<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Soziales	MITTEILUNGSVORLAGE

Geschäftszeichen	Datum	MV/2022/002	
	14.01.2022	MV/2022/002	

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	08.02.2022

#### Kommunale Wohnungsgesellschaft

#### Inhalt der Mitteilung:

Sie erhalten zu dem Thema Kommunale Wohnungsgesellschaft eine Präsentation vom 27.11.2019 von Herrn Christoph Kostka vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Zusätzlich erhalten Sie einen Antrag der WSI-Fraktion zum Haushalt 2021 und die Protokollauszüge der entsprechenden Sitzungen des HFA und des Rates aus März 2021.

#### Anlage/n

- 4 Präsentation Kommunale Wohnungsgesellschaft
- 5 AntragHaushaltWSI
- 6 Protokollauszug HFA
- 7 Protokollauszug Rat

### Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland



## Wohnen in Wedel gut und bezahlbar

- Was eine Kommunalen Wohnungsgesellschaft leisten kann.
- Was zu bedenken wäre.

27.11.2019



### Überblick



- Ein bisschen VNW
- Meine Fragen Ein Problem lässt sich nur lösen, wenn klar ist, was das Problem ist.
- Ein paar Fakts zum Thema Bauen & Miete
- Ihre Fragen
- Wenn Sie noch mögen ein paar Zahlen zu Wedel



## Wohnungswirtschaft im VNW (gegründet 1900 in Kiel)



341 Die ältesten sind über 140 Jahre aktiv! "Ewigkeitsunternehmen". Unsere

dem VNW an. Rund 170 sind Baugenossenschaften und 110 Wohnungsunternehmen, davon rund 70 kommunale Wohnungsunternehmen.



Je nach Verbandsregion

25 bis 53%

des Mietwohnungsbestandes

Die Mitgliedsunternehmen des VNW verwalten rund

732.000 Wohnungen.

92 Prozent dieses Bestands befinden sich im Besitz dieser Unternehmen.

> Alle im VNW organisierten Wohnungsbaugenossenschaften haben zusammen gut

440.000 Mitglieder.

und 1,5 Mio.

**Menschen** leben in Wohnungen der VNW-Mitgliedsunternehmen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein.

**7.500** 

Menschen beschäftigen die VNW-Unternehmen in den drei Bundesländern Unsere Hausnummern Sicherheit
GENOSSENSCHAFTLICHE PRÜFUNGEN

152

nach § 53 GenG für unsere
Mitgliedsgenossenschaften

pro Quadratmeter beträgt die

bei den VNW-Unternehmen.

durchschnittliche Nettokaltmiete

EMINARE & TAGUNGEN MIT MEHR ALS

4 1 0 0

Teilnehmern

Rund 66

#### Milliarden Euro

investierten die Mitgliedsunternehmen des VNW 2017 in den Neubau, die Instandhaltung und die Modernisierung von Wohnraum.

#### 3 Schlagworte

bilden die Leitlinien des VNW und ziehen sich wie ein roter Faden durch sämtliche Aufgaben- und Tätigkeitsbereiche:

Verantwortung, Nachhaltigkeit, Weitblick.

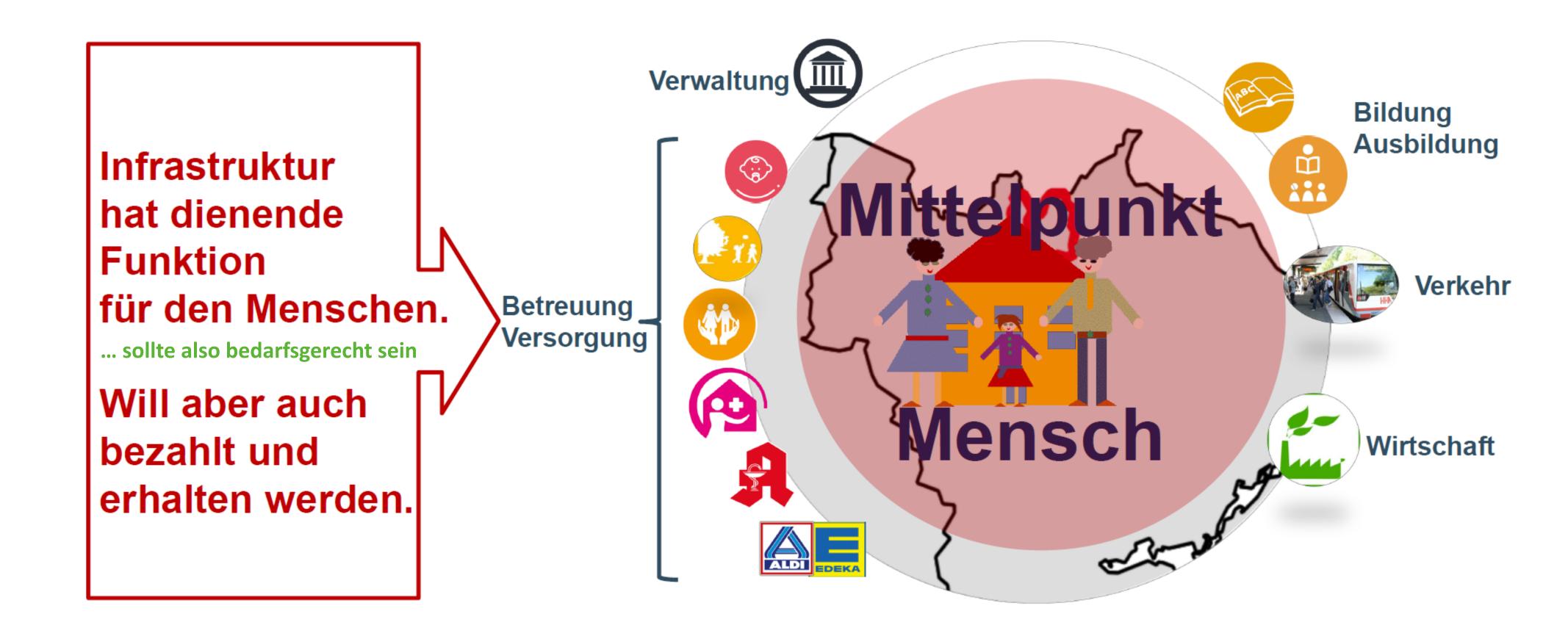
VNW. Verband der Vermieter mit Werten



Stand: Mai 2018

## Wohnraum = Bestandteil der Infrastruktur Wohnraum braucht gute Infrastrukturanbindung





### Was bestandshaltende WOWI heißt



- Investieren/bauen/erhalten, um zu bleiben (in guten wie in schlechten Zeiten)
- Aber: das kostet <u>nicht</u> nichts ...

10.800.000.000 EURO seit 2003 allein HH 5.300.000.000 EURO in SH

- Neubau da, wo Nachfrage & "man uns lässt"
- Igf. Bestandsbewirtschaftung | Bestandserhalt | Quartiers-/Sozialmanagement
- Kostendeckungsprinzip statt Maximalrendite
   (heißt aber auch steigen die Kosten, steigen Igf. die Wohnkosten)



### Was bestandshaltende WOWI heißt



- Investieren & bewirtschaften mit einem Ziel:
  - langfristig Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen dauerhaft sichern

Ø Bestandsmiete 5,92 € HH Ø Neuvertragsmiete 7,42 € HH vnw
Fördermieten zw. 6,50 / 8,60 €

- um mit einem dauerhaft nachfragegerechten Angebot, dauerhaft im Wohnungsmarkt aktiv sein zu können



### Meine Fragen



# Ein Problem lässt sich nur lösen wenn klar ist, was das Problem ist.

### Kommunalen Wohnungsgesellschaft



#### Antrag zum Haupt-und Finanzausschuss am 19.08.2019:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Voraussetzungen zur Gründung einer Kommunalen Wohnungsgesellschaft zu prüfen.

Zum Prüfungsumfang gehören insbesondere die allgemeinen rechtliche Rahmenbedingungen sowie eine vergleichende Darstellung möglicher Gesellschaftsformen. Die zu gründende Gesellschaft soll dabei sowohl als Bauträger als auch als Erwerber von Bestandswohnungen tätig werden können.

Ferner soll eine Einschätzung zur Frage der finanziellen Grundausstattung und der Risiken abgegeben werden. Zusätzlich ist dem Bericht der Verwaltung auch eine beispielhafte Auflistung von kommunalen Wohnungsgesellschaften beizufügen, wobei der Schwerpunkt auf neugegründeten Gesellschaften der letzten 5 Jahre liegen sollte.

#### Begründung:

Wohnungsmieten sind in den letzten Jahren überproportional gestiegen. Es ist nicht erkennbar, dass diese Preisentwicklung am Wohnungsmarkt ein baldiges Ende findet. Eine rein privat organisierte Wohnungswirtschaft führt offenkundig nicht dazu, dass Wohnen ein bezahlbares Gut für alle Bevölkerungsschichten bleibt. Auch die bei uns praktizierte 30%-Regelung für geförderten Wohnungsbau bei größeren Neubauvorhaben sowie die in Wedel aktiven Wohnungsbaugenossenschaften reichen offenbar nicht aus um diesen besonders in Ballungsräumen geltenden Trend aufzuhalten.

Bundesweit werden daher auf kommunaler Ebene intensiv Prozesse angestoßen, die dazu führen sollen, wieder einen öffentlichen Wohnungssektor als Preiskorrektiv am Wohnungsmarkt zu etablieren. Eine nicht nach Renditegesichtspunkten geführte Wohnungsgesellschaft ist zu mindestens theoretisch in der Lage, Wohnungen zu Mietpreisen an zu bieten, die auch bezahlbar sind. Da von Privatunternehmen dieser Ansatz nicht zu erwarten ist, sollte auch in Wedel ernsthaft darüber nachgedacht werden eine kommunale Wohnungsgesellschaft zu gründen.

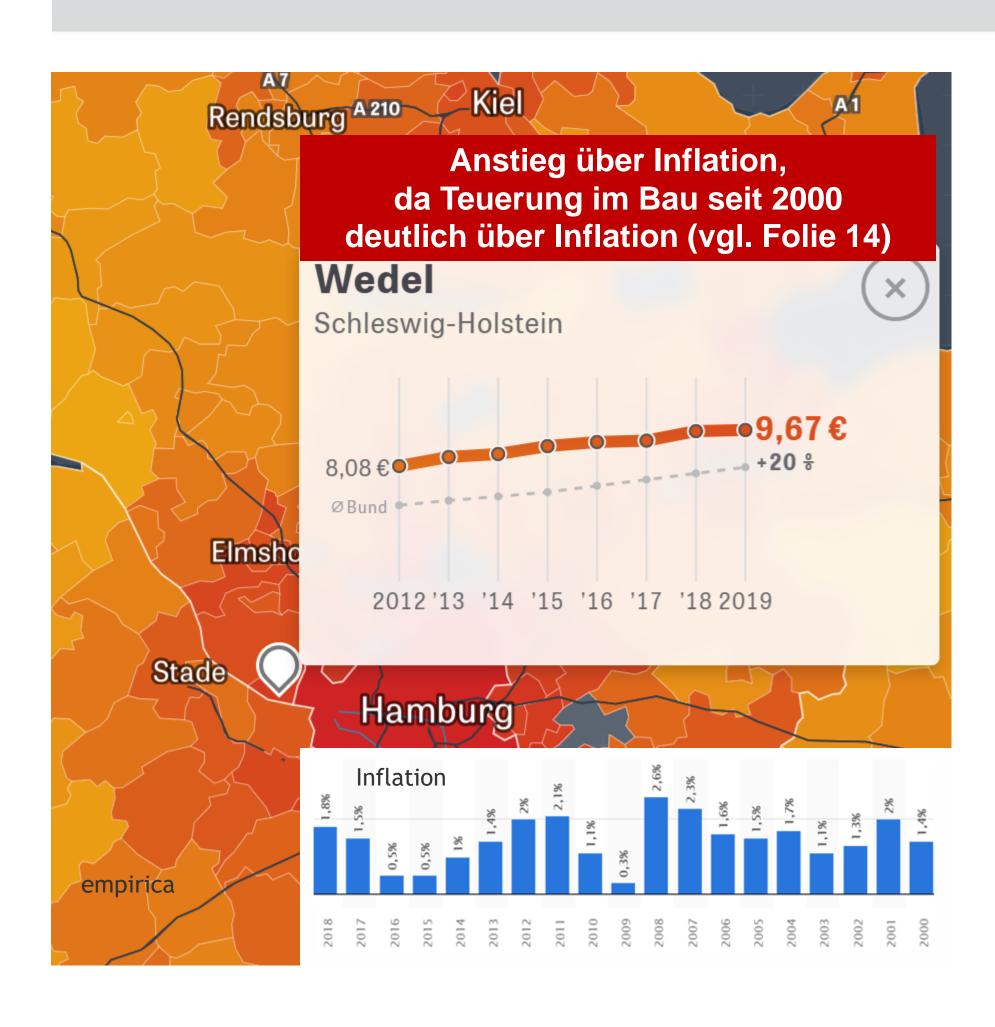
Gleichwohl ist es vor einer abschließenden Beschlussfassung zur Gründung einer solchen Gesellschaft erforderlich, den städtischen Gremien eine umfangreiche Informationsgrundlage zu Verfügung zu stellen. Daher wird zunächst dieser vorliegende Prüfauftrag gestellt.

### Meine Fragen

- 1. Überproportionaler Mietenanstieg: Welche Mieten sind gemeint? Was verstehen Sie unter bezahlbar?
- 2. Wer ist mit privat organisierter Wohnungswirtschaft gemeint?
- 3. Nach welchen Gesichtspunkten operiert Ihrer Meinung nach Wohnungswirtschaft?
- 4. Was ist unter einer nicht nach Renditegesichtspunkten geführten Wohnungsgesellschaft zu verstehen?
- 5. Was macht Ihrer Meinung nach Wohnungswirtschaft falsch, wenn ihr Tun dazu führt, dass Wohnraum kein bezahlbares Gut mehr ist?
- 6. Was würde eine (neu zu gründende) kommunale Wohnungsgesellschaft anders machen, als die existierenden kommunalen Wohnungsgesellschaften oder andere bestandshaltende Akteure der Wohnungswirtschaft?

### Angebotsmieten





### Vergleich mit Wohnungsmarktbeobachtung SH

9,40 Bestand IB.SH

• 12,00 + Neubau IB.SH

### **Definition Angebotsmiete:**

- Mietaufruf für Erst-/Neu-/Wiedervermietung
  - was nach Neubau in Erstvermietung geht
  - was nach Modernisierung/Sanierung in Neuvermietung geht
  - was nach Fluktuation/Leerstand in Wiedervermietung geht

#### **Anmerkung:**

Längst nicht alle Mietangebote sind in den Marktuntersuchungen berücksichtigt. Was nicht in Zeitungen oder Immobilienportalen steht, ist nicht dabei.

### Bestandsmieten (Wedel)



### **VNW-Mitgliedschaft**

Spanne 4,90 (Bestand) bis 11,40 (Neubau)

• Ø 7,30

Ø
 30% preisgebundener Bestand

• Sozialmieten 1. FW = 6,10

2. FW = 8,00

#### **Definition Bestandsmiete:**

- Mietenniveau <u>bestehender</u> Mietverträge
  - wer wohnt, wohnt im Mittel zu diesen Mieten

### Wohnungsmieten in SH Angebots-/Bestands-/Fördermieten



#### ØAngebotsmieten SH im <u>freifinanzierten</u> Bereich (<u>ohne</u> Wohnungsbauförderung)

- **7,30 €** SH gesamt (alle Akteure | 10,00 € Neubau | 7,18 € Bestand) Differenziert nach Anbieter (jeweils gesamt Neubau/Bestand):
  - 7,77€ Makler
  - 7,45 € Private
  - 6,75 € Wohnungswirtschaft SH insgesamt
  - o **6,31 €**



Wohnungswirtschaft (9,00 € Neubau | 6,11 € Bestand)

#### **ØBestandsmieten SH im freifinanzierten Bereich**



5,61 € Wohnungswirtschaft =



des Mietmarktes

#### Sozialmieten SH im geförderten Bereich (je nach Förderweg - FW & Regionalstufe - RS)

- bis **6,10** € im 1. FW
- bis **8,00 €** im 2. FW



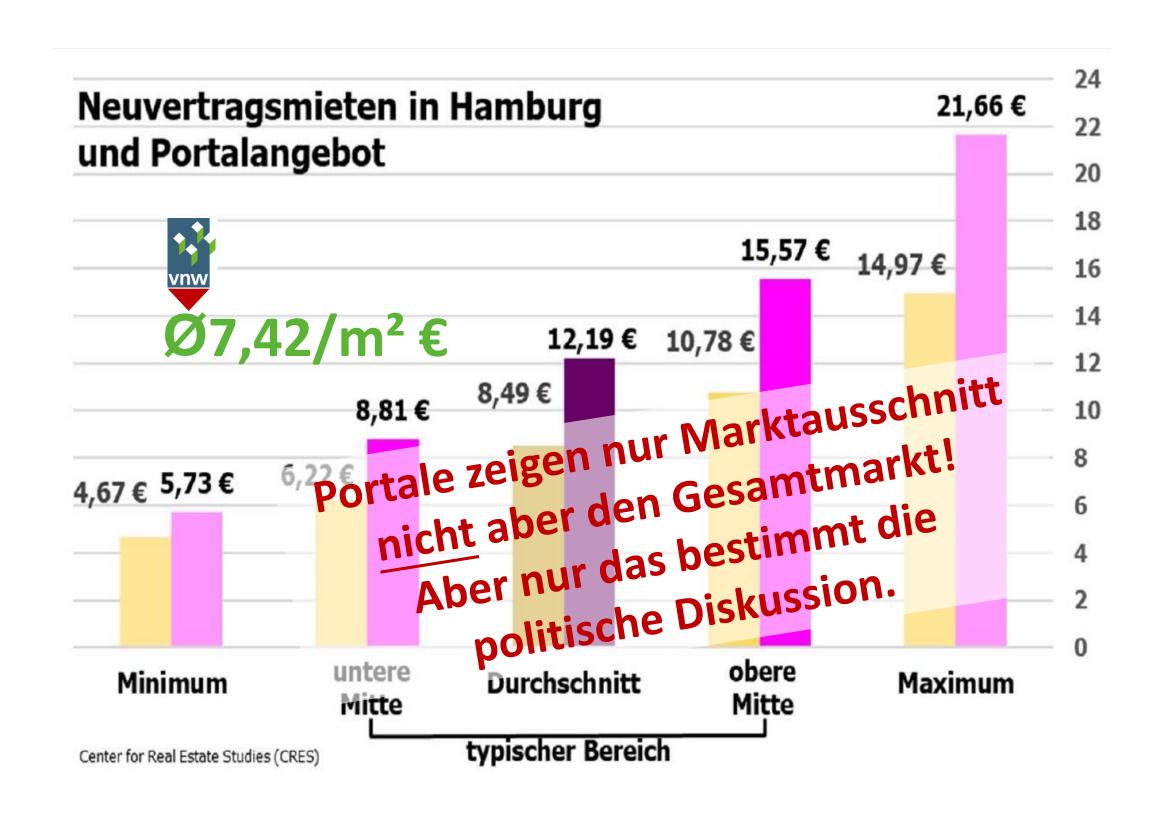


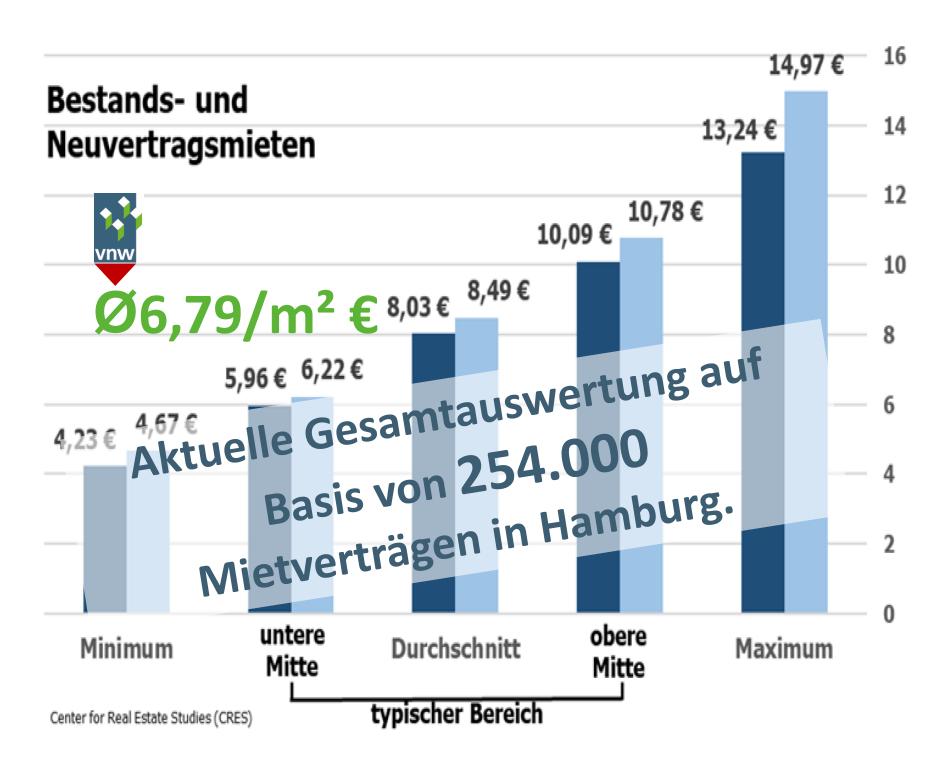


### Mieten - Mieten

### (grundsätzlich & nicht explizit VNW)







### Wohnen & finanzielle Belastung



Steigende Wohnkostenbelastung – auch ein Ergebnis der demografischen Entwicklung. Mit dem Absinken der Haushaltsgrößen steigt die Wohnkostenbelastung.

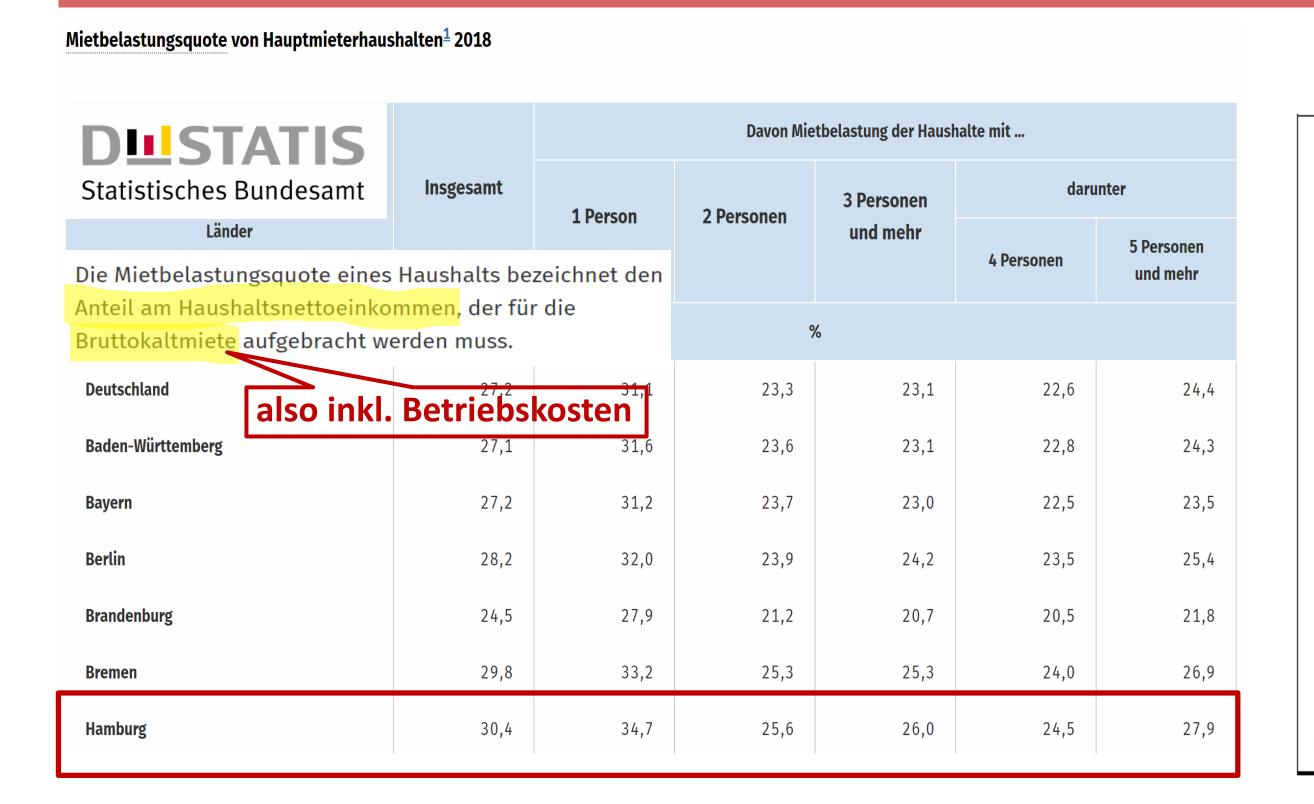
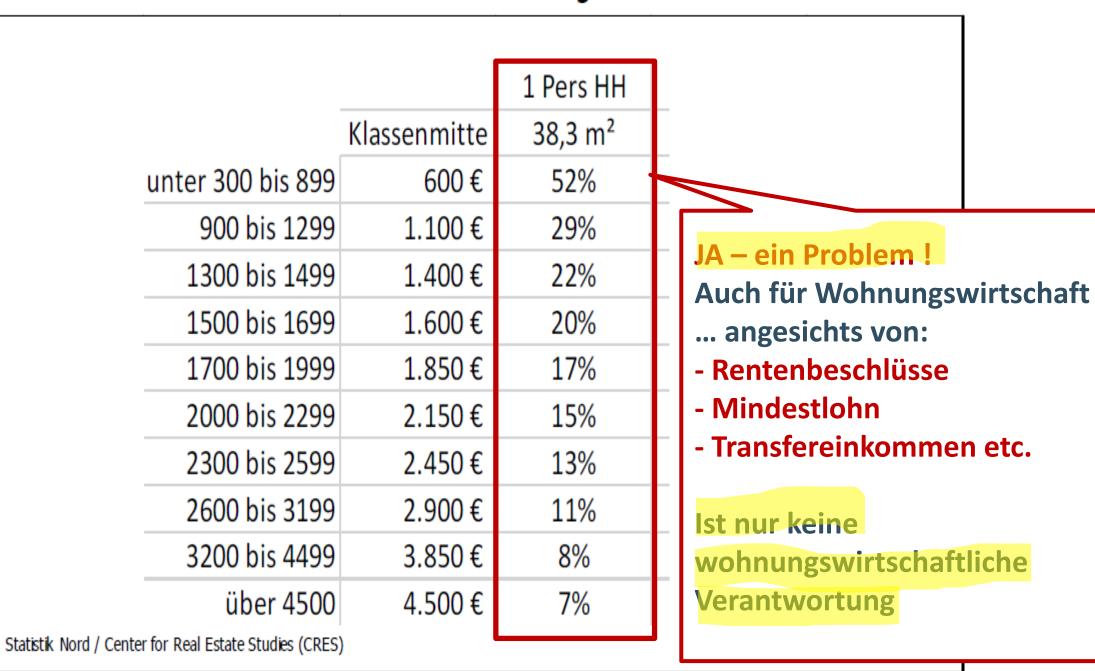
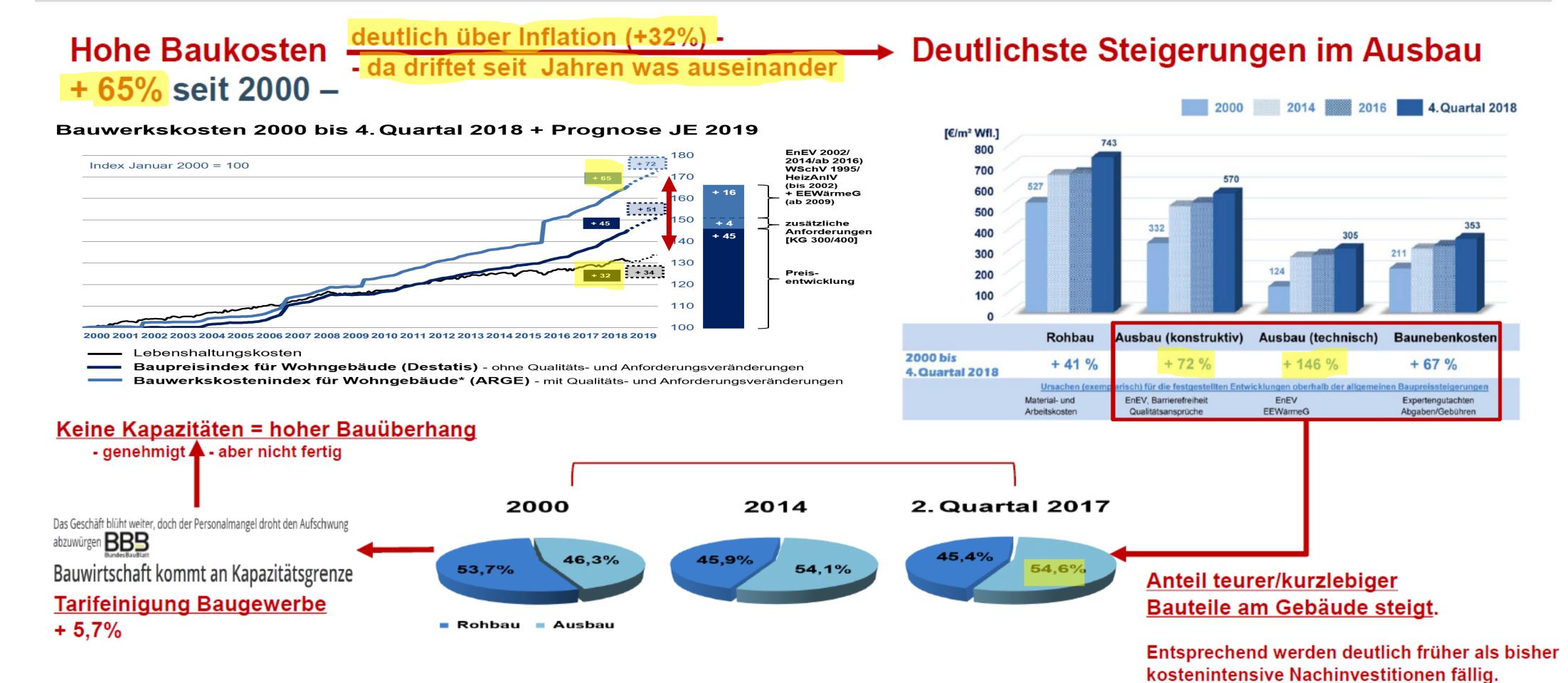


Tabelle 5: Prozentuale Wohnkostenbelastung nach Einkommensklassen





Entwicklung von Rahmenbedingungen, mit denen WOWI umgehen muss



### Allgemeingültig Anforderungen versus Bezahlbarkeit

Vor 20 Jahren haben wir regelmäßig "Golf" gebaut. Heute muss es "Audi" sein.



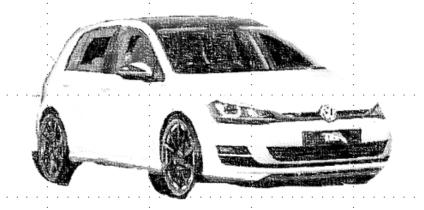
Je höher die ...
... Anforderungen/Vorgaben ...
... je knapper die Kapazitäten ...
... je teurer unter dem Strich ...

Übertragen auf den Wohnungsbau wird heute regelmäßig ein Audi verlangt ... der (u.a. aus sozialen Gründen) ... aber nur soviel kosten darf wie ein

Dacia

Grundprinzip überall in der Wirtschaft. Auch in der Wohnungswirtschaft.







