

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Bericht vom 19.12.2018



**ANALYSE &
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0
fax +49 (0)40 4850 098-98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	1
2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	3
3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz	5
4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	7
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	7
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	8
5 Vergleichsraum	10
5.1 Homogener Lebens- und Wohnbereich	11
6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands	13
6.1 Grundgesamtheit	13
6.2 Erhebung von Bestandsmieten	14
6.3 Extremwertkappung	16
6.4 Erfassung der Angebotsmieten	19
7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	22
7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	22
7.2 Iteratives Verfahren	24
7.3 Angemessenheitsrichtwerte	28
8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	35
Anlage 1 Fragebögen der Mietwerterhebung	36

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft	2
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Brandenburg	7
Tab. 3	Landkreis Ostprignitz-Ruppin: Vergleichsräume im Kreisgebiet	10
Tab. 4	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	15
Tab. 5	Repräsentativität der Erhebung je Vergleichsraum	16
Tab. 6	Ergebnisse der Extremwertkappung	16
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte	18
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der Neuvertragsmieten	19
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	19
Tab. 10	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)	23
Tab. 11	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 25 bis ≤ 50 m ²	25
Tab. 12	Perzentilgrenzen	27
Tab. 13	Netto-Kaltmieten in €/m ²	28
Tab. 14	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	29
Tab. 15	Brutto-Kaltmieten in €/m ²	30
Tab. 16	Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €	31
Tab. 17	Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot	32
Tab. 18	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin angewendeten Werten	34
Tab. 19	Durchschnittliche Heizkosten in €/m ²	35

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	24
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	26
Abb. 3	Merkblatt - Wohnungsunternehmen	37
Abb. 4	Fragebogen - Wohnungsunternehmen	38
Abb. 5	Merkblatt - Private Vermieter	39
Abb. 6	Fragebogen - Private Vermieter	40

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden die Bedarfe für Unterkunft ermittelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

Für Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet. Es wird der Quadratmeterpreis für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt und zuzüglich der kalten Betriebskosten je Quadratmeter mit der angemessenen Wohnfläche multipliziert. Das so berechnete Produkt ergibt die angemessene Brutto-Kaltmiete. Dieser Angemessenheitsrichtwert soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die Wohnfläche ist dabei ein Richtwert, der einzig für die Ermittlung des Produktes, gemäß der von der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie, relevant ist. Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximale Produkt (angemessene Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Zur Berücksichtigung unterschiedlicher Mietniveaus im Kreisgebiet wurden folgende Vergleichsräume gebildet (siehe Kapitel 5):

- Vergleichsraum I: Amt Lindow;
- Vergleichsraum II: Amt Neustadt (Dosse);
- Vergleichsraum III: Amt Temnitz;
- Vergleichsraum IV: Fehrbellin;
- Vergleichsraum V: Heiligengrabe;
- Vergleichsraum VI: Stadt Kyritz;
- Vergleichsraum VII: Stadt Neuruppin;
- Vergleichsraum VIII: Stadt Rheinsberg;
- Vergleichsraum IX: Stadt Wittstock;
- Vergleichsraum X: Wusterhausen/Dosse.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltnieten)						
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Amt Lindow	302,50	385,45	476,00	531,90	591,00	59,10
Amt Neustadt (Dosse)	291,00	367,90	465,60	550,80	612,00	61,20
Amt Temnitz	289,50	385,45	451,20	507,60	564,00	56,40
Fehrbellin	363,00	471,90	545,60	613,80	682,00	68,20
Heiligengrabe	289,50	376,35	463,20	521,10	579,00	57,90
Stadt Kyritz	291,50	376,35	465,60	503,10	579,00	57,90
Stadt Neuruppin	309,00	397,80	505,60	553,50	644,00	64,40
Stadt Rheinsberg	355,00	443,95	551,20	602,10	669,00	66,90
Stadt Wittstock	293,00	375,05	461,60	519,30	579,00	57,90
Wusterhausen/Dosse	297,00	386,10	489,60	550,80	612,00	61,20
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018						ANALYSE & KONZEPTE

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.¹

Für Bedarfsgemeinschaften werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II).

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen² jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein "schlüssiges Konzept" bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von "schlüssigen Konzepten" wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:³

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

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Die Erkenntnisquelle ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über den gesamten **Vergleichsraum** erfolgt. Die Datenerhebung umfasst sowohl **Bestandsmieten, Neuvertragsmieten** und **Angebotsmieten**.⁴

Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen, den Ablauf der Mietwerterhebung sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin .

1 Mit den Änderungen des SGB II im Jahr 2011 wurde der ursprüngliche Begriff "Kosten der Unterkunft" in "Bedarfe für Unterkunft" geändert. Die alte Abkürzung "KdU" und der Begriff "KdU-Regelung" haben sich jedoch als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwandt.

2 Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

3 BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 10.9.2013 - B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

4 Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt. Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel.

- **Datenschutz**

Die Datenerhebung kann nur auf Basis freiwilliger Auskünfte von Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (siehe Kapitel 3).

- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**

In einem ersten Schritt werden die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und die Methode zur Herleitung des einfachen Wohnungsstandards dargestellt (siehe Kapitel 4).

- **Vergleichsraum**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Die Vergleichsräume im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und der Begriff "homogener Lebens- und Wohnbereich" werden im Kapitel 5 definiert.

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

Das planvolle und systematische Verfahren zur repräsentativen und validen Datenerhebung, Angaben zum Beobachtungsgegenstand, zum Beobachtungszeitraum, den mathematisch-statistischen Methoden sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 7 beschrieben.

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und des Rechtsgedankens in § 22c SGB II, für die Ermittlung der Richtwerte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (siehe Kapitel 8).

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten innerhalb der Vergleichsräume. Auf Erhebungen Dritter⁵ - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Landkreis Ostprignitz-Ruppin nicht zurückgegriffen werden. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

Im Falle des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung kleiner, privater Vermieter, die im Landkreis Wohnungen vermieten (im Detail siehe Kapitel 7.2).

Die Freiwilligkeit der Angaben erfordert - insbesondere wenn zwecks Aktualisierung des Konzeptes Folgebefragungen erforderlich werden - einen sehr sensiblen Umgang mit den Daten. Auch wenn es sich bei den Mietwerten nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen beziehungsweise Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebs dar.

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben an private Kleinvermieter und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 10 des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes (BbgDSG) beziehungsweise nach § 9 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Die Wahrung schutzwürdiger wohnungsbezogener Daten erfolgte während der Projektbearbeitung anhand Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin ,
- 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.

Nicht mehr notwendige personenbezogene Daten werden zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt gelöscht. Diese Löschungen werden auch auf den entsprechenden Sicherungsdatenträgern vollzogen.

