

Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß SGB II und SGB XII im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Endbericht

Hamburg, Januar 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	1
2	Schlüssiges Konzept der Mietererhebung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII.....	5
3	Regionalisierung.....	8
4	Bestandsmietererhebung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	9
4.1	Datenerhebung	9
4.1.1	Datenschutz.....	9
4.1.2	Grundgesamtheit	9
4.1.3	Erhebungsunterlagen.....	11
4.1.4	Umfang der Datenerhebung.....	12
4.2	Datenplausibilisierung	14
4.2.1	Datenplausibilisierung der Nettokaltmiete (Grundmiete)	14
4.2.2	Datenplausibilisierung Betriebskosten.....	14
4.2.2	Datenplausibilisierung Heiz- und Warmwasserkosten.....	15
5	Datenauswertung	17
5.1	Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit	17
5.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard	17
5.1.2	Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum.....	19
5.1.3	Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard.....	21
5.2	Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete.....	22
5.2.1	Verteilung der Erhebungsdaten.....	22
5.2.2	Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete	23
5.3	Ermittlung der regionalen durchschnittlichen kalten Betriebskosten	23
5.4	Ermittlung der Mietobergrenzen des abstrakt angemessenen Wohnraums..	25
5.5	Ermittlung der regionalen durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser.....	28

6	Feststellung der konkreten Angemessenheit	29
6.1	Auswertung der Leerstände	29
6.2	Analyse der Neuvermietungen	30
6.3	Analyse der Mietwohnungsangebote	32
7	Resümee und Danksagung	36
	Anlage I	37
	Erläuterungen zur Wohnkostenerhebung Ostprignitz-Ruppin	
	Erhebungsbogen	
	Anlage II	41
	Referenzen F+B	
	Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen	
	gemäß SGB II und SGB XII	

Tabellenverzeichnis

Tab. 4.1	Vergleich Erhebungsdaten zur Grundgesamtheit aller Mietwohnungen ohne Leerstand nach Größenklassen auf Basis Zensus 2011 – Anteil in %	10
Tab. 4.2	Rücklaufübersicht Vermieterbefragung.....	13
Tab. 4.3	Rücklaufübersicht nach Gemeinden	13
Tab. 4.4	Datenplausibilisierung Nettokaltmieten.....	14
Tab. 4.5	Datenplausibilisierung Betriebskosten	15
Tab. 4.6	Datenplausibilisierung Heiz- und Warmwasserkosten	16
Tab. 5.1	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin .	20
Tab. 5.2	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Regionen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.....	22
Tab. 5.3	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, arithmetisches Mittel der Nettokaltmieten in Euro pro m ²	23
Tab. 5.4	Betriebskosten nach Wohnungsmarktregionen und Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Angaben in €/m ²).....	24
Tab. 5.5	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Ostprignitz-Ruppin nach Wohnungsmarktregionen – Bruttokaltmieten	26
Tab. 5.6	Ermittlung der regionalen Kosten für Heizung und Warmwasser	28
Tab. 6.1	Wohnungsleerstand im Landkreis Ostprignitz-Ruppin am 1.5.2016 differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Regionen.....	30
Tab. 6.2	Neuvermietungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin Juni 2015 bis Mai 2016.....	31
Tab. 6.3	Wohnungsangebote im Landkreis Ostprignitz-Ruppin Juni 2015 bis Mai 2016.....	34

1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 7.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat daher zum Zwecke der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII F+B Forschung und Beratung GmbH, Hamburg, erneut mit einer Erhebung des regionalen Mietpreisniveaus beauftragt.

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

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basieren. Das Bundessozialgericht hat im Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, Nr. 36 den Leistungsträger verpflichtet ein eigenes schlüssiges Konzept zum Zwecke der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII zu erstellen.

Es ist im Wesentlichen Sache der Grundsicherungsträger, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage die erforderlichen Daten zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze zu erheben und auszuwerten. Die anhand eines solchen Konzeptes erzielbaren Erkenntnisse sind vom Grundsicherungsträger daher grundsätzlich schon für eine sachgerechte Entscheidung im Verwaltungsverfahren notwendig und in einem Rechtsstreit vom Grundsicherungsträger vorzulegen. Entscheidet der Grundsicherungsträger ohne eine hinreichende Datengrundlage, ist er im Rahmen seiner prozessualen Mitwirkungspflicht nach § 103 Satz 1, 2. Halbsatz SGG gehalten, dem Gericht eine möglichst zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen und ggf. eine unterbliebene Datenerhebung und -aufbereitung nachzuholen. Es kann von dem gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II für die Leistungen nach § 22 SGB II zuständigen kommunalen Träger erwartet werden, dass er die bei ihm vorhandenen Daten sowie die persönlichen und/oder sachlichen Voraussetzungen für die Erhebung und Auswertung der erforderlichen Daten zur Verfügung stellt.

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

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November

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

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

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

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

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

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

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Mit Urteil vom 22.09.2009 (Az.: B 4 AS 18/09 R) führt das Bundessozialgericht außerdem an:

„Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen“.

Nach den Erfahrungen von F+B kann der untere Wohnwert entweder über die Bestimmung des entsprechenden Teilwohnungsmarktes anhand von Wohnwertmerkmalen erfolgen. In diesem Fall bildet der Mietoberwert dieses Teilmarktes die Mietobergrenze der höchstzulässigen Wohnkosten.

Eine zweite Möglichkeit der Bestimmung der Mietobergrenzen besteht in einer Untersuchung des Gesamtwohnungsmarktes und der Feststellung des Mietenniveaus für ein unteres Teilmarktsegment. Hierfür ist es zum einen erforderlich, entweder durch eine Vollerhebung oder durch eine geeignete Stichprobenziehung tatsächlich den Gesamtmietwohnungsmarkt zu erheben, zum anderen ist die Wahl des Umfangs des unteren Teilmarktsegmentes schlüssig zu bestimmen. Dieses geschieht im Regelfall durch eine Analyse des rechnerischen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat sich für die zweite der genannten Möglichkeiten der Bestimmung der angemessenen Wohnungskosten entschieden, also die Erhebung des Mietenniveaus im Gesamtmarkt und Festlegung der abstrakten Mietobergrenze beim arithmetischen Mittel.

Die in die Auswertung eingeflossenen Datensätze wurden nicht nach Wohnungsstandard unterteilt. Sichergestellt ist, dass alle in die Auswertung eingeflossenen Mietwohnungen vermietet mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet waren.

Eine weitere Unterteilung der Wohnungen nach Wohnungsstandard erfolgte nicht, vielmehr wurde davon ausgegangen, dass die Miethöhen grundsätzlich Ausdruck des jeweiligen Wohnungsstandards sind.

Diese Auffassung ist gesetzeskonform und entspricht der aktuellen Rechtsprechung. Das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen hat dazu in einem kürzlich ergangenen Urteil ausgeführt (Az.: L 11 AS 1788/15 vom 10.6.2016, Entscheidungsgründe B III 1 b, zweiter Absatz):

„So hat der Beklagte zutreffend das unterste Wohnungsmarktsegment (Wohnungen mit einfachster Ausstattung, d.h. ohne Sammelheizung, Innen-Bad oder Innen-WC – sog. Substandardwohnungen) von vornherein nicht in die Datenerhebung einbezogen... Dies entspricht der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 19. Oktober 2010 – B 14 AS 50/10 R...)“

sowie im selben Urteil (Entscheidungsgründe B III 1 d, zweiter Absatz):

„Vielmehr steht es einem Grundsicherungsträger frei, welche der denkbaren Methoden („Methodenvielfalt“) er zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen wählt („Methodenfreiheit“). So kommt zwar als Methode in Betracht, in einem ersten Schritt Kriterien für den einfachen Wohnungsstandard zu definieren, anschließend ausschließlich für diesen Wohnungsteilmarkt Mietedaten zu erheben und sodann in einem dritten Schritt aus diesem Datenmaterial eine Angemessenheitsgrenze zu bestimmen (vgl. hierzu: BSG, Urteil vom 22. September 2009 – B 4 AS 18/09 R...) Methodisch zulässig ist aber auch die hiervon grundsätzlich abweichende – und im vorliegenden Fall vom Beklagten gewählte – Vorgehensweise, im Rahmen einer repräsentativen Erhebung für den gesamten Wohnungsmarkt (mit Ausnahme der nach der Rechtsprechung des BSG von vornherein nicht zu berücksichtigenden sog. Substandardwohnungen) zu erheben und anschließend aus diesen Werten mittel der Festlegung eines Quantils – und damit letztlich über den Preis – die Angemessenheitsgrenze zu bestimmen (vgl. BSG, Urteil vom 10. September 2013 – B 4 AS 77/12 R...)“

Genau in dieser Weise ist in der vorliegenden Mietenerhebung vorgegangen worden, als „Quantil“ wurde der Mittelwert der Mietenverteilung verwendet.

Mit der Mietenerhebung 2016 wurde erneut im Landkreis Ostprignitz-Ruppin für alle Gemeinden eine empirische Mietenerhebung als Basis für die Festsetzung der Kosten der Unterkunft durchgeführt.

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

Die Mieterhebung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis einer repräsentativen Datenerhebung bei den Vermietern und Eigentümern der Mietwohnungsbestände im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Mit dem Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht Mindestvoraussetzungen für den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ definiert. Nachfolgend wird aufgezeigt, in welcher Weise die einzelnen Punkte dieser Vorgabe durch die Datenerhebung und die verwendeten Methoden der Datenauswertung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin diese Rahmenbedingungen erfüllen. Anschließend werden die Ergebnisse der Datenauswertung dargestellt und die Angemessenheitsgrenzen berechnet.

Vergleichsraum

Im Rahmen der Mieterhebung wurden die Vermieter bzw. Eigentümer befragt, die Mietwohnungsbestände in den Gemeinden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin besitzen oder für andere verwalten.

Eine Differenzierung nach Wohnungsteilmärkten, wie z. B. mit öffentlichen Mitteln geförderte oder nicht geförderte Mietwohnungsbestände, erfolgte nicht. Dieses Verfahren gewährleistet, dass alle relevanten Wohnungsteilmärkte bzw. Stadt-/Gemeindegebiete in der Datenerhebung berücksichtigt werden.

