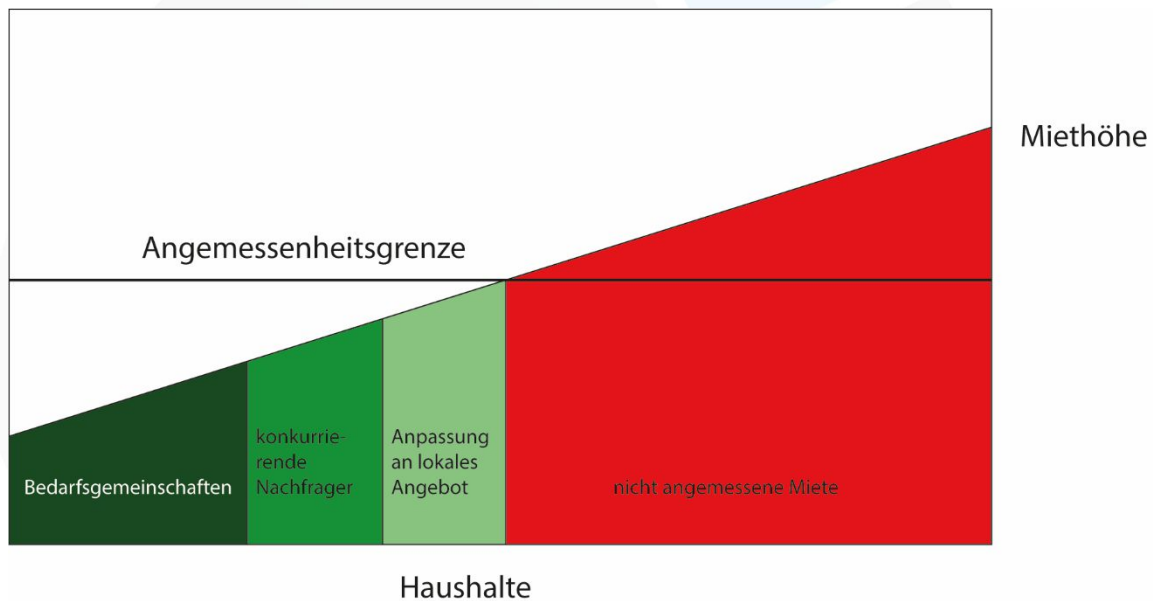


1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

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

Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Für ein solches schlüssiges Konzept hat das BSG ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Ausgangspunkt des schlüssigen Konzepts ist eine eigenständige Datenerhebung – die sogenannte Mietwerterhebung. Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt (vgl. Kap 3:2:1 und 3.2.5) im gesamten Vergleichsraum – der Stadt Hof – repräsentativ und empirisch valide abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze auszuwerten.

Dazu gehören unter anderem

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

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

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

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

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

2. Datenquellen und Datenschutz

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

Die von Koopmann Analytics durchgeführte Mietwerterhebung bildet eine sehr umfangreiche Datengrundlage für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts. Damit ist die Grundlage für entsprechende Schlussfolgerungen gelegt, mit Hilfe derer – entsprechend der

Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R) – im Rahmen des Verfahrens die Angemessenheit ermittelt werden kann.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der für die Stadt Hof zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert.

3. Erhebungsobjekte der Untersuchung

3.1 Definition des Gegenstandes der Beobachtung/Vergleichsraum

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

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

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

Als Vergleichsraum gilt die gesamte Stadt Hof. Sie bildet die empirische Grundlage, auf der die Berechnungen zur Bestimmung der Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft beruhen. Durch die gesamte Betrachtung des Stadtgebiets wird sichergestellt, dass nicht nur in bestimmten, möglicherweise besonders preiswerten Teilräumen (Stadtteilen) Mietdaten erhoben werden. Damit entspricht der Gegenstand der Beobachtung jeweils dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers.

3.1.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen

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

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

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

Wohnungen, die diese Merkmale nicht aufwiesen, wurden bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt. Die Vermieter waren aufgefordert, die Mieten dieser Wohnungsbestände nicht an Koopmann Analytics zu übergeben. Um den Wohnungsunternehmen den Erhebungsaufwand zu erleichtern (keine Einzelauswertung von Wohnungsakten), wurden mit diesem im Rahmen in einer gemeinsamen Sitzung vereinbart, dass die Wohnungsunternehmen nur Mietdaten für Wohnungen mit Mietvertragsbeginn ab 1985 zur Verfügung stellen, wenn die oben genannten Ausstattungsmerkmale aufgrund von Einzelsanierungen in ein und demselben Gebäude unterschiedlich sind. Die Wohnungsunternehmen haben versichert, dass die ab diesem Zeitpunkt vermieteten Wohnungen alle den von Koopmann Analytics geforderten Ansprüchen an eine zeitgemäße Ausstattung entsprechen.