Dacia
ab
7.000
Euro

<u>Golf</u> ab <u>17.000</u> Euro Audi A 4
ab
29.000
Euro

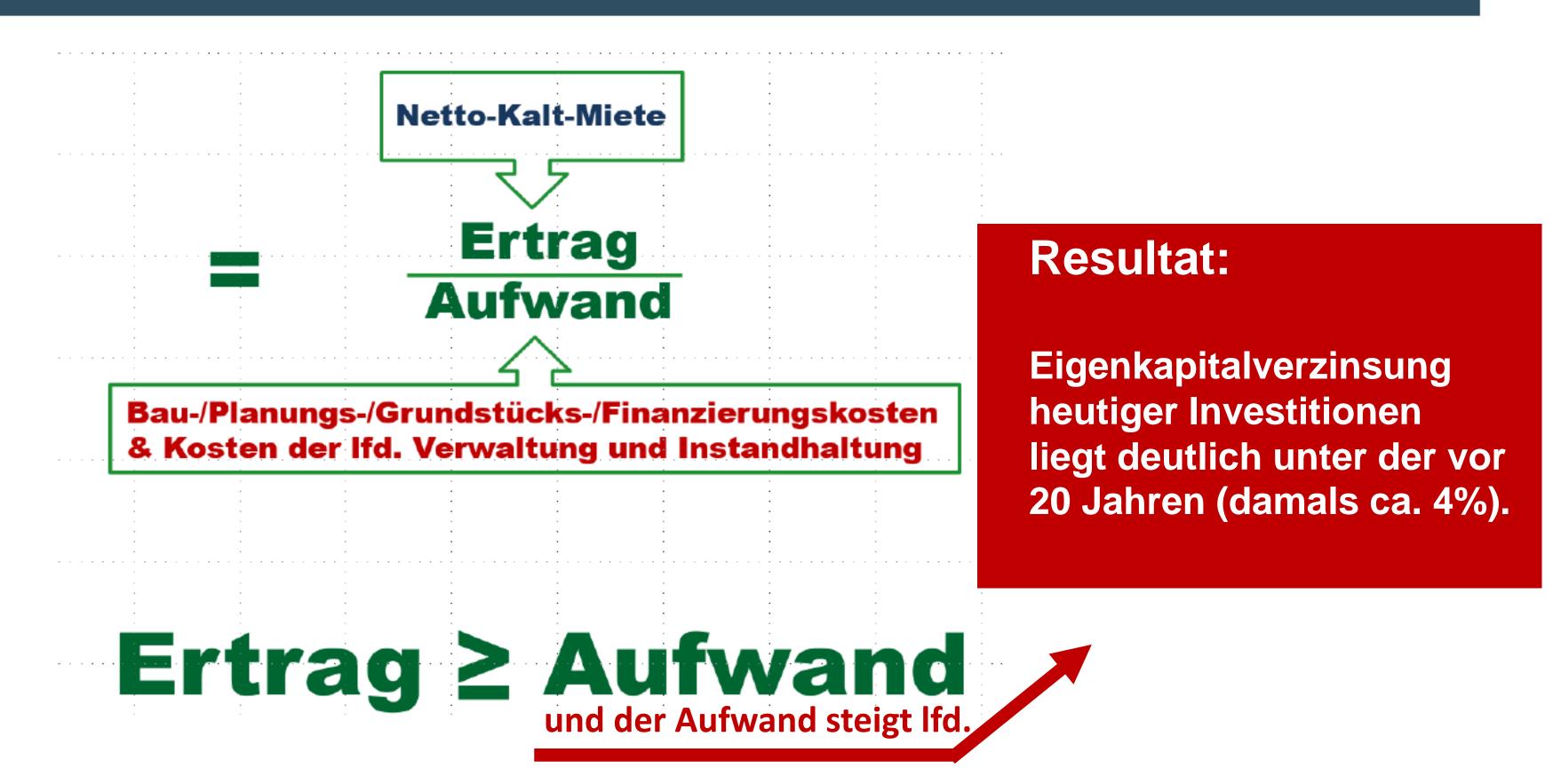
Heute eher schon A 6

## Kostendeckung



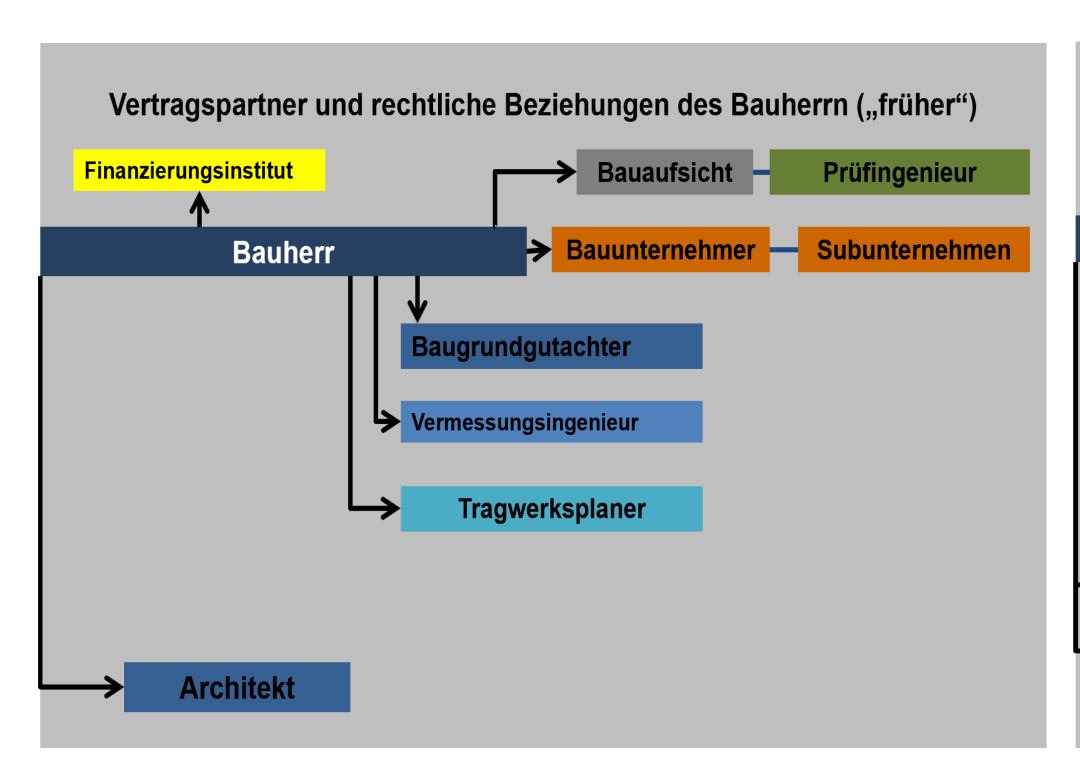
wachsende Anforderungen | steigender Aufwand

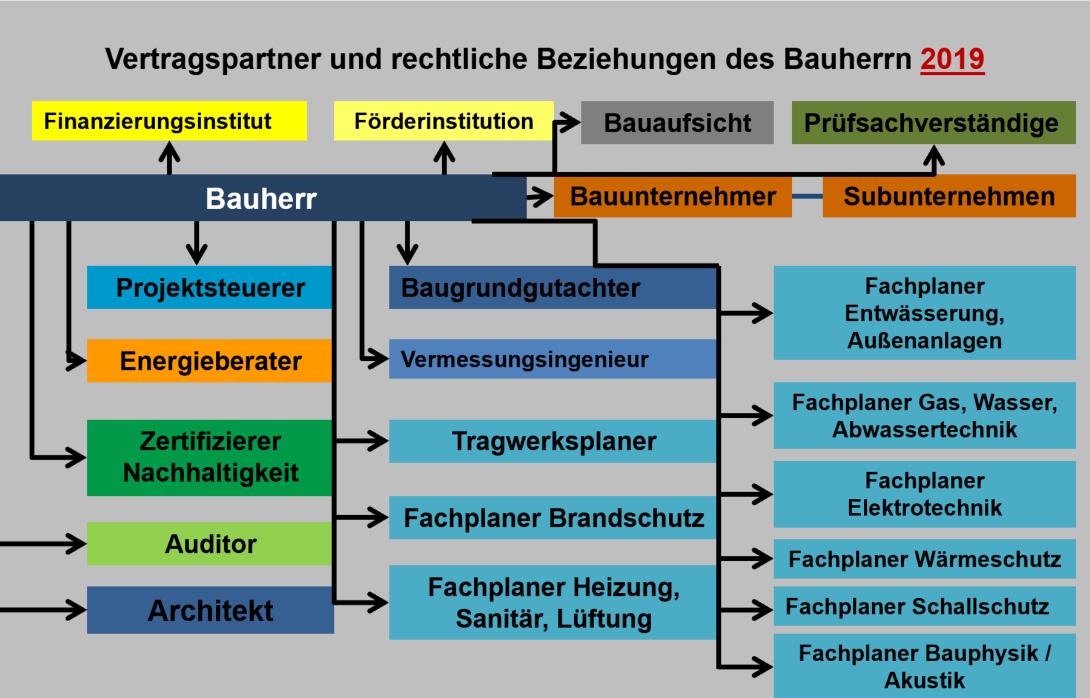
Wohnungswirtschaft (wie Private) müssen so investieren, dass ihr langfristiger <u>Bestand</u> gesichert ist. Bestand auch im doppelten Wortsinn (der Wohnungen | des Unternehmens).





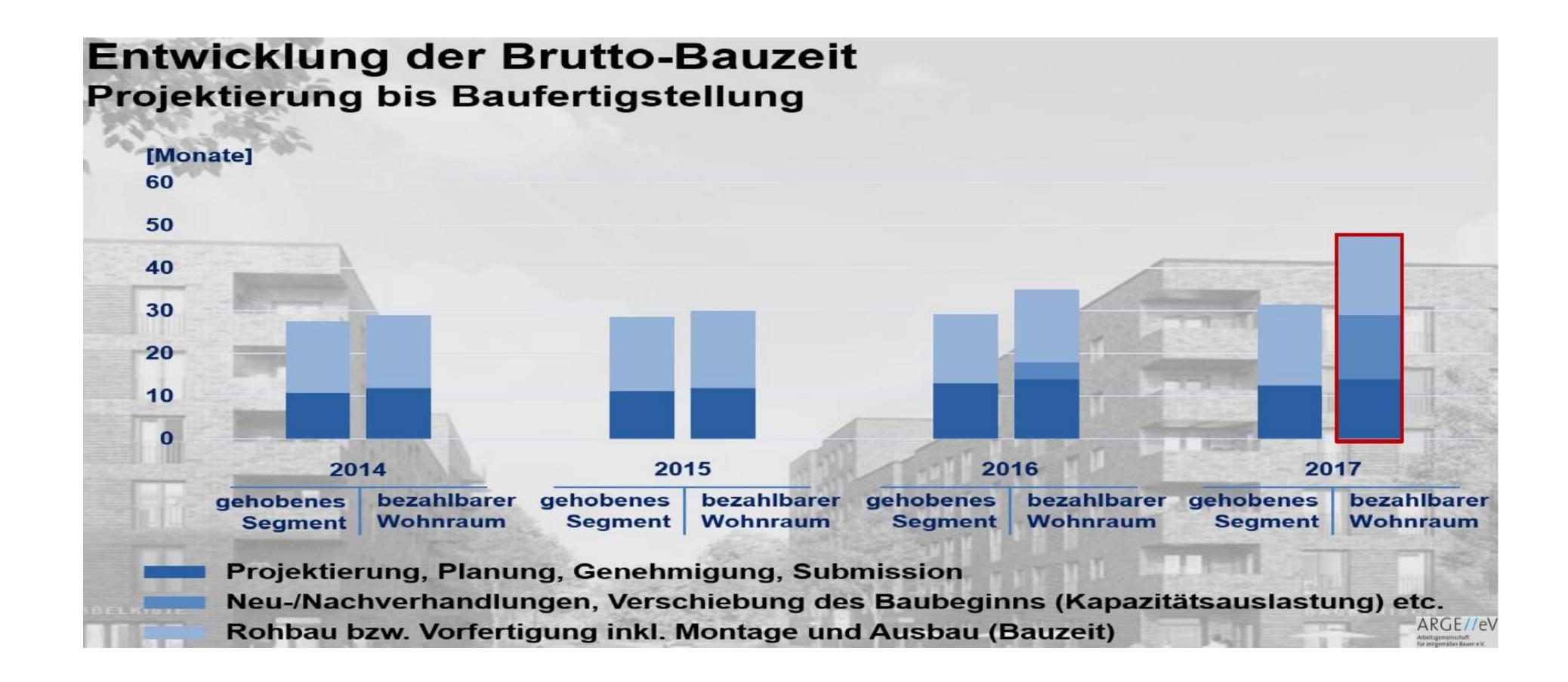
wachsenden Komplexität = wachsender Aufwand = höhere Kosten & längere Dauer





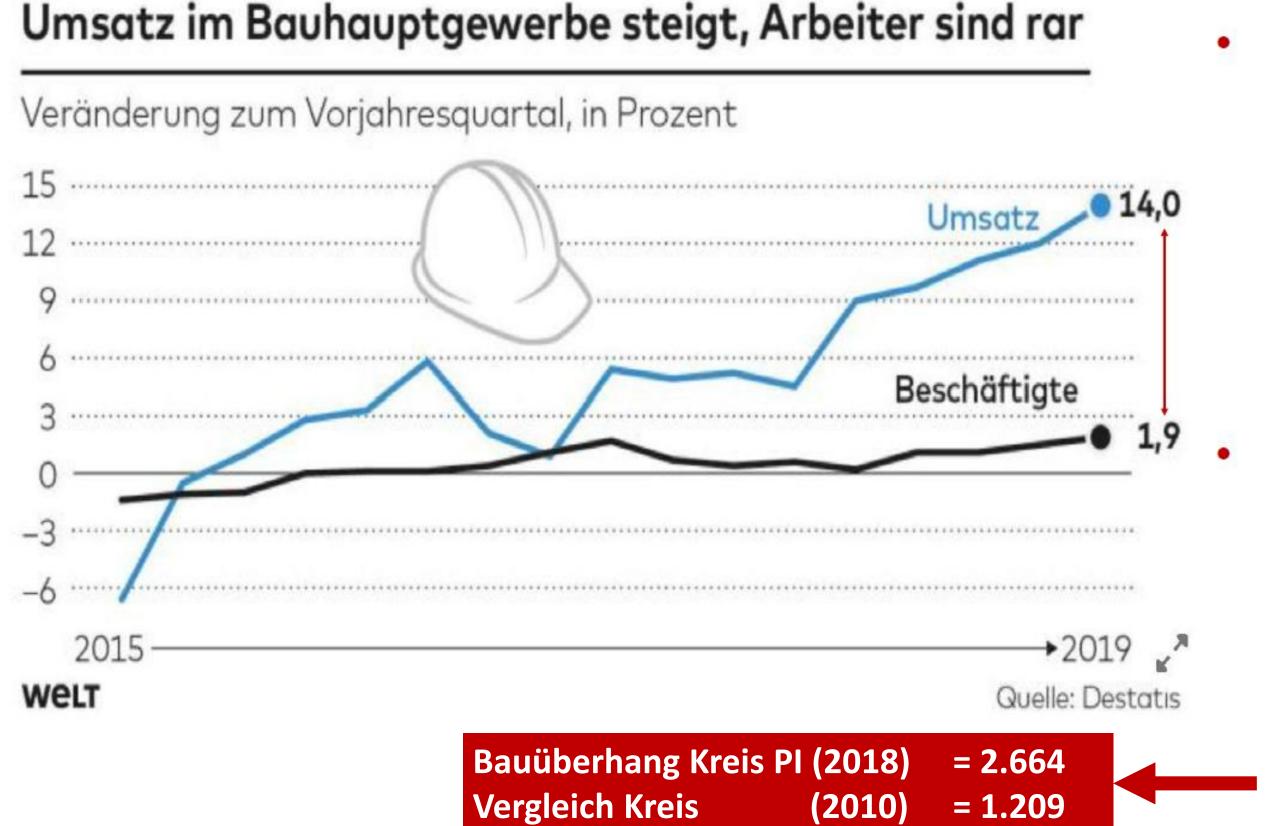


Immer längere Projektzeiten – gerade im bezahlbaren Segment





Weiter zunehmende Dynamik der Preisentwicklung am Bau



Steigende

#### Materialkosten

(hohe Nachfrage & fehlende Produktionskapazitäten)

#### Personalkosten

(hohe Nachfrage - vgl. Tarifeinigung Baugewerbe 2018)

#### Angebot & Nachfrage ...

Verzögerungen ... Weitere Kostensteigerungen ... Sehr hoher Bauüberhang

(allein in SH ca. 23.400 WE (Stand 2018) die mangels Baukapazitäten genehmigt aber noch nicht fertig sind)





### Allgemeingültig

- Mangelnde Verfügbarkeit baureifer Flächen = hohe Grundstückskosten. Erbbaurechte lösen das grundsätzliche Problem nicht.
- Hohe ordnungsrechtliche Bauvorgaben = hohe Gebäudekosten.
   Serielles/modulares Bauen als Beitrag zur Kostenreduzierung ist nicht die Lösung.
- Oft hohe zusätzliche Kosten infolge kommunaler Vorgaben.
- Hohe Komplexität, lange Planungs-/Genehmigungszeiten und hohe Vorlaufkosten.
- Tlw. ablehnende Haltung wohnender Mitbürger gegenüber Neubau.
   Tlw. auch der Kommunen (Sorge vor Entwicklung/Veränderung/Infrastrukturkosten)
- Mangelnde Kapazitäten = steigende Preise (Fachplaner, Baugewerbe, Handwerk).
- In der Folge längere Projektvorlaufzeiten = Kosten.



### Kommunalen Wohnungsgesellschaft



#### Antrag zum Haupt-und Finanzausschuss am 19.08.2019:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Voraussetzungen zur Gründung einer Kommunalen Wohnungsgesellschaft zu prüfen.

Zum Prüfungsumfang gehören insbesondere die allgemeinen rechtliche Rahmenbedingungen sowie eine vergleichende Darstellung möglicher Gesellschaftsformen. Die zu gründende Gesellschaft soll dabei sowohl als Bauträger als auch als Erwerber von Bestandswohnungen tätig werden können.

Ferner soll eine Einschätzung zur Frage der finanziellen Grundausstattung und der Risiken abgegeben werden. Zusätzlich ist dem Bericht der Verwaltung auch eine beispielhafte Auflistung von kommunalen Wohnungsgesellschaften beizufügen, wobei der Schwerpunkt auf neugegründeten Gesellschaften der letzten 5 Jahre liegen sollte.

#### Begründung:

Wohnungsmieten sind in den letzten Jahren überproportional gestiegen. Es ist nicht erkennbar, dass diese Preisentwicklung am Wohnungsmarkt ein baldiges Ende findet. Eine rein privat organisierte Wohnungswirtschaft führt offenkundig nicht dazu, dass Wohnen ein bezahlbares Gut für alle Bevölkerungsschichten bleibt. Auch die bei uns praktizierte 30%-Regelung für geförderten Wohnungsbau bei größeren Neubauvorhaben sowie die in Wedel aktiven Wohnungsbaugenossenschaften reichen offenbar nicht aus um diesen besonders in Ballungsräumen geltenden Trend aufzuhalten.

Bundesweit werden daher auf kommunaler Ebene intensiv Prozesse angestoßen, die dazu führen sollen, wieder einen öffentlichen Wohnungssektor als Preiskorrektiv am Wohnungsmarkt zu etablieren. Eine nicht nach Renditegesichtspunkten geführte Wohnungsgesellschaft ist zu mindestens theoretisch in der Lage, Wohnungen zu Mietpreisen an zu bieten, die auch bezahlbar sind. Da von Privatunternehmen dieser Ansatz nicht zu erwarten ist, sollte auch in Wedel ernsthaft darüber nachgedacht werden eine kommunale Wohnungsgesellschaft zu gründen.

Gleichwohl ist es vor einer abschließenden Beschlussfassung zur Gründung einer solchen Gesellschaft erforderlich, den städtischen Gremien eine umfangreiche Informationsgrundlage zu Verfügung zu stellen. Daher wird zunächst dieser vorliegende Prüfauftrag gestellt.

## Ihre Fragen



Welche Chancen ergeben sich aus der Neugründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft für die Beeinflussung des lokalen Mietwohnungsmarktes?

• Kurz-/mittelfristig kaum bis keine Auswirkungen, da darüber kein zusätzliches Angebot auf den Markt kommt

#### Gründe:

- von Beschluss bis zur Übergabe der 1. Wohnung dauert es Jahre
- die mittlere Projektdauer im Wohnungsbau liegt infolge hoher Komplexität 4 Jahren +
- vorab/parallel muss der zur Umsetzung nötige "Apparat" aufgebaut werden (Ausschreiben | Vergabe | Bau | Vermietung | Bewirtschaftung | Instandhaltung / Modernisierung | Sozialmanagement)
- für die nötigen finanziellen/personellen/fachlichen Kapazitäten muss gesorgt sein
- Ggf. negative Auswirkungen:
  - jedenfalls dann, wenn vorhandene Wohnungsmarktakteure im Zuge der Neugründungsplanung nicht mehr auf öffentlichen Grundstücken zum Zug kommen (da die Flächen für die kommunale Gesellschaft zurückgestellt werden)
  - und auch dann, wenn die kommunalen Verwaltungskapazitäten auf die Neugründung und die nötigen Bauleitplanungs-/Baugenehmigungsverfahren etc. fokussiert werden
- Wohnungsbaurahmensetzungen gelten für alle Wohnungsmarktakteure gleichermaßen (vgl. vorstehende Folien)
  - Vorgaben | Anforderungen | Kosten/-entwicklung
  - Kapazitäten auf der bauausführenden Seite





Welche Voraussetzungen sollten gegeben sein, damit ein solches Projekt erfolgversprechend ist?

- Bedarfsanalyse
  - was wird gebraucht (qualifizieren | quantifizieren)
- Flächen
  - wo kann gebaut werden & bis wann (Baureife)
- Finanzierung
  - wie soll finanziert werden
  - wie "Anlaufphase" überbrückt werden, bis sich Wohnungsgesellschaft selbst trägt, um dann ggf. auch irgendwann zum Haushalt betragen zu können (oder auch nicht)
- Wer soll was machen
  - der zur Umsetzung nötige "Apparat"
- Sicherung
  - Wohnungswirtschaft = Bestandshaltung über viele Dekaden
  - was begonnen wurde, sollte Igf. erhalten & bedarfsgerecht weiterentwickelt werden
  - auch bei sich wieder ändernden politischen Prioritäten ...



Welche Risiken sind aus Ihrer Sicht mit der Neugründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft verbunden?

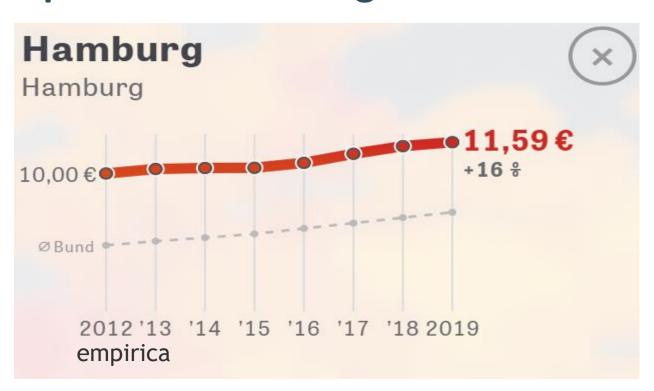
- Ein zusätzlicher Wohnungsmarktakteur
   neben all den anderen "Altgedienten"
- Ein "Bewerber" mehr um die knappen bauausführenden Kapazitäten (selbst große WU müssen sich "hinten anstellen"
- Kommunal = Ausschreibungspflichten, die andere so nicht haben (wenn Baugewerbe/Handwerk es sich aussuchen können ...)
- Kostendeckungsprinzip bei den gg. Wohnungsbauanforderungen/Rahmensetzungen = entsprechend (hohe) zur Kostendeckung notwendigen Mieten (gilt für alle Akteure gleichermaßen = "kommunizierende Röhren")
- Finanzierung & ggf. längerfristige Belastung des Haushalts
- Marktrisiken, die für alle langfristigen Bestandshalter gleichermaßen bestehen (wer weiß schon was in 10 Jahren ist)
- Politische Risiken: was u.a. der Bund mietrechtlich oder ordnungsrechtlich beschließt, gilt auch für kommunale WU
- Kampf um Köpfe: einer muss den Job letztlich machen (wir suchen mit viel Aufwand qualifiziertes Personal)
- Müsste auch unter wechselnden Politiken auf "Ewigkeit" gesichert sein
  - also kein Verkauf, wenn Kämmerer/Finanzpolitik andere Prioritäten setzen
  - auch nicht, wenn demografische Entwicklung greift (die ja nicht abgeschafft ist).





Mit welchen Zeiträumen ist zu rechnen, bis eine spürbare Wirkung auf dem lokalen Wohnungsmarkt entsteht?

- Vgl. vorstehend: viele Jahre, bis ein marktwirksamer Bestand aufgebaut ist
  - vgl. HH: SAGA & Genossenschaften mit sozialer Mietenpolitik stehen für gut 37% des Mietbestandes
  - die Angebotsmietenentwicklung in HH ist bekannt ... Hamburg



- Wieder der Hinweis:
  - wenn die Anforderungen an das "Produkt" Wohnen weiter so steigen wie in den letzten 20 Jahren
  - Bewirtschaftung, Instandhaltung, Modernisierung dadurch immer aufwändiger/teurer werden
  - & wir beim Neubau nur so langsam vorankommen wie jetzt

(es gibt Projekte, da warten wir seit 8 Jahren + aufs Baurecht ...

während die Kosten davonlaufen & eine Kalkulation nach der anderen in den Papierkorb geht)

- & weiterhin der Anspruch besteht, dass alle dort, wo sie wohnen wollen, auch "fündig" werden, dann ...





#### Wie sehen die Schritte von der Beschlussfassung bis zur Gründung einer solchen Gesellschaft aus?

- Es ist das hohe Recht von Politik Beschlüsse zu fassen
- Folglich kann auch eine kommunale Neugründung beschlossen werden
- Dem Gründungsbeschluss sollten dann die notwendigen weiteren Beschlüsse & Schritte folgen:
  - Gründungsprüfung: Geschäftsmodell/Wirtschaftsplan/Tragfähigkeit
  - gesellschaftsrechtliche/steuerliche Beratung/Prüfung (was ist die richtige Rechtsform)
  - Haushaltsbeschlüsse: langfristige finanzielle Ausstattung/Sicherung
  - Aufbau "Apparat" / Kapazitäten
  - ggf. personelle Entscheidungen (oder) Ausschreibung/Vergabe der Leistungen in der Anfangszeit an Dritte
  - planungs-/baurechtliche Beschlüsse (Fläche & Baurecht)

•••





Welche Beispiele der Neugründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft kennen Sie aus den letzten 5 Jahren?

- KiWOG Kiel
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Harburg mbH
- WoGee Geesthacht

Jeweils unter besonderen Voraussetzungen gegründet.





Welche Alternativen sehen Sie, um ohne Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft das Ziel "Bezahlbarer Wohnraum" zu erreichen?

- Kooperation mit nachweislich bestandshaltenden Akteure, mit Expertise im geförderten Wohnungsbau
- Kooperation auf Augenhöhe gemeinsam vom Ziel her denken
  - was heißt bezahlbare Wohnqualität
  - wer trägt in seiner Verantwortung/Kompetenz was konkret dazu bei
  - sich dazu vereinbaren & dann umsetzen

Angesichts steigender Wohnkosten forderte Altmann eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer beim ersten Immobilienkauf. Die Landesregierung müsse die im geplanten Grundsteuergesetz vorgesehene Öffnungsklausel nutzen, «um das Wohnen in den Metropolregionen nicht noch teurer werden zu lassen», sagte Altmann. Als Fehlentwicklung bezeichnete er Pläne beispielsweise der Stadt Kiel für eine eigene Wohnungsbaugesellschaft: «Denn es fehlt derzeit weder an Kapital noch

an bauwilligen Investoren.»

Dr. Aloys Altmann Landesrechnungshof





### Wenn Sie noch mögen ...?

### Wohnungsnot?



### Was ist Wohnungsnot?

- 16,7 Mio. Haushalte
- mit 6,3 Mio. sog. Familienfremden (also Einquartierten)
- 10,1 Mio. verfügbaren Wohnungen

#### Das sind Zahlen der drei Westsektoren des Jahres 1950.

- Per Saldo fehlten damals 6,6 Mio. Wohnungen.
- Von einer Umzugsreserve ganz zu schweigen.
- Von heutigem Wohnungsstandard ganz zu schweigen.
- Und der verfügbare Wohnraum lag bei weitem nicht immer da, wo die Menschen gern leben wollten.



### Wohnungsnot?



- Wedel 2000
  - 32.060
  - 16.620
  - Ø 75 m<sup>2</sup>
  - Ø 39 m<sup>2</sup>
  - Ø 1,93

- Wedel heute
  - 33.547
  - 17.916
  - Ø <mark>83 m²</mark>
  - Ø 44,3 m<sup>2</sup>
  - Ø 1,87

- **Einwohner** (+ 1.487)
- Wohnungen (+ 1.296)
- Wohnfläche/Wohnung
- Wohnfläche/Kopf
- Einwohner/Wohnung

Die Botschaft dahinter?

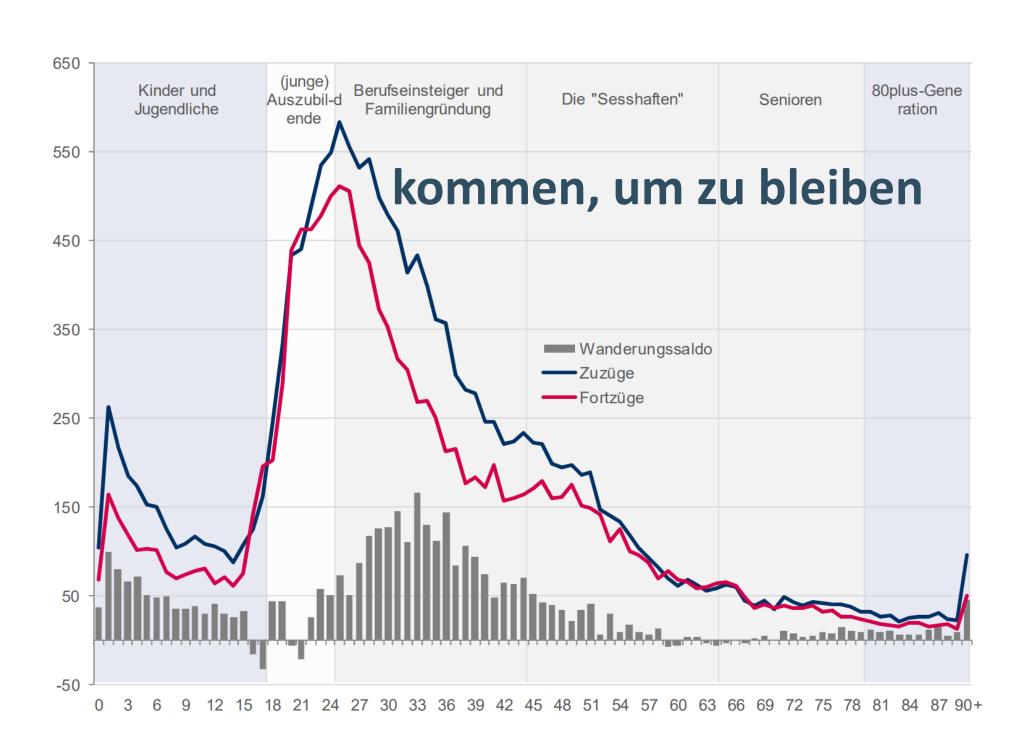
Seit 2000 ist die Einwohnerzahl um 5 % und der Wohnungsbestand um 8 % gewachsen.