Definition des Gegenstands der Beobachtung

Im Rahmen der Datenerhebung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin erfolgte eine klare Definition des Beobachtungsgegenstands. Nicht berücksichtigt wurden folgende Teilmärkte:

- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt
- Wohnungen in betreuten Wohnanlagen, da die Nettokaltmiete zusätzliche Betreuungskosten beinhaltet und die vereinbarten Mieten nicht dem normalen Mietwohnungsmarkt unterliegen und nur an bestimmte Zielgruppen vermietet werden
- Untermietverhältnisse, d. h. Mietverträge, die nur für einen Teil der Wohnung abgeschlossen wurden. Entsprechende Mietverhältnisse repräsentieren einen ähnlichen Teilmarkt wie Heimplätze, da Teile der Wohnungen einer gemeinschaftlichen Nutzung unterliegen und somit die Mietzinszahlung nicht die ortsübliche Vergleichsmiete abbildet. Wohngemeinschaften mit lediglich einem Mietvertrag, der für die gesamte Wohnung gilt, wurden jedoch berücksichtigt.

In die Auswertungen zum Mietpreisniveau im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind nur Wohnungen mit der vermietetseitig gestellten Mindestausstattung Sammelheizung,

Bad und Innen-WC berücksichtigt worden. Dies entspricht den Ausführungen im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19. Oktober 2010 (Az. B 14 AS 50/10 R, Rd. 29), wonach Wohnungen mit einem einfachsten Ausstattungsstandard nicht für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden dürfen. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat darüber hinaus entschieden, dass alle Wohnungen in bisher unsanierten Beständen, die vor der Wiedervereinigung fertiggestellt wurden, für die Ermittlung der Mietkennwerte nicht berücksichtigt werden sollen, da sie als einfachster Wohnstandard anzusehen sind.

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

Die Datenbasis der Mieterhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert. Zusätzlich erfolgte eine Erhebung der aktuell gezahlten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizkosten. Damit können für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch aktuelle ortsübliche Beträge für die kalten Betriebskosten ermittelt werden.

Beobachtungszeitraum

Die Mieterhebung wurde als stichtagsbezogene Datenerhebung durchgeführt. Die erhobenen Nettokaltmieten und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizkosten beziehen sich auf den 1. Mai 2016.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei den Vermietern bzw. Eigentümern von Mietwohnungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von grundsicherungsrelevanten Mietspiegeln.

Für die Datenerhebung wurde vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin und den angehörigen Gemeinden und Ämtern eine Liste mit Wohnungsvermietern und Einzeleigentümern von Mietwohnungen zur Verfügung gestellt. Insgesamt wurden 42 Vermieter bzw. Eigentümer vom Kreis angeschrieben und um eine Lieferung der entsprechenden Daten gebeten. Hierbei handelte es sich nicht nur um im Landkreis ansässige Wohnungseigentümer.

Der Erhebungszeitraum der Befragung mit dem Stichtag 1. Mai 2016 erstreckte sich von Juni bis November 2016.

Die datenschutzrechtlichen Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Datenerhebung wurden von F+B erfüllt.

Die Datenerhebungen wurden als Abfrage aus den entsprechenden Mieterdateien der Wohnungsunternehmen oder der Wohnungsverwalter durchgeführt bzw. durch Einzelangaben kleinerer Wohnungseigentümer. Die Zuverlässigkeit der erhobenen Daten wurde durch umfangreiche Kontroll- und Qualitätsprüfungen sichergestellt.

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung. Erhoben wurden insgesamt 12.771 Wohnungsdaten. Darin enthalten waren 409 Leerstände. Für 12.362 Wohnungen lagen Daten vor, wodurch 47,8 % des Mietwohnungsbestands im Landkreis gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 2011 exklusive Leerstand erfasst worden sind.

Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. Plausibilitätsprüfungen und Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 12.097 Wohnungen in die Auswertung eingeflossen (vgl. Tabelle 4.4),

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der flächendeckenden Erhebung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und dem Anteil am Wohnungsbestand gegeben (vgl. Tabelle 4.1).

Validität der Datenerhebung

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

Hinsichtlich dieses Zieles ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mieterhebung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin durch die Verwendung anerkannter statistischer Verfahren bei der Erhebung und Auswertung gegeben. Die Befragung der Vermieter und Eigentümer mit größeren Wohnungsbeständen sichert eine valide Datenbasis zu.

Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung

Die im Landkreis Ostprignitz-Ruppin erhobenen Mietdaten wurden äquivalent zu den anerkannten Regeln eines Tabellenmietspiegels ausgewertet. Die bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts verwendeten mathematisch-statistischen Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung entsprechen den anerkannten Verfahren gemäß den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002).

Vollständigkeit des schlüssigen Konzepts

Damit erfüllt die Mieterhebung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin alle Punkte, die nach dem BSG Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, als Merkmal eines schlüssigen Konzepts aufgeführt werden.

3 Regionalisierung

Grundsätzlich sind nach einhelliger Rechtsprechung die Mieten am Wohnort als Vergleichsmaßstab für die Bestimmung der höchstzulässigen Miete der Hilfeempfänger heranzuziehen. Im ländlichen Raum können allerdings kleinere Gemeinden zu größeren Einheiten zusammengefasst werden.

Im Jahr 2011 erfolgte auf Basis der differenzierten Analyse bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts 2011 eine Zusammenfassung der zehn Städte, Gemeinden und Ämter in vier Regionen. Die entscheidenden Kriterien für die Zusammenfassung waren:

- die räumliche Nähe der Gebiete zueinander
- ihre verkehrstechnische Anbindung und Erreichbarkeit
- ihre Lage zu wirtschaftlich bedeutenden Standorten
- durchschnittliche Miethöhe.

An der infrastrukturellen Lage der einzelnen Gemeinden hat sich gegenüber der Erstellung 2011 zwar nichts verändert, der Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat aber entschieden, aufgrund der hinreichenden Datenlage 2016 auf eine Zusammenfassung zu verzichten und die Mieten- und Betriebskostenanalysen für die zehn amtlichen Gebietseinheiten getrennt vornehmen zu lassen. Im Einzelnen sind dies

- Amt Lindow (Mark)
- Amt Neustadt (Dosse)
- Amt Temnitz
- Fehrbellin
- Heiligengrabe
- Kyritz, Stadt
- Neuruppin, Stadt
- Rheinsberg, Stadt
- Wittstock/Dosse, Stadt
- Wusterhausen/Dosse

4 Bestandsmietenerhebung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung der notwendigen Daten für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII im Landkreis Ostprignitz-Ruppin erfolgte auf Basis einer Befragung der Vermieter bzw. Eigentümer.

Grundlage für die schriftliche Befragung war eine Liste von Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern, welche vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin und den Gemeinden und Ämtern des Landkreises zur Verfügung gestellt worden ist. Insgesamt wurden 42 Vermieter bzw. Eigentümern angeschrieben und um Teilnahme an der Datenerhebung gebeten.

Die Versendung der Datenerhebungsunterlagen erfolgte durch F+B. Die Befragung wurde von Juni 2016 bis November 2016 mit dem Stichtag 1. Mai 2016 durchgeführt. Im Rahmen der Datenerhebung erfolgten Nachfassaktionen sowie intensive Kontaktaufnahmen mit Vermietern durch den Landkreis und F+B.

Bei den befragten Wohnungsvermietern und Eigentümern wurden die kompletten Mietwohnungsbestände abgefragt, soweit sie in die zu erhebende Wohnungsgesamtheit gehörten.

4.1.1 Datenschutz

F+B verfügt über ein Datenschutzkonzept, welches bereits im Rahmen mehrerer Datenerhebungen zur Ermittlung der Mietobergrenzen verwendet wurde.

Der Datenrücklauf erfolgte direkt an F+B, so dass der Landkreis Ostprignitz-Ruppin keine Kenntnisse über die gelieferten Daten der Wohnungsvermieter und Eigentümer erhalten hat. Hierdurch wurden die datenschutzrechtlichen Vorgaben der Anonymität der Erhebung erfüllt.

Die Angabe der Adresse des Eigentümers, die für eventuelle Datenplausibilisierungen bei F+B erforderlich war, erfolgte auf freiwilliger Basis durch die Eigentümer. In den versendeten Unterlagen wurde hierauf entsprechend hingewiesen. Die Fragebogen mit den Namen und Adressen der Wohnungsvermieter und Eigentümer wurden nach Erfassung und Datenplausibilisierung (vgl. Kapitel 4.2.1) entsprechend den datenschutzrechtlichen Vorgaben vernichtet. Die persönlichen Daten der Eigentümer und die Daten zu den Mietwohnungen wurden getrennt erfasst. Die persönlichen Daten der Eigentümer wurden nach Abschluss der Datenplausibilisierung gelöscht.

4.1.2 Grundgesamtheit

Für die Ermittlung des entsprechend der Rechtsprechung notwendigen Datenerhebungsumfangs wurde auf die aktuellen Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit dem Datenstand Mai 2011 zurückgegriffen. Bei der Gebäude- und Woh-

nungszählung handelt es sich um eine Totalerhebung des Wohnungsbestands differenziert nach den einzelnen Städten und Gemeinden.

Gemäß der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gibt es im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 25.865 vermietete Wohnungen in Wohngebäuden sowie 3.299 leer stehende Wohnungen, von denen unbekannt ist, ob es sich um Miet- oder Eigentümerwohnungen handelt (Datenabruf beim Statistischen Bundesamt: 9. Juli 2014).