3.1.2 Bestands- und Angebotsmieten

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

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

Nur Neuvertragsmieten bieten die Möglichkeit, die bestehenden Schwächen einer Angebotsmietenerhebung auszugleichen. Denn es kann trotz allen Aufwandes immer nur ein Teil der Angebotsmieten erhoben werden, da eine Vermarktung nicht immer über Anzeigen in der Tagespresse oder im Internet erfolgt oder auch nicht immer alle benötigten Informationen der Anzeige zu entnehmen sind. Da Neuvertragsmieten als junge Bestandsmieten das Angebotsmietenniveau für den jeweiligen Zeitraum darstellen, kann aus diesen Mieten das tatsächliche Angebotsmietenniveau, also auch Mieten, die nicht über die Presse oder das Internet vermarktet werden, in seiner gesamten Breite ermittelt werden. Ansonsten stellen – juristisch gesehen – Angebotsmieten tatsächlich erst einmal ein Angebot dar. Dabei ist es nicht zwingend notwendig, dass auch zu diesen Konditionen vermietet wird. Insbesondere in schwächeren Wohnungsmärkten besteht oftmals noch Verhandlungsspielraum.

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

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

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

er mit der ersten Betriebskostenabrechnung seine Nachforderung stellen kann. Für die Bedarfsgemeinschaft können diese Nachforderungen zur Folge haben, dass die ursprünglich angemessene Wohnung durch die Nachzahlungen unangemessen wird.

3.1.3 Wohnungsgröße

Eine weitere Differenzierung wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße vorgenommen, um die Mietpreisdegression bei steigender Wohnfläche berücksichtigen zu können. Grundlage hierfür bilden die, wie vom BSG gefordert, durch das Bundesland Bayern landesweit festgelegten Wohnungsgrößenklassen (Tab. 1).

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

Tab. 1: Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen*
Stadt Hof	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \leq 105 \text{ m}^2$
* Jede weitere Person erhöht die Wohnfläche um 15 m ² Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020					

3.1.4 Wohnlage

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

Im Rahmen der Erhebung, die auch für die Erstellung eines Mietspiegels genutzt werden sollte, wurden die Anschriften der Wohnungen ermittelt, die dann entsprechend des Wohnlagenverzeichnisses der Stadt Hof einer von drei Wohnlagen zugeordnet werden konnten. Keine dieser Wohnlagen dieser Wohnlagen ist in der Stadt Hof einer sehr einfachen, stark belasteten Wohnlage zuzuordnen.

Die Wohnlage kann daher bei der Ableitung der Angemessenheitswerte unberücksichtigt bleiben und wird nicht als Filterkriterium herangezogen. Die Datenanalyse für den Hofer Mietspiegel hat zudem ergeben, dass die einfache Wohnlage in Hof günstiger als die normale und gute Wohnlage ist. Da die Wohnungsbestände in der einfachen Wohnlage mengenmäßig keinen größeren Umfang aufweisen, und die Erhebung im gesamten Stadtgebiet von Hof erfolgte, ist sichergestellt, aufgrund der Mietpreisobergrenzen Segregationstendenzen verstärken.

3.1.5 Erhebungsumfang und relevante Mieten

Die Erhebung ergab Angaben zu insgesamt 5.704 Wohnungen. Nach Abzug derjenigen Fälle, die nicht den Filterkriterien entsprachen (74 Fälle) gingen insgesamt 5.630 Wohnungen in die Analyse ein. Die Anwendung der in den vorangegangenen Teilkapiteln erläuterten Kriterien reduziert den Bestand an relevanten Wohnungen auf schließlich 4.868 Wohnungen. Die berücksichtigten Ausschlussgründe sind in Tab. 2 dargestellt. Generell waren die Vermieter aufgefordert, keine Daten für Wohnungen zu übergeben, die nicht den Filterkriterien entsprachen.