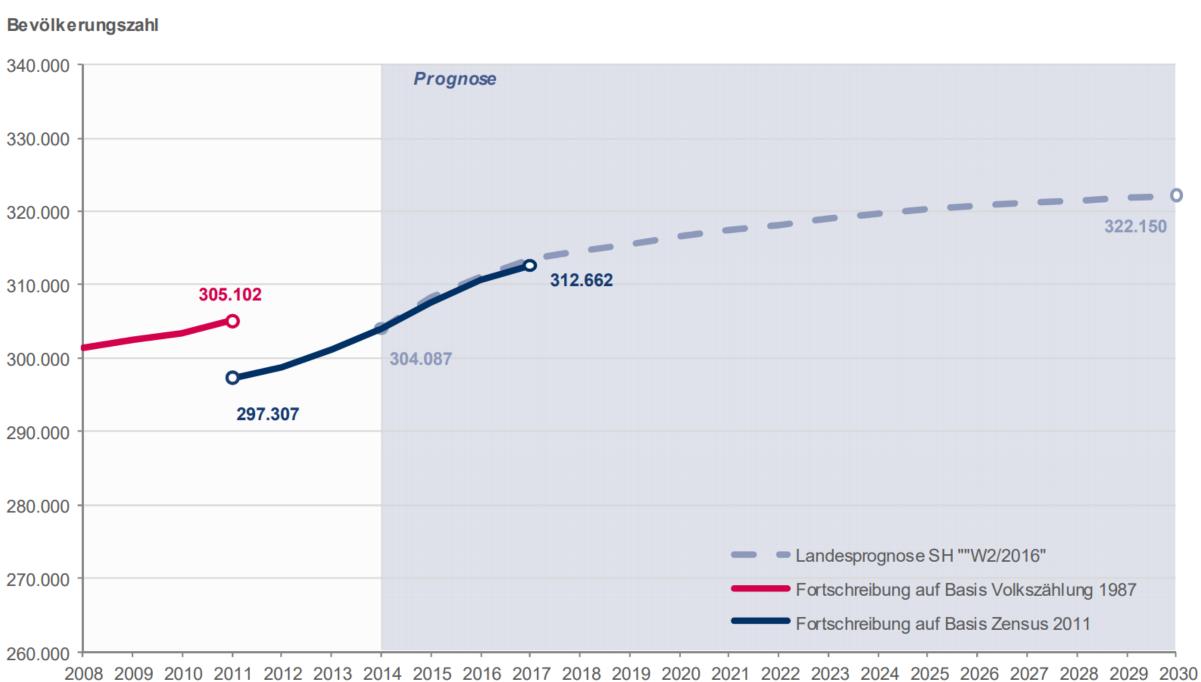
Seit 2000 leben im Ø immer weniger Einwohner in einer Wohnung.
Seit 2000 steigt entsprechend der Ø Wohnflächenverbrauch/Einwohner.
Fazit: Das ist einerseits eine Qualität – andererseits haben wir 2000 "dichter" gewohnt.



## Kreis Pinneberg (Demografie)



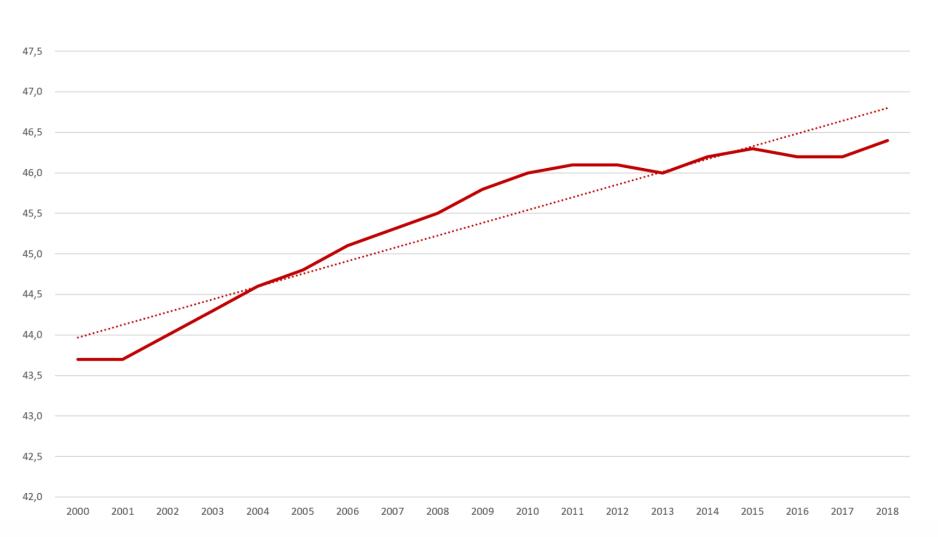




## Wedel (Demografie)



#### Entwicklung Ø Alter Wedel

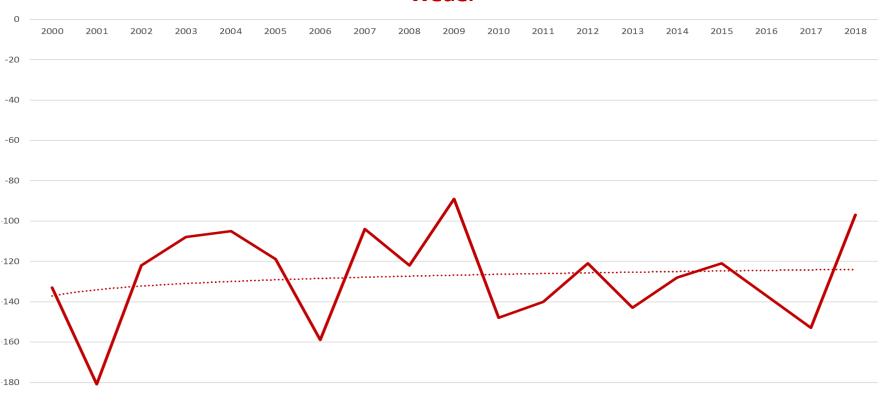


1	2014	2015	2019	2024	2029	2030
MZ HH Uml. Wedel	Bevölkerung					
Kleinräumige Prognose	32.574	33.041	33.943	34.449	34.698	34.738
Wohnungsmarktprognose	33.000	33.000	34.000	34.000	35.000	35.000
MZ HH Uml. Wedel	Haushalte					
Kleinräumige Prognose	17.053	17.320	17.878	18.253	18.441	18.466
Wohnungsmarktprognose	17.000	17.000	18.000	19.000	19.000	19.000

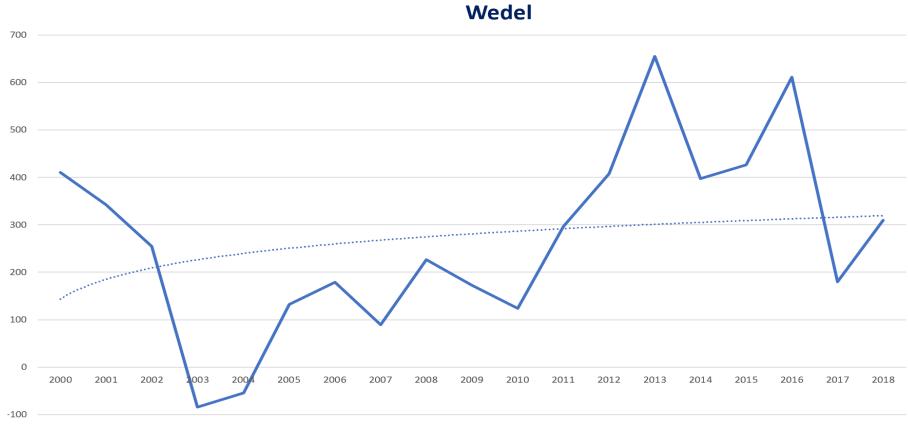
#### GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR  Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg bis zum Jahr 2030

#### Natürliche Einwohnerentwicklung Wedel

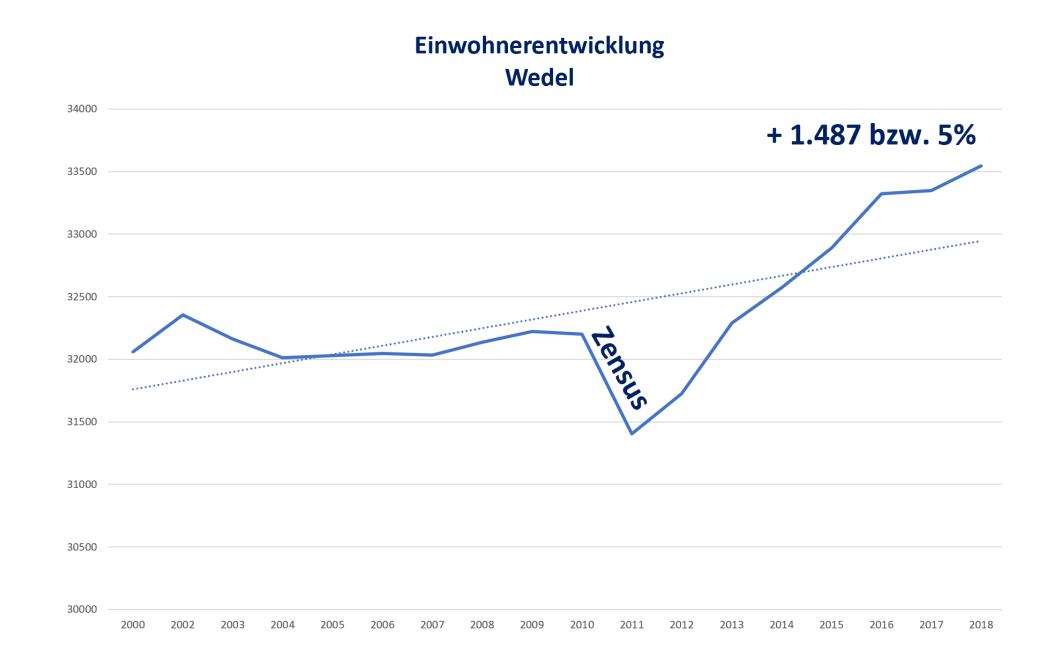


#### Wanderungssaldo



## Einwohner | Wohnungsbestand | Bautätigkeit (Wedel)





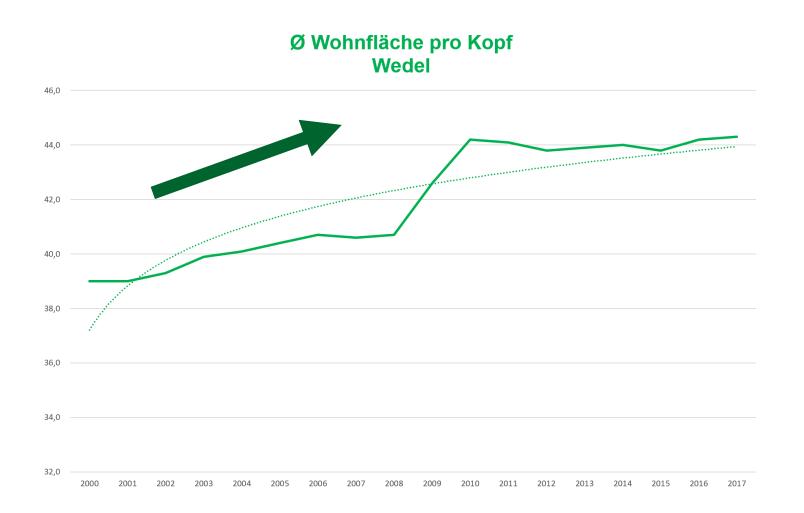




# Ø-Wohnungsgröße | Ø-Wohnfläche je Kopf Ø-Einwohner/Wohnung (Wedel)

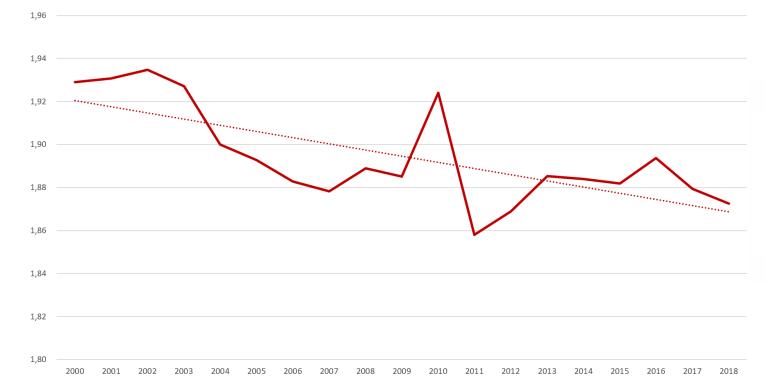






Ø Einwohner/Wohnung Wedel







# Wohnungsbestand Wedel Struktur



- Ca. 72 % des heutigen Wohnungsbestandes ... war 1978 bereits gebaut
- Ca. 64 % des heutigen Wohnungsbestandes ... sind zwischen 1949 & 1978 entstanden ...
  - ... in den Baustandards & zu den Kosten der damaligen Zeit.
  - ... passend zu den Ansprüchen der damaligen Zeit.

Für die heutige Zeit ggf. nicht immer das RICHTIGE Angebot an den RICHTIGEN Stellen.



## **WSI-Fraktion im Rat der Stadt Wedel**

#### **Antrag zum Haushalt 2021:**

Im Produktbereich Wirtschaft und Tourismus Produktgruppe Allgemeine Einrichtungen und Unternehmen des Haushaltes 2021 wird eines neues Produkt "Städtische Wohnungsgesellschaft" (Namensgebung vorläufig) eingerichtet. Für die mit der Neugründung einer solchen Gesellschaft verbundenen Kosten werden investive Mittel in Höhe von 30.000,-- € in den Haushalt eingestellt und mit einem Sperrvermerk versehen. Die Freigabe der Mittel erfolgt nach den entsprechenden Beratungen in den städtischen Gremien zu den genauen Aufgaben dieser Gesellschaft und deren Rechtsform durch den Haupt-und Finanzausschuss.

#### **Begründung:**

Die weiterhin angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt gerade für bezahlbaren Wohnungsraum zeigt, dass es neben den privaten Anbietern von Mietwohnungen und dazu gehören auch die genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen, auch eines Mietwohnungsangebotes bedarf, das in staatlicher (kommunaler) Hand liegt. Die in der Vergangenheit vielerorts betriebene Privatisierung von staatlichen Wohnungseigentum hat mit dazu geführt, dass auf dem Wohnungsmarkt ein Preisgefüge entstanden ist, bei dem die durchschnittlichen Mieten häufig in einem sozial nicht mehr zu akzeptierenden Verhältnis zu den durchschnittlichen Haushaltseinkommen stehen. Ein nicht auf Renditeerzielung ausgerichtetes kommunales Wohnungsunternehmen kann daher ein Baustein sein, um dieses Missverhältnis zu mindestens ansatzweise auszugleichen. Der WSI ist sich bewusst, dass ein behutsames wachsendes kommunales Wohnungsunternehmen erst mittel-bis langfristig mietpreisreduzieren Auswirkungen auf den Wedeler Wohnungsmarkt haben wird. Gleichwohl sollte aus Sicht der WSI schnellmöglich mit der Gründung und dem Aufbau einer solches Unternehmen begonnen werden. Einen beschleunigenden Effekt beim Aufbau der städtischen Wohnungsgesellschaft könnten darüber hinaus die schon seit längeren bestehenden Überlegungen für die Verabschiedung einer kommunalen Vorkaufssatzung bilden.

Für die WSI-Fraktion:

Andreas Schnieber René Penz

# Auszug

# aus dem Protokoll der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 15.03.2021

Top 5.2.1 Antrag der WSI-Fraktion hier: Antrag zum Haushalt 2021 ANT/2021/004

Herr Schnieber trägt den Antrag der WSI vor.

"Im Produktbereich Wirtschaft und Tourismus Produktgruppe Allgemeine Einrichtungen und Unternehmen des Haushaltes 2021 wird ein neues Produkt "Städtische Wohnungsgesellschaft" (Namensgebung vorläufig) eingerichtet. Für die mit der Neugründung einer solchen Gesellschaft verbundenen Kosten werden investive Mittel in Höhe von 30.000, -- € in den Hauhaushalt eingestellt und mit einem Sperrvermerk versehen. Die Freigabe der Mittel erfolgt nach den entsprechenden Beratungen in den städtischen Gremien zu den genauen Aufgaben dieser Gesellschaft und deren Rechtsform durch den Haupt- und Finanzausschuss."

Die CDU wird den Antrag ablehnen. Die Zielsetzung werde gesehen und die Meinung geteilt, dass in Wedel bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden solle. Vor 1,5 Jahren wurde bei einem Vortrag erläutert, dass eine städtische Wohngesellschaft erst über einen langen Zeitraum Ergebnisse erzielen könne und vorher hohe Kosten verursache.

Als Alternative wird angeregt, dass mit den bereits in Wedel vorhandenen Wohnungsbaugesellschaften Kooperationsgespräche geführt werden könnten, mit dem Ziel durch die Vergabe von Erbbaurechten auf städtischen Grundstücken an die Gesellschaften für die Stadt Belegungsrechte und Mietobergrenzen zu sichern. Die Wohnungsbaugesellschaften müssten allerdings an günstige Flächen gelangen, da ansonsten ein hoher Anteil an Eigentumswohnungen vorgesehen werden müsste, um die Grundstückskosten abdecken zu können.

Die Grünen waren damals dem Thema noch positiv gestimmt. Nun hätten sie allerdings das Interesse durch den Vortrag und negativer Erfahrungen anderer Kommunen verloren. Es gebe andere Maßnahmen, die das Ziel schneller erreichen können. Als Beispiel führt Herr Wuttke das verschärfte Wahrnehmen der gesetzlichen Vorkaufsrechte auf. Die Stadt Ulm z.B. lasse auf städtischen Grund durch Private bauen und könne sich so einen Anteil von über 30 % Sozialwohnungen vorgeben. Der Antrag der WSI wird daher abgelehnt.

Die SPD wird den Antrag ebenfalls ablehnen. Das Projekt rechne sich nicht. Derzeit müsse der Haushalt konsolidiert werden. Die SPD sei aber offen für das Thema und regt an, dass der Gedanke auf Kreisebene diskutiert werden könne, da dieser noch weitere Mittel und Möglichkeiten habe.

Auch die FDP wird den Antrag ablehnen. Es läge hier kein Bedarfsdeckungsdefizit, sondern ein Realisierungsdefizit vor. Die Flächen und die Investoren seien in Wedel vorhanden, allerdings fehle es an zügiger Realisierung der Projekte.

Die Linken stimmen dem Antrag zu. Sie selbst haben einen solchen Antrag nicht gestellt, da hierfür keine Mehrheit gefunden werde.

Herr Schnieber weist darauf hin, dass es bei dieser Gesellschaft nicht ausschließlich um den Wohnungsneubau, sondern auch um den Kauf von Bestandswohnungen gehen solle. Der Referent des angesprochenen Vortrages sei ein Lobbyist gewesen, der die Interessen des Verbandes vertrat. Die fachkundigen Aussagen von ihm könnte man auch in Frage stellen.

Die Wohngesellschaft könne zunächst klein anfangen. Als weiteres Thema könne die Vorkaufsrechtssatzung vorangetrieben werden.

Sodann lässt der Vorsitzende über die Vorlage abstimmen.

#### **Beschluss:**

Der Antrag der WSI wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 2 Ja (1x WSI, 1x DIE LINKE)

11 Nein

0 Enthaltung

# Auszug

# aus dem Protokoll der Sitzung des Rates der Stadt Wedel vom 25.03.2021

Top Antrag der WSI-Fraktion

11.3.4 hier: Antrag zum Haushalt 2021 "Städtsche Wohngesellschaft"

ANT/2021/004

Herr Schnieber stellt den Antrag vor. Dieser wurde bereits im HFA am 15.03.2021 beraten und abgelehnt. Die Begründung der ablehnenden Fraktionen bezog sich vor allem auf den Vortrag eines Vertreters des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen. Dieser war jedoch ein Lobbyist, der die Interessen seines Verbandes vertrat. Außerding ging es bei dem Vortrag hauptsächlich um den Neubau von Wohnungen.

#### **Beschluss:**

Der Antrag wird abgelehnt.

### Abstimmungsergebnis:

7 Ja (4x WSI, 3x DIE LINKE)

26 Nein (11x CDU, 6x SPD, 6x Bündnis 90/Die Grünen, 3x FDP)

2 Enthaltungen (1x Bündnis 90 / Die Grünen, 1x Fraktionslos)

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Soziales	MITTEILUNGSVORLAGE

Geschäftszeichen	Datum	MV/2022/009
	26.01.2022	MV/2022/009

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	08.02.2022

# Aufgaben der Koordinierungsstelle Integration

## Inhalt der Mitteilung:

In der Anlage finden Sie die Darstellung des Aufgabenbereichs der Koordinierungsstelle Integration und deren Netzwerk.

## Anlage/n

- Aufgaben\_Koordinierungsstelle Organigramm Integration
- 2

#### Koordinierungsstelle Integration

#### Einrichtung der Stelle

Die Koordinierungsstelle Integration wurde 2011 geschaffen, als sich der Bedarf zeigte, die vielfältigen Aktivitäten, die bereits an verschiedenen Stellen haupt- oder ehrenamtlich organisiert worden waren, miteinander zu vernetzen und somit Ressourcen und Kräfte zu bündeln.

Hauptaufgaben in den Jahren 2011-2013 waren:

- Die Erfassung verschiedenster Angebote im Integrationsbereich
- Die Erstellung eines Integrationskonzepts als Grundlage für die weitere Arbeit
- Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen (z. B. Interkulturelle Wochen)
- Netzwerkarbeit (u.a. Arbeitskreis Integration)
- Beratung
- Durchführung von Einbürgerungstests in Zusammenarbeit mit der VHS Wedel

Aus der Erfahrung der ersten beiden Jahre kamen folgende Aufgaben oder Schwerpunkte hinzu:

Ausbau der VHS zum Zentrum für interkulturelle Kommunikation

- Gesprächsrunden für Migranten/Nichtmigranten initiieren
- Migrantische Selbstorganisation fördern

Förderung der Kooperation aller an der Integrationsarbeit in Wedel Beteiligten

- Unterstützung bei der Durchführung von Veranstaltungen, sowie deren Koordination
- Moderation von Gesprächskreisen, Planungsrunden
- Kontaktpflege und -aufbau zu Einrichtungen, Organisationen, Verbänden

Beratung von Migrantinnen und Migranten in Bezug auf

- Spracheinstufungen und Kurse
- Berufliche Entwicklungsmöglichkeiten
- Weiteren Anlaufstellen
- Anerkennung von Zeugnissen und Berufsabschlüssen

Mitwirkung an der Fortschreibung des Integrationskonzeptes in Kooperation mit dem Arbeitskreis Integration

#### Entwicklung der Stelle ab 2015/16

Mit der Flüchtlingssituation der Jahre 2015/2016 vervielfachte sich auch in Wedel die Nachfrage nach Beratung, Unterrichts- und Integrationsangeboten. Daraufhin wurde die Koordinierungsstelle Integration um 19,5 Stunden/Woche aufgestockt, um den Anforderungen Rechnung zu tragen. Neben der Beratung über die verschiedenen (und unterschiedlichste Bedarfe abbildenden) Integrationsangebote kam der Vernetzung auf kommunaler Ebene, aber auch im Kreis im Land und deutschlandweit eine große Bedeutung zu.

- Koordinierung der Integrationsangebote vor Ort mit dem Ziel effizienter Nutzung der vorhandenen Ressourcen/Vermeidung von Doppelstrukturen
- Vernetzung der lokalen Integrationsakteure
- Mitarbeit in relevanten kommunalen und landesweiten Fachgremien
- Ansprechpartner/in für Organisationen und Personen bei Fragen zur Integrationsarbeit/Weiterleitung an zuständige Stellen in Wedel

- Initiierung von Maßnahmen und Programmen zur Förderung der Integration von Migrantinnen und Migranten und Begleitung von Integrationsprojekten (z. B. Projekt *Impact*)
- Öffentlichkeitsarbeit
- Organisation von Veranstaltungen für Ehrenamtliche Helfer in der Flüchtlingsarbeit und Förderung des Ehrenamtes
- Erfassung und Vermittlung ehrenamtlicher Angebote
- Dokumentation der Wedeler Integrationsarbeit (u.a. durch Jahresberichte)

Dr. Silke Wienecke/Leitung FD Weiterbildung/VHS

Wedel, den 25.01.2022



<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Soziales	MITTEILUNGSVORLAGE

Geschäftszeichen	Datum	MV/2022/004
	19.01.2022	MV/2022/004

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	08.02.2022

Sachstandsbericht sozial geförderter Wohnungsbau und Wohnungsvermittlung

#### Inhalt der Mitteilung:

Die Stadt Wedel hat 636 sozial geförderte Wohnungen mit 350 Benennungsrechten. Davon fallen 47 bis 2025 aus der Bindung (36 Wohnungen im betreuten Wohnen des DRK konnten auf unbestimmte Zeit verlängert werden). Positiv ist die Entwicklung beim Neubau sozial geförderter Wohnungen. In der nächsten Zeit entstehen 98 neue Sozialwohnungen, sowohl auf dem 1. Förderweg als auch auf dem 2. Förderweg. Mit Stand Dezember 2021 lagen der Fachstelle Wohnen 498 Anträge auf sozial geförderte Wohnungen vor. 2021 wurden 267 Wohnberechtigungsscheine beantragt, das sind 57 mehr als im Jahr 2020 aber immer noch 75 weniger als 2019. Dieser Rückgang ist wahrscheinlich immer noch auf die Corona Pandemie zurückzuführen.

In der Anlage erhalten Sie eine Übersicht über die Wohnungssuchenden Haushalte von 2020 und 2021, die Statistik der Wohnungsvermittlung sozial geförderter Wohnungen und das Verzeichnis sozial geförderter Wohnungen in Wedel.

#### Anlage/n

- 1 Verzeichnis öffentl. geförderte Wohnungen Stand 2022
- 2 Wohnungsvermittlung 2021
- 3 Wohnungssuchende Haushalte 2020
- 4 Wohnungssuchende Haushalte 2021

# Verzeichnis der öffentlich geförderten Wohnungen in Wedel Stand: Januar 2022

J	<b>G</b>		
Adresse	Ende öffentl.Sozialförd.	WE	Eigentümer
Adalbert- Stifter- Str. 19a	2048	11 WE	Adlershorst
		(zweckgeb.)	
Am Rain 4	2034	2 WE	Wertgrund
Am Rain 6	2039	1 WE	Wertgrund
Am Rain 8	2034	2 WE	Wertgrund
Am Rain 10	2039	1 WE	Wertgrund
Am Rain 12	2034	4 WE	Wertgrund
Am Rain 14	2034	1 WE	Wertgrund
Am Rain 16	2039	2 WE	Wertgrund
Am Rain 18	2034	2 WE	Wertgrund
Am Rain 20	2034	1 WE	Wertgrund
			J
Am Riesenkamp 15-17	2027	14 WE	Adlershorst
An der Windmühle 5	2027	23 WE	Vonovia
An der Windmühle 7- 9	2028	28 WE	Vonovia
An der Windmühle 11	2022	10 WE	Vonovia
An der Windmühle 13	2022	8 WE	Vonovia
Beksberg 6-8	2041	5 WE	Eigenheim
Feldstr. 85	2039	9 WE	"Neue"GeWoGe
Feldstr. 133 a+b	2049	45 WE	Eigenheim
Galgenberg 70	2039	1 WE	Wertgrund
Galgenberg 72	2035	5 WE	Wertgrund
Galgenberg 74	2035	2 WE	Wertgrund
Hanna Lucas Str. 10, A 6			
Hanna-Lucas-Str. 19, A 6	2039/2040	19 WE	Rehder
(Altstadtquartier)	2039/2040	19 00 =	1.FW
Hanna-Lucas-Str. 26, B4	2039/2040	11 WE	Rehder
(Altstadtquartier)			1.FW
Heinestr. 8 - 24 (teilw.)	2033	33 WE	Adlershorst
Heinestr. 8 - 24 und 30	2035	16 WE	Adlershorst
(Ausgleich für Gorch- Fock- Straße)			
Heinestr. 26	2053	28 WE	Adlershorst
Heinestr. 28	2053	28 WE	Adlershorst
Heinestr. 30	2033	16 WE	Adlershorst
Im Flerren 2- 4	2030	31 WE	Meravis
Im Flerren 37 - 41	2027	46 WE	Frank Immob.
Im Nicland 2h	2024	2 ///	\//artanad
Im Nieland 2b	2034	2 WE	Wertgrund
Im Nieland 2c	2039	1 WE	Wertgrund
Kirchstieg 3	2025	16 WE	Johanniter
Kirchstieg 5	2025	16 WE	Johanniter
Kirchstieg 11	2046	7 WE	Rehder 1.FW

	2046	7 WE Rehder 2.FW
Kronskamp 52	2041	20 WE "Neue" GeWoGe
Lindenstr. 37 a+b Lindenstr. 39 a+b Lindenstr. 38 Lindenstr. 62 a-c Lindenstr. 68	2023 2026 2031 2027 2046	13 WE "Neue" GeWoGe 13 WE "Neue" GeWoGe 8 WE "Neue" GeWoGe 26 WE "Neue" GeWoGe 20 WE "Neue" GeWoGe
Lüttdahl 1	2026	7 WE Walther
Möllers Park 2 a- d	2026	32 WE Vonovia
Reepschlägerstr. 21	2021 (wird verl.)	18 WE
Rudolf- Höckner- Str. 2-4	2027	(zweckgeb.) DRK 18 WE
Rudolf- Höckner- Str. 6	2022 (wird verl.)	(zweckgeb.) DRK 1 WE DRK
Tinsdaler Weg 111 Tinsdaler Weg 111a Tinsdaler Weg 113a	2039 2035 2035	3 WE Wertgrund 1 WE Wertgrund 2 WE Wertgrund

Insgesamt: 636 WE (davon 350 m. Benennungsrecht)

## **Geplante Sozialwohnungen:**

Hafenstr. 37ff. 16 WE 1. FW / 8 WE 2. FW – Fa. Rehder

und Pinneberger Str. 80 14 WE 1. FW / 6 WE 2. FW – Fa. Rehder

An der Doppeleiche 9 WE Stadtsparkasse Wedel, 2.FW

Rissener Str./Jet-Tankstelle 23 WE 1. FW / 22 WE 2. FW

Pinneberger Str. ca. 42 WE, wieviel davon Sozialwohnungen?? Fa. Meravis

# Wohnungsvermittlung 2021

Monat			Neuanträ	ge			,	Vermittlung	gen		zurückgezogen od. gestrichen
	Anzahl	Personen	Alleinerz.	Senioren	Ausländer	Anzahl	Personen	Alleinerz.	Senioren	Ausländer	
01.	11	26	2	4	13	4	7	3	1	2	33
02.	7	18	1	2	5	1	2	1	0	0	0
03.	15	28	5	5	5	2	3	0	2	1	2
04.	11	24	2	2	11	2	7	1	0	4	2
05.	11	18	4	5	12	1	1	0	1	0	7
06.	11	20	3	5	11	3	5	1	3	0	2
07.	7	14	1	5	0	3	5	1	1	2	7
08.	8	21	1	0	15	0	0	0	0	0	1
09.	15	38	3	5	28	2	5	1	0	4	3
10.	16	39	5	3	6	2	5	0	2	0	6
11.	9	17	2	3	10	2	8	0	0	0	2
12.	2	8	0	1	7	2	3	0	2	0	7
Gesamt	123	385	29	40	123	24	51	8	12	13	71

# Wohnungssuchende Haushalte, Stand: Dezember 2020

# Insgesamt liegen 462 Anträge vor, die sich wie folgt aufteilen lassen:

Personen	zahl in HH	Alleinerziehende		Senio	*innen	Ausländ	ler*innen
1 Person	225			1 Person	114	1 Person	51
2 Personen	71	2 Personen	27	2 Personen	21	2 Personen	25
3 Personen	58	3 Personen	21			3 Personen	37
4 Personen	59	4 Personen	14			4 Personen	43
5 Personen	30	5 Personen	2			5 Personen	24
6 Personen	9	6 Personen	0			6 Personen	4
7 Personen	6	7 Personen	1			7 Personen	5
8 Personen	4	8 Personen	1			8 Personen	3
9 Personen							

Gesamtzahl der Haushalte abzügl. ausländische Haushalte entspr. Anzahl der deutschen Haushalte

Insgesamt hat die Stadt Wedel für 350 Wohnungen ein Belegungsrecht.