Tab. 4.1 Vergleich Erhebungsdaten zur Grundgesamtheit aller Mietwohnungen ohne Leerstand nach Größenklassen auf Basis Zensus 2011 – Anteil in %

Stadt, Gemeinde, Amt	Quelle	Größenklasse (Zensus)				
		unter 40 m ²	40 m ² bis 59 m ²	60 m ² bis 79 m ²	80 m ² bis 99 m ²	100 m ² und mehr
Amt Lindow (Mark)	Zensus	13%	30%	33%	16%	9%
	Erhebung	13%	44%	29%	11%	2%
Amt Neustadt (Dosse)	Zensus	9%	35%	34%	12%	10%
	Erhebung	11%	52%	28%	9%	0%
Amt Temnitz	Zensus	6%	36%	32%	11%	14%
	Erhebung	7%	52%	41%	0%	0%
Fehrbellin	Zensus	6%	31%	35%	16%	12%
	Erhebung	6%	50%	44%	1%	0%
Heiligengrabe	Zensus	3%	29%	34%	17%	16%
	Erhebung	5%	46%	43%	5%	2%
Kyritz, Stadt	Zensus	8%	45%	28%	10%	9%
	Erhebung	10%	65%	21%	2%	2%
Neuruppin, Stadt	Zensus	9%	39%	35%	11%	6%
	Erhebung	7%	50%	35%	6%	1%
Rheinsberg, Stadt	Zensus	7%	46%	28%	13%	6%
	Erhebung	4%	62%	24%	8%	0%
Wittstock/Dosse, Stadt	Zensus	8%	41%	33%	11%	7%
	Erhebung	8%	50%	34%	6%	2%
Wusterhausen/Dosse	Zensus	9%	35%	34%	9%	12%
	Erhebung	14%	48%	36%	1%	0%
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	Zensus	8%	39%	33%	12%	8%
	Erhebung	8%	53%	32%	6%	1%

© F+B 2016

Für die Datenerhebung wurde aus der Adressdatei des Landkreises Ostprignitz-Ruppin und den Gemeinden und Ämtern des Landkreises eine Befragungsgrundgesamtheit der Vermieter und Eigentümer erstellt. Die Erhebungsgrundgesamtheit um-

fasste alle der Verwaltung bekannten ortsansässigen sowie auswärtigen Vermieter und Eigentümer. Insgesamt wurden 42 Vermietern und Eigentümern angeschrieben.

Für die Überprüfung der Streuung der Erhebungsdaten im Verhältnis zur Grundgesamtheit aller Mietwohnungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden entsprechende Vergleichsdaten aus dem Zensus 2011 herangezogen. Hierbei handelt es sich um eine Differenzierung des Mietwohnungsbestands nach Größenklassen (vgl. Tabelle 4.1). Weitere Vergleichsmerkmale standen für eine Überprüfung nicht zur Verfügung.

Der Vergleich zeigt, dass die Datenerhebung die Streuung der Mietwohnungen nach Größenklassen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gut abbildet. Aufgrund des hohen Anteils von großen Wohnungsunternehmen im Landkreis, die sich an der Datenerhebung beteiligt haben, liegt der Anteil der kleinen Wohnungen mit weniger als 60 m² teilweise über dem des Mietwohnungsbestandes in dieser Größenklasse.

Für die Ermittlung des Wohnkostenniveaus im Landkreis erfolgt keine Zusammenfassung von Wohnungsgrößenklassen. Daher ist es statistisch nicht zwingend erforderlich, dass der Anteil der Datenerhebung mit der Grundgesamtheit aller Mietwohnungen identisch ist, da die rechnerische Ermittlung des Mietenniveaus für jede Wohnungsgrößeklasse getrennt erfolgte. Entscheidend für die Ermittlung der Wohnkostenniveaus ist es, dass die Anzahl der erhobenen Mietwerte innerhalb eines Teilmarktes ausreichend für eine statistisch abgesicherte Aussage ist.

4.1.3 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermietern und Eigentümern von Wohnraum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden von F+B in Zusammenarbeit mit der Verwaltung entsprechende Erhebungsunterlagen erstellt:

- Begleitschreiben vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin
- Erhebungsbogen
- Erläuterungen zum Erhebungsbogen

Im Anschreiben vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin erfolgten eine Erläuterung des Sachverhalts und insbesondere die Sicherstellung der datenschutzrechtlichen Belange. Daneben wurden weiterführende Erläuterungen zum Grund der Erhebung und insbesondere zum Auftragsgegenstand bzw. der Auftragsvergabe an F+B ausgeführt. Die Eigentümer und Vermieter wurden durch den Landkreis schriftlich um Unterstützung der Erhebung gebeten.

Für die Datenerhebung wurde von F+B ein entsprechender Fragebogen erstellt. Hierbei wurden die für den Untersuchungsgegenstand notwendigen Sachverhalte erfragt. Zur Sicherstellung des Datenrücklaufs wurde auf eine umfangreiche Erhebung von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen verzichtet, da dieses nach den Erfahrungen von F+B die Teilnahmebereitschaft der Datengeber und damit den Datenrücklauf deutlich verringert hätte.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben:

- Adresse
- Mietvertragsbeginn (Datum: Monat und Jahr)
- Wohnfläche in m²
- Anzahl Wohnräume
- Baujahr
- monatliche Nettokaltmiete (Grundmiete) in Euro
- monatliche Betriebskostenvorauszahlung in Euro
- wesentliche kalte Betriebskosten in der Betriebskostenvorauszahlung enthalten: Wasserversorgung, Entwässerung, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer, Müllgebühren (ja/nein)
- monatliche Heizkostenvorauszahlung in Euro
- Warmwasserkosten in Heizkosten enthalten oder Direktabrechnung mit Energieversorger
- Energieart Heizung
- leer stehend (ja/nein)
- Bad, Innen-WC und Sammelheizung vorhanden – vermietetseitig gestellt (ja/nein)
- Sanierung (unsaniert, teilsaniert, vollsaniert)
- Mietpreisbindung (ja/nein)

Neben dem Fragebogen wurde dem Schreiben an die Wohnungsvermieter und Eigentümer eine umfangreiche Erläuterung der einzelnen Inhalte des Fragebogens beigefügt. Vor dem Hintergrund der Befragung aller Eigentümer von Wohnraum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin war davon auszugehen, dass die Datenerhebung auch viele nicht professionelle Vermieter erfasst. Für diese Vermieter sind viele der Begriffe, die der Wohnungswirtschaft geläufig sind, nicht bekannt und bedurften daher einer Erläuterung. Zudem dienten die Erläuterungen dazu, dass bei allen Datengebern ein einheitliches Verständnis der Fragen vorlag und damit die erhobenen Daten vergleichbar sind.

4.1.4 Umfang der Datenerhebung

Auf Basis der durch den Landkreis Ostprignitz-Ruppin und den Gemeinden und Ämtern des Landkreises erstellten Liste von Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern wurden insgesamt 42 Vermieter bzw. Eigentümer angeschrieben und um Teilnahme an der Datenerhebung gebeten. Davon haben sich 38 gemeldet, wovon 33 Vermieter bzw. Eigentümer Daten zur Verfügung gestellt haben (vgl. Tabelle 4.2).

Tab. 4.2 Rücklaufübersicht Vermieterbefragung

	Anzahl	Anteil
angeschriebene Vermieter (Brutto)	42	100,0 %
keine Rückmeldung	4	9,5 %
Rückmeldungen insgesamt	38	90,5 %
Davon		100,0 %
Nicht befragungsrelevant (keine Bestände mehr im Landkreis, Verweigerung)	16	42,1 %
Vermieter mit Datenlieferungen, die in die Auswertung übernommen wurden	22	57,9 %

© F+B 2016

Insgesamt wurden bei den 22 Vermietern bzw. Eigentümern 12.771 Daten erhoben und damit für 47,8 % der vermieteten Wohnungen im Landkreis laut Zensus 2011 (vgl. Tabelle 4.3). Die Abdeckungsquoten liegen im Landkreis zwischen 12 % in Heiligengrabe und 64,7 % in Wittstock/Dosse. Da im Amt Lindow von den Vermietern keine Daten bereitgestellt wurden, beruhen die erhobenen Mieten auf einer Auswertung der aktuellen SGB II-Leistungsfälle in Lindow.

Tab. 4.3 Rücklaufübersicht nach Gemeinden

Amt / Gemeinde / Stadt	Mietwohnungen ohne Leerstand Zensus 2011*	Mietwohnungen ohne Leerstand	
		Rücklauf 2016	Anteil in %
Amt Lindow (Mark)	888	209	23,5%
Amt Neustadt (Dosse)	1.467	369	25,2%
Amt Temnitz	581	129	22,2%
Fehrbellin	1.159	183	15,8%
Heiligengrabe	524	63	12,0%
Kyritz, Stadt	2.640	1.139	43,1%
Neuruppin, Stadt	11.085	5.941	53,6%
Rheinsberg, Stadt	2.046	1.096	53,6%
Wittstock/Dosse, Stadt	4.282	2.771	64,7%
Wusterhausen/Dosse	1.193	462	38,7%
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	25.865	12.362	47,8%

* Datenabruf GWZ 2011 am 9.7.2014

© F+B 2016

4.2 Datenplausibilisierung

4.2.1 Datenplausibilisierung der Nettokaltmiete (Grundmiete)

Die von den Vermietern gelieferten Daten wurden in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst und umfangreichen Fehlerprüfungen und Plausibilitätskontrollen unterzogen. Mit Hilfe entsprechender rechnergestützter Analysetools wurde sichergestellt, dass die in die Auswertung eingeflossenen Daten keine Fehler enthalten und plausibel sind. Bei festgestellten Unplausibilitäten erfolgte eine Nacherhebung der Daten bei den entsprechenden Vermietern. Konnten durch die Nacherhebung die Unplausibilitäten nicht geklärt oder die vorhandenen Datenlücken nicht geschlossen werden, wurden die betroffenen Datensätze in den weiteren Analyseschritten nicht mehr berücksichtigt.

Tab. 4.4 Datenplausibilisierung Nettokaltmieten

	Anzahl	Anteil
Erhobene Datensätze (Wohnungsdaten)	12.771	100,0 %
– fehlende Angaben (Wohnfläche, Nettokaltmiete)	50	0,4 %
– Mietereinzug nach Erhebungsstichtag	74	0,6 %
– kein Mindeststandard oder ausreichender Wohnungsstandard (Bad, WC oder Sammelheizung nicht vorhanden)	94	0,7 %
– Sonderimmobilien z. B. altersgerechtes Wohnen	2	0,0 %
– unsanierter Bestand	45	0,4 %
– Leerstand	409	3,2 %
Bereinigte und verwertbare Datensätze (Wohnungsdaten)	12.097	94,7 %

© F+B 2016

Wohnungsdatensätze, die nicht über eine ausreichende Wohnungsausstattung verfügen oder in seit 1990 unsanierten Beständen aus der Zeit von vor der Wende liegen, wurden entsprechend markiert und nicht bei der Datenauswertung berücksichtigt. Außerdem wurden alle Datensätze markiert, die zum Stichtag nicht vermietet waren (Leerstand). Nach allen Bereinigungsverfahren standen für die Nettokaltmieten-Analyse noch 12.097 Datensätze von vermieteten Wohnungen zur Verfügung.