Tab. 2: Ermittlung der relevanten Mieten	
Ausgangssituation (Fälle)	5.704
- davon: Große Wohnungsunternehmen	4.107
- JC-Daten	1.121
- Kleine Vermieter	476
- Abgezogen: Kleine Vermieter Filterfragen (Ferienwohnung etc.)	-74
Zwischensumme	5.630
- < 35 m ² oder k.A.	131
- > 105 m ²	88
- Bad nicht vom Vermieter eingebaut	30
- kein zeitgemäßes Bad	18
- keine Sammelheizung	398
- keine zeitgemäße Elektroausstattung	12
- keine Isolierfenster	9
- keine Angaben zur Miete / unplausibel niedrige Miete / Warmmiete	27
- Leerstand / Mietvertrag nach dem Stichtag -> Angebotsmieten	49
Endsumme	4.868
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020	

3.2 Beobachtungszeitraum

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

Während die Bestandsmietenerhebung analog der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln eine Stichtagserhebung ist, werden die Angebote über einen Beobachtungszeitraum von in der Regel fünf bis sechs Monaten erhoben (im vorliegenden Fall vom Juni bis November 2019), 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 die Stadt Hof war dies in der vorliegenden Untersuchung der 01.09.2019.

3.3 Art und Weise der Datenerhebung

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

Die Bestandsmieten wurden durch eine Primärerhebung bei den „großen Vermietern“ (Wohnungsgesellschaften, größeren Verwalter) und bei den „kleineren Vermietern“ (die nicht zu den großen Vermietern gehören) erhoben. Die Unterscheidung zwischen großen und kleinen Vermietern bezieht sich über die Größe des Unternehmens auf die Form des Zugangs der Erhebung, nicht auf den Vermietungszweck.

Denn bagieren nicht notwendigerweise en“Zu letzterem kann etwa das Gewinnziel profit-orientierter Unternehmen ebenso zählen wie die Versorgung von Mietgliedern (Genossenschaften) oder Gemeindebürgern (kommunale Wohnungsunternehmen) und damit die Gestaltung der Mietpreise beeinflussen. 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 von lokalen oder regionalen Experten als solche bezeichnet wurden und direkt um die Teilnahme an der Erhebung gebeten werden konnten. Als „kleine Vermieter“ werden demgegenüber diejenigen Vermieter bezeichnet, die auf dem Weg einer Zufallsauswahl angeschrieben und um Teilnahme gebeten wurden. genannt wurdenGebenso wie

Zu den Daten der großen und kleinen Vermieter kamen noch Daten des Jobcenters, die um Wohnungen der großen Vermieter bereinigt waren und somit ebenfalls der Kategorie der kleinen Vermieter zugerechnet werden können.

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

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

Neben der Erhebung von Bestandsmieten, die gleichzeitig aufgrund der Erfassung des Mietvertragsabschlusses eine Analyse von Neuvertragsmieten (Mietabschlüsse zwischen 01.01.2019 und 01.09.2019) 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 größeren und kleineren Vermieter.

Während die Bestandsmieten analog zur Erstellung von Mietspiegeln stichtagsbezogen erhoben wurden, erfolgte die Erhebung von Angebotsmieten über einen längeren Zeitraum. Als Erhebungszeitraum wurde unter Berücksichtigung des Fertigstellungszeitpunktes des Gutachtens ein Erhebungszeitraum von sechs Monaten festgelegt. Dieser Zeitraum liefert auch für kleinere Vergleichsräume in der Mehrzahl der Tabellenfelder ausreichende Fallzahlen (vgl. Tab. 6) von Mietangeboten zur Bestimmung des aktuellen Mietpreisniveaus.

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

Bei der Bewertung der Fallzahlen muss berücksichtigt werden, dass die erfassten Mietwerte nicht das gesamte verfügbare Wohnungsangebot in der Stadt Hof darstellen. Dennoch lassen die Erhebungswerte Aussagen darüber zu, zu welchen Preisen in der Regel Wohnungen

in der Stadt Hof vermietet werden. Da auch die Mietpreisbildung durch Angebot und Nachfrage entsteht, kann davon ausgegangen werden, dass zu diesen Preisen auch ein Wohnungsangebot besteht.

3.4 Repräsentativität

Im Rahmen der 2011 durchgeführten Wohnungs- und Gebäudezählung konnten für die Stadt Hof 26.782 vermietete Wohnungen erfasst werden sowie weitere 2.289 leerstehende Wohnungen ermittelt werden. Diese Zahlen dürften sich seither nicht wesentlich verändert haben. Zahlen zur Aktualisierung des Mietwohnungsbestandes liegen nicht vor. Die Neubautätigkeit dürfte überwiegend das selbstgenutzten Wohneigentum betreffen.