# Wohnungssuchende Haushalte, Stand: Dezember 2021

# Insgesamt liegen 498 Anträge vor, die sich wie folgt aufteilen lassen:

Personen:	zahl in HH	Alleinerziehende		Senior	*innen	Ausländ	ler*innen
1 Person	240			1 Person	135	1 Person	53
2 Personen	80	2 Personen	33	2 Personen	19	2 Personen	32
3 Personen	60	3 Personen	20			3 Personen	40
4 Personen	63	4 Personen	15			4 Personen	45
5 Personen	30	5 Personen	2			5 Personen	24
6 Personen	14	6 Personen	0			6 Personen	9
7 Personen	9	7 Personen	1			7 Personen	8
8 Personen	2	8 Personen	0			8 Personen	2
9 Personen	0						

Gesamtzahl der Haushalte abzgl. ausländische Haushalte entspr. Anzahl der deutschen Haushalte.

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Soziales	MITTEILUNGSVORLAGE

Geschäftszeichen	Datum	MV/2022/005
	20.01.2022	MV/ZUZZ/UU3

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	08.02.2022

# **Themen des Sozialausschusses 2022**

# Inhalt der Mitteilung:

Als Anlage erhalten Sie die Jahresplanung des Sozialausschusses für das Jahr 2022.

# Anlage/n

1 Themen 2022

1-502 Stand Januar 2022

# Termine und Themen des Sozialausschusses 2022

Sitzungstermin	Sitzungsort/ Schwerpunkt	Zentrale Themen zur Tagesordnung
Januar 2022		Jahresplanung
Februar 2022	Förderzentrum "Wohnen"	<ul> <li>Zahlen zum sozialen         Wohnungsbau</li> <li>Städtische         Wohnungsbaugesellschaft</li> <li>Einrichtung AG für die         Ausschreibung         Flüchtlingsbetreuung und erste         Termine</li> <li>Integrationskonzept</li> <li>Kosten der Unterkunft         (KdU)/Qualifizierter         Mietenspiegel</li> <li>Vorstellung Begegnungsstätte für         Menschen mit psychischen         Belastungen und Erkrankungen</li> </ul>
März 2022	Mensa GHS "Soziales" "Wohnen"	<ul> <li>Vorstellung Entwicklung         Kreiskrankenhaus</li> <li>Satzung für Beauftragte         Behinderte</li> <li>Jahresbericht Beauftragte für         Menschen mit Behinderung</li> <li>Satzung Wohnunterkünfte</li> <li>Wohnunterkünfte (Konzept)</li> <li>Haushaltskonsolidierung:         Anpassung des Aufgabenumfangs         im Bereich der Integration</li> </ul>
Mai 2022	"Soziales"	<ul> <li>Jahresbericht Familienzentrum</li> <li>Jahresbericht Frauenhaus</li> <li>Jahresbericht Villa</li> <li>Haushaltskonsolidierung:         Räumliche Konzepte mit anderen         Einrichtungen nutzen (Villa)</li> <li>Jahresbericht Stadtteilzentrum         "mittendrin"</li> <li>Haushaltskonsolidierung:         Kündigung bzw. Neuverhandlung         der Verträge mit dem Kreis</li> <li>Haushaltskonsolidierung:         Das Seniorenbüro könnte auch in         der Region Beratungen anbieten</li> </ul>
Juni 2022	"Jugend"	<ul> <li>Jahresbericht Teestube</li> <li>Haushaltskonsolidierung: Konzentration der Jugendarbeit</li> </ul>

		<ul> <li>Jahresbericht Jugendeinrichtung KiJuZ</li> <li>Jahresbericht Lebenshilfe "Hirtenhaus"</li> <li>Haushaltskonsolidierung: Überprüfung von Doppelangeboten</li> <li>Haushaltskonsolidierung: Kooperationsmodelle zwischen AWO-Tagesstätte und DRK- Begegnungsstätte</li> </ul>
August 2022	"Integration"	<ul> <li>Jahresbericht Integration</li> <li>Jahresbericht Diakonieverein Migration e.V.</li> <li>Gesamtpaket Haushaltskonsolidierung</li> </ul>
September 2022	Suchtberatungsstelle "Gemeinwesenarbeit"	<ul> <li>Suchtberatungsstelle</li> <li>Bericht Sozialberatungsstelle</li> <li>Jahresbericht Wohnunterkünfte inkl. Planungsstand Neubauten</li> </ul>
November 2022	DRK /Wechsel AWO 2022 "Senioren & Pflege"	<ul> <li>Jahresberichte AWO Treff und DRK Begegnungsstätte und DRK Betr. Wohnen</li> <li>Jahresbericht Johanniter (Heinrich-Gau-Heim)</li> <li>Bericht aus dem Seniorenbüro</li> <li>Haushalt 2023 1. Lesung</li> </ul>
Dezember 2022		Haushalt 2023 2. Lesung

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Soziales	MITTEILUNGSVORLAGE

Geschäftszeichen	Datum	MV/2022/003
	17.01.2022	MV/2022/003

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	08.02.2022

Qualifizierter Mietenspiegel des Kreises Pinneberg; aktueller Sachstand

#### Inhalt der Mitteilung:

Der Kreistag fasste in seiner Sitzung am 08.12.2021 auf gemeinsamen Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen folgenden Beschluss:

"Um die Bedarfe für Unterkunft zu ermitteln, erstellt der Kreis Pinneberg einen qualifizierten Mietenspiegel. Die Landrätin wird gebeten, in der Runde mit den hauptamtlichen Verwaltungsleitungen (Bürgermeister\*innen) die Zustimmung für die Erstellung des Mietenspiegels einzuholen und damit dessen Anerkennung."

Ein erstes Gespräch mit den Verwaltungsleitungen hat stattgefunden und im Ergebnis gab es die mehrheitliche Rückmeldung der Verwaltungsleitungen, dass noch tiefergehende Informationen fehlen, u.a. die finanziellen Auswirkungen für die Kommunen, und dass letztendlich die politischen Gremien der einzelnen Kommunen entscheiden werden.

Die Kosten der Unterkunft werden bislang auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts des Kreises Pinneberg ermittelt. Für das schlüssige Konzept wurde vom Bundessozialgericht ein Anforderungsund Prüfungsschema entwickelt. Für die Ermittlung der Kosten der Unterkunft ist ein schlüssiges 
Konzept, welches den gerichtlichen Anforderungen genügt, ausreichend. Ein qualifizierter 
Mietenspiegel ersetzt kein schlüssiges Konzept, es kann lediglich eine zusätzliche Datengrundlage 
darstellen.

Die Kosten der Unterkunft wurden für den Kreis bis einschließlich 2022 festgelegt und das weitere Verfahren wird in einer Arbeitsgruppe aus Politik und Verwaltung erarbeitet.

In der Anlage erhalten Sie zu Ihrer Information das schlüssige Konzept aus dem Jahr 2015, welches in den letzten Jahren immer wieder fortgeschrieben wurde und Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

#### Anlage/n

- 1 DL\_HinweiseErstellungMietspiegel\_neu
- 2 schlüssiges Konzept des Kreises Pinneberg 2015

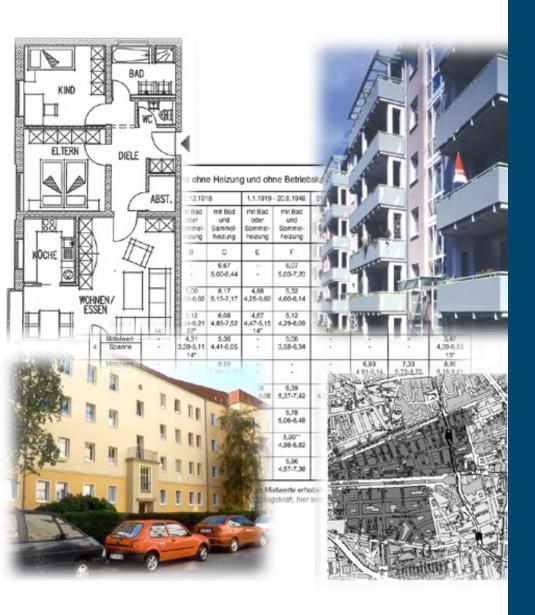


# Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung



# Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln





### Liebe Leserinnen und Leser,

der private Mietwohnungsmarkt spielt in Deutschland traditionell eine zentrale Rolle für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Über die Hälfte der Haushalte sind Mieter. Bei dem überwiegenden Teil der Mietwohnungen handelt es sich um frei finanzierten, guten und bezahlbaren Wohnraum. Mit dem Mietrecht werden Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Mietpreise festgelegt. Das seit über 40 Jahren bewährte deutsche System der Vergleichsmieten sorgt für Markttransparenz und Rechtssicherheit – sowohl für Mieter als auch für Vermieter. Es schützt den Mieter vor unbegründeten Mieterhöhungen und sichert gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit des Wohneigentums.

Zahlreiche deutsche Städte halten einen Mietspiegel als ein solches Vergleichsinstrument vor. In diesen Städten steht den Anbietern und Nachfragern von Wohnraum damit eine wichtige und zuverlässige Informationsquelle zum Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand zur Verfügung. Darüber hinaus dienen Mietspiegel Kapitalanlegern und der Immobilienwirtschaft als Preisbarometer und befrieden die Mietwohnungsmärkte aufgrund der abgebildeten Preistransparenz.

Diese Broschüre führt Schritt für Schritt durch die Mietspiegelerstellung auf Basis des geltenden Mietrechts – ein gut nutzbares Werkzeug, um methodisch zuverlässig die ortsüblichen Vergleichsmieten bestimmen zu können. Ich freue mich, dass dieses seit vielen Jahren bewährte Standardwerk zur Erstellung von Mietspiegeln nun im neuen Gewand als Online-Publikation unseres Instituts wieder für die Öffentlichkeit zugänglich ist und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

H. Kenwan

Harald Herrmann, Direktor und Professor des BBSR

Vorwort BBSR-Sonderpublikation

# Inhalt

	Einleitung	5
Teil 1:	Bedeutung und Arten von Mietspiegeln	
	I. Welche Bedeutung hat ein Mietspiegel?	6
	II. Welche Arten von Mietspiegeln gibt es?	6
	III. Welche Bedeutung haben Mietspiegel im Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB?	7
Teil 2:	Die Erstellung von Mietspiegeln	
	I. Was ist bei der Erstellung einfacher Mietspiegel und bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel gleichermaßen zu beachten?	
	1. Wer kann einen Mietspiegel erstellen?	9
	2. Welcher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zugrunde zu legen?	10
	a) Welche räumlichen Anforderungen müssen die Wohnungen erfüllen?	10
	b) Welche Wohnungen erfüllen das Erfordernis der Vereinbarung oder der Änderung der Miete in den letzten vier Jahren?	10
	c) Wie sind (ehemals) geförderte Wohnungen zu berücksichtigen?	11
	d) Welche Wohnungen dürfen oder sollen aus sonstigen Gründen nicht berücksichtigt werden?	12
	<ul> <li>e) Bei welchen Wohnungen sollte über die Berücksichtigung nach den örtlichen Gegebenheiten entschieden werden?</li> </ul>	13
	3. Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zugrunde zu legen?	13
	4. Welche mietpreisbildenden Faktoren sind zu berücksichtigen?	1
	5. Welche Daten werden bei der Erstellung benötigt?	1
	6. Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?	1
	7. Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten sein?	17
	8. Wie sind die Daten auszuwerten?	17
	9. Welche Informationen sollte der Mietspiegel enthalten?	18
	10. Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?	18
	11. In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?	19
	12. Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?	19
	13. Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?	20
	14. Welche Kosten entstehen bei der Mietspiegelerstellung?	20

Inhalt BBSR-Sonderpublikation

Teil 3:

Teil 4:

49

II.	W	as ist bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zusätzlich zu beachten?	
	1.	Was ist allgemein zu beachten?	21
	2.	Was ist hinsichtlich der benötigten Daten zu beachten?	22
		a) Die Wahl der Erhebungsmethode	22
		b) Die Befragungsbasis: Woraus und wie wird die Stichprobe gezogen?	23
		c) Brutto- und Ergebnisstichprobe	23
		d) Stichprobengröße	24
	3.	Was ist bei der Datenauswertung zu beachten? - Tabellen- und Regressionsmietspiegel	25
		a) Regressionsmietspiegel	25
		b) Tabellenmietspiegel	26
	4.	Wie werden bei qualifizierten Mietspiegeln Mietpreisspannen berechnet?	26
	5.	Was ist bei der Dokumentation zusätzlich zu beachten?	28
	6.	Das Erfordernis der Anerkennung	28
	7.	Was ist bei der zeitlichen Anpassung zu beachten?	28
		a) Anpassung mittels Index	29
		b) Anpassung mittels Stichprobe	29
A	nha	ang	
1.	Ab	olaufplanung der Mietspiegelerstellung	32
2.	W	ohnwertmerkmale	33
	a)	Art	33
	b)	Größe	34
		Ausstattung	34
		Beschaffenheit	35
		Lage	36
3.		undlagen der Befragung	36
	a)		36
		Hauptfragebogen	37
4.		ethodik Refregungeerten	41
	a) b)	Befragungsarten Stichprobenarten	41 44
5.		reckliste einfacher/qualifizierter Mietspiegel	45
5. 6.		eiterführende Hinweise, Literaturquellen	47
u.	a)		47
	b)	Regressionsmethode und Tabellenmethode	48

Inhalt BBSR-Sonderpublikation

c) Mietdatenbanken

## **Einleitung**

Mietspiegel sind Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde. Sie liefern nicht nur Informationen über gezahlte Mieten für einzelne Wohnungen, sondern bilden das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis ab. Mietspiegel stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und setzen daher Mieter und Vermieter in die Lage, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die in Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten zu verschaffen. Sie schaffen Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern.

Im Rahmen der zum 1. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform wurde das bewährte Institut des Mietspiegels weiter ausgebaut und zusätzlich zum bisherigen "einfachen Mietspiegel" der sog. "qualifizierte Mietspiegel" geschaffen. Dieser muss bestimmte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten sollen, dass er das Mietpreisniveau möglichst zutreffend wiedergibt. Sind diese Anforderungen erfüllt, ergeben sich daraus besondere Rechtsfolgen. Durch die Schaffung des qualifizierten Mietspiegels wollte der Gesetzgeber den einfachen Mietspiegel nicht abwerten, sondern den potentiellen Mietspiegelerstellern eine zusätzliche, hochwertige Alternative anbieten. Der einfache Mietspiegel soll nach dem Willen des Gesetzgebers weiterhin als kostengünstiges Instrument mit den bisherigen Regelungen erhalten bleiben.

Die vorliegende Broschüre gliedert sich in vier Teile. Im ersten Teil werden die Bedeutung von Mietspiegeln, die verschiedenen Arten von Mietspiegeln und das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 ff. BGB dargestellt. Der zweite Teil befasst sich mit der eigentlichen Erstellung von Mietspiegeln. In seinem ersten Abschnitt wird auf alle wesentlichen Fragen der Mietspiegelerstellung eingegangen, die einfache und qualifizierte Mietspiegel gleichermaßen betreffen. Anschließend wird im zweiten Abschnitt dargestellt, was bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel zusätzlich zu beachten ist. Durch diesen Aufbau soll bewusst auch mit der vorliegenden Broschüre klargestellt werden, dass das Gesetz den einfachen Mietspiegel als vollwertigen Mietspiegel ansieht. Im dritten Teil werden die gesetzlichen Grundlagen und bisherigen Erfahrungen im Hinblick auf das neu eingeführte Instrument der Mietdatenbank erörtert. Der abschließende vierte Teil enthält als Anhang praktische Hinweise und Hilfestellungen sowie vertiefende Informationen zu einigen in der Broschüre angesprochenen Themen.

Einleitung BBSR-Sonderpublikation

# Teil 1: Bedeutung und Arten von Mietspiegeln

#### I. Welche Bedeutung hat ein Mietspiegel?

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann (vgl. hierzu Teil 1, Kapitel III)

Mietspiegel können daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen, d. h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung als Orientierungshilfe haben. Selbstverständlich sind die Informationen aus Mietspiegeln hierbei nicht zwingend zu beachten, sondern können von den Parteien freiwillig als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

Schließlich können Mietspiegel auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) und Mietwucher nach § 291 StGB sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe Bedeutung haben.

#### II. Welche Arten von Mietspiegeln gibt es?

Das Gesetz unterscheidet seit der Mietrechtsreform einfache und qualifizierte Mietspiegel: Zunächst ist nach der gesetzlichen Definition jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel. Das Gesetz knüpft besondere Rechtsfolgen an Mietspiegel, die bestimmte Anforderungen erfüllen. Diese Mietspiegel werden als qualifizierte Mietspiegel bezeichnet. Für Mietspiegel, die diese Anforderungen nicht erfüllen, hat sich der Begriff "einfache Mietspiegel" herausgebildet.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558 d BGB folgende Anforderungen erfüllen:

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein und
- er muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.

Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Die besonderen Rechtsfolgen, die das Gesetz an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels knüpft, sind:

 Mitteilungsverpflichtung: Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB).

 Vermutungswirkung: Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB).

# III. Welche Bedeutung haben Mietspiegel im Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB?

Mietverhältnisse sind meist auf längere Zeit angelegt. Zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit können innerhalb gewisser Zeitabschnitte Anpassungen der Miete erforderlich werden. Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit können sich Vermieter und Mieter während des Mietverhältnisses jederzeit über eine Änderung der Miete einigen (§ 557 Abs. 1 BGB). Sie können aber auch bereits bei Abschluss des Vertrages Mieterhöhungen vereinbaren, und zwar als Staffelmiete (§ 557 a BGB) oder als Indexmiete (§ 557 b BGB).

Über die Möglichkeiten zur vertraglichen Mieterhöhung hinaus ermöglicht das Gesetz dem Vermieter die Durchführung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieses gesetzliche Mieterhöhungsverfahren wurde als Ausgleich zu dem Verbot für den Vermieter geschaffen, zum Zwecke einer Mieterhöhung ein Wohnraummietverhältnis zu kündigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde, also eine Spanne.

Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 BGB. Danach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und
- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, abgesehen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§ 559 BGB ff.) oder von Betriebskostenveränderungen (§ 560 BGB) – seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist, und
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB nicht berücksichtigt werden, und
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 v.H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen in Textform erklären und begründen. Hierzu kann er sich insbesondere stützen auf

- einen Mietspiegel, und zwar sowohl auf einen einfachen Mietspiegel als auch auf einen qualifizierten Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder

 entsprechende Entgelte f\u00fcr einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei gen\u00fcgt die Benennung von drei Vergleichswohnungen.

Hinsichtlich der einzelnen Begründungsmittel ergeben sich folgende Unterschiede:

- Der Vorteil von Mietspiegeln liegt darin, dass sie das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis abbilden. Sie ermöglichen in der Regel eine einfache und preiswerte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung. Mietspiegel sind zwar keine förmlichen Beweismittel nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO), sie werden in der Praxis von den Gerichten aber häufig zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, der Angaben zu vergleichbaren Wohnungen enthält, so sprechen für dessen Verwendung als Begründungsmittel auch die ohnehin bestehende Pflicht zur Angabe der Miethöhe und die gesetzliche Vermutungswirkung im Prozess.
- Zur Mietdatenbank lassen sich Aussagen derzeit nur schwer treffen, da in Deutschland bislang lediglich in Hannover eine Mietdatenbank existiert (vgl. hierzu den Exkurs in Teil 3). Ob die Gerichte Mietdatenbanken künftig zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen werden, wird maßgeblich von ihrer Qualität abhängen.
- Die Erstellung von Sachverständigengutachten verursacht in der Regel für den Vermieter die höchsten Kosten. Die zuverlässige Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen setzt zudem voraus, dass diesem die Mieten vergleichbarer Wohnungen in hinreichend großer Zahl bekannt sind.
- Die Benennung von drei Vergleichswohnungen ist für den Vermieter ein einfaches und preisgünstiges Begründungsmittel, wenn er über entsprechende Informationen verfügt. Allerdings ist die Datengrundlage bei drei Wohnungen sehr gering, so dass ein Mieter nicht überprüfen kann, ob sich die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich auf dem Niveau der Vergleichswohnungen befindet, oder ob es sich bei den Wohnungen nur um "Ausreißer nach oben" handelt. Aus diesem Grund kann auch im Prozess die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mit der Benennung von Vergleichswohnungen bewiesen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Mietspiegel im gesetzlichen Mieterhöhungsverlangen an zwei Stellen eine Rolle spielen können: im Mieterhöhungsverlangen des Vermieters und im Prozess auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung. Man spricht insoweit von der Begründungsfunktion des Mietspiegels und von seiner Beweisfunktion im Prozess.

Die Anforderungen an die Qualität des Mietspiegels sind hierbei unterschiedlich. An die Qualität eines Mietspiegels als Begründungsmittel werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Für die Verwendbarkeit eines Mietspiegels als Mittel zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess kommt es dagegen entscheidend auf dessen Qualität an.

Das Gericht kann und wird seiner Entscheidung die Werte eines Mietspiegels insbesondere dann zugrunde legen, wenn dieser die erforderlichen Formalien des Aufstellungsverfahrens erfüllt und das Gericht von der Richtigkeit der ausgewiesenen Werte überzeugt ist. Letzteres wird umso eher der Fall sein, je sorgfältiger der Mietspiegel erstellt wurde und je eher sich diese Erstellung nachvollziehen lässt. Hierbei kommt es beispielsweise darauf an, welche Daten der Mietspiegelerstellung zugrunde gelegt wurden, wie aktuell die Daten waren und wie sie ausgewertet wurden.

11

Wurde der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt (qualifizierter Mietspiegel), so gilt im Prozess kraft Gesetzes die – durch andere Beweismittel, insbesondere durch ein Sachverständigengutachten widerlegbare – Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

## Teil 2: Die Erstellung von Mietspiegeln

## I. Was ist bei der Erstellung einfacher Mietspiegel und bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel gleichermaßen zu beachten?

#### 1. Wer kann einen Mietspiegel erstellen?

Mietspiegel können von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt werden. Es genügt hierbei, wenn ein Interessenverband den Mietspiegel erstellt und der andere Interessenverband ihn anerkennt. Möglich ist auch, dass Dritte einen Mietspiegel erstellen und dieser von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wird. Existieren in einer Gemeinde mehrere Mieter- oder Vermieterverbände, müssen nicht auf beiden Seiten sämtliche Verbände beteiligt werden.

In der Praxis wird der Mietspiegel häufig von der Gemeinde erstellt und die Interessenverbände werden über einen "Arbeitskreis Mietspiegel" an dem Erstellungsprozess beteiligt. Der Vorteil hieran ist, dass die Beteiligung der Interessenvertreter das Vertrauen in die ausgewiesenen Mieten erhöht. Obwohl die Anerkennung des Mietspiegels durch die beteiligten Interessenvertreter in diesem Fall nicht erforderlich wäre, ist sie in der Praxis üblich und sollte wegen der erhöhten Akzeptanz in jedem Fall angestrebt werden. Den Interessenvertretern sollte möglichst bereits in der Anfangsphase Gelegenheit gegeben werden, an der Erstellung des Mietspiegels mitzuwirken.

Die Beteiligung weiterer Sachverständiger, die über Kenntnis des örtlichen Mietpreisgefüges verfügen, z. B. von Vertretern der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, Maklerorganisationen und Mietrichtern, hat sich in der Praxis als hilfreich erwiesen. Da bei der Mietspiegelerstellung regelmäßig personenbezogene Daten verwendet werden, sollte der Landesdatenschutzbeauftragte bzw., sofern an der Mietspiegelerstellung keine öffentliche Stelle beteiligt ist, die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden (vgl. hierzu Teil 2, Kapitel I.6.).

Wenn ein Mietspiegel für das Gebiet mehrerer Gemeinden erstellt werden soll, müssen alle betroffenen Gemeinden oder Interessenverbände aus allen Gemeinden an der Mietspiegelerstellung beteiligt sein oder den Mietspiegel anerkennen.

#### 2. Welcher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zugrunde zu legen?

a) Welche räumlichen Anforderungen müssen die Wohnungen erfüllen?

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei

der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen. Die Erstellung eines Mietspiegels für die Gebiete mehrerer Gemeinden ist sinnvoll, sofern die Wohnungsmarktverhältnisse hinsichtlich des Wohnungsangebotes und der Mietenstruktur miteinander vergleichbar sind oder wenn die Siedlungsgebiete eng miteinander verflochten sind. Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Ein Mietspiegel kann auch außerhalb des Gebietes, für das er erstellt worden ist, Bedeutung für das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren erlangen. Für die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens ist dies ausdrücklich in § 558 a Abs. 4 Satz 2 BGB geregelt.

b) Welche Wohnungen erfüllen das Erfordernis der Vereinbarung oder der Änderung der Miete in den letzten vier Jahren?

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden. Die Vierjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Sollen sich die Angaben des Mietspiegels beispielsweise auf den 31. März 2003 beziehen, so sind diejenigen Wohnungen zu berücksichtigen, deren Miete in dem Zeitraum vom 1. April 1999 bis zum 31. März 2003 neu vereinbart oder geändert wurde.

Zu den Neuvertragsmieten zählen auch befristete Mietverhältnisse und neu abgeschlossene Staffel- oder Indexmietverträge.

Zu den geänderten Bestandsmieten zählen auch Mietverhältnisse, bei denen sich die Miete innerhalb der Vierjahresfrist aufgrund einer Staffel- oder Indexmietvereinbarung geändert hat.

Neben Neuvertragsmieten sind damit folgende geänderte Bestandsmieten zu berücksichtigen:

- Vertraglich vereinbarte Änderungen der Miete. Es kommt nicht auf den Zeitpunkt der Vereinbarung an, sondern darauf, ob sich die tatsächlich zu zahlende Miete innerhalb der letzten vier Jahre verändert hat.
- Mieterhöhungen im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren nach § 558 ff. BGB (bis 31.8.2001 § 2 MHG).
- Mieterhöhungen wegen Modernisierung, § 559 BGB (bis 31.8.2001 § 3 MHG).
- Änderungen der Miete aufgrund von Staffelmietvereinbarungen, § 557 a BGB.
- Änderungen der Miete aufgrund von Indexmietvereinbarungen, § 557 b BGB.
- Mieterhöhungen wegen Kapitalkostensteigerungen, § 5 MHG (bis 31.8.2001 möglich gewesen).

## c) Wie sind (ehemals) geförderte Wohnungen zu berücksichtigen?

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Folgende Wohnungen sind nicht zu berücksichtigen:

- Wohnungen des ersten, zweiten und dritten Förderwegs gemäß II. WoBauG (im dritten Förderweg nur soweit Mietbegrenzungen festgelegt worden sind).
- Geförderte Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz, bei denen durch Förderzusage eine Miete festgelegt worden ist.
- Wohnungen, bei denen sonstige F\u00f6rderungen gew\u00e4hrt wurden und bei denen die anf\u00e4ngliche Miete, Erh\u00f6hungen oder Obergrenzen als fester Betrag oder durch ein vorgegebenes Berechnungsverfahren unmittelbar vorgegeben sind. Dabei ist nicht von Bedeutung, ob sich die Begrenzung, bspw. bei einer Mietobergrenze, angesichts der jeweiligen Marktverh\u00e4ltnisse tats\u00e4chlich auswirkt.
- Wohnungen in Sanierungsgebieten, für die auf der Grundlage der Sanierungssatzung Mietobergrenzen festgelegt wurden. Das gleiche gilt für Wohnungen in Milieuschutzgebieten.

Ist eine der beschriebenen Wohnungen vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung entfallen, so kommt es für die Berücksichtigung bei der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder zumindest eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen noch die Miete innerhalb der Vierjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, wenn die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559 a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW-Förderprogrammen vergeben worden sind.

# d) Welche Wohnungen dürfen oder sollen aus sonstigen Gründen nicht berücksichtigt werden?

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist. Hierbei handelt es sich um

Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. vom Eigentümer selbst genutzte oder leer stehende Wohnungen.

- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen.
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Maßgeblich ist, ob ein allgemeiner Wohnbedarf von unbestimmter Dauer oder ein Sonderbedarf gedeckt werden soll. In der Regel wird vorübergehender Gebrauch ein Jahr nicht übersteigen.
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB.
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB.
- Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB.

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden. Hierbei handelt es sich um

- möblierten oder teilmöblierten Wohnraum auch außerhalb der Vermieterwohnung. Hierunter fallen jedoch nicht Wohnungen, die – teilweise aufgrund landesgesetzlicher Regelungen - für den Wohnungsmarkt typische Möblierungen aufweisen, z. B. Einbauküchen. Diese sollen bei der Mietspiegelerstellung herangezogen werden.
- Untermietverhältnisse (ohne gewerbliche Zwischenvermietung im Sinne von § 565 BGB).
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen (soweit nicht bereits von § 549 Abs. 3 BGB erfasst), Internaten und Seminaren, soweit die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen abdeckt.
- Gefälligkeitsmietverhältnisse, z. B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten.

# e) Bei welchen Wohnungen sollte über die Berücksichtigung nach den örtlichen Gegebenheiten entschieden werden?

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch objektive wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung (hierunter sind Hauptmietverträge über Etagenwohnungen mit Küche, Bad und Toilette zu verstehen) unterscheiden oder selten auftreten. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung mit erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese aufgenommen werden sollen.

Dies gilt für folgende Typen von Wohnungen und Mietverhältnissen:

- Besondere Wohnungstypen, wie z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Penthouse-, Maisonettewohnungen und Apartments.
- Besondere Nutzungstypen, wie z. B Wohnungen, deren Küche, Bad und/oder Toilette von mehreren Mietern, die jeweils einen eigenen Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen haben, gemeinsam benutzt werden.
- Wohnraum, der teilweise untervermietet wird.
- Dienst- oder Werkwohnungen. Bei Dienst- und Werkwohnungen haben sich die Mieten häufig nicht frei am Wohnungsmarkt gebildet, sondern wurden aufgrund einer Koppelung von Dienst- und/oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart. Damit kann die erforderliche Vergleichbarkeit der Wohnungen mit anderen Wohnungen des freien Wohnungsmarktes fehlen. Der Mietspiegelersteller muss vor dem Hintergrund der konkreten Vermietungspraxis in der Gemeinde entscheiden, ob und inwieweit dieses Wohnungsmarktsegment für den Mietspiegel berücksichtigt werden kann. Die Einbeziehung kommt z. B. in Betracht, wenn die Mieten für Dienst- und Werkwohnungen der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen oder wenn die Preisbildung für Dienst- und Werkwohnungen nach einer bestimmten Systematik erfolgt, die im Mietspiegel durch ein System von Zu- und Abschlägen in nachvollziehbarer Weise berücksichtigt werden kann.

Aus Kostengründen kann es darüber hinaus sinnvoll sein, Wohnungsteilmärkte bei der Erstellung des Mietspiegels nicht zu berücksichtigen, die in der Gemeinde lediglich geringe Bedeutung haben.