Die befragten Vermieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin genutzt werden. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

⁵ In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

Die Erhebungsbögen für die Befragung von Wohnungsunternehmen und privater Kleinvermieter sind der Anlage 1 zu entnehmen. Aus dem Fragebogen ist erkennbar, dass Analyse & Konzepte lediglich anonymisierte Mietdaten abfragt. Die Daten wurden in einer Excel-Tabelle mit folgender vereinfachter Datenstruktur je Wohnung gespeichert:

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

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

Alle Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte sind in diesem Bericht dargestellt.

Aufgrund des notwendigen sensiblen Umgangs liegen die Rohdaten nur bei Analyse & Konzepte vor. Die Ergebnisse werden ausschließlich in aggregierter Form dargestellt und Einzeldaten werden nicht veröffentlicht. Eigentümerspezifische Auswertungen sind nicht möglich.

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren.

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R).

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Im Falle des Landes Brandenburg ist dies in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz vom 15.10.2002 geregelt.

Diese Größenklassen werden für das Konzept des Landkreises Ostprignitz-Ruppin unverändert übernommen. Die Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen der Wohnungsgrößenstruktur im Kreisgebiet.

Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Brandenburg	
Haushaltsgröße	Maximale Wohnungsgröße
1 Person	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$
2 Personen	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$
3 Personen	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$
4 Personen	$> 80 \leq 90 \text{ m}^2$
5 Personen	$> 90 \text{ m}^2$
Jede weitere Person	+10 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018	

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Hierbei sind für jede weitere Person 10 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier wurden nur Wohnungen von 25-50 m² berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von

Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.⁶

Hintergrund sind Erfahrungswerte, nach denen die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage zumeist höher ist als die einer größeren Wohnung (Wohnkosten-Progression). Allerdings führen diese Quadratmetermieten in der Regel nicht zu höheren Gesamtmieten als bei vergleichbaren Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche.

Da die Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine sehr große Spanne aufweist, sind hier die Verzerrungen besonders groß, insbesondere dann, wenn für die Richtwertermittlung das Produkt gebildet und die hohe Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung auf die maximal angemessene Wohnfläche bezogen wird. Damit würden potenziell Richtwerte entstehen, die weit über den eigentlichen Marktwerten liegen.

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards soll auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Was angemessen ist, ist somit immer relativ. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Landkreis größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R) zwei Erhebungsansätze dargestellt: In der einen Variante können die Mieten speziell nur im unteren Wohnungsmarktsegment erhoben werden, in der anderen Variante wird auf das einfache, mittlere und gehobene Segment - also auf nahezu den gesamten Wohnungsmarkt - abgestellt.

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermierterseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht manuell) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren in der Regel das unterste Marktsegment, welches nach Ansicht des Bundessozialgerichts für eine Anmietung nicht auf Dauer zumutbar ist.

Analyse & Konzepte wendet den zweiten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard

⁶ Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Ermittlung des Angemessenheitsrichtwertes, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vergleiche auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S.129. Vergleiche auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln", Berlin 2002.

nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeterpreis niederschlägt (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7 b AS 18/06 R).

Dieser Erhebungsansatz bietet den Vorteil, dass sowohl die Bestimmung der Quadratmetermiete eines einfachen Standards als auch die abstrakte Angemessenheitsprüfung auf einer statistisch-mathematisch fundierten Methodik basiert. Das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts (vergleiche Kapitel 2) kann auf diese Weise eingehalten werden.

Im Gegensatz zum gewählten zweiten Erhebungsansatz kann der erste Erhebungsansatz (alleinige Erhebung der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment) unter Umständen das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts nicht erfüllen.

Beim erstgenannten Erhebungsansatz wird lediglich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt. Das Wohnungsmarktsegment ist allerdings unbestimmt und von den regionalen Gegebenheiten als relativer Standard abhängig. Der einfache Wohnungsstandard könnte nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs bestimmt werden, sodass zahlreiche Ausstattungsmerkmale erhoben werden müssten. Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führt bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens. Da die Befragung die freiwillige Teilnahmebereitschaft voraussetzt, wird jeder zusätzliche Arbeitsaufwand die Teilnahmebereitschaft der Befragten senken. Sinkt allerdings die Teilnahmebereitschaft an der freiwilligen Befragung, reduziert sich die Datenbasis. Verweigern Vermieter mit relevanten Wohnungsbeständen die Teilnahme, ist sogar die Validität der Mietwerterhebung verletzt.⁷ In der Folge erfüllt die Mietwerterhebung dann nicht mehr das vom Bundessozialgericht entwickelte Anforderungs- und Prüfungsschema (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Im Anschluss an die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen wäre des Weiteren eine Bewertung und damit Gewichtung der Merkmale zu erstellen. Das nötige Gewichtungsverfahren wäre jedoch aufgrund von Korrelationen in den Ausstattungsmerkmalen mathematisch kaum abzuleiten.⁸

Unklar und interpretationsabhängig bliebe auch die Feststellung, welche Merkmalskombinationen als regionale Standardausstattung gelten würden, und welche Merkmalskombinationen nicht mehr dem regionalen Standard entsprechen und damit als unterer Standard zu bewerten wären.

Schließlich wird in der konkreten Anwendung eines Ausstattungskatalogs der Fall eintreten, in dem der auf Ausstattungsmerkmalen basierende einfache Standard, bezogen auf die Anzahl der Wohnungen, nicht hinreichend groß ist, um alle Bedarfsgemeinschaften versorgen zu können. In der Folge müsste der Ausstattungskatalog solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden, bis eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann.

Sowohl bei der Gewichtung von Ausstattungsmerkmalen als auch bei der nachträglichen Erweiterung des Ausstattungskatalogs bestehen willkürliche Spielräume, welche die Standards einer wissenschaftlichen, empirischen Ableitung der Angemessenheit einer Wohnung verletzen.

7 Selbst große, professionelle Vermieter und Wohnungsverwaltungen verfügen nicht über EDV-basierte Daten zu Ausstattungsmerkmalen.

8 Ausstattungsmerkmale sind nicht unabhängig voneinander und nicht zufällig verteilt, sondern abhängig von der Bauweise. So sind für Wohnungen bei einfacher Bauweise zumeist ähnliche Ausstattungskombinationen wie beispielsweise schlechte Fensterisolierung, einfache Bodenbeläge, einfache Fassadendämmung und kleine, funktionale Badezimmer zu erwarten. Hinsichtlich der Auswahl von angemessenen Ausstattungskriterien wäre folglich schwer zu begründen, warum hinsichtlich der Gewichtung eine Fensterisolierung höhere Bedeutung hat als eine schlechte Fassadendämmung.

5 Vergleichsraum

Als zweiten Schritt bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraums gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt: "Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden." Entsprechend hält das Bundessozialgericht es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

Ausgangspunkt ist die Festlegung des Bundessozialgerichts, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festzulegen ist, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt wird (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14).

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Landkreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden.