Die Gesamtzahl der Wohnungs- und Gebäudezählung beinhaltet jedoch auch Wohnungen, die für das vorliegende Gutachten nicht relevant sind (s.o. Filterbedingungen). Über den Umfang der nicht relevanten Wohnungsbestände gibt es jedoch keine Informationen. Aber auch bezogen auf die zu große Grundgesamtheit (diese beinhaltet auch Wohnungen, die nicht für ein schlüssiges Konzept relevant sind) konnte mit 4.868 relevanten Mietwerten rd. 18 % des Mietwohnungsbestandes in der Stadt Hof erhoben werden. 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 (762 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. 21 % 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, d. h. alle lokalen Mietverhältnisse, schon definitiv nicht zutrifft. Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das BSG in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16). In Bezug auf die Stadt Hof wären somit rd. 2.678 Mietwerte erforderlich. Insgesamt konnten 4.868 relevante Bestandsmieten erhoben werden. Damit kann insgesamt von einer repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Die Daten wurden durch eine Befragung der größeren Vermieter (53 Vermieter) und von 2.498 kleineren Vermietern erhoben. Unter Großvermieter fallen auch Vermieter, die 20 und mehr Wohnungen vermieten und als solche bekannt sind.

Von den erhobenen 5.630 Mietwerten konnten nach Abzug von Substandardwohnungen (v. a. fehlende Sammelheizung; vgl. Tab. 2) 4.868 Mietwerte verwendet werden, die sowohl die notwendigen Informationen enthielten als auch eine Mindestgröße von 35 m² aufwiesen bzw. maximal 105 m² groß waren.

Tab. 3: Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen						
	$\geq 30 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2 \leq 105 \text{ m}^2$	Summe
Stadt Hof	571	1.602	960	1.352	383	4.868

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020

3.5 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 Vergleichsraum zu.

3.6 Datenauswertung

Sämtliche Datenauswertungen basieren auf den im Rahmen der Erhebung gewonnenen Daten und können durch fachkundige Personen nachvollzogen und nachgerechnet werden. Das Bundessozialgericht hat im Rahmen seiner Rechtsprechung auf die Vorgabe von

Methoden und Vorgehensweisen ausdrücklich verzichtet. Die Methodenfreiheit wird nur durch die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse beschränkt.

Bei der Mietwerterhebung wurden folgende Daten erhoben:

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

3.6.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten

Die von Koopmann Analytics durchgeführte Datenerhebung fand in der Stadt Hof von Dezember 2019 bis einschließlich März 2020 statt. Die Bestandsmieten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.09.2019 erhoben.

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

Dieser bereinigte Datensatz (4.868 Fälle) liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden.

3.6.2 Extremwertkappung

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

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltniete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Plausibilitätsprüfung sowie eine Extremwertkappung vorgenommen. Im Rahmen der

Plausibilitätsprüfungen wurden Werte entfernt, die sich nicht erklären lassen. Oftmals handelt es sich dabei um bewusste oder unbewusste Falscheinträge durch die befragten Vermieter.

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

Für die Frage, wann es sich bei einer Miete um eine besonders stark abweichende Miete handelt, kann die Statistik keine allgemeingültige Antwort bzw. Definition liefern. Was die Statistik liefern kann, ist eine Aussage, ob es sich unter 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, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.¹

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

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

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 14483 Mietwerte als Extremwerte definiert.

¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42

Tab. 4: Anzahl der Extremwerte

	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
Stadt Hof	14	29	19	55	27	144

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen in der Stadt Hof für die eigentliche Auswertung insgesamt 4.742 relevante Mieten zur Verfügung. Diese bilden das gesamte Mietniveau vom einfachen bis zum gehobenen Wohnungsstandard ab.

Tab. 5: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung

	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
Stadt Hof	557	1.573	941	1.297	356	4.724

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020

3.6.3 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 01.06.2019 bis 30.11.2019 durchgeführt. Dabei wurden – neben den Angaben, die von den Vermietern zusätzlich zur Bestandsmietenerhebung gemacht wurden – die folgenden Quellen ausgewertet:

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

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

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete 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 356 Mietangebote identifiziert werden, die die notwendigen Informationen zur Berechnung der Nettokaltmiete und der Örtlichkeit enthielten. Diese Anzahl wurde durch die Extremwertkappung um 7 Angebote verringert. Die weiteren Auswertungen basieren somit auf 349 Mietwerten, die sich auf 5 Tabellenfelder verteilen.