## 3. Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zugrunde zu legen?

Der Begriff der Miete ist gesetzlich nicht festgelegt. Nach allgemeiner Auffassung setzt sich die Miete aus den Bestandteilen Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung) und den Betriebskosten nach § 556 BGB zusammen.

Zur Vergleichbarkeit der Mieten ist es erforderlich, im Mietspiegel einen einheitlichen Mietbegriff zu verwenden. Da sich beim Abschluss von Mietverträgen in den letzten Jahren die Vereinbarung von Nettokaltmieten durchgesetzt hat, sollte im Mietspiegel generell die Nettokaltmiete (Grundmiete) ausgewiesen werden. Je nach Maßgabe der örtlichen Wohnungsmarktbedingungen können sich die an der Mietspiegelerstellung Beteiligten jedoch auch auf einen anderen der o. g. Mietbegriffe für den Mietspiegel verständigen. Alle Mieten, die bei der Erstellung berücksichtigt werden, sind dann ggf. auf den dem Mietspiegel zugrunde liegenden Mietbegriff umzurechnen. Die Bereinigung ist unabhängig davon erforderlich, ob die Mietvertragsparteien die Umlage der Betriebskosten in Form einer Vorauszahlung, über die einmal jährlich abgerechnet wird, oder in Form einer Pauschale vereinbart haben.

Die Festlegung auf den Mietbegriff muss bereits im Vorfeld der Mietspiegelerstellung erfolgen, damit auch die zur Bereinigung erforderlichen Daten erfasst werden können. In Befragungen sind hierzu neben den Angaben zur Miethöhe auch Angaben zu den in der Miete enthaltenen bzw. gesondert berechneten Betriebskostenarten kalte Betriebskosten und Heizkosten zu erheben.

Zur Bereinigung der Mieten können durchschnittliche Betriebskostensätze herangezogen werden, die sich z. B. aus der Erhebung ergeben oder die von den örtlichen Wohnungsunternehmen oder den Hausund Grundeigentümervereinen zur Verfügung gestellt werden. Die durchschnittlichen Betriebskostensätze sollten auch in den Anwendungshinweisen zum Mietspiegel veröffentlicht werden. Dadurch können
Mieter und Vermieter ihre Miete auf die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Miete umrechnen.

Heizkosten (Wärme und Warmwasser) Umfang der in der Miete enthaltenen kalten Betriebskosten	Heizkosten werden zusätzlich bezahlt	Heizkosten sind in der Miete enthalten
		Bruttowarmmiete oder
Alle kalten Betriebskosten sind in der Miete enthalten	Bruttokaltmiete	(Voll-)Inklusivmiete
Einige, aber nicht alle kalten Betriebskosten sind in der		
Miete enthalten	Teilinklusivkaltmiete	Teilinklusivwarmmiete
Keine der kalten Betriebskosten ist in der Miete		
enthalten	Nettokaltmiete oder Grundmiete	Nettowarmmiete

Hinsichtlich Schönheits- und Kleinreparaturen hat sich in der Praxis der Formularverträge die Abwälzung der Kosten auf den Mieter durchgesetzt. Der Mietspiegel sollte von diesem Regelfall ausgehen. Es sollte deshalb im Textteil des Mietspiegels angegeben werden, wie Mieten, die Kosten für Schönheits- und/ oder Kleinreparaturen enthalten, zu bereinigen sind.

Darüber hinaus sollte bei der Ermittlung der Miete auch die Vermietung von Garagen bzw. Stellplätzen berücksichtigt werden. Für den Fall, dass für deren Vermietung keine gesonderten Kosten neben der Miete ausgewiesen sind, sollte auch dazu im Textteil des Mietspiegels angegeben werden, wie die Bereinigung zu erfolgen hat.

#### 4. Welche mietpreisbildenden Faktoren sind zu berücksichtigen?

Der Gesetzgeber hat in § 558 Abs. 2 BGB abschließend die Wohnwertmerkmale benannt, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen. Dies sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung. Auf den Wohnungsmärkten haben neben diesen Wohnwertmerkmalen weitere, überwiegend subjektive Merkmale, wie z. B. die Wohndauer, Einfluss auf die Miethöhe. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Mieten dürfen derartige Einflüsse nicht berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden die Wohnwertmerkmale kurz vorgestellt, eine ausführliche Darstellung findet sich im Teil 4, Anhang, Kapitel 2. und Kapitel 3.a).

Art: Unter dem Wohnwertmerkmal Art wird vor allem die Struktur des Hauses und der Wohnung verstanden. Unterscheidungsmerkmale sind u. a. abgeschlossene und nichtabgeschlossene Wohnung, Altbauoder Neubauwohnung, Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus, Apartment oder Mehrzimmerwohnung.

Größe: Über die Wohnungsgröße können unterschiedliche Wohnungsteilmärkte voneinander abgegrenzt werden. Die Wohnungsgröße hat erfahrungsgemäß einen hohen Anteil an der Erklärung der Mietpreisunterschiede. In der Regel sind die Quadratmetermieten kleinerer Wohnungen höher als diejenigen größerer Wohnungen.

Ausstattung: Unter dem Wohnwertmerkmal Ausstattung wird alles das verstanden, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat und wofür der Mieter keine gesonderte Vergütung zahlt. Besonders mietpreisbildend sind dabei in der Wohnung eingebaute Ausstattungen wie z. B. Heizung, Badausstattung, Wandschränke und Bodenbeläge. Aber auch räumliche Ausstattungsmerkmale, wie z. B. Kellerräume, Speicherräume oder Waschküchen, haben Einfluss auf die Höhe der Miete.

Beschaffenheit: Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt, den baulichen und den energetischen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. In der Praxis spielt dabei das Baualter als Indikator für die Bauweise und den Baustandard eine wesentliche Rolle. Die bisher übliche Unterteilung nach Baualtersklassen sollte aufgrund der sich am Ort wandelnden Gegebenheiten möglichst bei jedem Mietspiegel überprüft werden. Insbesondere die Einordnung modernisierter Altbauwohnungen in Baualtersklassen sollte in den Anwendungshinweisen zum Mietspiegel näher beschrieben werden.

Lage: Die Lage stellt ein komplexes und in seiner Wirkung durchaus umstrittenes Wohnwertmerkmal dar. Wohnlagen können individuell sehr unterschiedlich beurteilt werden. Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung. Inwieweit die Lage Einfluss auf die Miethöhe hat, hängt sehr stark von den regionalen Besonderheiten ab. In der Praxis hat sich die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen (z. B. einfach, mittel, gut) bewährt.

#### 5. Welche Daten werden bei der Erstellung benötigt?

Welche Daten bei der Erstellung eines Mietspiegels benötigt werden, hängt von der Art des zu erstellenden Mietspiegels, den örtlichen Gegebenheiten, den vorhandenen Datenquellen und der gewünschten Differenziertheit des Mietspiegels ab. Für einfache Mietspiegel enthält das Gesetz keine Vorgaben hinsichtlich der benötigten Daten.

Die Datenbeschaffung ist durch Erhebung neuer oder Nutzung vorhandener Daten möglich. Umfassende Daten lassen sich durch eine repräsentative Erhebung der mietspiegelrelevanten Mieten beschaffen. Alternativ dazu ist auch der Rückgriff auf vorhandene Datenbestände möglich, z. B. aus aktuellen Datensammlungen am Ort vertretener Wohnungsunternehmen. Dies bietet sich an, wenn am Ort wenige Wohnungsunternehmen Eigentümer großer Teile des Bestandes sind. Häufig werden solche Datenbestände aber auch verknüpft mit Erhebungen der Mieten in den übrigen, von kleineren Anbietern gehaltenen Beständen.

Der Rückgriff auf vorhandene Datenbestände findet vor allem Anwendung bei teilrepräsentativen und ausgehandelten Mietspiegeln.

Zu den besonderen Anforderungen bei qualifizierten Mietspiegeln vgl. Teil 2, Kapitel II.2.

# 6. Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?

Bei der Erstellung und Fortschreibung eines Mietspiegels sind datenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen, wenn in Form von Vermieter- oder Mieterbefragungen oder bei Nutzung vorhandener Datenbestände personenbezogene Daten erhoben, verarbeitet oder genutzt werden. Dies ist regelmäßig der Fall, da unter personenbezogenen Daten Einzelangaben zu verstehen sind, die über die Verhältnisse einer natürlichen Person (des Betroffenen) Auskunft geben können. Angaben über Wohnungen sind bereits dann personenbezogene Daten, wenn aus ihnen Rückschlüsse auf die jeweiligen Wohnungsmieter gezogen werden können (z. B. bei Angabe der Wohnungsadresse).

Bei der Erhebung und möglicherweise auch bei der weiteren Verarbeitung und Nutzung von Daten wird aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben vor allem zu beachten sein, dass die danach erforderlichen Einwilligungen der Betroffenen vorliegen. Dies gilt bei einer Direkterhebung durch Umfrage beim Betroffenen. Es kann aber auch gelten, wenn Dritte befragt werden oder ein Rückgriff auf vorhandene Datenbestände erfolgen soll, die personenbezogene Daten enthalten. Zur Anwendung können Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes und der Landesdatenschutzgesetze kommen. Das Bundesdatenschutzgesetz gilt bei der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von personenbezogenen Daten durch öffentliche Stellen des Bundes und durch nicht öffentliche Stellen, z. B. Forschungs- und Beratungsinstitute oder Wissenschaftler. Die Landesdatenschutzgesetze gelten für öffentliche Stellen der Länder, Gemeinden und Landkreise.

Zur Klärung der rechtlichen Situation, insbesondere in Fragen der praktischen Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben, sollten deshalb frühzeitig der Landesdatenschutzbeauftragte bzw. die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden.

Darüber hinaus kommt die Anwendung von Landesstatistikgesetzen in Betracht, wenn eine kommunale Stelle eine Datenerhebung selbst durchführt oder veranlasst. Nach einigen Landesstatistikgesetzen dürfen Kommunalstatistiken nur aufgrund einer gesetzlichen Grundlage, in der Regel einer Satzung, erstellt werden.

#### 7. Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten sein?

Mietspiegel können streng genommen die ortsübliche Vergleichsmiete nur für den Zeitpunkt der Datenerhebung richtig wiedergeben. Wohnungsmärkte und mit ihnen die Wohnungsmieten können sich aber durchaus dynamisch entwickeln. Damit ein Mietspiegel seine Befriedungsfunktion erfüllen kann, kommt der Aktualität der verwendeten Daten eine große Bedeutung zu. Dabei steht die Erstellung eines Mietspiegels im Spannungsfeld zwischen der Repräsentativität, die – je nach Größe der Gemeinde – eine zeitlich mehr oder weniger aufwändige Primärerhebung erfordert, und der Aktualität der Daten. Beide Erfordernisse müssen gegeneinander abgewogen werden. Höchstmögliche Aktualität sollte ebenso wenig auf Kosten der Qualität der Daten gehen, wie andererseits aufwändige Erhebungs- und Auswertungsarbeiten auf Kosten der Aktualität gehen dürfen.

Bei der Zeitplanung ist daher unbedingt zu beachten, dass zwischen der Erhebung der Daten und der Veröffentlichung des Mietspiegels ein möglichst kurzer Zeitraum liegt. Ansonsten droht der Mietspiegel insbesondere bei einem dynamischen Wohnungsmarkt seine Aktualität zu schnell einzubüßen und noch vor der Anpassung seine Befriedungsfunktion zu verlieren.

Zur Sicherung der Aktualität sollen Mietspiegel zudem im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Qualifizierte Mietspiegel müssen alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden (vgl. hierzu Teil 2, Kapitel I.13. und II.7).

#### 8. Wie sind die Daten auszuwerten?

Das Gesetz schreibt für den einfachen Mietspiegel keine bestimmte, insbesondere keine wissenschaftliche Auswertungsmethode vor. Gleichwohl sollten die Ersteller einfacher Mietspiegel darauf achten, dass der Mietspiegel ein möglichst genaues Bild der Realität wiedergibt. Daher ist es auch für die Ersteller einfacher Mietspiegel von Vorteil, wenn sie ihre Auswertung auf eine möglichst breite und aktuelle Datenbasis stützen können.

Sollen vorhandene Datenbestände ausgewertet werden, muss dies nicht mittels wissenschaftlicher Auswertungsmethoden erfolgen, sondern kann auch auf der Grundlage einvernehmlicher Bewertungen durch lokale Wohnungsmarktexperten geschehen. Es handelt sich bei diesem Verfahren nicht um ein willkürliches oder sachfremdes Aushandeln, sondern um eine in der Praxis bewährte Vorgehensweise. Vorteil solcher Mietspiegel ist es, dass auf einfachem Wege vorhandene Datensammlungen genutzt werden können. Derart erstellte Mietspiegel können den örtlichen Mietwohnungsmarkt für die Begründung von Mieterhöhungen ausreichend exakt abbilden. Ihre befriedende Wirkung hängt u. a. entscheidend vom Grad der Anerkennung ab, den sie in ihrer Gemeinde genießen. In diesem Sinn haben auch einvernehmlich aufgestellte Mietspiegel eine große Befriedungsfunktion im außergerichtlichen Bereich.

Bei qualifizierten Mietspiegeln sind anerkannte wissenschaftliche Auswertungsmethoden anzuwenden (vgl. hierzu 2. Teil, Kapitel II.3.).

#### 9. Welche Informationen sollte der Mietspiegel enthalten?

Ein Mietspiegel muss einen Zahlenteil mit der Darstellung von Mietwerten, aus dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt, und einen erläuternden Textteil enthalten.

Im Zahlenteil muss der Mietspiegel das Mietniveau ausweisen. Die Darstellung der Mietwerte sollte nach bestimmten Kriterien, wie z. B. nach Lage, Baualter, Wohnfläche, geordnet werden.

Mietspiegel sollten die ortsübliche Vergleichsmiete als Spanne ausweisen. Werden zusätzlich Mittelwerte ausgewiesen, können sie z. B. als Median (Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht) oder als arithmetisches Mittel (Summe aller relevanten Mietwerte geteilt durch ihre Anzahl) dargestellt werden.

Im Textteil des Mietspiegels sollten Anwendungshinweise mit allen zum Verständnis des Mietspiegels erforderlichen Informationen enthalten sein. Hierzu zählen:

- Informationen zum zeitlichen Geltungsbereich, insbesondere der vom Ersteller festgelegte Geltungsbeginn;
- Informationen zum räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich;
- Hinweise zur Einordnung der Wohnungen in bestimmte Tabellenfelder;

- Erläuterungen zur Handhabung bestimmter Wohnwertmerkmale;
- Erläuterungen zur Berechnung etwaiger Zu- und Abschläge.

Selbstverständlich können im Textteil weitere Informationen enthalten sein, insbesondere können die Mietspiegelersteller und das Verfahren der Mietspiegelerstellung dargestellt sein. Da es sich hierbei häufig um umfangreiche Ausführungen handeln wird, ist die Darstellung in einer gesonderten Dokumentation in Betracht zu ziehen.

# 10. Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?

Beim einfachen Mietspiegel schreibt das Gesetz eine gesonderte Dokumentation der Mietspiegelerstellung nicht vor. Eine solche kann aber durchaus zu empfehlen sein, um die Erstellung des Mietspiegels nachvollziehbar zu machen und dadurch das Vertrauen in die ausgewiesenen Werte zu erhöhen. Soll ein Mietspiegel nicht nur als Begründungsmittel im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren verwendet werden, sondern auch zum Beweis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess herangezogen werden können, so ist es erforderlich, dass anhand der Dokumentation die einzelnen Schritte der Mietspiegelerstellung nachvollzogen werden können. Nur so kann das Gericht prüfen, ob die im Mietspiegel dargestellten Werte die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

In der Dokumentation sollten die Datengrundlage, ggf. die Datenerhebung und das Verfahren der Datenauswertung dargestellt werden. Es können auch Angaben über den oder die Ersteller des Mietspiegels gemacht werden. Die Dokumentation ist von dem stets erforderlichen Textteil eines Mietspiegels zu unterscheiden, der die zur Anwendung des Mietspiegels erforderlichen Angaben enthält. Soll die Erstellung des Mietspiegels nur knapp dokumentiert werden, kann dies selbstverständlich auch im Textteil des Mietspiegels geschehen.

Zu den besonderen Anforderungen an die Dokumentation qualifizierter Mietspiegel vgl. 2. Teil, Kapitel II.5.

# 11. In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?

Bei einem einfachen Mietspiegel ist eine besondere Anerkennung nicht erforderlich, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt worden ist.

Eine von nur einem Interessenverband erstellte Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete wird jedoch erst dann zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn die Gemeinde oder der jeweils andere Verband sie anerkennt. Dementsprechend ist dies bei einer von Dritten erstellten Übersicht der Fall, wenn die Gemeinde oder die Interessenvertreter von Vermietern und Mietern sie anerkennen.

Zur Rechtsnatur der Anerkennung und zu den besonderen Anforderungen bei qualifizierten Mietspiegeln vgl. Teil 2, Kapitel II.6.

# 12. Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?

Nach § 558 c Abs. 4 BGB sollen Mietspiegel und ihre Änderungen veröffentlicht werden. Mietspiegel können ihre Funktion nur erfüllen, wenn sie auch bekannt sind. Dies gilt auch für die Anpassung von Mietspiegeln.

Eine bestimmte Art der Veröffentlichung ist nicht vorgeschrieben, insbesondere ist ein rechtsförmliches Veröffentlichungsverfahren nicht erforderlich. Mögliche und sinnvolle Wege der Veröffentlichung sind die Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde, die Veröffentlichung in örtlichen Tageszeitungen, die Herausgabe einer Broschüre und das Einstellen des Mietspiegels in das Internet.

Die Veröffentlichung verlangt nicht zwingend, dass der Mietspiegel kostenlos verteilt oder als vollständiges Werk, d. h. Zahlen- und Textteil, im Amtsblatt oder einer Tageszeitung abgedruckt wird. Für den Fall, dass er als Broschüre über das Rathaus, die Geschäftsräume der Mieter- oder Vermieterverbände oder über den örtlichen Buchhandel entgeltlich vertrieben werden soll, empfiehlt sich jedoch dringend ein öffentlichkeitswirksamer Hinweis hierauf.

Die Veröffentlichung der Dokumentation in Amtsblatt oder Tageszeitung ist hingegen nicht notwendig. Sie ist oft sehr umfangreich und zudem zum unmittelbaren Verständnis des Mietspiegels nicht erforderlich. Im Hinblick auf ihre Funktion, das Verfahren und die einzelnen Schritte der Mietspiegelerstellung nachvollziehbar zu machen, sollte sie den interessierten Kreisen auf Nachfrage (ggf. entgeltlich) zur Verfügung gestellt werden.

## 13. Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?

Eine Pflicht zur Anpassung einfacher Mietspiegel an die Marktentwicklung besteht nicht, nach § 558 c Abs. 3 BGB sollen sie jedoch im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Diejenigen, die einen Mietspiegel erstellen können, können ihn auch anpassen. Bei der Anpassung müssen stets datenschutzrechtliche Belange geprüft werden (vgl. 2. Teil, Kapitel I.6.). Die Anpassung muss nicht von dem ursprünglichen Ersteller des Mietspiegels vorgenommen werden. In diesem Fall können Urheberrechte berührt sein.

Die Frage, wie einfache Mietspiegel anzupassen sind, ist gesetzlich nicht geregelt. Denkbar ist, analog der Vorschriften für den qualifizierten Mietspiegel, der Anpassung eine Stichprobe oder den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde zu legen.

Ein einfacher Mietspiegel, der nach Ablauf von zwei Jahren nicht an die Marktentwicklung angepasst wird, kann im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren weiterhin als Begründungsmittel verwendet werden (§ 558 a Abs. 4 BGB), ist jedoch im Gerichtsverfahren nur noch eingeschränkt bzw. nicht mehr verwendbar

Zu den besonderen Anforderungen an die Anpassung qualifizierter Mietspiegel vgl. Teil 2, Kapitel II.7.

# 14. Welche Kosten entstehen bei der Mietspiegelerstellung?

Die Kosten, die bei der Erstellung eines Mietspiegels anfallen, variieren sehr stark und sind abhängig von der Art des Mietspiegels (einfacher oder qualifizierter Mietspiegel) und weiteren Einflussfaktoren, die mit dem Inhalt und dem Aufbau des Mietspiegels zusammenhängen. Es können folgende Kostenfaktoren benannt werden:

- Kosten für die Datenbeschaffung (ggf. einschließlich Lagedifferenzierung), insbesondere die einer tatsächlichen Erhebung der Daten im Rahmen einer Befragung; diese Kosten haben den größten Anteil an den Gesamterstellungskosten eines Mietspiegels;
- Kosten für die Bereinigung, Plausibilisierung und Auswertung der Daten sowie für die Erstellung der Mietspiegeltabelle bzw. der Regressionsfunktion(en) und der textlichen Erläuterungen;
- Kosten für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

Bei einem einfachen Mietspiegel, bei dem auf eine vorhandene Datengrundlage der Verbände zurückgegriffen wird, entstehen die geringsten Kosten. Deutlich höhere Kosten entstehen, wenn teilrepräsentative oder andere Datengrundlagen herangezogen werden, die zunächst beschafft und ausgewertet werden müssen. Die höchsten Kosten entstehen bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel, da dafür eine repräsentative Primärdatenerhebung vorgenommen werden muss.

Die genauen Kosten lassen sich nur für den Einzelfall bestimmen. Dabei spielen auch Faktoren wie die Größe der Stichprobe, die Art der Veröffentlichung, die Erbringung von Teilleistungen durch die Kommunen oder Kooperationen mit ansässigen Universitäten eine Rolle.

Qualifizierte Mietspiegel werden in der Regel von Gemeinden erstellt. Dies muss aber nicht bedeuten, dass die Gemeinden auch die Kosten alleine tragen. In der Praxis haben sich eine ganze Reihe von Möglichkeiten herausgebildet, wie die Gemeinden ihren Eigenanteil an den Kosten reduzieren können. Hierzu zählen:

- Beteiligung der Wohnungsmarktakteure, z. B. Wohnungsunternehmen, bedeutende Einzeleigentümer in einer Gemeinde, Haus- und Grundbesitzerverein, Mieterverein;
- Sponsoring: Beteiligung weiterer Akteure, die nur mittelbar von dem Mietspiegel profitieren, z. B. Banken, Sparkassen, Versicherungen;
- Übernahme von Teilleistungen durch die Verwaltung, Gebühren aus dem Verkauf der Broschüre bzw.
   Nutzungsgebühren für Internetanwendungen;
- Werbeeinnahmen durch Werbeplätze in der Broschüre bzw. auf der Internetseite.

# II. Was ist bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zusätzlich zu beachten?

# 1. Was ist allgemein zu beachten?

Damit ein Mietspiegel die zusätzliche Qualifikation als qualifizierter Mietspiegel<sup>1</sup> erhält, muss er weitere Voraussetzungen erfüllen:

- Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und
- Anerkennung durch die Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Vermieter und Mieter.

Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen der Statistik können folgende Mindestvoraussetzungen abgeleitet werden:

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt worden
- Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden muss dokumentiert und damit überprüfbar sein. Die Dokumentation muss öffentlich zugänglich sein.

Dieses Erfordernis schließt zudem das Aushandeln von Mietspiegelwerten für qualifizierte Mietspiegel aus. Die wissenschaftlich anerkannten Grundsätze stehen auch bei einer Beteiligung eines Arbeitskreises Mietspiegel nicht zur Disposition.

#### 2. Was ist hinsichtlich der benötigten Daten zu beachten?

Die dem Mietspiegel zugrunde zu legenden Daten müssen repräsentativ sein, d. h. ein getreues Abbild des Wohnungsmarktes liefern, für den der Mietspiegel gelten soll.

Um die Repräsentativität der Daten zu gewährleisten, müssen in der Regel eigenständige Primärerhebungen auf der Basis von Zufallsstichproben durchgeführt werden (vgl. Teil 2, Kapitel I.5. und Teil 4, Anhang, Kapitel 4.b). Bei einer Zufallsstichprobe hat jede Wohnung die gleiche Chance, in der Stichprobe vertreten zu sein.<sup>2</sup> Es muss zudem sichergestellt werden, dass alle Wohnungen mit ihren mietpreisbe-

Für bestimmte Mietspiegel gilt die Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 5 EGBGB: "Auf einen Mietspiegel, der vor dem 1. September 2001 unter Voraussetzungen erstellt worden ist, die § 558 d Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechen, sind die Vorschriften über den qualifizierten Mietspiegel anzuwenden, wenn die Gemeinde ihn nach dem 1. September 2001 als solchen veröffentlicht hat. War der Mietspiegel vor diesem Zeitpunkt bereits veröffentlicht worden, so ist es ausreichend, wenn die Gemeinde ihn später öffentlich als qualifizierten Mietspiegel bezeichnet hat. In jedem Fall sind § 558 a Abs. 3 und § 558 d Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden auf Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dieser Veröffentlichung zugegangen sind."

Dies gilt im strengen Sinn nur für eine ungeschichtete Stichprobe. Für eine geschichtete Stichprobe muss die Wahrscheinlichkeit im Voraus definiert sein.

stimmenden Merkmalen in dieser Stichprobe annähernd im gleichen Verhältnis wie in der Grundgesamtheit enthalten sind. Das Verfahren der Datengewinnung muss nachvollziehbar sein.

Bei einer Primärdatenerhebung sind folgende Punkte zu beachten:

#### a) Die Wahl der Erhebungsmethode

Bei der Erhebungsmethode ist einerseits nach dem Adressaten der Erhebung – Mieter- oder Vermieterbefragung – und andererseits nach der Befragungsart – Telefoninterview, schriftliche oder persönliche Befragung – zu unterscheiden (Einzelheiten zu den Befragungsmöglichkeiten und -verfahren siehe Teil 4, Anhang, Kapitel 3.).

Mieter- und Vermieterbefragung weisen spezifische Vor- und Nachteile auf, die vor dem Hintergrund der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes, der zur Verfügung stehenden Daten und des zur Verfügung stehenden Budgets abgewogen werden sollten. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass beide Verfahren im Wesentlichen zu gleichwertigen Ergebnissen führen. Vergleiche zwischen dem Antwortverhalten der Mieter und dem der Vermieter lassen jedenfalls keine systematischen, auf die unterschiedlichen Interessenlagen zurückzuführenden Abweichungen erkennen.

## b) Die Befragungsbasis: Woraus und wie wird die Stichprobe gezogen?

Für die Ziehung der Stichprobe sollte die Datenquelle verwendet werden, die – auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des Datenschutzes – sachgerecht und möglichst einfach zugänglich ist. Im Allgemeinen basieren Mietspiegelbefragungen auf einer Haushaltsdatei und/oder einer Gebäudedatei.

Bevor aus einer solchen Datei eine Zufallsstichprobe gezogen wird, sollte sie möglichst um alle Haushaltsadressen oder Wohnungen bereinigt werden, die nicht zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen oder die nicht in den Mietspiegel aufgenommen werden sollen (welche Wohnungen dies sind, ist im 2. Teil, Kapitel I.2. beschrieben).

Diese Bereinigung sollte am besten mittels eines EDV-gestützten Abgleichs erfolgen. Beispielsweise können für Wohnungen, für die der Mietpreis im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, die Haushaltsadressen mit den Adressen dieser Wohnungen abgeglichen und die betroffenen Adressen als ungültig markiert werden. Soweit kein automatischer Adressenabgleich möglich ist, sollte die Bereinigung der Adressdaten manuell erfolgen.

Am Ende der Bereinigung sollte eine Adressengrundlage mit einem möglichst hohen Anteil mietspiegelrelevanter Adressen stehen. Die aus diesen Adressen gezogene Zufallsstichprobe ist eine Bruttostichprobe.

## c) Brutto- und Ergebnisstichprobe

Die Bruttostichprobe ist im weiteren Verlauf der Erhebung um Ausfälle, unplausible und unvollständige Fragebögen und um diejenigen nicht mietspiegelrelevanten Fälle zu bereinigen, die nicht schon im Vorfeld ausgesondert werden konnten. Hierdurch entsteht die Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle (vgl. Schaubild).

Um den Ansprüchen der Repräsentativität zu genügen, dürfen die Abweichungen zwischen Bruttostichprobe und Ergebnisstichprobe nicht zu groß sein. Der Grad der Abweichung wird besonders stark vom "Reinheitsgrad" der Stichprobe beeinflusst, d. h. je weniger Adressen mit fehlerhaften Angaben behaftet sind, desto größer ist der Anteil verwertbarer Interviews.

Je besser die Bereinigung gelingt, desto höher ist der Anteil der Ergebnisstichprobe an der Bruttostichprobe und desto geringer kann bei gleichem Ergebnis der Stichprobenumfang sein. Dies ist in wirtschaftlicher Hinsicht besonders wichtig, da der Umfang der Stichprobe den wichtigsten Kostenfaktor bei der Erstellung des Mietspiegels darstellt.

Die Ausschöpfungsquote kann durch schriftliche oder persönliche Erinnerungsaktionen erhöht werden.

	Bruttostichprobe
abzüglich	stichprobenneutrale Ausfälle: z. B. Adresse nicht gefunden, Wohnung zzt. Leer
	= bereinigte Bruttostichprobe
abzüglich	stichprobensystematische Ausfälle: z.B. Teilnahmeverweigerung, nicht angetroffen, krank
	= Nettostichprobe und Ausschöpfungsquote (= Anteil Nettostichprobe an bereinigter Bruttostichprobe)
abzüglich	fehlerhafte und/oder unvollständige Fragebögen/Interviews
	= Ergebnisstichprobe der auswertbaren Fälle
abzüglich	nicht mietspiegelrelevante Fälle: z.B. wegen Überschreitens der 4-Jahresregel, Mietpreisbindung etc.
	= Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle

## d) Stichprobengröße

Die Erhebung sollte eine ausreichende Anzahl von gültigen Interviews für die Auswertung liefern (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle). Je weniger Mietwerte ausgewertet werden können, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass die ermittelten Mieten das tatsächliche Mietniveau hinreichend genau abbilden.

Die Anforderungen an den Stichprobenumfang sind von Größe und Struktur des Wohnungsmarktes und von der Anzahl der Wohnwertmerkmale abhängig, die im Mietspiegel berücksichtigt werden sollen.

Auswirkungen auf den notwendigen Stichprobenumfang hat auch die Entscheidung, ob ein **Tabellen**oder ein **Regressionsmietspiegel** erstellt werden soll (die Begriffe werden in Teil 2, Kapitel II.3. ausführlich erläutert):

Bei **Tabellenmietspiegeln** ergibt sich der Umfang der Gesamtstichprobe aus folgenden Gesichtspunkten:

- Verteilung der Wohnungen in der Grundgesamtheit;
- Zahl der zu erwartenden Tabellenfelder;
- Mindestbesetzung von 30 F\u00e4llen bzw. Wohnungen je Mietspiegelfeld (dies gilt als Faustformel f\u00fcr den notwendigen Mindestumfang), vgl. hierzu auch Teil 2, Kapitel II.3.b);
- Sicherheitsreserven für fehlerhafte und unvollständige Fragebögen sowie für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen;
- zu erwartende Ausschöpfungsquote.

Unterstellt man den Ausweis von 40 Tabellenfeldern und berücksichtigt eine minimale Feldbesetzung von 30 Wohnungen je Mietspiegelfeld (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle), so ist eine Ergebnisstichprobe von mindestens 1 200 Wohnungen erforderlich. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Ausschöpfungsquote und von Sicherheitsreserven (siehe oben) wird die Bruttostichprobe um ein Mehrfaches höher sein und könnte bei ca. 3 000 bis 5 000 Wohnungen liegen.