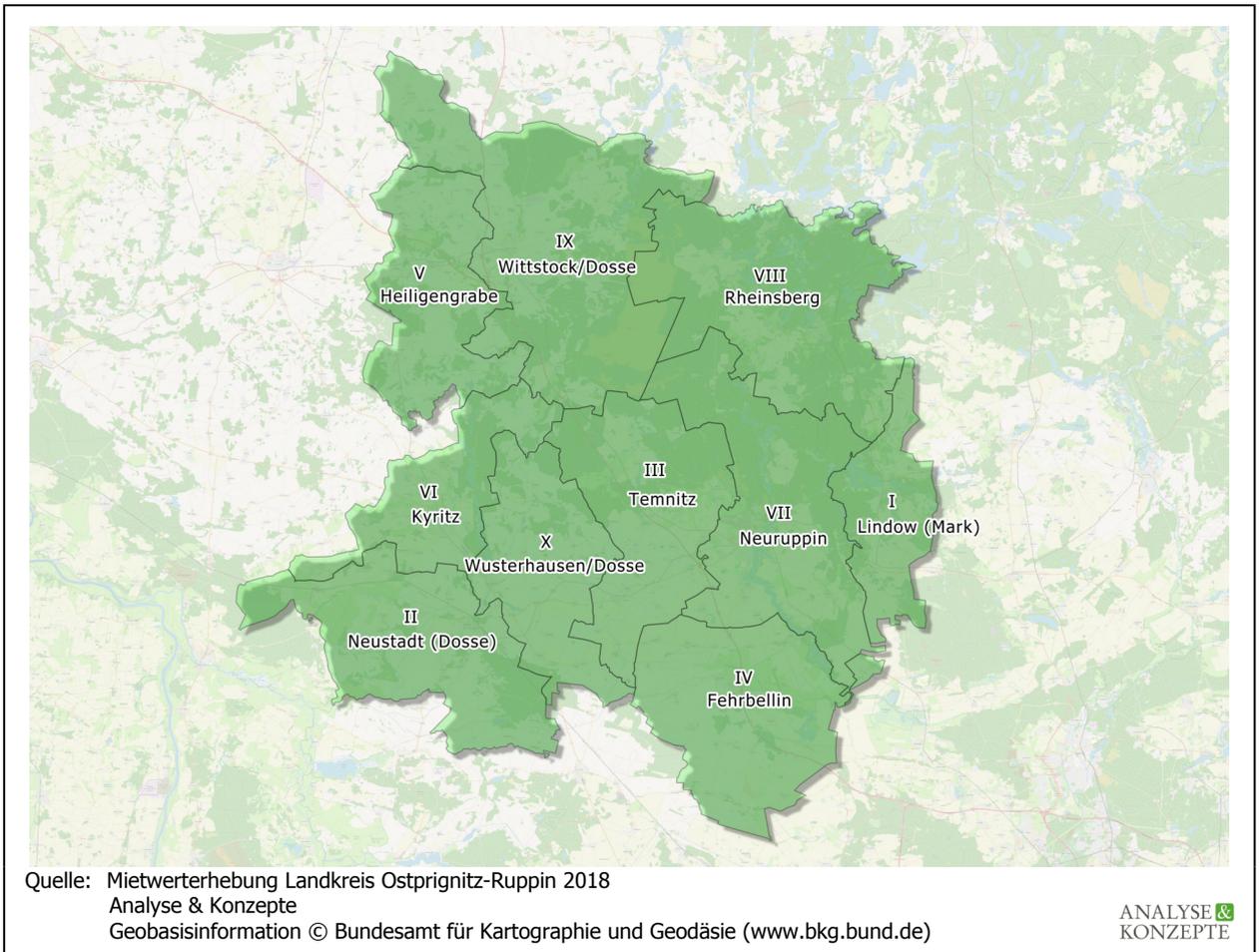
In diesem Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung wird die Vergleichsraumbildung aus dem Jahr 2016 aufgenommen und fortgeführt.

Die Vergleichsräume sind die zehn politischen Kommunen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Tab. 3 Landkreis Ostprignitz-Ruppin: Vergleichsräume im Kreisgebiet	
Vergleichsraum	Kommune
I	Amt Lindow
II	Amt Neustadt (Dosse)
III	Amt Temnitz
IV	Fehrbellin
V	Heiligengrabe
VI	Stadt Kyritz
VII	Stadt Neuruppin
VIII	Stadt Rheinsberg
IX	Stadt Wittstock
X	Wusterhausen/Dosse

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

Karte 1 Vergleichsräume im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



5.1 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Eine Überschreitung der Angemessenheitsrichtwerte hat eine individuelle Prüfung zur Folge, ob auch höhere Mieten als die ermittelten Angemessenheitsrichtwerte durch den Leistungsträger zu gewähren sind. Diese individuelle Prüfung muss für den Einzelfall den individuellen homogenen Wohn- und Lebensbereich (Wohnort im Sinne des Bundessozialgerichts) bestimmen. In der Folge ist die konkrete Angemessenheitsprüfung hinsichtlich Zeitraum und Mietangebot eine Einzelfallentscheidung.

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zumeist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum ein für eine Stadt verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt
- und zum anderen sich dieser empirisch nicht berechnen lässt, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann im individuellen Fall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

Zumindest im Regelfall wird allerdings davon ausgegangen, dass ein Vergleichsraum alle vier unten genannten Funktionen erfüllen soll:

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10R) auf § 140 SGB III, durch den Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts (vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010 - B 4 AS 60/09 R).
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu ermitteln, um so die Repräsentativität des Datensatzes zu bestimmen.

Wählt man, wie oben dargestellt, den Ansatz, das untere Marktsegment über den Mietpreis abzubilden, so ist der gesamte relevante Mietmarkt abzubilden.

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Markt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R) beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren. Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zum Mietspiegel - dahin gehend interpretiert werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte),
- mietpreisreduzierte Werkwohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag),
- möblierte Wohnungen,
- Ferienwohnungen.

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik⁹ schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über rund 27.673 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 3.813 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 25.952 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

⁹ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

Des Weiteren hat das Bundessozialgericht festgelegt, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale "Bad" **und** "Sammelheizung" verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt.

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 25.952 Wohnungen.

6.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten in den Vergleichsräumen umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Geschäftsführungen konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Mietwerterhebung gewonnen werden.

Um eine höhere Akzeptanz und Beteiligung zu erreichen, wurden die großen Vermieter vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, auf der ihnen Ziele und Vorgehensweise der freiwilligen Mietwerterhebung erläutert wurden.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht auf eine elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können. Diese wurden schriftlich befragt.

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden Adressdaten vom Jobcenter des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den größeren Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden (siehe 1. Stufe). Insgesamt wurden 467 kleinere Vermieter, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Verwalter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 1).

Mit der Mietwerterhebung wurden sowohl von den kleinen als auch von den großen Vermietern 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 Erzeugung von Warmwasser?

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Landkreis Ostprignitz-Ruppin von Mai 2018 bis September 2018 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.05.2018 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin 12.160 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 4).

Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße						nicht zuzuordnen	Summe
	< 25 m ²	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 90 m ²	> 90 m ²		
I	4	66	170	51	26	3	5	325
II	1	97	103	61	24	3	13	302
III	1	35	84	40	1	0	5	166
IV	0	52	110	29	1	2	2	196
V	0	8	36	10	1	1	0	56
VI	2	477	581	187	38	34	2	1.321
VII	6	1.609	2.396	1.269	316	107	4	5.707
VIII	0	166	383	134	83	6	1	773
IX	2	624	1.398	515	129	88	12	2.768
X	1	173	264	98	5	2	0	543
nicht zuzuordnen	0	0	0	0	0	0	3	3
Summe	17	3.307	5.525	2.394	624	246	47	12.160

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall sein kann, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin bedeutet dies, dass mindestens 2.595 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 12.160 Datensätze zu Bestandsmieten und 523 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 6.4) - also insgesamt 12.683 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Die Repräsentativität der Mietwerterhebung, bezogen auf den relevanten Mietwohnungsbestand im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und in den jeweiligen Vergleichsräumen, ist in der Tabelle 5 dargestellt. In den zehn Vergleichsräumen konnten jeweils zwischen 11,8 % und 65,8 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand erhoben werden. Damit liegt für jeden Vergleichsraum eine solide Datengrundlage für die Auswertung vor.

Tab. 5 Repräsentativität der Erhebung je Vergleichsraum						
Vergleichsraum	Wohnungsbestand¹	Bestandsmieten	Angebotsmieten	Mieten Gesamt	Anteil Bestandsmieten	Anteil Mieten Gesamt
Amt Lindow	888	325	31	356	36,6%	40,1%
Amt Neustadt (Dosse)	1.467	302	22	324	20,6%	22,1%
Amt Temnitz	590	166	5	171	28,1%	29,0%
Fehrbellin	1.159	196	32	228	16,9%	19,7%
Heiligengrabe	524	56	6	62	10,7%	11,8%
Stadt Kyritz	2.640	1.321	54	1.375	50,0%	52,1%
Stadt Neuruppin	11.142	5.707	212	5.919	51,2%	53,1%
Stadt Rheinsberg	2.046	773	86	859	37,8%	42,0%
Stadt Wittstock	4.303	2.768	65	2.833	64,3%	65,8%
Wusterhausen/Dosse	1.193	543	10	553	45,5%	46,4%
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	25.925	12.157	523	12.680	46,9%	48,9%

¹ Zu Wohnzwecken vermiete Wohnungen (auch mietfrei) inkl. Bad, WC und Sammelheizung (Zensus 2011).
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Von den 12.160 Bestandsmieten konnten 11.779 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 7.1) ausgesondert.

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

6.3 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 unter anderem:

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

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. 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"). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerren können.

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Antwort beziehungsweise Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

*Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.*¹⁰

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizierten (siehe Kapitel 7.1), setzte Analyse & Konzepte diesen Anspruch mithilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verhältnissen 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.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 11.327 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 6).

Tab. 6 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	12.160
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	381
Vollgültige Mietwerte	11.779
./. Extremwertkappung	452
Vollgültige Mietwerte	11.327
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018	

Insgesamt weisen 37 von 50 Tabellenfeldern mit 21 bis 2.222 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen (siehe Tabelle 7). Für die Tabellenfelder, in denen weniger als 20 Mietwerte erhoben werden konnten, wird die Nettokaltmiete der nächstkleineren oder nächstgrößeren Wohnungsgrößenklasse ausgewiesen (siehe Tabelle 11).

¹⁰ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	> 90 m²	
Amt Lindow	61	154	46	23	3	287
Amt Neustadt (Dosse)	89	96	59	21	3	268
Amt Temnitz	32	82	37	0	0	151
Fehrbellin	47	99	27	0	2	175
Heiligengrabe	3	32	6	0	0	41
Stadt Kyritz	447	557	173	33	30	1.240
Stadt Neuruppin	1.466	2.222	1.186	293	95	5.262
Stadt Rheinsberg	158	371	127	81	6	743
Stadt Wittstock	603	1.348	488	121	84	2.644
Wusterhausen/Dosse	165	252	92	5	2	516
Summe	3.071	5.213	2.241	577	225	11.327

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Um auch das aktuelle Mietniveau berücksichtigen und bewerten zu können, wurde im Rahmen der Mietwerterhebung das Mietvertragsdatum erfasst. Über dieses Datum konnten Neuvermietungen identifiziert werden. Analyse & Konzepte definiert bis zu maximal 12 Monate vor dem Erhebungsstichtag abgeschlossene Mietverträge als Neuvertragsmieten. Die Neuvertragsmieten geben bei der Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum neben den Angebotsmieten eine Auskunft über die aktuellen Marktverhältnisse (siehe Tabelle 17). Die Anzahl der Erhobenen Neuvertragsmieten können der Tabelle 8 entnommen werden. Sie bilden eine Teilmenge der erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 7).

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	> 90 m²	
Amt Lindow	11	25	9	0	2	47
Amt Neustadt (Dosse)	15	7	7	4	0	33
Amt Temnitz	3	14	7	0	0	24
Fehrbellin	7	5	4	0	0	16
Heiligengrabe	0	0	0	0	0	0
Stadt Kyritz	63	74	21	4	3	165
Stadt Neuruppin	185	216	117	21	4	543
Stadt Rheinsberg	19	36	11	7	0	73
Stadt Wittstock	99	163	100	18	18	398
Wusterhausen/Dosse	8	6	2	0	0	16
Summe	410	546	278	54	27	1.315

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

6.4 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten waren die Angebotsmieten zu erfassen, um ergänzend zu den Neuvertragsmieten das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte 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 im Zeitraum Februar 2018 bis Juli 2018 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- 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 unter anderem:

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen,
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinsetrate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 523 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 497 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 9).

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	> 90 m²	
Amt Lindow	7	11	6	5	0	29
Amt Neustadt (Dosse)	6	6	7	2	0	21
Amt Temnitz	2	2	0	0	0	4
Fehrbellin	9	5	10	6	2	32
Heiligengrabe	0	2	2	2	0	6
Stadt Kyritz	11	17	13	4	7	52
Stadt Neuruppin	60	54	52	21	16	203
Stadt Rheinsberg	23	31	11	16	0	81
Stadt Wittstock	24	17	14	4	0	59
Wusterhausen/Dosse	2	4	2	0	2	10
Summe	144	149	117	60	27	497

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden. Da man nicht erschienene Angebote nicht berechnen kann, soll dieses Phänomen an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In sechs Monaten wurden 497 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet rund 980 wären.
- Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es laut Zensus 2011 rund 25.952 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 2.080-2.600 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also nicht einmal die Hälfte.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 3.309 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch vermitteln Mieter ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter.