4.2.2 Datenplausibilisierung Betriebskosten

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

Im Rahmen der Erhebung der Betriebskostenvorauszahlungen wurde bei den Vermietern auch abgefragt, ob alle wesentlichen Betriebskostenarten bzw. diejenigen Betriebskostenarten, die für jede Wohnung auf jeden Fall zu zahlen sind, auch in den angegebenen Beträgen enthalten seien. Bei den wesentlichen Betriebskostenarten handelt es sich um die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung, Müllgebühren, Grundsteuer und Sach-/Haftpflichtversicherung für das Gebäude.

Außerdem wurden die Datensätze aller Wohnungen markiert, die zum Stichtag nicht vermietet waren. Nach allen Bereinerungsschritten standen für die Betriebskostenanalyse noch 11.910 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tabelle 4.5).

Tab. 4.5 Datenplausibilisierung Betriebskosten

	Anzahl	Anteil
Erhobene Datensätze (Wohnungsdaten)	12.771	100,0 %
– fehlende Angaben (Wohnfläche, Nettokaltmiete)	170	1,3 %
– unplausible Daten	72	0,6 %
– Mietereinzug nach Erhebungstichtag	74	0,6 %
– kein Mindeststandard oder ausreichender Wohnungsstandard (Bad, WC oder Sammelheizung nicht vorhanden)	94	0,7 %
– Sonderimmobilien z. B. altersgerechtes Wohnen	2	0,0 %
– unsanierter Bestand	40	0,3 %
– Leerstand	409	3,2 %
Bereinigte und verwertbare Datensätze (Wohnungsdaten)	11.910	93,3 %

© F+B 2016

4.2.2 Datenplausibilisierung Heiz- und Warmwasserkosten

Die Aufbereitung und Datenplausibilisierung der Heizkostenvorauszahlungen wurde analog durchgeführt um sicherzustellen, dass nur vollständige und plausible Datensätze in die Auswertung gelangten. Wesentliches Kriterium der Vollständigkeit ist für die Ermittlung der Angemessenheit die Einbeziehung der Warmwasserkosten. Deshalb wurden alle Datensätze ohne enthaltende Warmwasserkosten markiert und für die Auswertung nicht berücksichtigt.

Nach allen Bereinerungsschritten standen für die Analyse der Heiz- und Warmwasserkosten 10.407 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tabelle 4.6). Im Vergleich zu den Miete- und Betriebskostendaten ist der Umfang deutlich geringer, weil die Heiz- und Warmwasserkosten nicht in jedem Fall mit dem Vermieter sondern direkt mit einem Energieversorger abgerechnet werden.

Tab. 4.6 Datenplausibilisierung Heiz- und Warmwasserkosten

	Anzahl	Anteil
Erhobene Datensätze (Wohnungsdaten)	12.771	100,0 %
– fehlende Angaben (Wohnfläche, Heizkosten)	1.101	8,6 %
– unplausible Daten	605	4,8 %
– Mietereinzug nach Erhebungsstichtag	74	0,6 %
– kein Mindeststandard oder ausreichender Wohnungsstandard (Bad, WC oder Sammelheizung nicht vorhanden)	94	0,7 %
– Heizkosten enthalten keine Warmwasserkosten	81	0,6 %
– Leerstand	409	3,2 %
Bereinigte und verwertbare Datensätze (Wohnungsdaten)	10.407	81,5 %

5 Datenauswertung

Nach erfolgter Datenbereinigung wurden die Daten entsprechend den Rahmenbedingungen der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII aufbereitet. Hierzu erfolgte eine Festlegung der Größenklassen und des Grenzwertes für den einfachen Wohnungsstandard im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

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

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

5.1 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit

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

5.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard

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

Dahinstehen kann auch, ob der von der Stadt O. erstellte Mietpreisspiegel den Anforderungen an einen einfachen „Mietspiegel“ i. S. des § 558c BGB entspricht. Zweifel bestehen insoweit, als der überwiegende Teil des Datenbestandes wohl aus „Wohngeldfällen“ stammt. Diese Datengrundlage wird bei der Qualifizierung der betreffenden Mietdatenbanken als „Mietspiegel“ nicht als ausreichend angesehen ... Für den hier auszufüllenden unbestimmten Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ des Wohnraums ist dieser Gesichtspunkt jedoch nur von unterge-

ordneter Bedeutung. Maßgeblich ist vielmehr, dass die bei den Wohngeldempfängern und bei Beziehern von Grundsicherungsleistungen in Betracht zu ziehenden Wohnungen in weiten Bereichen identisch sind. Soweit mithin in den Städten und Gemeinden Statistiken geführt werden, die Datensätze über durchschnittliche Mietpreise aus Wohngeldfällen enthalten oder überwiegend aus diesen bestehen, sind diese Daten durchaus geeignet, eine Grundlage zur Bestimmung des Begriffs der „Angemessenheit“ zu bilden (Aktenzeichen B 14/7b AS 44/06 R vom 18.6.2008).

In diesem Urteil wird deutlich, dass das Bundessozialgericht Wert auf eine Kongruenz der Datenbasis der Mietenerhebung und der Wahl der angemessenen Miethöhe legt. Vereinfacht ausgedrückt: Wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht, wird in etwa auch der Mittelwert, gegebenenfalls sogar der Oberwert dieser Mieten als angemessen angesehen. Wenn dagegen der gesamte Mietwohnungsmarkt gemessen wird, der hinsichtlich seines Wohnwertes und Mietenniveaus auch oberhalb des für Bezieher von Kosten der Unterkunft als angemessen angesehenen Wohnungsstandards liegt, müssen die Höchstsätze der Kosten der Unterkunft deutlich unter dem Mietenmittel liegen, um den rechtlichen Vorgaben zum einfachen Wohnwert zu entsprechen.

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

Es handelt sich einerseits um Wohnungen mit „Ofenheizung“, bei denen sich der Mieter der Wohnung mit der Versorgung mit Kohlen und der Entsorgung der Asche befassen muss, und andererseits oder kumulativ um Wohnungen ohne Bad (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen, aber nicht duschen können. Zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes sind diese Werte nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden. Dem lässt sich nicht entgegenhalten, diese Werte seien einzubeziehen, um eine möglichst breite Datenbasis zu erhalten. Wenn solche Wohnungen nicht den unteren, sondern den untersten Standard abbilden, gehören sie von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist. Deshalb dürfen sie in eine Auswertung des qualifizierten Mietspiegels unter dem Blickwinkel des § 22 SGB II nicht einfließen, unabhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Durch die durchgeführten Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 4.2.1) wurden, gemäß des Urteils des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard bereits aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermietetseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben oder in Vorwendegebäuden

liegen, die seit 1990 nicht saniert wurden. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von F+B kann der untere Wohnwert über die Bestimmung des entsprechenden Teilwohnungsmarktes anhand von Wohnwertmerkmalen erfolgen. In diesem Fall bildet der Mietoberwert dieses Teilmarktes die Mietobergrenze der höchstzulässigen Wohnkosten.

Eine zweite Möglichkeit der Bestimmung der Mietobergrenzen besteht in einer Untersuchung des Gesamtwohnungsmarktes und der Feststellung des Mietenniveaus für ein unteres Teilmarktsegment. Hierfür ist es zum einen erforderlich, entweder durch eine Vollerhebung oder durch eine geeignete Stichprobenziehung tatsächlich den Gesamtmietwohnungsmarkt zu erheben, zum anderen ist die Wahl des Umfangs des unteren Teilmarktsegmentes schlüssig zu bestimmen. Dieses geschieht im Regelfall durch eine Analyse des rechnerischen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat sich für die zweite der genannten Möglichkeiten der Bestimmung der angemessenen Wohnungskosten entschieden, also die Erhebung des Mietenniveaus im Gesamtmarkt und Festlegung der abstrakten Mietobergrenze beim arithmetischen Mittel.

5.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

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

Für die Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden die folgenden Datenquellen herangezogen:

- Bundesagentur für Arbeit und Statistisches Bundesamt
 - Bedarfsgemeinschaften SGB II (31.12.2014)
 - Leistungsempfänger SGB XII (31.12.2014)
 - Wohngeldempfänger (31.12.2014)
- Fortschreibung auf Basis Zensus 2011 und Bevölkerungsveränderung
 - Haushalte insgesamt 2015

Tab. 5.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Bedarfsgemeinschaften SGB II	6.220 Bedarfsgemeinschaften
Bedarfsgemeinschaften SGB XII	
- Sozialhilfe	1.387 Personen
- Grundsicherung	247 Personen
Wohngeldbezieher	1.180 Haushalte
Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung (10 % der Haushalte)	4.772 Haushalte
sonstige Haushalte, Sicherheitszuschlag (5 % der Haushalte)	2.386 Haushalte
Haushalte mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum	16.192 Haushalte
Haushalte insgesamt (Berechnung auf Basis Zensus 2011)	47.723 Haushalte
Anteil der Haushalte mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum an allen Haushalten	33,9%

© F+B 2014

Bei der Berechnung der Zahl der Haushalte wird davon ausgegangen, dass eine Bedarfsgemeinschaft gemäß SGB II einem Haushalt bzw. einer nachgefragten Wohnung entspricht. Aufgrund der Systematik im SGB II ist dieses jedoch nicht ganz korrekt, da auch mehrere Bedarfsgemeinschaften in einem Haushalt bzw. einer Wohnung leben können. Damit wird die Zahl der nachgefragten preisgünstigen Wohnungen überschätzt, also die Nachfrage eher zu hoch angesetzt. Auch bei der Nachfrage gemäß SGB XII kommt es zu einer Überschätzung der Nachfrage, da nur die Zahl der Leistungsempfänger vorliegt und nicht die Haushaltszahl. Damit wird insgesamt bei der Berechnung die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum grundsätzlich überschätzt, der ermittelte Wert der Nachfrager ist tendenziell zu hoch.