Um die Bruttostichprobe möglichst gering zu halten, kann es daher sinnvoll sein, eine geschichtete Stichprobe zu ziehen. Bei der Bemessung der erforderlichen Bruttostichprobe ist nämlich zu berücksichtigen, dass die Wohnungen in der Grundgesamtheit nicht gleichmäßig verteilt sind (vgl. hierzu auch Teil 4, Anhang, Kapitel 4.b). Bei diesem Verfahren wird die Stichprobe nicht aus der Gesamtheit aller bereinigten Adressen gleichmäßig, sondern mit unterschiedlichen Anteilen der einzelnen Wohnungstypen gezogen. Beispiel: Wenn in einem bestimmten Stadtgebiet relativ homogene Bestände von Mehrgeschosswohnungen aus einer bestimmten Bauepoche dominieren, die etwa die gleiche Miethöhe haben, ist hierfür eine geringere Stichprobe erforderlich als für eher kleinteilige, heterogene Wohnungsbestände mit sehr stark streuenden Mieten. Voraussetzung für die Ziehung einer geschichteten Stichprobe ist, dass Informationen darüber vorliegen, mit welchem Anteil die zu berücksichtigenden Wohnungsmarktsegmente in der Grundgesamtheit vertreten sind.

Bei **Regressionsmietspiegeln** genügt im Vergleich zu Tabellenmietspiegeln eine kleinere Stichprobe, weil dadurch, dass die Regressionsmethode die Informationen der gesamten Stichprobe ausnutzt, die Teilmengenbildung wie beim Tabellenmietspiegel entfällt. Für kleinere Kommunen mit homogenem Wohnungsbestand und entsprechend geringer Mietendifferenzierung empfiehlt sich eine Ergebnisstichprobe von mindestens 500 Wohnungen, bei größeren Kommunen von bis zu einem Prozent des relevanten Wohnungsbestandes.

# Was ist bei der Datenauswertung zu beachten? Tabellen- und Regressionsmietspiegel

Als Methoden zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel sind in der Wissenschaft die Tabellen- und die Regressionsmethode anerkannt und werden in der Praxis angewandt.

Der Erstellungsprozess ist bei beiden Methoden ähnlich: Beide basieren auf einer repräsentativen empirischen Datenerhebung, und bei beiden wird der Einfluss einzelner Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe mit gleichwertigen statistischen Verfahren untersucht.

Die beiden Auswertungsmethoden werden nachfolgend näher erläutert.

## a) Regressionsmietspiegel

Der Regressionsmethode liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Miete einer Wohnung aus der Bewertung ihrer Wohnwertmerkmale durch die Marktpartner ergibt und dass dieser Zusammenhang mit einer mathematischen Gleichung beschrieben werden kann. Jedes Merkmal (z. B. die Größe der Wohnung, das Baualter, die Ausstattungsqualität) leistet einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung. Das Zusammenwirken aller Merkmale ergibt die abzubildende Miete.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass es nicht "das" Verfahren zur Erstellung eines Regressionsmietspiegels gibt, sondern verschiedene Varianten der Methode zur Anwendung kommen können. Welche angemessen ist, muss für den jeweiligen Wohnungsmarkt entschieden werden. Dies liegt insbesondere daran, dass zwischen einzelnen Wohnungsmerkmalen enge Beziehungen (Interaktionen) bestehen können. So finden sich in guter Wohnlage auch häufig Wohnungen mit guter Ausstattung, was es erschwert, die (höhere) Miete dem einen oder anderen Merkmal isoliert zuzurechnen.

Das Ergebnis der Regressionsmethode kann in eine allgemein verständliche und nachvollziehbare Darstellung gebracht werden, z. B. in die Form von Tabellen. Dies zeigen verschiedene Beispiele aus Städten, in denen diese Methode zur Anwendung kommt.

#### b) Tabellenmietspiegel

Der Tabellenmethode liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Struktur des Wohnungsmarktes in typischen Kategorien von Wohnungen beschreiben lässt. Die Kategorien werden durch Kombinationen von Wohnwertmerkmalen (z. B. Altbau, mit Bad, Größe unter 40 qm, einfache Wohnlage) bestimmt und in einem Mietspiegelfeld abgebildet.

Die Strukturierung der Tabellen kann bei einem qualifizierten Tabellenmietspiegel nicht willkürlich erfolgen. Es müssen hierzu vielmehr mit geeigneten wissenschaftlichen Methoden diejenigen Wohnwertmerkmale identifiziert werden, die den statistisch bedeutsamsten Einfluss auf die Miethöhe haben. Außerdem muss gewährleistet sein, dass die Tabellenfelder in sich möglichst homogen und gegenüber anderen Feldern möglichst verschieden sind. Es sollte möglichst nicht vorkommen, dass Wohnungen verschiedener Tabellenfelder geringere Unterschiede aufweisen als Wohnungen innerhalb des gleichen Tabellenfeldes.

Es kann bei der Erstellung von Mietspiegeln vorkommen, dass die Besetzung einzelner Tabellenfelder nicht ausreicht, um bestimmte Teilmärkte repräsentativ abzubilden. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann für solche Tabellenfelder selbstverständlich dennoch ausgewiesen werden. Allerdings ist durch eine deutlich sichtbare Kennzeichnung unter Angabe der Fallzahl darauf hinzuweisen, dass diese Tabellenfelder nicht die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels erfüllen (vgl. hierzu auch Teil 2, Kapitel II.5.). Die mit dem qualifizierten Mietspiegel verbundenen Rechtsfolgen treten für Wohnungen, die in diese Tabellenfelder einzuordnen sind, also nicht ein.

Ein Tabellenmietspiegel muss nicht auf wenige, die Miete stark beeinflussende Merkmale reduziert werden. Im Rahmen eines Systems von Zu- und Abschlägen oder eines Punktesystems können auch Merkmale mit geringerem Einfluss auf die Miethöhe statistisch ermittelt und angemessen berücksichtigt werden.

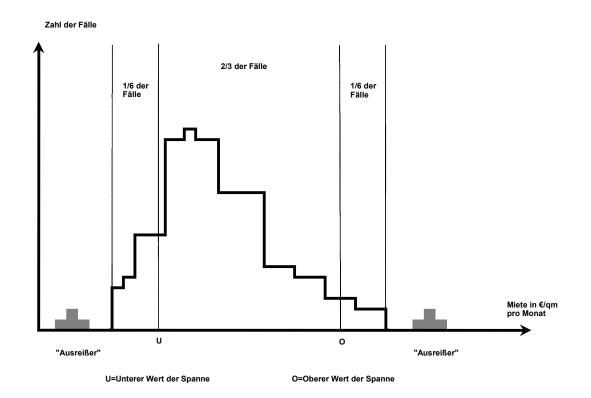
# 4. Wie werden bei qualifizierten Mietspiegeln Mietpreisspannen berechnet?

Die Praxis der Mietspiegelerstellung zeigt, dass durch die Mietspiegelwerte in der Regel nicht alle Mietunterschiede erklärt werden können. Dies ist darauf zurückzuführen, dass einerseits kaum jemals alle relevanten mitpreisbeeinflussenden Faktoren ermittelt werden können, und dass es sich andererseits bei Wohnungsmärkten um unvollkommene Märkte handelt, auf denen teilweise auch für identische Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt werden.

Daraus folgt, dass sowohl bei Tabellen- als auch bei Regressionsmietspiegeln Spannen ausgewiesen werden sollten. Diese Spannen müssen den jeweils niedrigsten und höchsten Wert eines Feldes so bestimmen, dass zwischen diesen Werten die "üblichen" Mietwerte liegen. Ziel sollte eine einvernehmliche Beurteilung der Beteiligten sein. In der Praxis wird bei Tabellenmietspiegeln häufig eine 2/3-Spanne als "üblich" angesehen, d. h. zwei Drittel aller beobachteten Werte liegen innerhalb der Spanne.

Die Spannenbildung wird anhand der nachfolgenden Grafik beispielhaft für einen Tabellenmietspiegel mit einer 2/3-Spanne veranschaulicht:

 Aussonderung von extremen "Ausreißermieten": Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf der Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.



 Bestimmung des unteren und oberen Wertes der Spanne durch Kappen von je 1/6 der Fälle am oberen und unteren Ende der Mietenskala.

Erst nachdem die Ausreißermieten eliminiert sind, werden bei einer 2/3-Spanne jeweils ein Sechstel der Mieten am unteren und am oberen Ende der Verteilung ausgesondert. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dann durch die Spanne der verbleibenden Mietwerte gebildet.

#### 5. Was ist bei der Dokumentation zusätzlich zu beachten?

Wegen des Erfordernisses der Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zwingend zu dokumentieren, um die Ergebnisse nachvollziehen und überprüfen zu können.

Die Dokumentation des qualifizierten Mietspiegels muss neben den in Teil 2, Kapitel I.10. genannten Informationen insbesondere die angewandten Methoden ausführlich und möglichst verständlich darstellen. Ein solcher Methodenbericht muss Angaben zu folgenden Punkten enthalten:

- Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte;
- Datengrundlage und Datenermittlung: Verfahren der Stichprobenziehung, Stichprobengröße, Befragungsart, Erhebungsinstrument (Fragebogen), Ausschöpfungsquote der Stichprobe, Verfahren der Plausibilisierung;
- Auswertung: Darstellung der Verfahren Tabellen- oder Regressionsmietspiegel Darlegung der Verfahrensschritte, Darstellung der Mietwerte, Ausweisung von Spannen, Feldbesetzung (bei Tabellenmietspiegeln);
- ggf. Dokumentation der Anpassung.

## Das Erfordernis der Anerkennung

Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel ist beim qualifizierten Mietspiegel die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erforderlich.

Die Anerkennung durch die Gemeinde ist eine Willenserklärung, die vom zuständigen Organ der Gemeinde abgegeben werden muss. Ob dazu ein Ratsbeschluss erforderlich ist, ist eine Frage des Kommunalrechts. Abgrenzungskriterium dürfte regelmäßig sein, ob es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt. Dies wird in der Regel der Fall sein. Der Mietspiegel hat weder eine unmittelbare Folgewirkung für die Gemeinde noch eine bindende Außenwirkung. Er begründet keine rechtlichen Verpflichtungen für die Gemeinde, sondern schafft lediglich mehr Rechtssicherheit bei den privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern.

Die Anerkennung eines Mietspiegels durch Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erfordert eine darauf gerichtete Willenserklärung durch ein vertretungsberechtigtes Organ. Eine bestimmte Form ist dafür nicht vorgesehen. Daher ist es ausreichend, wenn die Interessenverbände, z. B. auf einer abschließenden Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel, die Anerkennung des Mietspiegels mündlich erklären. Existieren in einer Gemeinde mehrere Mieter- oder Vermieterverbände, genügt auf beiden Seiten die Anerkennung durch einen Verband.

# 7. Was ist bei der zeitlichen Anpassung zu beachten?

Der qualifizierte Mietspiegel ist spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.

Die Fristen für die Anpassung bzw. Neuaufstellung eines Mietspiegels beginnen mit dem Geltungsbeginn des Mietspiegels. Der Geltungsbeginn sollte vom Mietspiegelersteller festgelegt werden und möglichst zeitnah an der Anerkennung liegen. Ist kein Geltungsbeginn festgelegt, so beginnen die Fristen mit dem Datum der Veröffentlichung des Mietspiegels.

Unterbleibt die rechtzeitige Anpassung, verliert der Mietspiegel seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel; er kann aber weiterhin als einfacher Mietspiegel zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogen werden.

Das Gesetz lässt zwei Arten der Anpassung zu: die Anpassung mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland sowie die Fortschreibung mittels einer Stichprobe. Welchem Verfahren der Vorzug zu geben ist, hängt von der jeweiligen Wohnungsmarktentwicklung ab und sollte vom Mietspiegelersteller bzw. dem Arbeitskreis Mietspiegel entschieden werden.

## a) Anpassung mittels Index

Eine Indexfortschreibung bietet sich an, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Mieten aller Wohnungen in einer Gemeinde sich seit der Erstellung des letzten Mietspiegels im Wesentlichen gleichmäßig entwickelt haben, es also zu keinen größeren strukturellen Veränderungen gekommen ist. Die Anpassung erfolgt durch Multiplikation der Mieten mit dem Faktor, der sich aus der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte ergibt.

Die Indexfortschreibung ist ein einfach zu handhabendes und unaufwändiges Verfahren. Zwar kann die Mietenentwicklung mit diesem Verfahren nicht überall exakt erfasst werden. Jedoch werden sich die Abweichungen im Allgemeinen in solch geringen Größenordnungen bewegen, dass sie in Kauf genommen werden können, wenn man den hohen Aufwand bedenkt, der gegebenenfalls zur Erzielung höherer Genauigkeit erforderlich sein dürfte.

# b) Anpassung mittels Stichprobe

Liegen Anhaltspunkte für stärkere Abweichungen der örtlichen Mietenentwicklung von der bundesweiten Preisentwicklung oder auch für größere strukturelle Veränderungen des örtlichen Wohnungsmarktes vor, sollte eher das Stichprobenverfahren gewählt werden.

Die Anpassung mittels einer Stichprobe kann mit relativ kleinem Stichprobenumfang durchgeführt werden, wobei es sich anbietet, die Stichprobe auf Grundlage der vorangegangenen Befragung zu ziehen. In diesem Fall sind besondere datenschutzrechtliche Anforderungen zu beachten.

# Teil 3: Exkurs – Mietdatenbanken

Als zusätzliches Mittel für die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens wurde durch die Mietrechtsreform die Mietdatenbank eingeführt. Gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auch durch Bezugnahme auf eine Auskunft aus einer Mietdatenbank begründen.

#### Was ist unter einer Mietdatenbank zu verstehen?

Eine Mietdatenbank ist eine fortlaufend geführte (EDV-gestützte) Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird. Aus der Mietdatenbank können Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

# Welche praktischen Erfahrungen mit Mietdatenbanken liegen vor?

Praktische Erfahrungen liegen bisher nur in Hannover vor, wo seit 1977 von einem dafür gegründeten Verein eine Mietdatenbank betrieben wird. In die dortige Datenbank werden die Mietangaben jedes Mieters oder Vermieters eingegeben, der eine Abfrage tätigt. Anfragenden Mietern bzw. Vermietern werden gegen entsprechendes Entgelt in der Regel die Adressen und Mietdaten von drei Vergleichswohnungen genannt. Zwei Wohnungen liegen dabei mit ihrer Miete dicht über dem für alle vergleichbaren Wohnungen ermittelten Mittelwert, eine weitere knapp darunter. Erfolgt aufgrund der Auskunft eine Mietänderung, so soll eine Rückmeldung erfolgen, welche in die Datei übernommen wird. Die Mietdatenbank Hannover wird somit aus den jeweiligen Anfragen von Mietern und Vermietern laufend aktualisiert.

## Was ist beim Aufbau und Betrieb einer Mietdatenbank zu beachten?

Damit auf die ortsübliche Vergleichsmiete geschlossen werden kann, sind bei der Auswahl der Mietdaten zur Ermittlung der Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung die gesetzlichen Vorgaben zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einzuhalten. Hier ist analog zur Erstellung von Mietspiegeln vorzugehen (vgl. Teil 2, Kapitel I.2.). Die Betreiber der Mietdatenbank müssen die Angaben der Vermieter und Mieter entsprechend überprüfen.

Auch beim Aufbau einer Mietdatenbank muss ein einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt werden. Empfehlenswert ist der Aufbau einer Mietdatenbank auf der Basis von Nettomieten. Sind Betriebskosten in der Miete enthalten, müssen diese herausgerechnet werden (vgl. Teil 2, Kapitel I.3.).

Exkurs – Mietdatenbanken BBSR-Sonderpublikation

Um die Vergleichbarkeit der gesetzlich vorgegebenen Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu gewährleisten, sollten die gesammelten Mietdaten zudem möglichst differenziert erhoben werden.

Beim Aufbau und Betrieb einer Mietdatenbank sollten – unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorgaben - die bei den am Ort ansässigen Interessenverbände der Vermieter und Mieter vorhandenen Mietdaten möglichst umfassend genutzt werden. Sinnvoll ist es, wenn auch Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen den bei ihnen vorhandenen Datenbestand zur Verfügung stellen. Im laufenden Betrieb sollten – wie in Hannover – die Mietangaben jedes Mieters oder Vermieters eingegeben werden, der eine Abfrage tätigt.

Zum Betreiben einer Mietdatenbank muss die dafür eingerichtete Stelle einen ständigen Geschäftsbetrieb aufrechterhalten. Sie muss erreichbar sein, neue Anfragen sichten und auswerten, die Datensammlung weiterführen und neu aufbereiten. Ein wirtschaftlicher Betrieb der Mietdatenbank ist gewährleistet, wenn die entstehenden Kosten über Auskunftsgebühren gedeckt werden.

# Wie erfolgt die Auskunftserteilung?

Auf der Basis der Mietdatenbank sollen Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. Dies ist auf verschiedene Arten (auch in Kombination) denkbar:

- Benennung von drei oder mehr Vergleichswohnungen;
- Angabe von Mittelwerten;
- Angabe von Spannen.

Unter Beachtung ausreichender Fallzahlen ist es auch denkbar, über Mietdatenbanken differenzierte Auskünfte zu bestimmten Wohnwertmerkmalen (z. B. Ausstattungs-, Beschaffenheitsmerkmale), z. B. mit Hilfe eines Systems von Zu- und Abschlägen, zu erhalten.

#### Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?

Besteht die Auskunft aus der Benennung von Vergleichswohnungen mit Adresse, genauer Lage im Gebäude etc., müssen bei der Datenerfassung Angaben festgehalten werden, die die jeweilige Wohnung identifizieren. In diesem Fall werden personenbezogene Daten erhoben und zum Zweck der künftigen Übermittlung gespeichert. Sofern die Mietdatenbank von einer nicht öffentlichen Stelle betrieben wird, muss diese die Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes beachten. Sollte die Mietdatenbank von einer öffentlichen Stelle betrieben werden, wären die Vorschriften des jeweiligen Landesdatenschutzgesetzes maßgeblich (vgl. 2. Teil, Kapitel I.6.). In den Fällen des Betreibens einer Mietdatenbank wird das Erheben, Speichern oder Verändern von Daten zum Zweck der Übermittlung personenbezogener Daten nur mit schriftlicher Einwilligung des Betroffenen zulässig sein. Für die Betreiber einer Mietdatenbank bedeutet dies in der Praxis, dass bei der Erhebung von Daten bereits auf dem Erfassungsbogen ein Hinweis darauf zu geben ist, dass die Angabe der Daten freiwillig erfolgt und einer schriftlichen Einwilligung bedarf. Zudem muss eine Aufklärung darüber stattfinden, dass die Wohnungsdaten in der Mietdatenbank gespeichert und an Dritte zum Zweck der Ermittlung von Vergleichsmieten weitergegeben werden sollen.

Exkurs – Mietdatenbanken BBSR-Sonderpublikation

Um eine datenschutzgerechte Ausgestaltung des Verfahrens zu gewährleisten, sollte vor Errichtung einer Mietdatenbank in jedem Fall der Landesbeauftragte für den Datenschutz bzw. die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden.

# Wie kann eine hohe Akzeptanz erreicht werden?

Der wesentliche Unterschied der Mietdatenbank gegenüber einem Mietspiegel, der immer nur eine Momentaufnahme des Wohnungsmarktes darstellt, liegt in der fortlaufenden Erfassung von Daten. Damit ermöglicht eine Datenbank grundsätzlich eine hohe Aktualität, weist aber gegenüber einem qualifizierten Mietspiegel bisher eine geringere Repräsentativität auf.

Um eine hohe Akzeptanz bei allen Beteiligten zu erhalten und zu sichern, sollte darauf geachtet werden, dass Mietdaten nicht einseitig in die Datenbank einfließen. Dies erfordert eine möglichst breite Datenbasis unter Beteiligung aller wesentlichen Akteure des örtlichen Wohnungsmarktes. Nur wenn die Verbände der Mieter- und Vermieterseite mitwirken und ihre eigenen Datenbestände laufend zur Verfügung stellen, wird sich auch der Aufwand für den Betrieb der Datenbank in Grenzen halten und eine moderate Kalkulation der Auskunftsgebühren ermöglicht. Dies ist Voraussetzung für eine rege Inanspruchnahme der Datenbank, die wiederum eine hohe Aktualität der Daten begünstigt, da mit jeder Abfrage neue, aktuelle Mietangaben in die Datenbank einfließen.

Für Auskünfte aus einer Mietdatenbank gilt – anders als beim qualifizierten Mietspiegel – keine Vermutung für die Richtigkeit der Angaben. Wenn die Auskünfte aktuell und verlässlich sind, kann gleichwohl eine hohe Akzeptanz erreicht werden.

Exkurs – Mietdatenbanken BBSR-Sonderpublikation

# Teil 4: Anhang

# Ablaufplanung der Mietspiegelerstellung

Im Folgenden ist exemplarisch die Ablaufplanung für die Erstellung eines Mietspiegels dargestellt. Die Erstellung eines Mietspiegels gliedert sich in drei Phasen:

- In der ersten Phase der Vorbereitungsphase werden die Rahmenbedingungen festgelegt, insbesondere wer bei der Erstellung mitwirkt und welche Art von Mietspiegel erstellt werden soll.
- In der zweiten Phase der Erstellungsphase werden die erforderlichen Daten beschafft und ausgewertet.
- In der letzten Phase der Veröffentlichungsphase wird der Mietspiegel der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Der Zeitbedarf für die drei Phasen kann je nach Gemeinde und gewähltem Erstellungsverfahren sehr unterschiedlich sein.

Darüber hinaus sollte eine Dokumentation der für die Mietspiegelerstellung relevanten Aspekte erfolgen. Für den qualifizierten Mietspiegel ist eine Dokumentation vorgeschrieben (vgl. Teil 2, Kapitel I.10. und II.5).

Im Folgenden sind typischerweise anfallende Arbeitsschritte dargestellt. Ob alle Schritte erforderlich sind, hängt von der Art des Mietspiegels ab. Einzelne Arbeitsschritte können z. B.

- bei Mietspiegeln auf der Grundlage bereits vorhandener Daten teilweise entbehrlich sein (durch \* gekennzeichnet) oder
- bei Mietspiegeln, die auf der Grundlage einvernehmlicher Bewertung durch lokale Wohnungsmarktexperten erstellt werden, zusätzlich hinzukommen (mit \*\* gekennzeichnet).

# Vorbereitungsphase:

- Entscheidung über die Einrichtung eines Arbeitskreises, ggf. Festlegung der Zuständigkeiten;
- Entscheidung über die Art des Mietspiegels;
- Entscheidung über die Finanzierung;
- Entscheidung darüber, ob der Mietspiegel selbst erstellt oder ob ein außenstehender Dritter beauftragt werden soll;
- Festlegung des Zeitplans;
- ggf. Festlegung des Stichtages für die Datenerhebung und Ausschreibung der Datenerhebung \*;
- Klärung datenschutzrechtlicher Fragen.

# Erstellungsphase:

- Aufbereitung mietspiegelrelevanter Daten (Wohnungsbestand etc.);
- Beteiligung der Interessenvertreter usw. bei Zusammenstellung vorhandener Daten \*\*;
- Festlegung des Fragebogeninhalts in Abstimmung mit den Beteiligten, insbesondere auch den Interessenvertretern;
- Stichprobenziehung \*;
- Datenerhebung/Befragung \*;
- Zusammenstellung der Daten;
- Plausibilitätsprüfung;
- Bereinigung der Stichprobe \*;
- Auswertung der Daten;
- Abstimmung mit Interessenvertretern \*\*;
- ggf. Beschluss eines Gemeindeorgans.

## Veröffentlichungsphase:

- Veröffentlichung (z. B. im Amtsblatt oder auf sonstige Weise);
- Dokumentation.

## 2. Wohnwertmerkmale

#### a) Art

Gebäudeart: Bei diesem Merkmal sollte grundsätzlich zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden werden. Insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser vollzieht sich die Mietpreisbildung oft nach Kriterien, die einer Normierung nur schwer zugänglich sind, wie der Größe und Ausrichtung des Gartens (Süd- oder Nordausrichtung) oder besonderen Ausstatungsmerkmalen (z. B. Sauna, Kamin). Zudem variieren hier auch die Wohnungsgrößen sehr stark, so dass der Ausweis einer ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Segment nur bedingt möglich ist. Etwas anders verhält es sich bei den eher standardisierten Reihen- und Doppelhaushälften. Eine Entscheidung über die Berücksichtigung im Mietspiegel sollte von der Bedeutung dieses Segments für den Mietwohnungsmarkt abhängig gemacht werden.

Die Gebäudeart ist aber auch innerhalb der Gruppe der Mehrfamilienhäuser von Bedeutung. In Abhängigkeit von der Größe des Wohnungsmarktes werden oftmals für Hochhäuser ab einer bestimmten Stockwerkszahl geringere Mieten verlangt als z. B. für drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser.

Wohnungstyp: Ein grundlegendes Unterscheidungsmerkmal für den Wohnungstyp ist die Abgeschlossenheit einer Wohnung. Als abgeschlossen werden solche Wohnungen bezeichnet, die über einen eigenen Eingang verfügen und bei denen sämtliche Räume (z. B. Toilette, Küche, Bad) allein dieser Wohnung zuzurechnen sind und nicht gemeinschaftlich genutzt werden.

Zu speziellen Wohnungstypen, die im Mietspiegel ein eigenes Wohnungsmarktsegment begründen können, zählen folgende Typen:

- Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Kochnische und separatem Bad oder Dusche sowie WC);
- Maisonette-Wohnung (über zwei oder mehr Geschosse; mit innenliegender Treppe);
- Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Geländeoberfläche gelegen);
- Penthouse-Wohnung (eigenständige Wohneinheit auf einem höheren Gebäude mit großzügiger Dachterrasse, meist zurückgesetzt vom Hausgrund).

Eine gesonderte Berücksichtigung dieser speziellen Wohnungstypen im Mietspiegel sollte von ihrer Bedeutung für den örtlichen Wohnungsmarkt abhängig gemacht werden.

# b) Größe

Das Vergleichsmerkmal Größe hat erfahrungsgemäß einen großen Anteil an der Erklärung der Mietwertunterschiede zwischen Wohnungen. Im Allgemeinen können für kleinere Wohnungen höhere Quadratmetermieten als für größere Wohnungen vereinbart werden. Relativ geringe größenbezogene Preisdifferenzen ergeben sich für die Masse der Wohnungen mittlerer Größe, also z. B. für Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, je nach Wohnungsmarkt mit einer Größe zwischen ca. 50 und 90 Quadratmetern. Größenangaben in Mietspiegeln sollten sich nur auf solche Wohnungen beziehen, die auf den einzelnen Wohnungsmärkten auch tatsächlich existieren und für die auch Beobachtungswerte vorliegen.

In der Praxis spielt die Ermittlung der Wohnungsgröße eine große Rolle. Zwingende gesetzliche Regelungen gibt es für den preisfreien Wohnungsbau nicht. Problematisch ist dabei vor allem immer wieder die Flächenberechnung von Balkonen, Freisitzen, Terrassen. Hier sollte im Fragebogen und dann im Mietspiegel zur späteren Streitvermeidung eine Angabe gemacht werden, wie diese Fläche aus Gründen der Vereinheitlichung angerechnet werden soll.

#### c) Ausstattung

Die klassische Untergliederung orientierte sich an folgenden Abgrenzungen:

- ohne Innen-WC, ohne Sammelheizung (SH), ohne Bad/Dusche;
- mit Innen-WC, ohne SH, ohne Bad/Dusche;
- mit Innen-WC, mit SH, ohne Bad/Dusche;
- mit Innen-WC, mit SH und Bad/Dusche.

Wohnungen der ersten Kategorie gehören auf fast allen Wohnungsmärkten mittlerweile zur Ausnahme, eingeschränkt gilt dies auch für die zweite Kategorie. Wegen ihrer geringen Anzahl ist ein differenzierter Ausweis dieser beiden Kategorien im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die beiden anderen Kategorien beschreiben dagegen den Standard heutiger Wohnungsausstattungen und eignen sich aus diesem Grund nur bedingt zur Erklärung ausstattungsbedingter Mietpreisunterschiede.

Zusätzlich zu den Standardmerkmalen sollten daher weitere Ausstattungsmerkmale in den Mietspiegel einbezogen werden. Für alle Ausstattungsmerkmale gilt, dass sie nur dann zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen, wenn sie vom Vermieter gestellt worden sind. Vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale, deren Kosten nicht vom Vermieter erstattet werden, müssen bei der Mietspiegelerstellung unberücksichtigt bleiben. Zu geeigneten Kriterien hierfür vgl. 4. Teil, Anhang, Kapitel 3.b., Punkt "Angaben zur Ausstattung".

## d) Beschaffenheit

Die bisher für die Bestimmung der Beschaffenheit häufig übliche Gruppierung des Wohnungsbestandes nach Baualtersklassen sollte bei jedem Mietspiegel überprüft werden. Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des Baualters als mietpreisdifferenzierendes Merkmal zunehmend geringer wird, zumal ein immer größerer Teil des Altbaubestandes modernisiert wird. Dies führt dazu, dass immer mehr ältere Wohnungen nicht mehr mit der Beschaffenheit von Wohnungen derselben Baualtersklasse vergleichbar sind. Neben dem Baualter haben daher Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden und Wohnungen einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis, denn mit steigendem Alter wird der Zustand der Wohnungen und des Gebäudes immer wichtiger.

Die nachträgliche Veränderung der Beschaffenheitsmerkmale einer älteren Wohnung bzw. eines älteren Gebäudes durch Modernisierungsmaßnahmen, mittels derer eine Wohnung ganz oder in Teilen mit einer Neubauwohnung vergleichbar geworden ist, kann auf zwei Arten im Mietspiegel berücksichtigt werden. Zum einen durch eine Zuordnung der Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse, zum anderen durch die Berücksichtigung einzelner, im Allgemeinen häufig durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen, ähnlich wie beim Vergleichsmerkmal Ausstattung.

Für die Einordnung einer Wohnung in eine jüngere Baualtersklasse reichen einzelne Modernisierungsmaßnahmen im Allgemeinen nicht aus, die Wohnung muss vielmehr durch die Modernisierung weitgehend den baulichen Standard einer Neubauwohnung erhalten haben.

Empfehlenswert ist es, verschiedene Modernisierungen und das Jahr der jeweiligen Durchführung zu berücksichtigen, soweit dies mit der gewählten Erhebungsmethodik vereinbar ist. Geeignete Kriterien hierfür sind im Teil 4, Anhang, Kapitel 3.b),, Punkt "Angaben zu Erneuerungen bzw. Modernisierungen", aufgelistet.

Falls in Mietspiegeln an der Einteilung nach Baualtersklassen festgehalten wird und einzelne Modernisierungsmaßnahmen nicht gesondert berücksichtigt werden, sollte erläutert werden, in welcher Weise die Einordnung modernisierter Wohnungen zu erfolgen hat.

Werden Baualtersklassen gewählt, dann sollte der Mietspiegelersteller sich bewusst sein, dass diese ein Indiz für unterschiedliche Beschaffenheit sein sollen. Willkürliche Einstufungen oder starre Zehn-Jahresstaffeln sind daher zu vermeiden. Der Ersteller sollte vielmehr versuchen, unterschiedliche Beschaffenheiten, die auf systematischen Einflüssen – z. B. auf veränderten gesetzlichen Vorgaben oder technischen Entwicklungen - beruhen, für die Differenzierung zu nutzen.

Soweit der energetische Zustand eines Hauses künftig eine größere Bedeutung für die Miete bekommt, sollte auch eine diesbezügliche Differenzierung vorgenommen werden.

# e) Lage

Schwierigkeiten bereitet es in der Praxis oftmals, den Einfluss des Wohnwertmerkmals Lage festzustellen. Dies kann entweder im Rahmen der Mietspiegelerhebung oder durch zusätzliche Erhebungen bzw. Auswertungen (z. B. der Bodenrichtwertkarte) geschehen.