Tab. 6: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten

	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
Stadt Hof	77	116	55	85	23	356

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020

Tab. 7: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung)

	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1	2	3	4	5	
Stadt Hof	75	115	53	84	22	349

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020

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

4. Angaben über die gezogenen Schlüsse

Das BSG fordert in seinem einschlägigen Urteil von 2009 Angaben über die gezogenen Schlüsse. Gemeint ist damit nachzuweisen, wie die Mietpreisobergrenzen letztendlich begründet werden und wie hierfür vorgegangen wurde.

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

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

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

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

Neben den eigentlichen Bedarfsgemeinschaften fragen zumindest Teile von Wohngeldempfängern ebenfalls nach preiswertem Wohnraum nach. Vollkommen identisch ist die Nachfrage bei Geringverdienern ohne Leistungsbezug, sofern diese nicht Teil eines besser verdienenden Haushalts sind. Aber auch Teile der Empfänger von unterstützenden Leistungen wie BAföG oder Berufsausbildungshilfe suchen preisgünstigen Wohnraum.

Im Hinblick auf die Nachfrage von Asylbewerbern nach preisgünstigem Wohnraum ist einschränkend folgendes anzumerken: Die Migrationsforschung weist darauf hin, dass Personen mit geringer sozialer und/oder ökonomischer Einbindung in lokale Gesellschaften räumlich sehr mobil sind. Dies dürfte auch – abhängig vom rechtlichen Status – für Asylbewerber zutreffen, so dass gerade im Fall, dass es keine adäquaten Arbeitsplätze gibt, die Wahrscheinlichkeit einer Abwanderung in Regionen mit größerem Arbeitsplatzangebot und

besseren Möglichkeiten sozialer Vernetzung (z. B. mit Verwandten und Freunden aus der Herkunftsregion) steigt. Der umgekehrte Fall ist jedoch genauso wenig auszuschließen. Die Merkmale des Wohnungsmarkts spielen dabei gegenüber den genannten Faktoren nur eine nachrangige Rolle. Insofern kann keine seriöse Prognose der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum durch anerkannte Asylbewerber abgegeben werden.

Bei der Festlegung des angemessenen Marktvolumens müssen sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten berücksichtigt werden. Während das BSG für München von den unteren 20 % der Bestandsmieten, also den 20 % günstigsten Mieten ausgeht, berechnet Koopmann Analytics sicherheitshalber für alle Wohnungsgrößenklassen die unteren 50 %. Die solchermaßen abgeleitete Miete wird mittels der Angebotsmieten dahingehend überprüft, ob zu diesen Preisen entsprechender Wohnraum angemietet werden kann. Dieser Vergleich erfolgt auf Basis der Produkttheorie unter Anwendung der Bruttokaltmiete.

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

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

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

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

Da keine Erkenntnisse darüber bestehen, inwieweit die Armutsgefährdungsquote in der Stadt Hof von derjenigen in ganz Bayern abweicht, müssen die angegebenen Quo-ten als lediglich ungefähre Werte interpretiert werden. Unter diesen Voraussetzungen lässt dieses Verfahren, die Größe der potentiellen Nachfrage zu schätzen, zumindest eine Annäherung an die tatsächlichen Gegebenheiten zu (Tab. 8). festgelegt

Tab. 8: Potenzielle Nachfragergruppen im unterem Wohnungsmarktsegment					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr
BG nach SGB II	1.302	471	273	139	137
Wohngeldempfänger*	398	144	83	42	42
BG nach SGB XII*	530	192	111	57	56
Haushalte AsylbLG	14183	16	14	15	22
Summe Nachfrager	2.413	823	481	253	257
Haushalt insg.	18.351	11.299	4.586	2.719	1.161
Anteil Nachfrager	13,15 %	7,28 %	10,49 %	9,30 %	22,14 %
Armutsgefährdungsquote	27 %	16 %	14 %	14 %	20 %

* In diesen Kategorien lag nur jeweils die Gesamtzahl vor; sie wurden nach den Größenverhältnissen in der Kategorie SGB II interpoliert.
 Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020; amtliche Sozialberichtserstattung; eigene Berechnungen

4.1 Produktbildung

4.1.1 Nettokaltmiete

Das BSG fordert für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts, dass in einem ersten Schritt ein m²-Wert zu berechnen ist. Koopmann Analytics hat diesen Wert aus den Werten der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse berechnet. Für einen 1-Personenhaushalt flossen somit die Mieten der Wohnungen zwischen 35 und 50 m² ein. Die weiteren Größenklassen sind den Tabellenköpfen zu entnehmen.