Über die Zahl der Niedrigeinkommensempfänger, die keine Transferleistungen beziehen, existieren keine Statistiken. Aus den Erfahrungen aus anderen Studien von F+B wird der Anteil der Niedrigeinkommensempfänger im Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit 10 % der Haushalte bei der Bedarfsrechnung berücksichtigt. Zusätzlich wird noch ein Sicherheitsaufschlag von 5 % der Haushalte bei der Bedarfsrechnung berücksichtigt.

Die Tabelle 5.1 zeigt den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Aus den Erläuterungen zu den Datenquellen und Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird deutlich, dass mit dem rechnerisch ermittelten Bedarf die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Landkreis tendenziell überschätzt wird.

5.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze der Wohnkosten wurde von F+B auf den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin abgestellt. Es stellt sich die Frage, wo hierfür die Grenze zu ziehen ist.

Generell ist davon auszugehen, dass der einfache Wohnstandard als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Wie das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) allerdings deutlich gemacht hat, kann hierbei beispielsweise auch der Mittelwert oder sogar der Oberwert der erhobenen Mieten als angemessen angesehen werden, wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde eine Datenerhebung bei allen Mietwohnungen durchgeführt, d. h. die erhobenen Mieten repräsentieren im Grundsatz den Gesamt-Mietwohnungsmarkt. Da durch die Befragung grundsätzlich alle Vermieter eine Chance hatten, sich an der Erhebung zu beteiligen, sind die Ergebnisse als repräsentativ für den Gesamt-Mietwohnungsmarkt im Landkreis anzusehen.

Die Ergebnisse der Tabelle 5.1 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten, im Landkreis durchschnittlich 33,9 % beträgt.

Bei der Festlegung der Kosten der Unterkunft wurde als Grenzwert für die Mietobergrenzen das arithmetische Mittel der Mietenverteilung herangezogen. Durch die Verwendung des arithmetischen Mittels stehen den Bedarfsgemeinschaften nahezu 50 % des Mietwohnungsmarktes zur Verfügung.

Damit wird einerseits sichergestellt, dass bezogen auf die Anzahl von Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, entsprechender Wohnraum berücksichtigt wird. Gleichzeitig werden als Haushalte, bei denen von entsprechendem Bedarf auszugehen ist, nicht nur Transferleistungsbezieher angenommen sondern auch Wohngeldbezieher, Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen sowie als sogenannter Sicherheitszuschlag auch 5 % aller sonstigen Haushalte. Dass nicht auf die insgesamt 33,9 % abgestellt wird, trägt der Überlegung Rechnung, dass auch Haushalte, die nicht zu der ermittelten Bedarfsgruppe zählen, preisgünstig wohnen können müssen.

5.2 Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

5.2.1 Verteilung der Erhebungsdaten

Die Auswertung der erhobenen und plausibilisierten Nettokaltmieten erfolgte für die zehn Wohnungsmärkte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin differenziert nach fünf Wohnungsgrößenklassen. Hierzu wurden die einzelnen Datensätze entsprechend aufbereitet und getrennt nach den fünfzig Tabellenfeldern ausgewertet. Insgesamt sind in die Analyse 12.097 Wohnungsdaten eingeflossen.

Tab. 5.2 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Regionen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Amt / Gemeinde / Stadt	Größenklasse					Insgesamt
	bis zu 50 m ² (= 1 PHH)	über 50 m ² bis 65 m ² (= 2 PHH)	über 65 m ² bis 80 m ² (= 3 PHH)	über 80 m ² bis 90 m ² (= 4 PHH)	über 90 m ² (>= 5 PHH)	
Amt Lindow (Mark)	73	74	37	9	8	201
Amt Neustadt (Dosse)	111	158	55	33	0	357
Amt Temnitz	28	67	34	0	0	129
Fehrbellin	46	97	26	1	0	170
Heiligengrabe	4	11	4	0	2	21
Kyritz, Stadt	420	532	120	13	33	1.118
Neuruppin, Stadt	1.703	2.404	1.308	319	126	5.860
Rheinsberg, Stadt	284	510	171	90	7	1.062
Wittstock/Dosse, Stadt	711	1314	477	128	91	2.721
Wusterhausen/Dosse	153	216	84	4	1	458
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	3.533	5.383	2.316	597	268	12.097

© F+B 2016

Die Tabelle 5.2 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen und den zehn Wohnungsmarktregionen bzw. Städten, Gemeinden und Ämtern im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Die Auswertung zeigt, dass für 14 Tabellenfelder keine statistisch ausreichende Fallzahl (= mindestens 10 Mietwerte in Anlehnung an die entsprechende Praxis bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel, z. B. dem Berliner Mietspiegel) vorliegt. Für die übrigen Felder sollen die Mietwerte aus den Erhebungsdaten abgeleitet werden. Für

die Leerfelder wird der Wert der nächst kleineren oder größeren Wohnungsgrößenklasse herangezogen.

5.2.2 Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

Wie in Kapitel 5.1.3 beschrieben, wird für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Ostprignitz-Ruppin das arithmetische Mittel aller erhobenen Nettokaltmieten als statistischer Grenzwert herangezogen.

Die Tabelle 5.3 zeigt diese Werte für die zehn Städte, Gemeinden und Ämter nach Größenklassen. Die ermittelten Quadratmetermieten werden zur Berechnung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis herangezogen (vgl. Kapitel 5.4).

Tab. 5.3 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, arithmetisches Mittel der Nettokaltmieten in Euro pro m²

Amt / Gemeinde / Stadt	Größenklasse				
	bis zu 50 m ² (= 1 PHH)	über 50 m ² bis 65 m ² (= 2 PHH)	über 65 m ² bis 80 m ² (= 3 PHH)	über 80 m ² bis 90 m ² (= 4 PHH)	über 90 m ² (≥ 5 PHH)
Amt Lindow (Mark)	4,88	4,30	4,17	4,17*	4,17*
Amt Neustadt (Dosse)	4,54	4,31	4,12	4,14	4,14*
Amt Temnitz	4,49	4,60	4,24	4,24*	4,24*
Fehrbellin	5,36	5,23	5,11	5,11*	5,11*
Heiligengrabe	4,16*	4,16	4,16*	4,16*	4,16*
Kyritz, Stadt	4,48	4,45	4,47	4,47	4,19
Neuruppin, Stadt	4,85	4,75	4,55	4,59	4,76
Rheinsberg, Stadt	5,13	4,90	5,13	5,21	5,21*
Wittstock/Dosse, Stadt	4,53	4,37	4,34	4,45	4,49
Wusterhausen/Dosse	4,52	4,42	4,47	4,47*	4,47*
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	4,74	4,61	4,53	4,61	4,57

* Wert der nächst kleineren Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl (mindestens 10 Fälle).

5.3 Ermittlung der regionalen durchschnittlichen kalten Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete wurden im Rahmen der Datenerhebung auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. Mai 2016 erhoben. Die Zahl

der auswertbaren Datensätze ist mit 11.910 Datensätzen geringer als bei der Analyse der Nettokaltmieten. Dieses resultiert aus den teilweise fehlenden Angaben, nicht eindeutig ermittelbaren kalten Betriebskosten etc. Einige Vermieter haben die Betriebskosten auch nur als Gesamtsumme, d. h. kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser in einer Summe, übermittelt.

Es wurde insbesondere bei der Datenauswertung darauf geachtet, dass die Betriebskostenvorauszahlungen die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten, und zwar:

- Wasserversorgung und Entwässerung,
- Müllgebühren,
- Sach-/Haftpflichtversicherung,
- Grundsteuer.

Alle anderen Betriebskostenarten sind nicht zwingend für jeden Wohnungstyp vorhanden, wie z. B. die Kosten für einen Aufzug, die in der Regel nur bei größeren Wohngebäuden anfallen.

Tab. 5.4 Betriebskosten nach Wohnungsmarktregionen und Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Angaben in €/m²)

Amt / Gemeinde / Stadt	Größenklasse				
	bis zu 50 m ² (= 1 PHH)	über 50 m ² bis 65 m ² (= 2 PHH)	über 65 m ² bis 80 m ² (= 3 PHH)	über 80 m ² bis 90 m ² (= 4 PHH)	über 90 m ² (>= 5 PHH)
Amt Lindow (Mark)	1,17	1,23	1,21	1,21*	1,21*
Amt Neustadt (Dosse)	1,25	1,06	1,05	0,98	0,98*
Amt Temnitz	0,97	1,02	0,91	0,91*	0,91*
Fehrbellin	1,46	1,32	1,32	1,32*	1,32*
Heiligengrabe	0,81*	0,81	0,81*	0,81*	0,81*
Kyritz, Stadt	1,25	1,15	1,18	1,09	1,03
Neuruppin, Stadt	1,16	1,14	1,17	1,16	1,14
Rheinsberg, Stadt	1,20	1,17	1,14	1,11	1,11*
Wittstock/Dosse, Stadt	1,22	1,14	1,14	1,02	1,06
Wusterhausen/Dosse	0,97	0,94	0,89	0,89*	0,89*
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	1,18	1,14	1,15	1,11	1,08

* Wert der nächst kleineren/größeren Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl (mindestens 10 Fälle).
Grau unterlegt: Höchster Wert im Landkreis.

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

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

Anschließend erfolgte für diese Teilmenge der Betriebskostenangaben eine zusätzliche Analyse differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarktregionen (vgl. Tabelle 5.4). Die Betriebskostenvorauszahlungen liegen insgesamt zwischen 0,81 €/m² in Heiligengrabe und 1,46 €/m² für die kleinsten Wohnungen in Fehrbellin. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat entschieden, für die Festlegung der abstrakt angemessenen Betriebskosten in allen regionalen Teilmärkten und Wohnungsgrößenklassen einheitlich den höchsten Wert von 1,46 €/m² heranzuziehen (vgl. Tabelle 5.4).

5.4 Ermittlung der Mietobergrenzen des abstrakt angemessenen Wohnraums

Auf der Basis der Datenanalysen zu den Nettokaltmieten und den kalten Betriebskosten erfolgte anschließend die Berechnung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen.