Wesentliche Kriterien für unterschiedliche Wohnlagen können dem Teil 4, Anhang, Kapitel 3.b), Punkt "Angaben zur Lage einer Wohnung im Gemeindegebiet", entnommen werden.

Die Differenzierung der Lage sollte in Abhängigkeit von der Größe und Verschiedenartigkeit des untersuchten Wohnungsmarktes vorgenommen werden. In der Praxis hat sich dabei die Einteilung in zwei oder drei Wohnlagen (z. B. einfach, mittel, gut) bewährt, die häufig in einer dem Mietspiegel beiliegenden Karte oder einem beigefügten Straßenkataster festgelegt sind.

# 3. Grundlagen der Befragung

Bei der Erstellung eines Fragebogens sollten folgende Anforderungen beachtet werden:

- Die Fragen müssen eindeutig sein.
- Die Fragen müssen möglichst einfach sein.
- Der Fragebogen muss logisch aufgebaut sein.

Der Fragebogen gliedert sich in zwei Teile.

Im ersten Teil, dem Kontaktfragebogen, wird ermittelt, ob eine Wohnung mietspiegelrelevant ist.

Im zweiten Teil, dem Hauptfragebogen, werden die für die Erhebung notwendigen Informationen über Mieten, Ausstattung der Wohnung etc. erhoben.

#### a) Kontaktfragebogen

Der Kontaktfragebogen enthält die Fragen, die zur Aussonderung der nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen und Mietverträge (siehe 2. Teil, Kapitel I.2.) von der Befragung und der Erstellung des Mietspiegels notwendig sind.

Die textliche Gestaltung der Fragen sollte berücksichtigen, dass für den "Normalmieter und Interviewer" ungeläufige Sachverhalte verständlich erläutert werden, um eine inhaltlich korrekte Beantwortung zu gewährleisten.

Die Reihenfolge der Fragen sollte nach ihrem Schwierigkeitsgrad und der zu erwartenden Häufigkeit der Fälle, bei denen das Kriterium zutrifft und die Befragung abgebrochen wird, bestimmt werden. Beispielsweise könnte der Kontaktfragebogen folgende Filterreihe aufweisen:

- Eigentümer/Untermieter;
- mietfreier Wohnraum;

- Jugend- oder Studentenheime;
- sonstige Heime;
- Mischnutzung (Gewerbe/Wohnen);
- Wohnraum ist Teil der vom Eigentümer selbstgenutzten Wohnung;
- möblierter Wohnraum (sofern die Möblierung über landesgesetzliche Vorgaben hinausgeht);
- Mietverträge, die nicht innerhalb der letzten vier Jahre vor dem Erhebungsstichtag abgeschlossen wurden oder bei denen die letzte Mieterhöhung mehr als vier Jahre vor dem Erhebungsstichtag stattgefunden hat;
- geförderter Wohnraum mit unmittelbarer Mietpreisbindung;
- städtische Unterkünfte (z. B. Obdachlosen-, Asylbewerberheime);
- Verwandtschaftsverhältnis zum Vermieter.

Bereits der Kontaktfragebogen sollte Hinweise auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Beachtung datenschutzrechtlicher Anforderungen enthalten.

# b) Hauptfragebogen

Die Struktur des Hauptfragebogens wird hauptsächlich durch die im Gesetz genannten Wohnwertmerkmale und durch Fragen zum Mietverhältnis, zum Mietvertrag sowie zur Mietzahlung bestimmt. Bei der folgenden Auflistung handelt es sich um einen Beispielkatalog.

Die konkrete Ausgestaltung des Hauptfragebogens ist in Abhängigkeit von den Strukturen des jeweiligen Wohnungsmarktes vorzunehmen.

Angaben zum Mietverhältnis, zum Mietvertrag und zur Mietzahlung

- Art des Mietvertrages (Netto-, Brutto- oder Teilinklusivmiete; Zeitmiete, Staffelmiete, Indexmiete);
- Betrag der gesamten monatlichen Mietzahlung, ggf. inkl. Nebenkosten, Zuschläge usw., am Stichtag der Datenerhebung;
- Betrag und Grund von Mietzuschlägen (z. B. Garage);
- Betrag und Grund von Mietermäßigungen (z. B. für Hausmeistertätigkeit);
- Betrag und Grund von Mietminderungen (z. B. Schimmel in der Wohnung);
- Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (ohne Nebenkosten);
- Dienst- oder Werkwohnungen (wenn nicht über Kontaktfrage ausgefiltert);
- Angaben zur Durchführung und Kostentragung von Schönheitsreparaturen;
- Angaben zur Nebenkostenabrechnung;
  - Nebenkostenvorauszahlung oder -pauschale;
  - Abrechnungszeitraum (z. B. jährlich, halbjährlich);
  - Betrag der Betriebskostennachzahlung oder -rückzahlung (konkreten Bezugszeitraum nennen!);

Angaben zu den umgelegten Nebenkosten (z. B. für öffentliche Lasten, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Warmwasser, Fahrstuhl, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Versicherung, Hausmeister).

#### Angaben zur Art des Gebäudes/der Wohnung

- Anzahl der Geschosse;
- Gebäudemerkmale (z. B. Aufzug, freistehendes Gebäude, ein- oder zweiseitig angebaut, Hinterhaus, Rückgebäude, stufenfreier Zugang zur Wohnung, Etagen- oder Außenflure, Anzahl der Wohnungen auf der Etage);
- Gebäudetyp (Ein-, Zwei-, Drei- oder Vier- und Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus);
- Wohnungstyp (Apartment, Maisonette-Wohnung, Souterrain-Wohnung, Penthouse-Wohnung, Einliegerwohnung im Einfamilienhaus, komplettes Einfamilienhaus);

## Angaben zur Größe der Wohnung

- Wohnfläche (Frage nach Balkon- oder Terrassenfläche);
- Anzahl der Wohnräume.

#### Angaben zur Ausstattung

- Beheizung:
  - Unterscheidung nach Fernheizung, Blockheizung bzw. Blockheizkraftwerk, Zentralheizung,
     Etagenheizung, Nachtstromspeicherheizung, Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl), teilweise Beheizung;
  - Bestehen eines Wärmeliefervertrages mit einem gewerblichen Wärmelieferanten (Wärmecontracting).
- Bad, Toilette:
  - separates Badezimmer oder Badenische (Länge und Breite des Bades);
  - Gäste-WC;
  - Badewanne und (separate) Duschtasse (mit fester Duschabtrennung), Bidet;
  - fehlendes Waschbecken, zwei Waschbecken;
  - Verfliesung (z. B. deckenhoch);
  - Messeinrichtungen für die Wasserver- und -entsorgung, um den individuellen Verbrauch zu ermitteln.
- Küche:
  - Kochnische, Koch- oder Wohnküche;
  - Warmwasserversorgung, Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse;
  - Fliesenspiegel;
  - Küchengeräte (Elektro-, Gas-, Mikrowellenherd, Kühl-, Gefrierschrank, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine).

- Grundriss- und Zimmermerkmale:
  - Wohndiele, Speisekammer;
  - Größe des kleinsten und größten Wohnraumes;
  - Wohnraumhöhe;
  - gefangene Räume (Durchgangszimmer; Räume, die nur über einen anderen Raum zu erreichen sind).
- Balkon, Terrasse, Garten:
  - Balkon oder Loggia mit Größenangabe, evtl. mit Angaben zur Ausrichtung (Nord- oder Südbalkon) oder zur Nutzbarkeit;
  - Terrasse, Dachterrasse mit Größenangabe (evtl. mit Angaben zur Pflasterung).
- Alters- und behindertengerechte Ausstattung:
  - altersgerechte Ausstattung;
  - behindertengerechte Ausstattung;
  - Betreuungsvertrag (betreutes Wohnen), sowohl entgeltlich als auch unentgeltlich.
- Andere vom Vermieter fest installierte Einrichtungen in der Wohnung:
  - besonders gestaltete Fenster (z. B. Rundbogen- oder Sprossenfenster);
  - Verglasung der Fenster (unterschiedlicher Wärmedämmstandard Zwei-Scheiben-Isolierverglasung bzw. Dämmverglasung oder höherwertige Wärmeschutzverglasung; Abfrage von k-Werten und speziellen Funktionen der Verglasung Schallschutzverglasung, einbruchhemmende Verglasung bei Vermieterbefragungen möglich);
  - Rollläden an allen Fenstern;
  - Anschluss an Satellitenanlage/Kabelanschluss in der Wohnung;
  - Abstellkammer (begehbar, größer als 1 qm) in der Wohnung;
  - Einbauschränke;
  - Holztäfelung, Stuck;
  - Gegensprechanlage;
  - besondere Sicherheitsausstattung (z. B. Türspion, Sicherheitsschlösser ohne überstehenden Schließzylinder);
  - Oberböden (ohne Bodenbelag vermietet, Teppichböden, Laminatböden, Holzdielen, Parkett-/ Fliesenfußböden, Marmorfußboden oder gleichwertige Natursteine);
  - offener Kamin, Kaminofen, Kachelofen;
  - Elektro-/Gas-/Wasserinstallation über Putz verlegt.
- Vom Vermieter gestellte und außerhalb der Wohnung liegende Räume bzw. Einrichtungen:
  - Aufzug (Fahrstuhl), über den die Wohnung zu erreichen ist;
  - Waschmaschine, Wäschetrockner, Trockenraum;
  - Fahrradkeller, -abstellraum, Hobby-, Werkraum;

- Speicherraum (Dachboden);
- Kinderspielplatz, Grillplatz;
- Sauna, Schwimmbad;
- Garten zur alleinigen Nutzung oder zur Mitbenutzung;
- Einzel-, Doppelgarage, Stellplatz.

Angaben zur Beschaffenheit eines Gebäudes/einer Wohnung einschließlich Angaben zu Erneuerungen bzw. Modernisierungen

- Baualter des Gebäudes;
- Jahr der Fertigstellung der Wohnung;
- erstmaliger Einbau einer Heizung;
- nachträgliche Erneuerung der Heizung;
- erstmaliger Dusch- oder Badeinbau;
- Baderneuerung bzw. –modernisierung;
- Zwei-Scheiben-Isolierverglasung bzw. Dämmverglasung bei allen Fenstern und Außentüren (z. B. Wohnungstür, Türen zu Balkonen);
- Nachträglicher Einbau einer höherwertigen Verglasung, z. B. höherwertige Wärmeisolierung, Schallschutz, Einbruchschutz;
- Wärmedämmung (Dämmung der Außenwände, des Daches oder der Kellerdecke);
- Türenmodernisierung;
- Fußbodenerneuerung, d. h. eine über die reine Oberflächeninstandhaltung/-instandsetzung hinausgehende Verbesserung, z. B. Fliesen- oder Parkettverlegung;
- Leitungsmodernisierung (Elektroinstallationen einschließlich Verstärkung der Leistungsquerschnitte);
- Modernisierung der Wasserver- und -entsorgung, z. B. Verlegung neuer Anschlüsse für Waschmaschine, Wäschetrockner oder Spülmaschine innerhalb von Wohnungen;
- Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Veränderung des Wohnungsgrundrisses.

Angaben zur Lage einer Wohnung im Gemeindegebiet

- Umgebende Nutzung (Wohnen, Gewerbe);
- Bebauung, baulicher Zustand des Wohnumfeldes;
- Straßenbild (gepflegt, ungepflegt);
- Bestand an Grün- und Freiflächen;
- Beeinträchtigung durch Lärm, Geruch;
- Verkehrsanbindung;
- Infrastrukturausstattung (Einkaufen, Schulen, Kindergärten, Freizeitwert).

Bei den Angaben zur Ausstattung ist zu beachten, dass nur vom Vermieter gestellte Ausstattung für die Mietspiegelbefragung relevant ist.

#### Wiederholungsbefragung

Ist eine Fortschreibung des Mietspiegels auf Grundlage der durchgeführten Erhebung geplant, muss aus Gründen des Datenschutzes auch eine Frage zur Bereitschaft an der Teilnahme einer Wiederholungsbefragung in den Fragebogen aufgenommen werden.

#### 4. Methodik

## a) Befragungsarten

#### Mieterbefragung

Mieterbefragungen sind die in der Praxis am häufigsten anzutreffende Befragungsform bei der Mietspiegelerstellung. Mit dieser Erhebungsform erhält man relativ einfach eine repräsentative Stichprobe auf der Basis einer Haushaltsdatei, sofern diese von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird. Die ausgewählten Mieter können im Rahmen von mündlichen, schriftlichen und eingeschränkt auch telefonischen Befragungen zu den Eigenschaften ihrer Wohnung befragt werden.

Der Nachteil von Mieterbefragungen ist, dass sie einerseits aufgrund der Komplexität und Differenziertheit des Fragenkatalogs sehr betreuungsintensiv sind und dass den Mietern andererseits nicht immer alle wohnwertbestimmenden Merkmale ihrer Wohnung bekannt sind – insbesondere in Bezug auf die Merkmale Größe und Beschaffenheit. Aus methodischer Hinsicht sollten Mieterbefragungen daher immer in Form persönlicher Befragungen durchgeführt werden. Mit Hilfe geschulter Interviewer können einzelne Merkmale der Wohnung begutachtet und kann auch u. U. Einsicht in die Mietabrechnung genommen werden. Dieses Vorgehen verursacht jedoch einen hohen Bearbeitungs- und Kostenaufwand.

#### Vermieterbefragung

Die Erhebung der für die Mietspiegelerstellung notwendigen Daten kann auch im Rahmen einer Vermieterbefragung durchgeführt werden. Dieses Instrument wird in der Praxis relativ selten angewandt, weil persönliche und telefonische Befragungen im Allgemeinen nicht möglich sind. Viele Vermieter haben ihren Wohnsitz nicht in der Gemeinde, für die ein Mietspiegel erstellt werden soll.

Wird jedoch eine schriftliche Vermieterbefragung durchgeführt, bietet sie auch eine Reihe von Vorteilen. Vermieter haben in der Regel ausreichende Kenntnis über die Wohnwertmerkmale ihrer Wohnungen und können auch Angaben zum Zustand des Gebäudes machen. Insbesondere bei älteren Gebäuden lässt sich das Merkmal der Beschaffenheit nur dann zutreffend beschreiben, wenn Informationen über Art, Umfang und Datum von etwaigen Modernisierungen erfragt werden können. Darüber hinaus ist diese Befragungsvariante mit vergleichsweise geringen Kosten verbunden.

Voraussetzung für eine Befragung der Vermieter ist das Vorhandensein einer Gebäudedatei, die die Adressen der Vermieter enthält oder um diese ergänzt werden kann.

#### Telefonische Befragung

Erhebungen, die allein auf telefonischen Befragungen basieren, sind angesichts der komplexen Materie im Fall der Mietspiegelerstellung grundsätzlich nicht zu empfehlen. Sinnvoll können jedoch sog. Telefonscreenings sein. Bei diesen kann durch telefonische Befragungen beispielsweise die Bruttostichprobe (vgl. 2. Teil, Kapitel II.2.c) um diejenigen nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen bereinigt werden, die nicht schon vor Ziehung der Stichprobe ausgesondert werden konnten. Dies senkt den Befragungsaufwand.

## Schriftliche Befragung

Schriftliche Befragungen eignen sich insbesondere für Befragungen von Vermietern. Ihr Vorteil sind der vergleichsweise geringe Bearbeitungsaufwand und die relativ geringen Kosten. Ihr Nachteil ist die mangelnde direkte Kontrolle der Richtigkeit der Angaben, etwa wenn zur Beantwortung eine genaue Durchsicht einzelner Unterlagen erforderlich ist. Zur Qualitätssicherung der Angaben sind umfangreiche Plausibilitätsprüfungen notwendig. Ebenfalls problematisch ist der teilweise geringe Rücklauf. Um den Rücklauf zu erhöhen, sollte der Befragung in jedem Fall ein Begleitschreiben der Gemeinde und ggf. auch der Interessenverbände beiliegen, in dem auf die Bedeutung der Mietspiegelerhebung hingewiesen und an die Bereitschaft zur Mitarbeit appelliert wird. Zudem sollte eine schriftliche Befragung von einer intensiven Nachfassaktion begleitet werden, z. B. durch eine schriftliche oder telefonische Erinnerung oder die erneute Aussendung von Fragebögen.

## Persönliche Befragung

Persönliche Befragungen durch geschulte Interviewer eignen sich insbesondere für Befragungen der Mieter. Die Interviewer können den Mieterhaushalten auch komplexere Sachverhalte (z. B. die Erfassung umgelegter und nicht umgelegter Betriebskosten) erläutern und hierdurch im Allgemeinen eine hohe Datenqualität erzielen. Allerdings sind auch hier Plausibilitätskontrollen vorzusehen, da den Interviewern nicht immer Einsicht in die privaten Unterlagen gewährt wird. Aufgrund des großen personellen Aufwands ist die persönliche Befragung allerdings mit vergleichsweise hohen Kosten verbunden.

Bei der Auswahl der Interviewer sollte die Gemeinde ggf. prüfen, inwieweit zur Senkung des Aufwandes auf Mitarbeiter der öffentlichen Verwaltung zurückgegriffen werden kann. Vor Beginn der Befragung ist eine Schulung der Interviewer durchzuführen. Insbesondere beim Einsatz nicht professioneller Interviewer ist eine intensive Interviewerschulung von großer Bedeutung. In dieser Schulung sind das Vorgehen während der Befragung sowie die inhaltliche Bedeutung der einzelnen Fragen zu erörtern. Bewährt hat sich in diesem Zusammenhang die Zusammenstellung eines Interviewerhandbuches, in dem die einzelnen Fragen im Hinblick auf deren Bedeutung und mögliche Unklarheiten bei der Beantwortung dargestellt werden.

Wichtig ist auch die Sensibilisierung der Interviewer für Datenschutzaspekte.

#### Nutzung von Datenbanken

Datenbankgestützte Befragungen gewinnen zunehmend an Bedeutung. So kann in Gemeinden, in denen die Mietwohnungsbestände in der Hand weniger Wohnungsunternehmen liegen und diese über differen-

zierte Datenbanken verfügen, eine Struktur der Bestandsmieten erarbeitet werden, die einen großen Teil des örtlichen Mietwohnungsmarktes erfasst.

Der große Vorteil bei der Übernahme von Angaben aus Datenbanken ist die Zuverlässigkeit der ermittelten Daten sowie die kostengünstige Durchführung. Eine wichtige Voraussetzung bei diesem Verfahren ist allerdings, dass alle für die Erstellung des Mietspiegels relevanten Daten vorliegen. Problematisch an der Nutzung vorhandener Datenbanken ist jedoch, dass meist nur für ausgewählte Teilbestände der mietspiegelrelevanten Wohnungen Datenbanken vorliegen. Eine vollständige Erfassung des Wohnungsmarktes mit Hilfe vorhandener Datenbestände ist nur selten möglich. Wenn eine repräsentative Mietübersicht angestrebt wird, sollte daher die Nutzung vorhandener Datenbanken durch Datenerhebungen ergänzt werden.

#### Kontrollverfahren und Plausibilitätsprüfung

Entscheidend für die Zuverlässigkeit der im Mietspiegel ausgewiesenen Werte ist die Qualität der erhobenen Daten. Deshalb sind Kontrollen der Befragungsergebnisse unerlässlich. Bewährt hat sich ein stichprobenartiges Nachfragen auf telefonischem oder postalischem Wege bezüglich der Angaben des Befragten bzw. Interviewten.

Darüber hinaus muss im Anschluss an jede Befragung eine umfassende Plausibilitätsprüfung vorgenommen werden, denn unabhängig von der Wahl des Verfahrens ergeben sich eine Reihe potenzieller Fehlerquellen: fehlerhafte Haushalts- oder Gebäudedatei, Fehler beim Ausfüllen des Fragebogens, fehlerhafte Interviewereinträge, Fehler bei der Eingabe der Daten.

Plausibilitätsprüfungen werden anhand der bei der Befragung ermittelten Angaben durchgeführt. Generell sollten alle Fragebögen bzw. Interviews einer Plausibilitätsprüfung unterzogen werden, um zum einen ein Maß für die Qualität der Erhebung zu erhalten und um zum anderen Interviews mit unplausiblen Angaben von der Auswertung ausschließen zu können. Die Plausibilitätsprüfung ist ein entscheidendes Instrument zur Erstellung zuverlässiger Mietspiegel.

- Vollständigkeitsprüfung: Damit wird das Vorhandensein aller zur Auswertung notwendigen Angaben überprüft.
- Konsistenzprüfungen: Sie umfassen u. a. die Prüfung der Konsistenz der Angaben eines Interviews. Mit ihrer Hilfe können unplausible Angaben zu Wohnungs- und Gebäudemerkmalen identifiziert werden. Schon bei der Erstellung des Fragenkataloges für die Befragung sollten durch die Einführung von Kontrollfragen möglichst gute Voraussetzungen für eine effektive Plausibilitätsprüfung geschaffen werden.

Im Rahmen der Dokumentation qualifizierter Mietspiegel müssen die verschiedenen Kontrollverfahren und Plausibilitätsprüfungen umfassend dokumentiert werden. Auch bei einfachen Mietspiegeln empfiehlt sich eine entsprechende Dokumentation.

# b) Stichprobenarten

#### Ungeschichtete Zufallsstichproben

Die Ziehung ungeschichteter Zufallsstichproben gehört zum Standardrepertoire der die mietspiegelrelevanten Auswahlgrundlagen verwaltenden Institutionen. Dies gilt insbesondere bei einer Stichprobenziehung aus der Einwohnermeldedatei der Gemeinde. Empfehlenswert ist eine EDV-gestützte Ziehung, z. B. in Zusammenarbeit mit den datenverwaltenden Rechenzentren.

Ein weiteres Verfahren zur zufälligen Ermittlung von Haushaltsadressen ist das sog. Random-Route-Verfahren, das besonders dann zum Einsatz kommen kann, wenn keine geeignete Auswahlgrundlage vorhanden ist und umfangreiche Vorbereinigungen der Stichprobe notwendig sind. In diesem Verfahren wird lediglich festgelegt, nach welchem System Wohnungen für die Erhebung von Daten zur Mietspiegelerstellung ausgesucht werden. Bei diesem Verfahren bekommt der Mitarbeiter, der die Adressen erhebt, z. B. folgende Anweisung: "Von der festgelegten Startadresse ausgehend soll jeder zehnte Haushalt erhoben werden. Es werden die Hausnummern aufwärts und in den Häusern die Wohnungen vom unteren zum oberen Stockwerk gezählt."

Dieses Verfahren setzt geschulte Interviewer voraus und sollte nur dann angewendet werden, wenn keine Haushalts- oder Wohnungsadressen verfügbar sind. Darüber hinaus muss bei der Anwendung dieses Verfahrens besonders darauf geachtet werden, dass der relevante Mietwohnungsbestand innerhalb des Gemeindegebietes repräsentativ erfasst wird.

#### Disproportional geschichtete Zufallsstichproben

In diesem Verfahren wird nicht – wie bei der ungeschichteten Zufallsstichprobe – eine Stichprobe aus allen Haushaltsadressen gezogen, sondern die Stichprobe wird zunächst in verschiedene Teilstichproben, die Schichten, aufgeteilt. Eine Schichtungsanweisung kann beispielsweise sein, die Haushaltsadressen nach verschiedenen Baualtersgruppen zu gruppieren.

Durch diese Schichtung kann die Anzahl der pro Mietspiegelkategorie durchzuführenden Interviews optimiert werden. Dies wird dadurch erreicht, dass Wohnungstypen, die im gesamten mietspiegelrelevanten Bestand (der sog. Grundgesamtheit) häufiger auftreten, in der Stichprobe mit ebenso vielen Repräsentanten vertreten sind wie Wohnungstypen, die nur einen kleinen Teil der Grundgesamtheit ausmachen. Aus diesem Grund spricht man auch von einer disproportional geschichteten Stichprobe.

Um eine Schichtung der Stichprobe durchzuführen, muss die Datei mit den Haushaltsadressen, soweit möglich, noch um die Gebäude bzw. Wohnungsmerkmale ergänzt werden, die bei der Schichtung berücksichtigt werden sollen. Solche Merkmale können sein:

- Gebäudedaten;
- Wohnungsanzahl;
- Wohnlage;
- Baualter/Beschaffenheit;
- Wohnungsdaten;
- Wohnungsgröße;
- Ausstattung.

Diese Daten können aus folgenden Quellen ermittelt werden:

- Wohnlagenkataster: Wohnlagen werden in den meisten Mietspiegeln als Unterscheidungsmerkmal verwendet. Hierzu sollten Dateien über die Wohnlageneinordnung der jeweiligen Adressen vorliegen bzw. im Rahmen der Vorbereitung des Mietspiegels erhoben werden. Die Wohnlageninformation erlaubt die Schichtung der Stichprobe nach dem Merkmal "Wohnlage".
- Baualter: In manchen Gemeinden liegen Gebäudedateien vor, die das Baualter ausweisen. Wenn die Beschaffenheit über das Baualter erfasst wird, kann diese Information zur Schichtung der Stichprobe genutzt werden.
- Wohnungsdaten: Wohnungsdaten wie Wohnungsgröße und Ausstattung sind in den Gebäudedateien der Gemeinden meist nicht enthalten. Wohnungsdaten liegen jedoch dann vor, wenn auf eine bereits durchgeführte Befragung zurückgegriffen werden kann (sog. Fortschreibung).

# 5. Checkliste einfacher/qualifizierter Mietspiegel

	einfacher Mietspiegel	qualifizierter Mietspiegel	
Wer kann einen Mietspiegel	■ Gemeinden		
erstellen?	Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam		
	<ul> <li>Dritte, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird</li> </ul>		
Welcher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zugrunde zu legen?	Die Wohnungen sollten in dem Gebiet liegen, für das der Mietspiegel erstellt wird.		
	<ul> <li>Die Miete muss in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung neu vereinbart oder geändert worden sein.</li> </ul>		
	<ul> <li>Die Miethöhe darf nicht durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sein.</li> </ul>		
	<ul> <li>Es darf sich nicht um vom Eigentümer selbst genutzte, leer stehende, gewerblich genutzte oder zwischenvermietete Wohnungen oder um Wohnungen im Sinne von § 549 Abs. 2 BGB handeln</li> </ul>		
	<ul> <li>Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum, der nicht Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, sowie Untermietverhältnisse und Wohnraum in Heimen sollte bei der Mietspiegelerstellung nicht herangezogen werden.</li> </ul>		
	Über die Einbeziehung von besonderen Wohnungstypen, besonderen Nutzungsarten, untervermietetem Wohnraum sowie Dienst- oder Werkwohnungen sollte im Einzelfall entschieden werden.		
Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zugrunde zu legen?	Dem Mietspiegel sollte die Nettokaltmiete als einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt werden. Gegebenenfalls müssen bei der Erstellung und bei der Anwendung des Mietspiegels Bereinigungen erfolgen, z.B. hinsichtlich Betriebskosten oder Schönheitsreparaturen.		
Welche mietpreisbildenden	Art der Wohnung		
Faktoren sind zu berück- sichtigen?	■ Größe der Wohnung		
sichugen?	Ausstattung der Wohnung		
	Beschaffenheit der Wohnung		
	Lage der Wohnung		
Welche Daten werden bei der Erstellung des Mietspiegels benötigt?	Das Gesetz enthält hierzu keine Vorgaben. Der Rückgriff auf vorhandene Datenbestände ist möglich, ebenso die Erhebung von Mieten oder die Kombination beider Wege.	Die Daten müssen repräsentativ sein; der hierfür notwendige Stichprobenumfang ist sicherzustellen.	

Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?	<ul> <li>Bei der Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten ist die Einwilligung der Betroffenen erforderlich.</li> <li>Zur Klärung der rechtlichen Situation sollte der Landes daten schutz beauftragte bzw. die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden.</li> <li>Weitere Anforderungen können sich aus den Landesstatistikgesetzen ergeben.</li> </ul>	Es sind die gleichen Vorgaben wie beim einfachen Mietspiegel zu beachten. Ob sich aus dem Erfordernis der Dokumentation der Mietspiegelerstellung weitergehende Pflichten ergeben, ist mit dem Landesdatenschutzbeauftragten bzw. der Aufsichtsbehörde für den Datenschutz zu klären.	
Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten sein?	Die Daten sollten so aktuell wie möglich sein. Zwischen der Erhebung der Daten und der Veröffentlichung des Mietspiegels sollte ein möglichst kurzer Zeitraum liegen.		
Wie sind die Daten auszuwerten?	Das Gesetz schreibt keine bestimmte Auswertungsmethode vor.	Die Daten müssen nach wissenschaftlich anerkannten Methoden ausgewertet werden. Als solche sind die Tabellen- und die Regressionsmethode anerkannt.	
Welche Informationen muss der Mietspiegel enthalten?	<ul> <li>In einem Textteil müssen die zur Anwendung und zum Verständnis des Mietspiegels erforderlichen Informationen enthalten sein.</li> </ul>		
14. L. F	In einem Zahlenteil sollte das Mietniveau als Spanne ausgewiesen werden.		
Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?	Die Dokumentation der Mietspiegelerstellung wird vom Gesetz nicht vorgeschrieben, ist aber dringend zu empfehlen.	Die Erstellung des Mietspiegels muss im Einzelnen dokumentiert werden; insbesondere müssen die angewandten Methoden ausführlich und verständlich dargestellt werden.	
In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?	<ul> <li>Beim einfachen Mietspiegel ist grundsätzlich keine besondere Anerkennung erforderlich.</li> <li>Eine von nur einer Interessenvertreterseite erstellte Mietenübersicht wird erst dann zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn sie von der Gemeinde oder der anderen Interessenvertreterseite anerkannt wird.</li> <li>Eine von Dritten erstellte Mietenübersicht wird erst dann zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn sie von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird.</li> </ul>	Die Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Vermieter und Mieter ist erforderlich.	
Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?	<ul> <li>Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.</li> <li>Eine bestimmte Art der Veröffentlichung ist nicht vorgeschrieben.</li> </ul>		
Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?	<ul> <li>Eine bestimmte Art der Veröffentlichung ist</li> <li>Im Abstand von zwei Jahren sollen einfache Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst werden.</li> <li>Das Gesetz enthält keine Vorgabe dazu, wie die Anpassung zu erfolgen hat.</li> </ul>	Qualifzierte Mietspiegel müssen spätestens im Abstand von zwei Jahren angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden. Maßgeblich ist der festgelegte Geltungsbeginn bzw. die Veröffentlichung des Mietspiegels.      Die Anpassung muss mittels einer Stichprobe oder mittels der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland erfolgen	

#### 6. Weiterführende Hinweise, Literaturquellen

Im Folgenden ist eine Auswahl von Literaturquellen aufgeführt, die weiterführende Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln enthalten.

# a) Allgemeine Literatur

- Blank, Hubert/Börstinghaus, Ulf: Miete Kommentar zum BGB-Mietrecht und MHG, München, 2000.
- Blank, Hubert/Börstinghaus, Ulf: Neues Mietrecht Kommentar, Zusatzband zu Blank/Börstinghaus: Miete, München, 2001.
- Börstinghaus, Ulf: 25 Jahre ortsübliche Vergleichsmiete Ein ungeliebtes Kind wird erwachsen, in: Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 1997, S. 977–980.
- Börstinghaus, Ulf: Der qualifizierte Mietspiegel, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2000, S. 1087–1092.
- Börstinghaus, Ulf: Mietspiegel und Beweislast, in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2002, S. 273.
- Börstinghaus, Ulf/Clar, Michael: Mietspiegel Probleme der Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln aus juristischer Sicht, München, 1997.
- Clar, Michael: Mietspiegel in Deutschland 1995 Eine aktuelle Übersicht zur Verbreitung von Mietspiegeln und ihrer Methodik, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1995, S. 252–255.
- Grundmann, Birgit: Die Mietrechtsreform, in: Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 2001, S. 2497-2505.
- Haase, Karsten: Der Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde als Bergründungsform eines Mieterhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 2 Satz 2 MHG, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1993, S. 441–444.
- Isenmann, Wolfgang: Baujahreseinteilung bei Mietspiegeln in den neuen Ländern, in: Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW) 1993, S. 291–293.
- Isenmann, Wolfgang: Die Mietfläche von Wohnräumen als Bestimmungsfaktor bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete, in: Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW) 1992, S. 235–238.
- Knissel, Jens et.al.: Investitionsumlagen für Energieeinsparmaßnahmen, in: Bundesbaublatt 2002, S. 20–25.
- Langenberg, Hans: Das neue Mietrecht, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2001, S. 523-532.
- Leutner, Bernd: Unplausible Mietspiegel falsche Methoden?, in: Der langfristige Kredit 1993, S. 621–624.