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 17), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt muss die "[...] angemessene Referenzmiete [...] mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten" (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

Da der Gesetzgeber keine Legaldefinition des "unteren Wohnungsmarktsegmentes" vorgenommen hat, sondern die Mieten über einen unbestimmten Rechtsbegriff (angemessen) regional definieren will, muss das untere Wohnungsmarktsegment aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet werden.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen. Ziel ist es dabei, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicherzustellen und eine räumliche Konzentration von Leistungsempfängern zu verhindern (soziale Segregation).

Dabei dürfen die Bedarfsgemeinschaften aber nicht als alleinige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet werden. Vielmehr müssen auch konkurrierende Nachfragergruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Leistungsempfänger nach AsylbLG.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber anderen Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdienern ohne Leistungsbezug, führen.

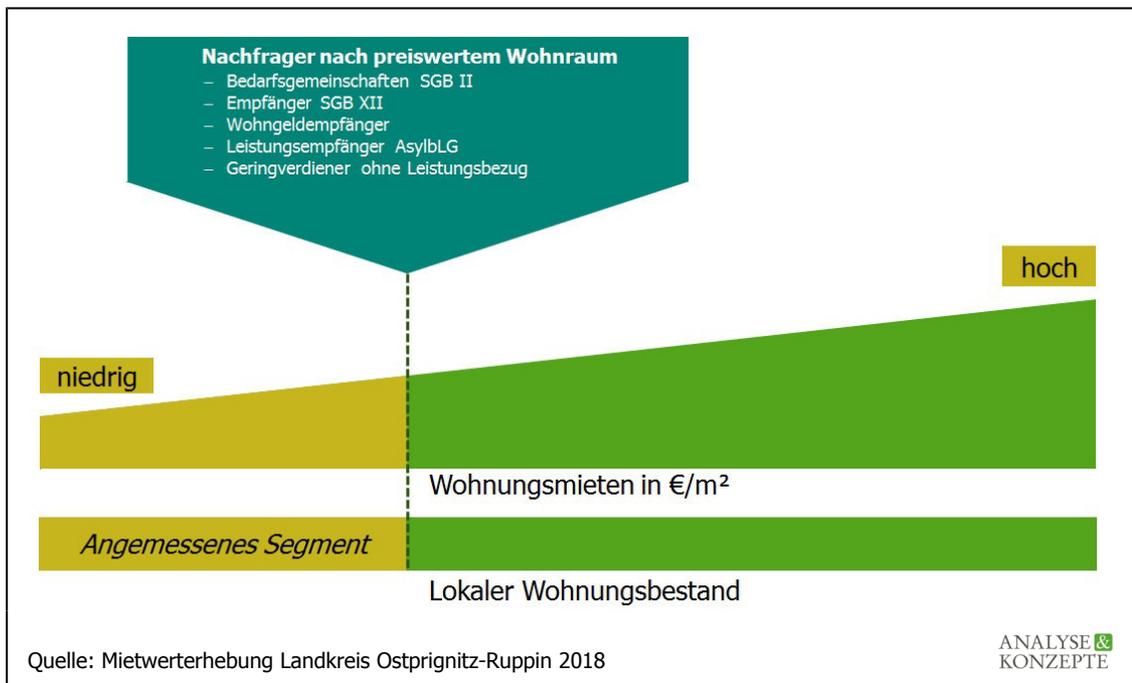
Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 10).

Tab. 10 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und größer	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	3.280	1.060	450	230	180	5.200
Wohngeldempfänger-Haushalte²	180	150	60	20	20	430
Empfänger nach SGB XII³	850	290	120	60	50	1.370
Geringverdiener ohne Leistungsbezug⁴	2.620	910	380	190	150	4.250
Leistungsempfänger AsylbLG³	470	170	70	30	30	770
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	7.400	2.580	1.080	530	430	12.020
Haushalte insgesamt⁵	17.130	17.560	8.090	3.940	1.540	48.260
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	43%	15%	13%	13%	28%	25%
<p>¹ Bundesagentur für Arbeit (Stand: Mai 2018); einschließlich Asylberechtigte im SGB II-Bereich. ² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand: 31.12.2017). ³ Statistik des Bundes und der Länder (Stand: 31.12.2016). ⁴ Bundesagentur für Arbeit, Statistik Dezember 2017. ⁵ Zensus 2011.</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018</p>						

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe zum Beispiel 40 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 40 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 40 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1). Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragergruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat.

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.¹¹

¹¹ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 7.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom August 2017 bis Mai 2018, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 11). In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

- Sozialwohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird,
- teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass der Umfang der Angebotsmieten in der Regel durch Wohnungsbestände, die nicht direkt vermarktet werden, die aber dennoch in der überwiegenden Zahl der Fälle anmietbar sind, erweitert werden müsste.

Die Tabelle 11 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

Tab. 11 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 25 bis ≤ 50 m² (Median in €/m ² , Netto-Kaltmiete)				
Vergleichsraum	Neuvertragsmiete	Fallzahl	Angebotsmiete	Fallzahl
Amt Lindow	5,50	11	5,53	7
Amt Neustadt (Dosse)	4,80	15	4,98	6
Amt Temnitz	5,40	3	5,80	2
Fehrbellin	7,66	7	6,29	9
Heiligengrabe	-.¹	0	-.¹	0
Stadt Kyritz	4,95	63	5,63	11
Stadt Neuruppin	5,50	185	7,28	60
Stadt Rheinsberg	5,84	19	5,89	23
Stadt Wittstock	4,69	99	5,51	24
Wusterhausen/Dosse	4,70	8	8,38	2

¹ Aufgrund zu geringer Fallzahlen kann kein Wert ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

Aus den Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten.

Bedeutender bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind.