Um für alle Wohnungsgrößenklassen ein ausreichend großes Angebot ausweisen zu können, wurde das 50 %-Perzentil als Mindestgrenze zwischen einem angemessenen und einem unangemessenen m²-Wert definiert. In allen Fällen liegt der Anteil der

armutsgefährdeten Haushalte (z. T. 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.

4.1.2 Kalte Betriebskosten

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

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

Erhoben wurde jeweils die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen. Durch die große Fallzahl gleichen sich eventuelle Über- und Unterzahlungen der Betriebskosten aus. Erfahrungen zeigen, dass im Regelfall die Vorauszahlungen an die zu erwartenden tatsächlichen Kosten angepasst sind. Durch den Erhebungszeitpunkt 01.09.2019 waren in der überwiegenden Zahl der Fälle die Betriebskosten von 2018 abgerechnet und die Vorauszahlungen entsprechend aktualisiert.

Da den Vermietern zumeist nicht bekannt ist, wie viele Personen in einer Wohnung leben, sind die kalten Betriebskosten, wie sie beim Jobcenter vorliegen, als genauer anzusehen. Daher wurden die Jobcenter-Daten der kalten Betriebskosten gesondert ausgewertet und den übrigen Vermietern gegenübergestellt. Dabei wurde jeweils der höhere Wert für die weiteren Berechnungen verwendet.

Das Ergebnis der Erhebung zeigt Tab. 9.

Tab. 9: Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten 2019 (in/m²) zur Berechnung des Produkts					
	Wohnungsgrößenklassen				
	≥35 ≤ 50 m ²	>50 ≤ 65 m ²	>65 ≤ 75 m ²	>75 ≤ 90 m ²	>90 ≤ 105 m ²
Erhebung	1,54	1,49	1,43	1,35	1,32
SGB II	1,43	1,37	1,39	1,18	1,47
Verwendete Werte	1,54	1,49	1,43	1,35	1,47

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020

4.1.3 Bruttokaltmiete

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

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

Tab. 10: Bruttokaltmiete Stadt Hofder

Größe in m ²	Personen— zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Produkt Brutto-Kaltmiete in €
35 bis ≤ 50	1	4,65	1,54	6,19	309,50
> 50 bis ≤ 65	2	4,43	1,49	5,92	384,80
> 65 bis ≤ 75	3	4,40	1,43	5,83	437,25
> 75 bis ≤ 90	4	4,39	1,35	5,74	516,60
> 90 bis ≤ 105	5	4,22	1,47	5,69	597,45
Weitere Person		4,22	1,47	5,69	85,35

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020

4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie

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

Abb. 2: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen

Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen



Im Rahmen der Anwendung der Produkttheorie kann das einfache Wohnungsmarktsegment jedoch durch den Leistungsbezieher dann gemäß den Rahmenbedingungen der Rechtsprechung verlassen werden, wenn durch die Anmietung einer kleineren Wohnung der in Kap. 4.1 ausgewiesene m^2 -Preis höher wird. Die Höchstgrenze bildet dabei in jedem Fall das ausgewiesene Produkt.

Dieses kann jedoch immer im Rahmen eines Einzelfalles überschritten werden, wenn in der Situation der Bedarfsgemeinschaft entsprechende Gründe vorliegen, die eine Übernahme

höherer Mietkosten nötig machen. Dies können Gründe sein, die im Privaten liegen oder wenn Sonderbedürfnisse an die Wohnung zu stellen sind.