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen wurden, differenziert nach den Städten, Gemeinden und Ämtern und den Größenklassen, zu den ermittelten durchschnittlichen Nettokaltmieten die angemessenen kalten Betriebskosten addiert. Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximalen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die regional differenzierte abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tabelle 5.5).

Beispiel Kyritz (Stadt):

– Mittelwert der Wohnungsgrößenklasse bis 50 m ²	4,48 €/m ²
– angemessene kalte Betriebskosten	1,46 €/m ²
– Summe der Mietbestandteile	5,94 €/m ²
– multipliziert mit der maximalen Wohnfläche von 50 m ²	297,00 Euro

Beispiel Neuruppin, Stadt:

- Mittelwert der Wohnungsgrößenklasse über 50 bis 65 m² 4,75 €/m²
- Mittelwert der kalten Betriebskosten 1,46 €/m²
- Summe der Mietbestandteile 6,21 €/m²
- multipliziert mit der maximalen Wohnfläche von 65 m² 403,65Euro

Tab. 5.5 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Ostprignitz-Ruppin nach Wohnungsmarktregionen – Bruttokaltmieten

Amt, Gemeinde, Stadt	Größe der Bedarfs- gemein- schaft	maximale Wohnungs- größe in m ²	Nettokalt miete €/m ²	kalte Betriebs- kosten €/m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
					in €/m ²	in Euro
Amt Lindow (Mark)	1 Person	50	4,88	1,46	6,34	317,00
	2 Personen	65	4,30	1,46	5,76	374,40
	3 Personen	80	4,17	1,46	5,63	450,40
	4 Personen	90	4,17*	1,46	5,63	506,70
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,17*	1,46	5,63	56,30
Amt Neustadt (Dosse)	1 Person	50	4,54	1,46	6,00	300,00
	2 Personen	65	4,31	1,46	5,77	375,05
	3 Personen	80	4,12	1,46	5,58	446,40
	4 Personen	90	4,14	1,46	5,60	504,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,14*	1,46	5,60	56,00
Amt Temnitz	1 Person	50	4,49	1,46	5,95	297,50
	2 Personen	65	4,60	1,46	6,06	393,90
	3 Personen	80	4,24	1,46	5,70	456,00
	4 Personen	90	4,24*	1,46	5,70	513,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,24*	1,46	5,70	57,00
Fehrbellin	1 Person	50	5,36	1,46	6,82	341,00
	2 Personen	65	5,23	1,46	6,69	434,85
	3 Personen	80	5,11	1,46	6,57	525,60
	4 Personen	90	5,11*	1,46	6,57	591,30
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	5,11*	1,46	6,57	65,70
Heiligengrabe	1 Person	50	4,16	1,46	5,62	281,00
	2 Personen	65	4,16*	1,46	5,62	365,30
	3 Personen	80	4,16*	1,46	5,62	449,60
	4 Personen	90	4,16*	1,46	5,62	505,80
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,16*	1,46	5,62	56,20

Amt, Gemeinde, Stadt	Größe der Bedarfs- gemein- schaft	maximale Wohnungs- größe in m ²	Nettokalt miete €/m ²	kalte Betriebs- kosten €/m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
					in €/m ²	in Euro
Kyritz, Stadt	1 Person	50	4,48	1,46	5,94	297,00
	2 Personen	65	4,45	1,46	5,91	384,15
	3 Personen	80	4,47	1,46	5,93	474,40
	4 Personen	90	4,47	1,46	5,93	533,70
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,19	1,46	5,65	56,50
Neuruppin, Stadt	1 Person	50	4,85	1,46	6,31	315,50
	2 Personen	65	4,75	1,46	6,21	403,65
	3 Personen	80	4,55	1,46	6,01	480,80
	4 Personen	90	4,59	1,46	6,05	544,50
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,76	1,46	6,22	62,20
Rheinsberg, Stadt	1 Person	50	5,13	1,46	6,59	329,50
	2 Personen	65	4,90	1,46	6,36	413,40
	3 Personen	80	5,13	1,46	6,59	527,20
	4 Personen	90	5,21	1,46	6,67	600,30
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	5,21*	1,46	6,67	66,70
Wittstock/Dosse, Stadt	1 Person	50	4,53	1,46	5,99	299,50
	2 Personen	65	4,37	1,46	5,83	378,95
	3 Personen	80	4,34	1,46	5,80	464,00
	4 Personen	90	4,45	1,46	5,91	531,90
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,49	1,46	5,95	59,50
Wusterhausen/Dosse	1 Person	50	4,52	1,46	5,98	299,00
	2 Personen	65	4,42	1,46	5,88	382,20
	3 Personen	80	4,47	1,46	5,93	474,40
	4 Personen	90	4,47*	1,46	5,93	533,70
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,47*	1,46	5,93	59,30

* Wert der nächst kleineren/größeren Größenklasse mit ausreichender Fallzahl (mindestens 25 Fälle).

5.5 Ermittlung der regionalen durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser

Im Rahmen der Datenerhebungen wurden auch die monatlichen Vorauszahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten berücksichtigt. Insgesamt konnten nach Datenplausibilisierung 10.407 Datensätze ausgewertet werden. Die regionalen Durchschnittswerte liegen insgesamt zwischen 0,92 €/m² in Heiligengrabe und 1,47 €/m² in Wusterhausen/Dosse (vgl. Tabelle 5.6).

Tab. 5.6 Ermittlung der regionalen Kosten für Heizung und Warmwasser

Amt / Gemeinde / Stadt	Größenklasse				
	bis 50 m ²	> 50 m ² bis 65 m ²	> 65 m ² bis 80 m ²	> 80 m ² bis 90 m ²	ab 90 m ²
Amt Lindow (Mark)	1,43	1,40	1,41	1,41*	1,41*
Amt Neustadt (Dosse)	1,39	1,17	1,24	1,01	1,01*
Amt Temnitz	1,15	1,28	1,14	1,14*	1,14*
Fehrbellin	1,22*	1,22	1,22*	1,22*	1,22*
Heiligengrabe	0,92*	0,92	0,92*	0,92*	0,92*
Kyritz, Stadt	1,38	1,32	1,23	1,23	1,10
Neuruppin, Stadt	1,08	1,01	1,00	0,95	0,99
Rheinsberg, Stadt	1,18	1,09	1,19	1,05	1,05*
Wittstock/Dosse, Stadt	1,29	1,12	1,09	1,17	1,13
Wusterhausen/Dosse	1,43	1,47	1,35	1,35*	1,35*
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	1,20	1,11	1,08	1,03	1,06

* Wert der nächst kleineren/größeren Größenklasse mit ausreichender Fallzahl (mindestens 10 Fälle).
Grau unterlegt: Höchster Wert im Landkreis.

© F+B 2016

6 Feststellung der konkreten Angemessenheit

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

Zur Überprüfung der neu ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen wurden von F+B drei Arbeitsschritte durchgeführt.

- Überprüfung der Leerstände, wobei keine Angaben über die gewünschten Mieten bei Neuvermietung vorlagen.
- Ermittlung der durchschnittlichen Nettokaltmieten für die im letzten Jahr neu vermieteten Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der neuen Angemessenheitsgrenzen liegen.
- Erhebung der im vergangenen Jahr von Juni 2015 bis Mai 2016 in den elektronischen Medien im Landkreis Ostprignitz-Ruppin angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der neuen Angemessenheitsgrenzen liegen.

6.1 Auswertung der Leerstände

Bei der Befragung der Vermieter und Eigentümer wurden neben den vermieteten Wohnungen ebenfalls Informationen zu den am 1. Mai 2016 leerstehenden Wohnungen erhoben. Einige Vermieter haben ihre Leerstände allerdings nicht mit geliefert. Insgesamt konnte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin deshalb nur ein unvollständiger Leerstand von 409 Wohnungen festgestellt werden. Dies entspricht einer Leerstandsquote im erhobenen und bereinigten Wohnungsbestand von 3,3 %.

Die Leerstandszahlen zeigen zwar den verfügbaren Wohnungsbestand im Landkreis Ostprignitz-Ruppin auf, jedoch ist nicht bekannt, wie viele dieser Wohnungen mit einer angemessenen Miete am Markt angeboten werden, da während der Leerstandsphase die neue Zielmiets, zu der man eine Neuvermietung erreichen kann, oftmals noch nicht absehbar ist.

Tab. 6.1 Wohnungsleerstand im Landkreis Ostprignitz-Ruppin am 1.5.2016 differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Regionen

Amt / Gemeinde / Stadt	Wohnungsgrößenklasse					Insgesamt
	bis 50 m ²	> 50 m ² bis 65 m ²	> 65 m ² bis 80 m ²	> 80 m ² bis 90 m ²	> 90 m ²	
Amt Lindow (Mark)	0	0	0	0	0	0
Amt Neustadt (Dosse)	8	5	7	0	0	20
Amt Temnitz	1	9	4	0	0	14
Fehrbellin	0	0	0	0	0	0
Heiligengrabe	0	0	0	0	0	0
Kyritz, Stadt	3	24	4	1	1	33
Neuruppin, Stadt	33	65	31	1	0	130
Rheinsberg, Stadt	24	33	11	8	1	77
Wittstock/Dosse, Stadt	18	27	25	8	6	84
Wusterhausen/Dosse	16	28	7	0	0	51
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	103	191	89	18	8	409

© F+B 2016

6.2 Analyse der Neuvermietungen

Vor dem Hintergrund der fehlenden Mietpreise in den leerstehenden Wohnungen wurden die Mieten der im letzten Jahr neu vermieteten Wohnungen ausgewertet (Vermietung zwischen Juni 2015 und Mai 2016). Es ist davon auszugehen, dass die aktuellen Neuvermietungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zu ähnlichen Mietpreisen erfolgen werden.

Die durchschnittlichen Mietpreise wurden analysiert und differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarktregionen ausgewertet. Zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe auf den regionalen Wohnungsmärkten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde ein Abgleich der Mieten pro Monat der im letzten Jahr neu vermieteten Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen durchgeführt (s. auch Kapitel 5.4).