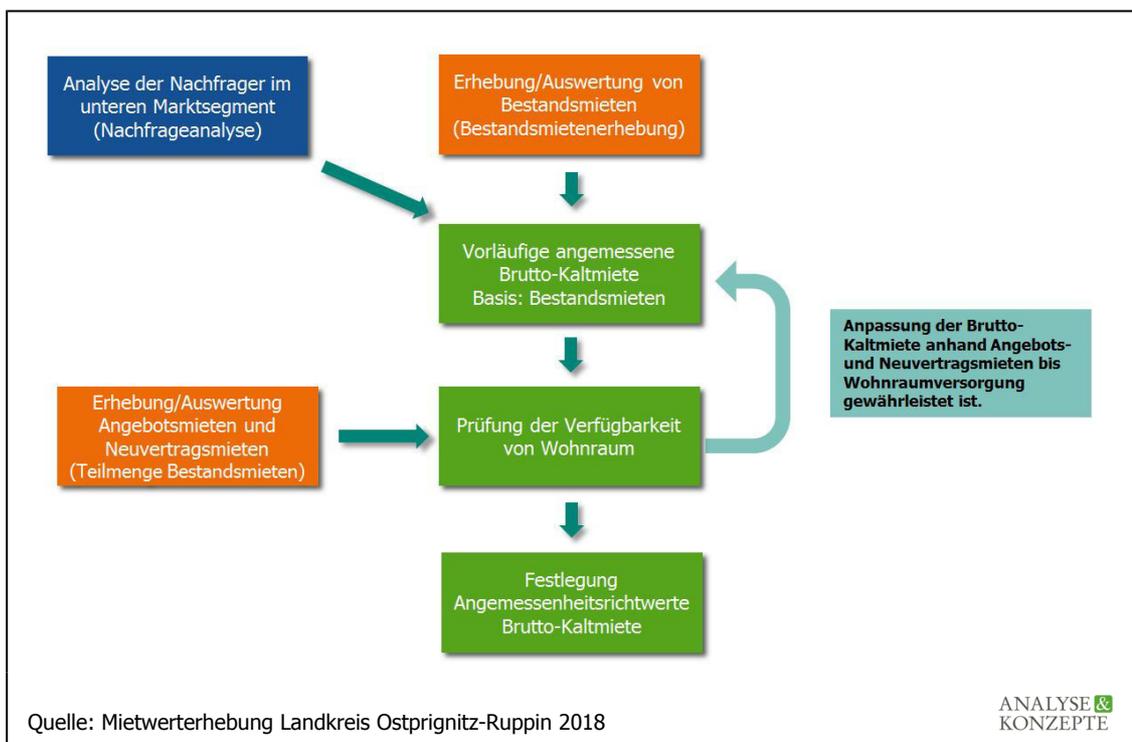
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angesehen werden kann.

In methodologischer Fortführung der bisherigen Methodik zur Ableitung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde unter Berücksichtigung der Nachfrageanalyse der Mittelwert (Median) über alle Vergleichsräume und Haushaltsgrößenklassen als Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens verwendet.

Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 50. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 50 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 50 % der Mieten pro Quadratmeter.

Die so ermittelten Richtwerte werden den Angebotsmieten und Neuvertragsmieten gegenübergestellt. In den Fällen, in denen trotz Verwendung des Mittelwertes Wohnraum nicht angemietet werden kann, werden die verwendeten Perzentile in einem iterativen Verfahren erhöht. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin folgende Perzentile bestimmt :

Tab. 12 Perzentilgrenzen					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
Amt Lindow	50%	50%	50%	75%	75%
Amt Neustadt (Dosse)	50%	50%	50%	55%	55%
Amt Temnitz	50%	50%	50%	50%	50%
Fehrbellin	50%	50%	50%	50%	50%
Heiligengrabe	80%	80%	80%	80%	80%
Stadt Kyritz	50%	50%	50%	50%	50%
Stadt Neuruppin	50%	50%	80%	80%	80%
Stadt Rheinsberg	50%	50%	50%	50%	50%
Stadt Wittstock	50%	50%	50%	50%	50%
Wusterhausen/Dosse	50%	50%	50%	50%	50%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Ableitung der konkreten Richtwerte und der Nachweis eines ausreichenden Angebotes für diese Perzentile werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 13 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards (vergleiche BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Tab. 13 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
Amt Lindow	4,73	4,61	4,63	4,59	4,59 ¹
Amt Neustadt (Dosse)	4,50	4,34	4,50	4,80	4,80 ¹
Amt Temnitz	4,47	4,61	4,32	4,32	4,32 ¹
Fehrbellin	5,94	5,94	5,50	5,50 ¹	5,50 ¹
Heiliengrabe	4,47 ¹	4,47	4,47 ¹	4,47 ¹	4,47 ¹
Stadt Kyritz	4,51	4,47	4,50	4,27	4,47
Stadt Neuruppin	4,86	4,80	5,00	4,83	5,12
Stadt Rheinsberg	5,78	5,51	5,57	5,37	5,37 ¹
Stadt Wittstock	4,54	4,45	4,45	4,45	4,47
Wusterhausen/Dosse	4,62	4,62	4,80	4,80 ¹	4,80 ¹
¹ Aufgrund zu niedriger Fallzahlen wird der Wert der nächst kleineren oder größeren Wohnungsgrößenklasse ausgewiesen.					
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018					

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltniete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst. Entsprechend der Vorgabe des Bundessozialgerichts wurden die Mittelwerte (Mediane) aller Betriebskostenwerte nach Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum ermittelt (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). Die ermittelten Betriebskostenwerte können der Tabelle 14 entnommen werden.

Tab. 14 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m² (Median)					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
Amt Lindow	1,32 ²	1,20	1,18	1,24	1,24 ¹
Amt Neustadt (Dosse)	1,31	1,03	1,14	0,92	0,92 ¹
Amt Temnitz	0,92	1,01	0,92	0,92	0,92 ¹
Fehrbellin	1,16	1,11	1,23	1,23 ¹	1,23 ¹
Heiligengrabe	0,81 ¹	0,81	0,81 ¹	0,81 ¹	0,81 ¹
Stadt Kyritz	1,13	1,10	1,13	1,13 ¹	1,13 ¹
Stadt Neuruppin	1,19	1,16	1,20	1,21	1,05
Stadt Rheinsberg	1,22	1,19	1,14	1,13	1,13 ¹
Stadt Wittstock	1,20	1,12	1,15	1,12	1,02
Wusterhausen/Dosse	0,97	0,88	0,79	0,79 ¹	0,79 ¹
<p>¹ Aufgrund zu niedriger Fallzahlen wird der Wert der nächst kleineren oder größeren Wohnungsgrößenklasse ausgewiesen.</p> <p>² höchster gemessener Mittelwert im Landkreis.</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018</p>					

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 15). Dabei wird zugunsten der Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin der höchste gemessene Betriebskostenwert in Höhe von 1,32 €/m² in allen Vergleichsräumen und Haushaltsgrößenklassen zum Ansatz gebracht (siehe Tabelle 14).

Tab. 15 Brutto-Kaltmieten in €/m²					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
Amt Lindow	6,05	5,93	5,95	5,91	5,91
Amt Neustadt (Dosse)	5,82	5,66	5,82	6,12	6,12
Amt Temnitz	5,79	5,93	5,64	5,64	5,64
Fehrbellin	7,26	7,26	6,82	6,82	6,82
Heiligengrabe	5,79	5,79	5,79	5,79	5,79
Stadt Kyritz	5,83	5,79	5,82	5,59	5,79
Stadt Neuruppin	6,18	6,12	6,32	6,15	6,44
Stadt Rheinsberg	7,10	6,83	6,89	6,69	6,69
Stadt Wittstock	5,86	5,77	5,77	5,77	5,79
Wusterhausen/Dosse	5,94	5,94	6,12	6,12	6,12

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.¹²

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind in der Tabelle 16 dargestellt.