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

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

Die Tabelle 11 vergleicht die durchschnittlichen Angebotsmieten in der Stadt Hof mit denen der Bestandsmieten auf Basis des Quadratmeterpreises. Die Neuvertragsmieten als Untergruppe der Bestandsmieten (Mietvertragsbeginn max. 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag der Bestandsmieten, dem 01.01.2019) bilden dabei ebenso wie die Angebotsmieten die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt ab. Die Neuvertragsmieten bilden jedoch den gesamten Wohnungsmarkt ab, während dies für die Angebotsmieten nur zum Teil gilt, nämlich für den Teil der Wohnungsangebote, die mit vollständigen Angaben inserieren. Zusätzlich wird dieses Volumen dadurch reduziert, dass nicht alle Wohnungsunternehmen ihr gesamtes Angebot inserieren. Eine Wohnungssuche nur auf der Basis der Auswertung von Internet und Zeitungsanzeigen reicht nicht. Immer müssen die Wohnungsunternehmen auch direkt kontaktiert werden. Im ländlichen Bereich kommt hinzu, dass eine nicht geringe Zahl an Wohnungen auch über schwarze Bretter von öffentlichen Stellen vermarktet werden, die nur vor Ort erfasst werden können. Die Quadratmetermieten dienen zum Vergleich der Unterschiede zwischen Neu- und Angebotsmieten. Relevant für die Abschätzung des Angebotes sind die Werte aufgrund der Produkttheorie und nicht des m^2 -Wertes.

Tabelle 12 gibt die abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebots wieder, d. h. zeigt an, welcher Anteil der gesamten Angebote zu den ermittelten Bruttokaltmieten angemietet werden kann. Dies bedeutet, dass z. B. ein Ein-Personen-Haushalt 30 % der Angebote wahrnehmen kann; die verbleibenden 70 % liegen hingegen oberhalb der Angemessenheitsgrenze.

Zu beachten ist hierbei, dass es sich um eine Momentaufnahme handelt, die an Dynamik gewinnt, wenn kleinere Bedarfsgemeinschaften in zu teuren, da zu großen Wohnungen mit einer Mietsenkungsaufforderung und letztlich einem Umzug konfrontiert werden. In diesem Fall erhöht sich im Gegenzug das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für größere Bedarfsgemeinschaften.

Tab. 11: Stadt Hof: Angebots- und Neuvertragsmieten

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
35 bis ≤ 50	4,65	4,87	36%	6,25	15%	75
> 50 bis ≤ 65	4,43	4,51	45%	5,17	21%	115
> 65 bis ≤ 75	4,40	4,50	35%	5,43	13%	53
> 75 bis ≤ 90	4,39	4,62	29%	5,58	10%	84
> 90 bis ≤ 105	4,22	5,20	0%	5,06	5%	22

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020

Tab. 12: Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen

	Wohnungsgrößenklassen				
	1	2	3	4	5
Stadt Hof	33 %	47 %	32 %	37 %	23 %

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020

4.3 Empfehlung

Die Zahlen in Tab. 12 zeigen, dass eine ausreichend große Verfügbarkeit von Mietwohnungen im unteren Segment des Wohnungsmarktes existiert. Der Vergleich der im vorliegenden Gutachten ermittelten Angemessenheitsgrenzen mit den Bestandsmieten von 2016 und der 2018 erstellten Indexfortschreibung zeigt jedoch, dass die neueren Werte zwar um 7 bis 14 % höher liegen als die Zahlen von 2016, aber auch teilweise niedriger sind als die Werte der Indexfortschreibung (vgl. Tab. 13).

Tab. 13: Angemessenheitsgrenzen in Hof 2016, 2018 und 2020

	Wohnungsgrößenklassen				
	1	2	3	4	5
Bestandsmieten 2016	272,50	345,80	403,50	474,30	557,55
Indexfortschreibung 2018	308,50	397,15	456,75	481,50	604,80
Bestandsmieten 2020	309,50	384,80	437,25	516,60	597,45
Empfehlung 2020	309,50	397,15	456,75	516,60	604,80

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Hof 2020

Die teilweise recht geringen Unterschiede lassen es als unangemessen erscheinen, Bedarfsgemeinschaften, deren Miete zwischen den beiden Werten liegt, mit einer Mietminderungsaufforderung zu konfrontieren, was auch zu einer höheren Anzahl an Rechtsstreitigkeiten führen könnte. Aus Wirtschaftlichkeitsgründen wird daher vorgeschlagen, die Werte von 2018 weiterhin auch für das schlüssige Konzept 2020 zu verwenden, wenn diese höher liegen als die aktuell ermittelten Werte. obwohl eine durch das iterative Verfahren nachgewiesene ausreichende Verfügbarkeit besteht.



Anlagen