Insgesamt ergaben sich im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in den 12.097 erfassten Wohnungen 979 Neuvermietungen und somit eine Neuvermietungsquote von 8,1 %. Eine angemessene Bruttokaltmiete wiesen dabei 867 Wohnungen auf, welches einem Anteil an den Neuvermietungen von 89 % entspricht (vgl. Tab. 6.2). Der Anteil der neu vermieteten Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete differenziert zwischen den Wohnungsmarktregionen. Der geringste Anteil findet sich in Fehrbellin mit 76 % von allerdings insgesamt nur 16 erhobenen Neuvermietungsmieten. In den grö-

ßeren Orten liegt der angemessene Bruttokaltmietenanteil zwischen 85 % in Neuruppin und 94 % in Kyritz.

**Tab. 6.2 Neuvermietungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
 Juni 2015 bis Mai 2016**

Amt, Gemeinde, Stadt	Größenklasse	Neuvermietungen (Juni 2015 bis Mai 2016)	davon innerhalb der berechneten Ange- messenhheitsgrenzen*	
			absolut	Anteil in %
Amt Lindow (Mark)	bis 50 m ²	8	8	100
	50 m ² bis 65 m ²	3	2	67
	65 m ² bis 80 m ²	4	3	75
	80 m ² bis 90 m ²	0	0	–
	ab 90 m ²	0	0	–
	insgesamt	15	13	87
Amt Neustadt (Dosse)	bis 50 m ²	16	15	94
	50 m ² bis 65 m ²	16	13	81
	65 m ² bis 80 m ²	12	9	75
	80 m ² bis 90 m ²	5	5	100
	ab 90 m ²	0	0	–
	insgesamt	49	42	86
Amt Temnitz	bis 50 m ²	3	3	100
	50 m ² bis 65 m ²	3	3	100
	65 m ² bis 80 m ²	1	1	100
	80 m ² bis 90 m ²	0	0	–
	ab 90 m ²	0	0	–
	insgesamt	7	7	100
Fehrbellin	bis 50 m ²	7	6	86
	50 m ² bis 65 m ²	13	9	69
	65 m ² bis 80 m ²	1	1	100
	80 m ² bis 90 m ²	0	0	–
	ab 90 m ²	0	0	–
	insgesamt	21	16	76
Heiligengrabe	bis 50 m ²	1	1	100
	50 m ² bis 65 m ²	1	1	100
	65 m ² bis 80 m ²	0	0	–
	80 m ² bis 90 m ²	0	0	–
	ab 90 m ²	0	0	–
	insgesamt	2	2	100
Kyritz, Stadt	bis 50 m ²	74	68	92
	50 m ² bis 65 m ²	69	68	99
	65 m ² bis 80 m ²	18	18	100
	80 m ² bis 90 m ²	2	1	50
	ab 90 m ²	9	7	78
	insgesamt	172	162	94

Amt, Gemeinde, Stadt	Größenklasse	Neuvermietungen (Juni 2015 bis Mai 2016)	davon innerhalb der berechneten Ange- messenhaitsgrenzen*	
			absolut	Anteil in %
Neuruppin, Stadt	bis 50 m ²	65	49	75
	50 m ² bis 65 m ²	76	70	92
	65 m ² bis 80 m ²	46	43	93
	80 m ² bis 90 m ²	6	5	83
	ab 90 m ²	5	1	20
	insgesamt	198	168	85
Rheinsberg, Stadt	bis 50 m ²	34	26	76
	50 m ² bis 65 m ²	66	52	79
	65 m ² bis 80 m ²	26	22	85
	80 m ² bis 90 m ²	15	14	93
	ab 90 m ²	2	0	–
	insgesamt	143	114	80
Wittstock/Dosse, Stadt	bis 50 m ²	92	84	91
	50 m ² bis 65 m ²	111	102	92
	65 m ² bis 80 m ²	57	52	91
	80 m ² bis 90 m ²	15	14	93
	ab 90 m ²	20	15	75
	insgesamt	295	267	91
Wusterhausen/Dosse	bis 50 m ²	24	23	96
	50 m ² bis 65 m ²	38	38	100
	65 m ² bis 80 m ²	15	15	100
	80 m ² bis 90 m ²	0	0	–
	ab 90 m ²	0	0	–
	insgesamt	77	76	99
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	bis 50 m ²	324	283	87
	50 m ² bis 65 m ²	396	358	90
	65 m ² bis 80 m ²	180	164	91
	80 m ² bis 90 m ²	43	39	91
	ab 90 m ²	36	23	94
	insgesamt	979	867	89

* Bruttokaltmiete

© F+B 2016

6.3 Analyse der Mietwohnungsangebote

Zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe auf den regionalen Wohnungsmärkten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde außerdem ein Abgleich der im Juni 2015 bis Mai 2016 angebotenen Mietobjekte mit den zuvor berechneten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen. Hierbei werden somit auch Vermietergruppen erfasst, die sich nicht an der Erhebung der Mietwohnungsdaten beteiligt haben.

Hierzu wurden die in überregionalen Websites im Internet (z. B. ImmoScout 24, überregionale Tageszeitungen wie Welt, FAZ etc.) inserierten Wohnungsangeboten erfasst. F+B verfügt hierzu über eine umfassende aktuelle Datenbank, aus der sehr rasch Auswertungen erstellt werden können.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten von Juni 2015 bis Mai 2016 handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von einem Jahr erfasst werden sollte, mussten die Angebote zu Objekten komprimiert werden.

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

Die sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

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

Nach diesen Daten- und Dublettenbereinigungen standen von den ehemals erfassten Anzeigen noch 519 verfügbare Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den zehn Regionen und den Größenklassen ausgewertet (vgl. Tab. 6.3). Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Angebote oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden nachfolgenden Kriterien Angebote aus der Datenbank entfernt:

- Keine Berücksichtigung von Heimplätzen (Studentenheime, Altenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen
- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen (fehlende Wohnfläche, fehlende Mietangabe etc.)
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Netto- oder Bruttokaltmieten handelt, also Bruttowarmmieten
- Möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Bruttokaltmiete abgeleitet werden kann

Insgesamt lag die Bruttokaltmiete von 46 % der im Juni 2015 bis Mai 2016 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin angebotenen Wohnungen innerhalb der zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen. Es werden Anteile von 15 % im Amt Neustadt (Dosse) bis zu 84 % in Fehrbellin festgestellt, für die die Bruttokaltmiete innerhalb der neuen Mietobergrenzen liegen.

**Tab. 6.3 Wohnungsangebote im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
 Juni 2015 bis Mai 2016**

Amt, Gemeinde, Stadt	Größenklasse	Wohnungs- angebote (Juni 2015 bis Mai 2016)	davon innerhalb der berechneten Ange- messenhheitsgrenzen*	
			absolut	Anteil in %
Amt Lindow (Mark)	bis 50 m ²	8	6	75
	50 m ² bis 65 m ²	14	11	79
	65 m ² bis 80 m ²	9	4	44
	80 m ² bis 90 m ²	3	0	–
	ab 90 m ²	5	3	60
	insgesamt	39	24	62
Amt Neustadt (Dosse)	bis 50 m ²	15	11	73
	50 m ² bis 65 m ²	5	2	40
	65 m ² bis 80 m ²	6	2	33
	80 m ² bis 90 m ²	0	0	–
	ab 90 m ²	1	0	–
	insgesamt	27	15	15
Amt Temnitz	bis 50 m ²	4	2	50
	50 m ² bis 65 m ²	17	13	76
	65 m ² bis 80 m ²	17	7	41
	80 m ² bis 90 m ²	2	1	50
	ab 90 m ²	4	0	–
	insgesamt	44	23	52
Fehrbellin	bis 50 m ²	3	3	100
	50 m ² bis 65 m ²	8	7	88
	65 m ² bis 80 m ²	2	2	100
	80 m ² bis 90 m ²	3	3	100
	ab 90 m ²	3	1	33
	insgesamt	19	16	84
Heiligengrabe	bis 50 m ²	4	0	–
	50 m ² bis 65 m ²	4	4	100
	65 m ² bis 80 m ²	4	2	50
	80 m ² bis 90 m ²	1	0	–
	ab 90 m ²	4	0	–
	insgesamt	17	6	35

Amt, Gemeinde, Stadt	Größenklasse	Wohnungs- angebote (Juni 2015 bis Mai 2016)	davon innerhalb der berechneten Ange- messenhaitsgrenzen*	
			absolut	Anteil in %
Kyritz, Stadt	bis 50 m ²	5	3	60
	50 m ² bis 65 m ²	15	12	80
	65 m ² bis 80 m ²	3	3	100
	80 m ² bis 90 m ²	4	2	50
	ab 90 m ²	2	0	–
	insgesamt	29	20	69
Neuruppin, Stadt	bis 50 m ²	62	28	45
	50 m ² bis 65 m ²	84	26	31
	65 m ² bis 80 m ²	66	14	21
	80 m ² bis 90 m ²	14	2	14
	ab 90 m ²	33	2	6
	insgesamt	259	72	72
Rheinsberg, Stadt	bis 50 m ²	4	4	100
	50 m ² bis 65 m ²	7	4	57
	65 m ² bis 80 m ²	11	10	91
	80 m ² bis 90 m ²	11	8	73
	ab 90 m ²	8	5	63
	insgesamt	41	31	76
Wittstock/Dosse, Stadt	bis 50 m ²	9	7	78
	50 m ² bis 65 m ²	6	4	67
	65 m ² bis 80 m ²	11	4	36
	80 m ² bis 90 m ²	0	0	–
	ab 90 m ²	1	1	100
	insgesamt	27	16	59
Wusterhausen/Dosse	bis 50 m ²	2	0	–
	50 m ² bis 65 m ²	5	5	100
	65 m ² bis 80 m ²	6	5	83
	80 m ² bis 90 m ²	1	1	100
	ab 90 m ²	3	3	100
	insgesamt	17	14	82
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	bis 50 m ²	116	64	55
	50 m ² bis 65 m ²	165	88	53
	65 m ² bis 80 m ²	135	53	39
	80 m ² bis 90 m ²	39	17	44
	ab 90 m ²	64	15	23
	insgesamt	519	237	46

7 Resümee und Danksagung

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH hat die Untersuchung zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit dem vom Bundessozialgericht vorgegebenen schlüssigen Konzept durchgeführt und ausgewertet. Die repräsentative Datenerhebung und die mathematisch-statistische Datenauswertung erfolgte mit aktuellen wissenschaftlichen Methoden, die beispielsweise den anerkannten Verfahren zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel entsprechen.