12 Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R, BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

Tab. 16 Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
Amt Lindow	302,50	385,45	476,00	531,90	591,00
Amt Neustadt (Dosse)	291,00	367,90	465,60	550,80	612,00
Amt Temnitz	289,50	385,45	451,20	507,60	564,00
Fehrbellin	363,00	471,90	545,60	613,80	682,00
Heiligengrabe	289,50	376,35	463,20	521,10	579,00
Stadt Kyritz	291,50	376,35	465,60	503,10	579,00
Stadt Neuruppin	309,00	397,80	505,60	553,50	644,00
Stadt Rheinsberg	355,00	443,95	551,20	602,10	669,00
Stadt Wittstock	293,00	375,05	461,60	519,30	579,00
Wusterhausen/Dosse	297,00	386,10	489,60	550,80	612,00
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018					ANALYSE & KONZEPTE

Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange der Angemessenheitsrichtwert gemäß Produkttheorie nicht überschritten wird. Das heißt, dass die Quadratmeterpreise und Wohnflächen für die Angemessenheitsprüfung unerheblich sind.

Die Anwendung der Produkttheorie des Bundessozialgerichts erhöht die Anzahl der angemessenen Wohnungen, die von den Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können. Hintergrund sind zwei Effekte der Produkttheorie:

- Erstens ist im Rahmen der Angemessenheitsprüfung die Aufteilung zwischen den Kostenarten Nettokaltmiete je Quadratmeter und kalte Betriebskosten je Quadratmeter frei wählbar. Eine Wohnung mit unterdurchschnittlichen kalten Betriebskosten kann deshalb eine höhere Nettokaltmiete je Quadratmeter aufweisen und umgekehrt.
- Zweitens ermöglicht die Produkttheorie, dass die tatsächlichen Brutto-Kaltmieten von Wohnungen sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen können.

Wie viele der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen entsprechend der Angemessenheitsrichtwerte angemietet werden können, ist in der Tabelle 17, differenziert nach Vergleichsraum und Größe der Bedarfsgemeinschaft, dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgößen zur Verfügung steht.

Tab. 17 Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot¹

Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)			4 Personen (> 80 bis ≤ 90 m ²)			5 Personen (> 90 m ²)		
		Richtwert	Anteil AM ²	Anteil NV ³	Richtwert	Anteil AM ²	Anteil NV ³	Richtwert	Anteil AM ²	Anteil NV ³	Richtwert	Anteil AM ²	Anteil NV ³	Richtwert	Anteil AM ²	Anteil NV ³
I	Amt Lindow	302,50	57%	27%	385,45	64%	80%	476,00	17%	56%	531,90	20%	- ⁴	591,00	- ⁴	50%
II	Amt Neustadt (Dosse)	291,00	67%	67%	367,90	50%	57%	465,60	57%	86%	550,80	0%	100%	612,00	- ⁴	- ⁴
III	Amt Temnitz	289,50	50%	67%	385,45	100%	64%	451,20	- ⁴	29%	507,60	- ⁴	- ⁴	564,00	- ⁴	- ⁴
IV	Fehrbellin	363,00	56%	14%	471,90	100%	20%	545,60	30%	75%	613,80	17%	- ⁴	682,00	0%	- ⁴
V	Heiligengrabe	289,50	- ⁴	- ⁴	376,35	50%	- ⁴	463,20	0%	- ⁴	521,10	0%	- ⁴	579,00	- ⁴	- ⁴
VI	Stadt Kyritz	291,50	64%	41%	376,35	41%	73%	465,60	31%	62%	503,10	50%	50%	579,00	57%	33%
VII	Stadt Neuruppin	309,00	28%	61%	397,80	11%	66%	505,60	15%	85%	553,50	10%	43%	644,00	13%	25%
VIII	Stadt Rheinsberg	355,00	87%	100%	443,95	87%	100%	551,20	64%	100%	602,10	81%	71%	669,00	- ⁴	- ⁴
IX	Stadt Wittstock	293,00	58%	76%	375,05	41%	69%	461,60	43%	72%	519,30	100%	78%	579,00	- ⁴	61%
X	Wusterhausen/Dosse	297,00	50%	63%	386,10	75%	100%	489,60	50%	100%	550,80	- ⁴	- ⁴	612,00	100%	- ⁴

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).

² Anteil Angebotsmieten.

³ Anteil Neuvertragsmieten.

⁴ Keine Angebotsmieten oder Neuvertragsmieten erhoben.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Angemessenheitsrichtwerte (siehe Tabelle 16), die im Falle des Überschreitens (abstrakte Unangemessenheit) einer individuellen (konkreten) Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Es handelt sich bei den Angemessenheitsrichtwerten deshalb um abstrakte Nichtprüfungsgrenzen.

Generell wurden die Angemessenheitsrichtwerte so definiert, dass das Überschreiten des Richtwertes eine Ausnahme bildet. Die Richtwerte orientieren sich somit nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normalfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Region durch eine Orientierung an den Extremfällen negativ beeinflusst wird.

Die Tabelle 18 veranschaulicht die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsrichtwerten gegenüber den bisher vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin angewandten Werten.

Tab. 18 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin angewendeten Werten

Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)			4 Personen (> 80 bis ≤ 90 m ²)			5 Personen (> 90 m ²)		
		2018	2016	%	2018	2016	%	2018	2016	%	2018	2016	%	2018	2016	%
I	Amt Lindow	302,50	317,00	-4,6%	385,45	374,40	3,0%	476,00	450,40	5,7%	531,90	506,70	5,0%	591,00	563,00	5,0%
II	Amt Neustadt (Dosse)	291,00	300,00	-3,0%	367,90	375,05	-1,9%	465,60	446,40	4,3%	550,80	504,00	9,3%	612,00	560,00	9,3%
III	Amt Temnitz	289,50	297,50	-2,7%	385,45	393,90	-2,1%	451,20	456,00	-1,1%	507,60	513,00	-1,1%	564,00	570,00	-1,1%
IV	Fehrbellin	363,00	341,00	6,5%	471,90	434,85	8,5%	545,60	525,60	3,8%	613,80	591,30	3,8%	682,00	657,00	3,8%
V	Heiligengrabe	289,50	281,00	3,0%	376,35	365,30	3,0%	463,20	449,60	3,0%	521,10	505,80	3,0%	579,00	562,00	3,0%
VI	Stadt Kyritz	291,50	297,00	-1,9%	376,35	384,15	-2,0%	465,60	474,40	-1,9%	503,10	533,70	-5,7%	579,00	590,20	-1,9%
VII	Stadt Neuruppin	309,00	315,50	-2,1%	397,80	403,65	-1,4%	505,60	480,80	5,2%	553,50	544,50	1,7%	644,00	606,70	6,1%
VIII	Stadt Rheinsberg	355,00	329,50	7,7%	443,95	413,40	7,4%	551,20	527,20	4,6%	602,10	600,30	0,3%	669,00	667,00	0,3%
IX	Stadt Wittstock	293,00	299,50	-2,2%	375,05	378,95	-1,0%	461,60	464,00	-0,5%	519,30	531,90	-2,4%	579,00	591,40	-2,1%
X	Wusterhausen/Dosse	297,00	299,00	-0,7%	386,10	382,20	1,0%	489,60	474,40	3,2%	550,80	533,70	3,2%	612,00	593,00	3,2%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

8 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

Mit den Mietwerten wurden auch die Kosten für Heizung und Warmwasser erhoben, soweit die Abrechnung über den Vermieter erfolgt. Individuelle Versorgungsverträge der Mieter konnten nicht erfasst werden, ebenso konnte nicht nach der Beheizungsart unterschieden werden. Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen.

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 19) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 10.208 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 19 Durchschnittliche Heizkosten in €/m² (Median)					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 90 m²	> 90 m²
Amt Lindow	1,61 ²	1,43	1,51	1,49	1,49 ¹
Amt Neustadt (Dosse)	1,38	1,20	1,31	1,10	1,10 ¹
Amt Temnitz	1,19	1,16	1,15	1,15 ¹	1,15 ¹
Fehrbellin	0,85 ¹	0,85	0,85 ¹	0,85 ¹	0,85 ¹
Heiligengrabe	0,92 ¹	0,92	0,92 ¹	0,92 ¹	0,92 ¹
Stadt Kyritz	1,05	1,04	1,01	0,99	0,99 ¹
Stadt Neuruppin	0,93	0,88	0,87	0,82	1,00
Stadt Rheinsberg	1,14	0,97	1,16	1,07	1,07 ¹
Stadt Wittstock	1,16	1,02	1,05	1,20	1,20
Wusterhausen/Dosse	1,31	1,30	1,24	1,24 ¹	1,24 ¹

¹ Aufgrund zu niedriger Fallzahlen wird der Wert der nächst kleineren oder größeren Wohnungsgrößenklasse ausgewiesen.

² höchster gemessener Mittelwert im Landkreis.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

Anlage 1

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 3 Merkblatt - Wohnungsunternehmen

**Mietwerterhebung
Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018**

ANALYSE &
KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Beziehern des Arbeitslosengeldes II die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetz (BDSG neu) strengstens eingehalten.

Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises erfasst und ausgewertet. Die Daten werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 89**

Und so verläuft die Erhebung:

Wir setzen uns in den nächsten Tagen mit Ihnen persönlich in Verbindung. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner sein, so wäre es sehr hilfreich, wenn Sie uns den richtigen Ansprechpartner nennen könnten.

Wir benötigen von Ihnen als Vermieter eine Liste mit Mietinformationen ihrer vermieteten Bestände, wobei der Mietername und die Adresse nicht benötigt werden. Welche Informationen wir benötigen, können Sie der Rückseite dieses Schreibens entnehmen. Gern mailen wir Ihnen die Struktur der Erhebungstabellen zu. Wir hoffen und gehen davon aus, dass Ihnen Ihre EDV diese Informationen mittels einer Datenbankabfrage zur Verfügung stellen kann, sodass für Sie der Aufwand überschaubar sein sollte.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.05.2018**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 29.06.2018. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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

**Ein Musterfragebogen befindet sich auf der Rückseite,
bitte wenden!**

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, www.analyse-konzepte.de

Abb. 4 Fragebogen - Wohnungsunternehmen

ANALYSE &
KONZEPTE

- 2 -

Musterfragebogen
Den Fragebogen stellen wir als Excel-Datei zur Verfügung.

Stadt/Gemeinde	_____
Verfügt die Wohnung über Bad und WC <u>in</u> der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____/____ m ²
Höhe der Nettokaltmiete in € am 01.05.2018 (inkl. Modernisierungumlage, <u>ohne</u> Stellplatzmiete etc.)	____/____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.05.2018 (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____/____ €
Beinhalten die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am 01.05.2018	____/____ €
Beinhalten die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Energieträger	<input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> sonstiges
Endenergieverbrauch gemäß Energieausweis	_____ kWh/m ² *a
Art des Energieausweises?	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

Abb. 5 Merkblatt - Private Vermieter

ANALYSE &
KONZEPTE

**Mietwerterhebung
Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018**

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten im Kreisgebiet durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreinsniveau feststellen zu können. Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen. Die sich in Ihrem Eigentum bzw. Ihrer Verwaltung befindlichen Gebäude wurden für die Erhebung in einem reinen Zufallsverfahren ermittelt.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in den jeweiligen Objekten befindlichen, vermieteten Wohnungen die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Bitte beantworten Sie alle Fragen. Nur so können wir prüfen, ob die Wohnung erhebungsrelevant ist. Bei Bedarf können Sie eine Erhebungstabelle als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen. Die Excel-Datei finden Sie unter <https://dl.analyse-konzepte.de/opr>

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetz (BDSG neu) strengstens eingehalten. Die Vorgehensweise ist mit dem Datenschutzbeauftragten der Kreisverwaltung abgestimmt. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises erhoben und ausgewertet. Sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

Und so verläuft die Erhebung:

Sie sind Eigentümer/ Verwalter eines oder mehrerer Objekte mit vermieteten Wohneinheiten. Bitte tragen Sie in den Erhebungsbogen für jede vermietete Wohnung die entsprechenden Informationen und Daten ein. Tun Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.05.2018** die Höhe der Netto-Kaltmiete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Senden Sie dann bitte den Erhebungsbogen auf einem der folgenden Wege an uns zurück:

Online: www.analyse-konzepte.de/opr/ Passwort: zzax3wq
Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98
Per E-Mail: mieten@analyse-konzepte.de
Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)
Analyse & Konzepte GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Bei Bedarf können Sie den Erhebungsbogen auch gern als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen: <https://dl.analyse-konzepte.de/opr>

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

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, www.analyse-konzepte.de, 040 / 485 00 98 - 0

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 6 Fragebogen - Private Vermieter

Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018 Bitte zurücksenden bis zum 29.06.2018		ANALYSE & KONZEPTE				
		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Gemeindename (Straßenname nicht notwendig!)	Ort					
Nutzen Sie die Wohnung für sich selbst?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft?	Ja					
	Nein					
Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung für die eine reduzierte Miete gezahlt wird?	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet?	Ja					
	Nein					
Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)	Ja					
	Nein					
Ist die Wohnung an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet?	Ja					
	Nein					
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	Ja					
	Nein					
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	Ja					
	Nein					
Datum des Mietvertragsbeginns	tt.mm.jj					
Datum der letzten Mieterhöhung	tt.mm.jj					
Wohnfläche der Wohnung	In m²					
Nettokaltmiete (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge, Stellplatzkosten) am 01.05.2018	In €					
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.05.2018 (inkl. aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	In €					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	Ja					
	Nein					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.05.2018	In €					
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	Ja					
	Nein					
Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	1-5					
Wenn vorhanden: Art des Energieausweis (1=Verbrauchsorientiert, 2=bedarfsorientiert)	1-2					
Energieverbrauch gemäß Energieausweis	kWh/ m²a					

Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn auf unserer Internetseite unter <https://dl.analyse-konzepte.de/opr> herunter. Danke!

ANALYSE &
KONZEPTE

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2018