Für die engagierte Unterstützung des Landkreises und vor allen Dingen der Vermieter und Wohnungsunternehmen im Rahmen der Mietenerhebung für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin bedanken wir uns recht herzlich. Diese Zusammenarbeit hat eine auf gegenwärtigem Stand der Rechtsprechung beruhende Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen erst möglich gemacht.

Hamburg, Januar 2017

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH



Dr. Michael Clar



Ulrike Stüdemann

Anlage I

Erläuterungen zur Wohnkostenerhebung Ostprignitz-Ruppin

Erhebungsbogen

Erläuterung zur Wohnkostenerhebung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Für jede Ihrer vermieteten Wohnungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin benötigen wir zum Stichtag **1. Mai 2016** einige Informationen. Nicht benötigt werden Angaben zu heimähnlichen Wohnungen bzw. Unterkünften (z. B. Studentenwohnheimen, Altenheimen) oder Wohnungen in betreuten Wohnanlagen. Für Wohnungen die an Studenten oder an Wohngemeinschaften mit einem einzigen Mietvertrag vermietet werden. Wir benötigen nur Angaben für Wohnungen, die über eine vermierterseitig gestellte **Mindestausstattung** verfügen. Unter einer Wohnung mit Mindestausstattung ist eine abgeschlossene Wohnung zu verstehen, die nur von einem Haushalt/einer Familie genutzt, also nicht von anderen Bewohnern des Wohnhauses mitbenutzt wird. Diese Wohnung verfügt standardmäßig über einen Raum für eine Küche, bei kleinen Wohnungen sind auch Kochnischen ausreichend.

Wir bitten Sie, den beiliegenden Fragebogen auszufüllen und an uns per Fax (Nummer steht auf dem Fragebogen) oder per Brief zurückzusenden. Sie können Ihre Daten auch als Excel-Datei an F+B zurücksenden, eine entsprechende Excel-Datei kann Ihnen übermittelt werden oder kann von Ihnen heruntergeladen werden: <http://www.f-und-b.de/OPR/>. Als Ansprechpartner bei F+B stehen Ihnen Frau Ulrike Stüdemann unter Tel.: 040 280810-12 (E-Mail: ustuedemann@f-und-b.de) oder Frau Dorothee Tervoert unter Tel.: 040 280810-14 (E-Mail: dtervoert@f-und-b.de) zur Verfügung.

Nachfolgend möchten wir Ihnen noch eine kurze Erläuterung zu den einzelnen Fragen geben:

Adresse der Wohnung (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

In der ersten Spalte des Fragebogens bitten wir Sie, die genaue Adresse der von Ihnen vermieteten Wohnungen einzutragen. Falls es sich bei allen Wohnungen um dieselbe Adresse handelt, reicht ein entsprechender Hinweis bei den weiteren Wohnungen.

Mietbeginn

Hier bitte den Mietbeginn des aktuellen Mietvertrags eintragen, es reicht Monat und Jahr.

Wohnfläche in m² (Wfl. in m²)

Hierbei handelt es sich um die Wohnfläche, die im Mietvertrag angegeben wurde.

Wohnräume

Wohnräume sind alle Zimmer ohne Bad, Küche und eventueller Abstellräume innerhalb der Wohnung.

Baujahr

Gemeint ist das Baujahr der Ersterrichtung bzw. des Wiederaufbaus des Gebäudes/der Wohnung.

Nettokaltmiete in Euro pro Monat (NKM in €/Monat)

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die monatliche Grundmiete ohne Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten oder für Heizung und Warmwasser, aber inklusive eventueller Modernisierungszuschläge.

Kalte Betriebskosten in Euro pro Monat (BTK in €/Monat)

Hiermit sind die monatlichen Vorauszahlungen/Pauschalen für die kalten Betriebskosten wie z. B. Müllabfuhr, Versicherungen, eventuell Hauswart gemeint und nicht die Kosten der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

BTK wesentlich (j/n)

Hiermit ist gemeint, ob in den vom Mieter an Sie gezahlten monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten die folgenden Betriebskostenarten enthalten sind: Wasserkosten (Abwasser und Entwässerung), Müllabfuhr, Grundsteuer und Sach-/Haftpflichtversicherung für das Gebäude. Werden einzelne der hier aufgeführten Betriebskosten vom Mieter direkt an den Ver-/Entsorger entrichtet, dann tragen Sie bitte „n“ für nein in den Fragebogen ein.

Kosten für Heizung und Warmwasser in Euro pro Monat (HK in €/Monat)

Hiermit sind die monatlichen Vorauszahlungen/Pauschalen für Heizung und ggf. Warmwasser gemeint und nicht die Kosten der jährlichen Heizkostenabrechnung.

Warmwasser enthalten (WW enthalten j/n)

Ist in der Heizkostenabrechnung auch ein Anteil für die Warmwasserversorgung enthalten, hier bitte ein „j“ eintragen, sonst ein „n“.

Heizkosten Direktzahlung (HK direkt j/n)

Wenn der Mieter die Heizkosten direkt an den Versorger zahlt, also nicht über den Vermieter, tragen Sie bitte in das Feld ein „j“ ein, sonst ein „n“.

Energieart der Heizung

Bitte verschlüsseln Sie die Energieart der Heizung in folgender Weise:

Erdöl = 1, Erdgas = 2, Flüssiggas = 3, Fernwärme = 4, Kohle = 5, Holz = 6, Strom = 7, Sonstiges = 8

Leerstand (Leer j/n)

Stand die Wohnung am 1. Mai 2016 leer, tragen Sie bitte in das Feld ein „j“ ein, sonst ein „n“.

Badezimmer, Toilette und Sammelheizung vorhanden (Bad/WC/SHZ j/n)

Bei einem Badezimmer handelt es sich um einen separaten Raum in der Wohnung mit einem Handwaschbecken und einer Badewanne und/oder Dusche. Eine Toilette kann, aber muss nicht im Bad vorhanden sein. Es kann auch zusätzlich eine separate Toilette vorhanden sein.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung (Gas-, Öl-, Elektro-, Nachtspeicherheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Wenn alle drei Merkmale (Bad, Toilette und Sammelheizung) in der Wohnung vorhanden sind und vom Eigentümer/Vermieter gestellt wurden tragen, Sie bitte ein „j“ ein. Falls die Bedingung nicht erfüllt ist, tragen Sie bitte entsprechend ein „n“ ein.

Sanierung (u/t/v)

Die nach dem 3.10.1990 erfolgten Sanierungsmaßnahmen folgender Bauteile sollen erfasst werden:

- Einbau neuer Fenster oder gleichwertige Überarbeitung
- Instandsetzung der Gebäude-Außenwände inklusive Wärmedämmung
- Einbau oder Modernisierung wesentlicher Teile der Elektroleitungen
- Einbau einer modernen Heizungsanlage (mess- und regelbar)
- Sanierung oder Ersatz der Wasser- und Abwasserleitungen
- Sanierung/Modernisierung von Badezimmer und WC (u. a. Einbau moderner Armaturen, Einbau einer neuen Badewanne und/oder Dusche, Einbau eines neuen WC-Beckens)
- Einbau bzw. Erneuerung einer elektrischen Türschließ- und Wechselsprechanlage

Ein Gebäude/eine Wohnung ist

- vollsaniert, wenn mindestens vier dieser Maßnahmen an und in einem vor dem 3.10.1990 errichteten Gebäude nach diesem Datum durchgeführt wurden
- teilsaniert, wenn ein bis drei Maßnahmen durchgeführt wurden
- unsaniert, wenn gar keine Maßnahmen seit dem 3.10.1990 durchgeführt wurden.

Tragen Sie bitte in der entsprechenden Spalte des Fragebogens ein „v“ für vollsaniert ein, ein „t“ für teilsaniert oder ein „u“ für unsaniert ein.

Nach dem 3.10.1990 errichtete Neubauten sind als vollsaniert zu kennzeichnen.

Öffentlich geförderte Wohnungen (öffentlich gefördert j/n)

Wenn die Wohnung öffentlich gefördert und damit mietpreis-/belegungsgebunden ist, tragen Sie bitte in das Feld ein „j“ ein, sonst ein „n“.

Wenn für Sie ein Fragebogen nicht ausreicht, um alle Ihre Wohnungen einzutragen, können Sie auch selbst weitere Kopien anfertigen.

Eigentüername: _____ Wohnort: _____ Telefonnummer: _____

Bitte beachten Sie beim Ausfüllen die unter der Tabelle und auf dem beigefügten Erläuterungsbogen aufgeführten Erklärungen.

Nr.	Anschrift	Miet- beginn	Wfl. in m ²	Wohn- räume	Bau- jahr	NKM in €/Monat	BTK in €/Monat	BTK wesent- lich j/n	HK in €/Monat	WW enthalten j/n	HK Direkt j/n	Ener- gieart Heizung	Leer j/n	Bad, WC, SHZ j/n	Sanie- rung u/t/v	öff. geför- dert j/n
Bsp.	ABC-Str. 15 12345 Musterort	Mai 2014	55	2	1955	247,50	71,40	j	63,90	j	n	1	n	j	v	n
1.																
2.																
3.																
4.																
5.																
6.																
7.																
8.																
9.																
10.																

NKM = Nettokaltmiete am 1. Mai 2016; BTK = Kalte Betriebskosten-Vorauszahlung/Pauschale; BTK wesentlich = werden die folgenden Betriebskosten vom Mieter an Sie gezahlt: Wasserversorgung und Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer; HK = Heizkosten-Vorauszahlung/Pauschale; WW enthalten = Kosten für Warmwasser ist in den Heizkosten enthalten; HK direkt = Direktabrechnung der Heizkosten zwischen Versorger und Mieter; Energieart der Heizung = 1 Erdöl, 2 Erdgas, 3 Flüssiggas, 4 Fernwärme, 5 Kohle, 6 Holz, 7 Strom, 8 Sonstiges; Leer = Leerstand am 1. Mai 2016; Bad, WC = Innen-WC; SHZ = Sammelheizung vorhanden; Sanierung: u = unsaniert, t = teilsaniert, v = vollsaniert

Anlage II

Referenzen F+B:

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

Referenzen F+B

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