Anhang BBSR-Sonderpublikation

- Leutner, Bernd: Wem nützen Mietspiegel? in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1992, S. 658-662.
- Ronning, Gerd: Wie berechnet man die Durchschnittsmiete?, in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik 1998, S. 72–81.
- Schlittgen, Rainer/Uhlig, Steffen: Repräsentativität von Mietspiegeln, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1997, S. 314–316.
- Schmidt, Bernhard/Emmert, Thomas: Mietspiegel im Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes Neuerungen bei rechtlicher Stellung und räumlichem Anwendungsbereich; in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2000, S. 285–291.
- Voelskow, Rudi: Zum Mittelwert (Durchschnittswert) in Mietspiegeln, in: Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW) 1996, S. 11.
- Wullkopf, Uwe: Bedeutung des Mietspiegels, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1996, S. 455–458.

# b) Regressionsmethode und Tabellenmethode

- Aigner, Konrad/Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard: Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln Theoretische und empirische Ergebnisse, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1993, S. 10–16.
- Aigner, Konrad/Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard: Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1993, S. 16–21.
- Alles, Roland: Die Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten Neue Ansätze und Methoden, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1988, S. 241.
- Blinkert, Baldo/Höfflin, Peter: Die Qualität von Mietspiegeln als Modelle des Wohnungsmarktes Tabelle oder Regression? Ein empirischer Beitrag zur Methodendebatte, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1994, S. 589–595.
- Clar, Michael: Tabellen- versus Regressionsmethode bei der Mietspiegelerstellung Andante? in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1992, S. 662–666.
- Gaede, Karl-Walter/Kredler, Christian: Regression bei der Erstellung von Mietspiegeln, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1992, S. 577–582.
- Klein, Thomas/Martin, Frank: Tabellenmethode versus Regressionsmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln Ein empirischer Vergleich, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1994, S.513–518.
- Krämer, Walter: Pro und Contra die Erstellung von Mietspiegeln mittels Regressionsanalyse, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1992, S. 172–175.

Anhang BBSR-Sonderpublikation

- Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard: Das Mietspiegelproblem eine unendliche Geschichte, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1993, S. 585–588.
- Oberhofer, Walter/Schmidt, Bernhard: Mietspiegel auf dem Prüfstand, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1995, S. 137–140.
- Schießl, Richard: Mietspiegel auf dem Prüfstand Ein Beitrag zur aktuellen Methodendiskussion, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1995, S. 18–21.
- Voelskow, Rudi: Mietspiegel Aktuelle Bemerkungen zur Aufstellung und zur Verwertung im Prozess, in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 1992, S. 326–331.
- Voelskow, Rudi: Zur Erstellung von Mietspiegeln, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 1993, S. 21–23.

## c) Mietdatenbanken

- Stöver, Bernd: Mietdatenbanken nach neuem Recht, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2002, S. 65–70.
- Szameitat, Renate: Sackgasse Mietdatenbank?, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2002, S. 63–65.

Anhang BBSR-Sonderpublikation

# **IMPRESSUM**

## Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Deichmanns Aue 31–37 53179 Bonn

## Ansprechpartner

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn Wolfgang Neußer wolfgang.neusser@bbr.bund.de Tobias Held tobias.held@bbr.bund.de

## Bearbeitung

InWis Forschung & Beratung GmbH, Bochum

## Bildnachweis

Copyright Lageplan:

 $Landes haupt stadt\ M\"unchen-Kommunal referat-Vermessung samt$ 

# Stand

1. Auflage 2002

2., inhaltlich unveränderte Auflage 2014

## Vervielfältigung

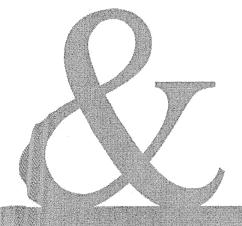
Alle Rechte vorbehalten.

Die von den Bearbeitern vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Kreis Pinneberg Fachdienst Soziales

# Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Kreis Pinneberg

Bericht Januar 2015



# 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

0	Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Pinneberg4
1	Aufgabenstellung und Vorgehensweise 6
2	Datenverfügbarkeit und Datenschutz8
3	Vergleichsraum und Wohnungsmarkttypen10
	3.1 Vergleichsraum
	3.2 Wohnungsmarkttypen
	3.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich
4	Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Kreis Pinneberg14
	4.1 Ergebnis der Clusteranalyse
	4.2 Verkehrstechnische Erreichbarkeit
5	Grundlagen der Mietenerhebungen
	5.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße
	5.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards 18
	5.3 Grundgesamtheit und repräsentative Datenbasis
	5.3.1 Grundgesamtheit
	5.3.2 Erhebung von Bestandsmieten
	5.4 Extremwertkappung 22
	5.5 Erfassung der Angebotsmieten
6	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen
	6.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes
	6.2 Iteratives Verfahren
	6.3 Angemessenheitsrichtwerte
	lage 1 Histogramme der erhobenen Mieten im Kreis Pinneberg
Δr	Nage 2



# **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1	Kreis Pinneberg: Typisierung des Kreisgebietes
Tab. 2	Fördergrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau von Schleswig-Holstein 17
Tab. 3	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte
Tab. 4	Ergebnisse der Extremwertkappung
Tab. 5	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten
Tab. 7	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment
Tab. 8	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥25 bis ≤50 m²
Tab. 9	Perzentilgrenzen
Tab. 10	Netto-Kaltmieten
Tab. 11	Übersicht Kalte Betriebskosten
Tab. 12	Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten
Tab. 13	Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten
Tab. 14	Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten
Tab. 15	Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten
Tab. 16	Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
Tab. 17	Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
Tab. 18	Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
Tab. 19	Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
Tab. 20	Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot
Tab. 21	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft
Tab. 22	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den Werten der alten Richtlinie
Tab. Anlage 2.1	Übersicht Fahrzeiten je Kommune



# Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung des Kreises Pinneberg	16
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	28
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	30
Abb. A1	Wohnungsmarkt I, ≥25 bis ≤50 m², Netto-Kaltmieten	43
Abb. A2	Wohnungsmarkt I, >50 bis ≤60 m², Netto-Kaltmieten	43
Abb. A3	Wohnungsmarkt I, >60 bis ≤75 m², Netto-Kaltmieten	44
Abb. A4	Wohnungsmarkt I, >75 bis ≤85 m², Netto-Kaltmieten	44
Abb. A5	Wohnungsmarkt I, >85 bis ≤95 m², Netto-Kaltmieten	45
Abb. A6	Wohnungsmarkt II, ≥25 bis ≤50 m², Netto-Kaltmieten	45
Abb. A7	Wohnungsmarkt II, >50 bis ≤60 m², Netto-Kaltmieten	46
Abb. A8	Wohnungsmarkt II, >60 bis ≤75 m², Netto-Kaltmieten	46
Abb. A9	Wohnungsmarkt II, >75 bis ≤85 m², Netto-Kaltmieten	47
Abb. A10	Wohnungsmarkt II, >85 bis ≤95 m², Netto-Kaltmieten	47
Abb. A11	Wohnungsmarkt III, ≥25 bis ≤50 m², Netto-Kaltmieten	48
Abb. A12	Wohnungsmarkt III, >50 bis ≤60 m², Netto-Kaltmieten	48
Abb. A13	Wohnungsmarkt III, >60 bis ≤75 m², Netto-Kaltmieten	49
Abb. A14	Wohnungsmarkt III, >75 bis ≤85 m², Netto-Kaltmieten	49
Abb. A15	Wohnungsmarkt III, >85 bis ≤95 m², Netto-Kaltmieten	50
Abb. A16	Wohnungsmarkt IV, ≥25 bis ≤50 m², Netto-Kaltmieten	50
Abb. A17	Wohnungsmarkt IV, >50 bis ≤60 m², Netto-Kaltmieten	51
Abb. A18	Wohnungsmarkt IV, >60 bis ≤75 m², Netto-Kaltmieten	51
Abb. A19	Wohnungsmarkt IV, >75 bis ≤85 m², Netto-Kaltmieten	52
Abb A20	Wohnungsmarkt IV >85 his <95 m <sup>2</sup> Netto-Kaltmieten	52



# 0 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Kreis Pinneberg

Für den Kreis Pinneberg wurden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung ermittelt, die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

Für Bedarfsgemeinschaften, Haushaltsgemeinschaften und Einsatzgemeinschaften i.S.d. SGB II, SGB XII und AsylbLG (im Folgenden: "Bedarfsgemeinschaften") werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Für den Kreis Pinneberg wurden die in untenstehender Tabelle dargestellten Richtwerte für angemessene Miethöhen ermittelt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. die Summe aus Netto-Kaltmiete je m² und kalten Betriebskosten je m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Miethöhe entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene 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 maximal angemessene Produkt (Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

Die durch die Mietwerterhebung erhobenen Daten spiegeln die Mietpreis-Situation (ortsübliche Miete) im Kreis Pinneberg für den jeweiligen Wohnungsmarkttyp wider. Dabei wurde der Richtwert so definiert, dass die überwiegende Zahl der Fälle schon vor einer Einzelfallprüfung angemessen wohnt. In den Fällen, in denen die Miete oberhalb des Richtwertes liegt, muss eine entsprechende Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Hierfür müssen dann unter anderem die persönlichen Lebensumstände sowie das zum Zeitpunkt des Bedarfs vorhandene Wohnungsangebot geprüft werden. Sprechen persönliche Umstände bzw. ein zum Bedarfszeitpunkt nicht vorhandenes entsprechendes Wohnungsangebot dafür, dass kein den Richtwerten entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht, so muss der Träger zunächst die höheren Mietkosten übernehmen.

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden folgende räumliche Einheiten gebildet (s. Kap. 4):

- Wohnungsmarkttyp I: Stadt Barmstedt, Amt Elmshorn-Land, Amt Haseldorf, Amt Hörnerkirchen, Amt Moorrege, Amt Pinnau, Amt Rantzau, Stadt Tornesch
- Wohnungsmarkttyp II: Stadt Elmshorn, Stadt Uetersen
- Wohnungsmarkttyp III: Bönningstedt, Halstenbek, Hasloh, Stadt Quickborn, Rellingen
- Wohnungsmarkttyp IV: Stadt Pinneberg, Stadt Schenefeld, Stadt Wedel

# ANALYSE & KONZEPTE

Kreis Pinneberg: Angemessenheitsrichtw	erte der Beda	arfe für Unterl	kunft (Brutto-	Kaltmiete)	
Bedarfsgemeinschaften mit Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 bis ≤50 m²	>50 bis ≤60 m²	>60 bis ≤75 m²	>75 bis ≤85 m²	>85 bis ≤95 m²
Wohnungsmarkttyp I	415,50	434,40	570,00	608,60	742,90
Wohnungsmarkttyp II	386,50	444,60	549,00	620,50	700,15
Wohnungsmarkttyp III	432,50	513,00	637,50	744,60	852,15
Wohnungsmarkttyp IV	426,50	470,40	585,75	644,30	720,10
Quelle: Mietwerterhebung Kreis P	inneberg 2014				ANALYSE 🕅 KONZEPTE



# 1 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 (KdU).¹ Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete und den kalten Betriebskosten.

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

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern ist unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein schlüssiges Konzept festzulegen.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle (BSG, Urteil vom 17.1.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Die Bedarfe können durch ein "schlüssiges Konzept" definiert werden, für das vom BSG ein Anforderungsund Prüfungsschema entwickelt wurde (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Ausgangspunkt ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über den gesamten **Vergleichsraum** – den Kreis Pinneberg – erfolgte. Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt **repräsentativ** und empirisch **valide** abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter **mathematisch-statistischer Grundsätze** auszuwerten. Dies beinhaltet u. a.

- eine nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung,
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

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

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, basierend auf einer breiten empirischen Grundlage, für den Kreis Pinneberg eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtskonforme Mietpreisrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Des Weiteren werden mit dem Konzept die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Mietpreisrichtwerten detailliert und nachvollziehbar dargestellt.

<sup>1</sup> 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 sehr stark als eigenständige Begriffe etabliert. Im Folgenden werden daher auch hier diese Begrifflichkeiten weiterhin genutzt und synonym verwandt.



Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise seien 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 (s. Kap. 2).

#### Vergleichsraum

In einem ersten Schritt ist das Verhältnis der verschiedenen räumlichen Ebenen - Landkreis, Gemeinden, Vergleichsraum, homogener Lebens- und Wohnbereich - zu definieren (s. Kap. 3).

#### Wohnungsmarkttypen

Um sowohl möglichst repräsentative und marktgerechte Mieten zu ermitteln als auch Effekte sozialer Segregation nicht weiter zu befördern, hat Analyse & Konzepte ein Verfahren entwickelt, die räumlichen Unterschiede von Mietpreisstrukturen innerhalb eines Kreises korrekt zu erfassen (s. Kap. 4).

#### • Grundlagen der Mietenerhebungen

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren. Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu bestimmen, um so einen repräsentativen Datensatz zu ermöglichen (s. Kap. 5).

#### Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

Entsprechend den Anforderungen des BSG sind für die Ermittlung der Richtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Neuversorgung richtig abzubilden. Hierbei ist sowohl der abstrakte Richtwert als auch die konkrete Verfügbarkeit zu überprüfen. Um hierbei 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 (s. Kap. 6).



# 2 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Basis des Konzeptes ist, entsprechend der Anforderungen des BSG, eine eigene Datenerhebung, da im Kreis Pinneberg auf andere repräsentative Datenquellen, wie z. B. einen Mietspiegel, nicht zurückgegriffen werden kann. Für solch eine Datenerhebung gibt es derzeit keine gesetzlichen Regelungen, entsprechend müssen die Befragungen auf **freiwilliger** Basis bei Mietern oder Vermietern durchgeführt werden.

Im Falle des Kreises Pinneberg erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung sowohl kleiner, privater Vermieter als auch Mieter (im Detail vgl. Kap. 5.3). 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 nicht um personenbezogene Daten handelt, so stellen die konkreten, wohnungsbezogenen Daten der Unternehmen bzw. Eigentümer elementare Daten ihres Geschäftsbetriebs dar.

Der Rohdatensatz wird in einer Excel-Tabelle mit folgenden Angaben je Wohnung gespeichert:

Gemeinde	Wohnfläche	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Datum Mietvertrag
Beispiel	56 m²	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 (Histogramme, s. Anhang) sind im vorliegenden Bericht dargestellt.

Aufgrund des notwendigen, sensiblen Umgangs liegen die Rohdaten nur bei Analyse & Konzepte vor. Die Ergebnisse werden nur in aggregierter Form dargestellt, Einzeldaten werden nicht öffentlich präsentiert, eigentümerspezifische Auswertungen sind nicht möglich.

Analyse & Konzepte geht davon aus, dass der vorliegende Bericht für die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse ausreichend ist. Sollten Zweifel oder Wünsche hinsichtlich der Berechnungen bestehen, kann Analyse & Konzepte jederzeit ergänzende Analysen oder Neuberechnungen im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens durchführen. Sollten dennoch vom Gericht die Rohdaten angefordert werden, so kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfassendste Mietensammlung im Kreis Pinneberg dar. Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist damit die lokale Erkenntnis-Basis gegeben, sodass entsprechend der aktuellen Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R) im Rahmen des Verfahrens die Angemessenheit ermittelt werden kann bevor auf die Tabellen des Wohngeldgesetzes verwiesen wird.



Um die Anforderungen des Datenschutzes zu erfüllen, hat Analyse & Konzepte im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Kreis Pinneberg,
- 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 wurden 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 einzig für die Erstellung der Mietwertübersicht genutzt werden. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle 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.

Der für den Kreis Pinneberg zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

# 3 Vergleichsraum und Wohnungsmarkttypen

Als einen Schritt bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das BSG 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 BSG es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebd.).

Was diese Aussage für inhomogene Kreise bedeutet, wie die erforderlichen Referenzmieten empirisch gewonnen werden können und wie im konkreten Einzelfall der homogene Lebens- und Wohnbereich definiert wird, erfordert eine komplexe Betrachtungs- und Vorgehensweise, die im Folgenden näher erläutert werden soll.

# 3.1 Vergleichsraum

Ausgangspunkt ist die Festlegung des BSG, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festgelegt werden muss, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt werden soll (Urteil des BSG vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).

Im Konzept von Analyse & Konzepte stellt der Kreis Pinneberg den Vergleichsraum dar. In diesem werden die Referenzmieten erhoben. Durch die Bildung der Wohnungsmarkttypen werden für den Vergleichsraum entsprechend den methodisch-empirischen Standards repräsentative Werte ermittelt.

Das BSG orientiert sich bei seiner theoretischen Ableitung des Wohnortes u. a. an Distanzen bzw. zeitlichen Erreichbarkeitsmaßstäben, wie sie auch arbeitssuchenden Personen zugemutet werden können. So heißt es dort: "Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden" (BSG, B 4 AS 30/08).

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes bzw. Vergleichsraumes Entfernungen von bis zu 1,5 Stunden in Kauf zu nehmen. Für den Kreis Pinneberg bedeutet dies, dass das Kreisgebiet einen einzigen Vergleichsraum bilden kann, der im Vergleich zu Berlin als einem gerichtlich bestätigten Vergleichsgebiet, noch immer relativ klein ist.<sup>3</sup> Ob dies im Einzelfall zumutbar ist siehe Kap. 3.3.

#### 3.2 Wohnungsmarkttypen

Der Wohnungsmarkttyp ist nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" gleichzusetzen, entsprechend kann auch nicht abgeleitet werden, dass Leistungsempfänger nur auf Wohnraum innerhalb des jeweiligen Wohnungsmarktyps verwiesen werden können. Vielmehr stellt der Wohnungsmarktyp eine empirische Differenzierung der Preisstruktur innerhalb des Vergleichsraumes, d. h. des Kreises Pinneberg, dar.

<sup>3</sup> Auch das LSG Hessen betrachtet den größten hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg als einen Vergleichsraum (L 7 AS 78/12).



Zentrales Ziel des vorliegenden Konzeptes ist, abstrakte Bedarfe für Unterkunft und Heizung empirisch fundiert zu ermitteln. D. h., die Daten müssen repräsentativ, valide und nach den anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen und Standards erhoben und verarbeitet sein (vgl. Urteil des BSG vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Kreise in aller Regel keinen einheitlichen Wohnungsmarkt darstellen, sondern zumeist mehrere, verschiedene Märkte umfassen: Der Wohnungsmarkt in der Kreisstadt ist zumeist, sowohl hinsichtlich des Wohnungsangebotes als auch der Mietpreise, ein anderer als in ländlichen Bereichen oder den Randbereichen von Großstädten ("Speckgürtel"). Auf der anderen Seite ist auch nicht jede Kommune aufgrund ihrer Größe ein eigener Markt. Des Weiteren können sich auch räumlich entfernte Kommunen bezgl. ihrer Wohnungsmärkte strukturell gleichen. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, für das Konzept und die Mietpreisermittlung Kommunen empirisch zusammenzufassen.

Dieses Zusammenfassen von Gebieten gleicher Wohnungsmarkt- und Mietpreisstrukturen wird im Konzept von Analyse & Konzepte als Wohnungsmarkttypen bezeichnet und erfolgt mit dem anerkannten statistischen Verfahren der Clusteranalyse (s. Kap. 4). Dieses Verfahren fasst diejenigen Kommunen zusammen, die sich strukturell am ähnlichsten sind, unabhängig von ihrer räumlichen Lage im Kreis.

Neben diesem inhaltlichen Grund gibt es auch einen empirisch-methodischen Grund mehrere Gemeinden zusammenzufassen: Insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen, die stark von selbst genutztem Wohneigentum geprägt sind, ist der Mietwohnungsmarkt sehr klein und die Fälle von Neuvermietungen sind relativ gering.<sup>4</sup> Es ist daher oft kaum möglich, für kleine Kommunen, im Sinne der mathematisch-statistischen Grundsätze, eine empirisch ausreichende und belastbare Fallzahl zu generieren. Methodisch üblich ist es daher, ähnlich strukturierte Gebiete zusammenzufassen und so repräsentative Fallzahlen für die Kommunen zu erhalten. Auf die Möglichkeit des empirischen Zusammenfassens verweist auch das BSG in seinem Urteil vom 7. November 2006 (B 7b AS 10/06 R): "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann".

Das empirische Zusammenfassen von Kommunen bedeutet, dass die in einer Kommune ermittelten Mietwerte für sich allein nicht ausreichend sind, zusammen mit den Werten einer zweiten Kommune jedoch aussagekräftig sein können. Gleiches geschieht auch bei den anerkannten Verfahren zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel, bei denen Wohnungen aus verschiedenen Stadtteilen durch ein und dasselbe Mietspiegelfeld repräsentiert werden. Es besteht sogar die Möglichkeit, ganze Mietspiegel auf andere Kommunen zu übertragen, ohne dass in der Kommune, die den Mietspiegel übernimmt, ein Mietwert erhoben wurde. <sup>5</sup> Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass sich die Kommunen strukturell ähneln. Für die Übernahme der Mietwerte ist es nicht notwendig, dass die zusammengefassten Gebiete benachbart sein müssen.

Durch das von Analyse & Konzepte entwickelte Verfahren werden strukturelle Unterschiede kleinräumig berücksichtigt, gleichzeitig wird aber auch eine sinnvolle Anwendung gewährleistet. Dabei stellen die Wohnungsmarkttypen das Mietniveau innerhalb eines Typs von Kommunen dar, für das eine abstrakte Verfügbarkeit geprüft wurde.

<sup>4</sup> Hierbei ist zu beachten, dass man bei der Erfassung von Bestandsmieten auf die freiwilligen Angaben von Vermietern oder Mietern angewiesen ist. Die aktuelle Praxis zeigt derzeit nur eine relativ geringe Teilnahmebereitschaft (ca. 10-20 %), sodass die Fallzahlen entsprechend niedriger sind.

<sup>5</sup> Der BGH hat in einer seiner jüngsten Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegeln in vergleichbaren Kommunen zugelassen. Die Anforderungen, die an eine Vergleichbarkeit zu stellen sind, wurden vom BGH nicht ausgeführt (BGH Az. VIII ZR 99/09).

Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, dass -bezogen auf den Wohnungsmarkt- teure Kommunen nicht mit günstigen Kommunen zusammengefasst werden und die bestehenden Mietunterschiede nicht nivelliert werden. Eine Nivellierung würde bedeuten, dass bei Zusammenfassung von teuren und günstigen Mieten keine Wohnungen in teuren Bereichen angemietet werden können. In den günstigen Gemeinden hingegen, aufgrund zu hoher Angemessenheitsgrenzen, Mieten akzeptiert und gezahlt werden müssten, die nicht dem preislich unteren Wohnungsmarktsegment entsprechen. Eine Nivellierung preislich sehr unterschiedlicher Märkte, die räumlich sehr enge Beziehungen aufweisen können, beschleunigt darüber hinaus die vorhandene soziale Segregation. In Wohnungsmärkten besteht grundsätzlich eine mehr oder weniger starke Segregation, die durch die Angemessenheitsregelungen kaum verhindert werden kann, sie sollte jedoch durch eine unpassende Zusammenfassung, die alleinig auf der räumlichen Nähe beruht, nicht zusätzlich verstärkt werden.

Insgesamt werden durch die Wohnungsmarkttypisierung empirisch valide und repräsentative Referenzmieten für die Ableitung abstrakt angemessener Mieten ermittelt und somit Richtwerte abgeleitet, die die unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen der Kommunen berücksichtigen. Auf der gleichen methodischen Grundlage wird anhand einer mehrmonatigen Erfassung von Angebotsmieten für die einzelnen Wohnungsmarkttypen ermittelt, ob für diese Richtwerte ein ausreichendes Wohnungsangebot anmietbar ist.

#### 3.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Erst im Falle einer über den Angemessenheitsgrenzen liegenden Miete ist individuell zu prüfen, ob es Gründe gibt, auch höhere Mieten durch den Leistungsträger übernehmen zu lassen. Hierfür muss durch eine Bestimmung des homogenen Wohn- und Lebensbereichs (Wohnort im Sinne des BSG) für den **Einzelfall** geprüft werden, für welchen Zeitraum Mietangebote berücksichtigt bzw. ausgewertet werden müssen.

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf preisgünstigeren Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des BSG 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 (vgl. BSG, B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von KdU-Angemessenheitsgrenzen einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des BSG) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, B 14/7b AS 44/06 R; BSG, B 4 AS 18/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum tatsächlich einer Bedarfsgemeinschaft 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 BSG in seiner Entscheidung vom 11.12.2012 (B 4 AS 44/12 R).



Diese beispielhafte Aufzählung 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 Gemeinde (Verwaltungsgemeinde) 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 immer sowohl Teile des eigenen Wohnungsmarkttyps als auch anderer Wohnungsmarkttypen umfassen. Letztendlich ist die Bedarfsgemeinschaft frei in der Wahl ihres Wohnortes, sofern die jeweiligen örtlichen Angemessenheitsgrenzen eingehalten werden. D. h., im Falle der Unangemessenheit der Miete muss die Bedarfsgemeinschaft nicht innerhalb des gesamten Vergleichsraums oder Wohnungsmarkttyps nach einem passenden Angebot suchen. Ausreichend ist es, innerhalb des homogenen Wohn- und Lebensbereiches nach Alternativwohnraum zu suchen. Entsprechend ist das "Soziale Umfeld" nicht mit dem Vergleichsraum identisch, sondern im Einzelfall im Rahmen der individuellen/konkreten Angemessenheit zu prüfen.

Dabei muss sich die Bedarfsgemeinschaft **nicht** am Wohnungsmarkttyp orientieren, in dem sie unangemessen wohnt. So kann auch eine Wohnung in einer anderen Kommune in einem anderen Wohnungsmarkttyp angemietet werden, sofern die Erreichbarkeit gegeben ist. In diesem Fall erfolgt die Angemessenheitsprüfung auf Basis der Werte des Wohnungsmarktes, in dem sich die Alternativwohnung befindet. Im Extremfall kann dies bedeuten, dass eine Wohnung in einem anderen Wohnungsmarkt, obwohl sie ggf. teurer ist, letztendlich trotzdem angemessen sein kann. Generell gelten die Angemessenheitsgrenzen des Wohnungsmarkttyps, in dem sich die angebotene Wohnung befindet.

Sofern durch die Bedarfsgemeinschaft im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ein Nachweis über die Verfügbarkeit eines Alternativangebotes erbracht werden muss, wird sich dieser bei zu kleinen Kommunen in aller Regel auf die benachbarten Kommunen beschränken können. Bei größeren Kommunen, die über einen eigenständigen und ausreichend großen Wohnungsmarkt verfügen, kann sich die Wohnungssuche im Einzelfall auch auf die eigene Kommune beschränken.



# 4 Regionale Differenzierung der Wohnungsmärkte im Kreis Pinneberg

Der Kreis Pinneberg verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Kreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale bzw. strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus finanziellen und erhebungstechnischen Gründen (z. B. zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Deswegen werden für den Kreis Pinneberg Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Wohnungsmarkttypen zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt. Dabei müssen die Kommunen eines Wohnungsmarkttyps nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Kreis Pinneberg) verteilen.

Die Gruppierung von Kommunen darf nicht willkürlich erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar und begründet sein. Ziel ist es, die Gruppierung der Kommunen des Kreises so durchzuführen, dass innerhalb des jeweiligen Wohnungsmarkttyps die Kommunen möglichst ähnliche Merkmalsausprägungen aufweisen, sich aber gleichzeitig möglichst stark von anderen Wohnungsmarkttypen unterscheiden. Bei der Ermittlung der Wohnungsmarkttypen kann es durchaus vorkommen, dass bezogen auf einzelne Merkmale, wie z. B. die Einwohnerzahl, Unterschiede zwischen einzelnen Kommunen bestehen, diese sich aber bei einer Gesamtbetrachtung in Bezug auf ihre Struktur und Situation am Wohnungsmarkt trotzdem stark ähneln und daher einem gemeinsamen Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden können.

Um sicherzustellen, dass die Zuordnungen der Kommunen zu den einzelnen Wohnungsmarkttypen frei von subjektiven Einschätzungen vorgenommen werden, erfolgt die Zusammenfassung von Kommunen mit vergleichbaren Wohnungsmarktstrukturen mittels des wissenschaftlich anerkannten und gebräuchlichen Verfahrens einer multivariaten Clusteranalyse. Die durchgeführte Clusteranalyse berücksichtigt verschiedene wohnungsmarktrelevante Strukturindikatoren, die alle einen Einfluss auf das örtliche Mietpreisniveau ausüben (im Detail s. Anlage 2).

- Ziel ist es, diejenigen Kommunen zu einem Typ zusammenzufassen, die sich in der Kombination der Indikatoren am wenigsten voneinander unterscheiden. Durch die Zusammenfassung wird eine ausreichend große und damit repräsentative Datenbasis ermöglicht.
- Die Clusteranalyse setzt alle Indikatoren aller Kommunen gleichzeitig und gleichwertig miteinander in Beziehung und prüft alle möglichen Kombinationen von Kommunen und der sich daraus ergebenden kombinierten Indikatorausprägungen.
- Dabei werden Kommunen zusammengefasst, die sich zwar in Bezug auf einzelne Indikatoren unterscheiden können, in der Gesamtbetrachtung aller Strukturindikatoren, die in den einzelnen Kommunen das Mietpreisgefüge beeinflussen, jedoch sehr gut zusammenpassen und somit ein ähnliches Mietniveau aufweisen.

Die Erhebung der Mietwerte zur Erstellung einer Mietwertübersicht erfolgt dann differenziert für jeden einzelnen Wohnungsmarkttyp.

<sup>6</sup> S. § 558c BGB oder auch BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD, 34 [37]: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann"

Diese Vorgehensweise hat Analyse & Konzepte z. B. bereits bei einer Untersuchung zum AfWoG Schleswig-Holstein angewendet, sie ist dort gerichtlich anerkannt worden (AfWoG Schleswig-Holstein, Ermittlung von Vergleichsmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, 1998).



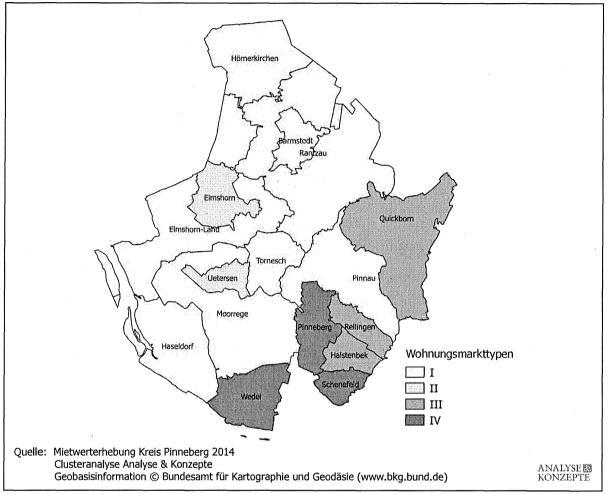
Die Wohnungsmarkttypisierung des Kreises Pinneberg wurde bereits während der Erstellung für ein Schlüssiges Konzept im Jahr 2010 vorgenommen ("Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Kosten im Kreis Pinneberg" Endbericht, Januar 2011). Diese Zuordnung der Kommunen zu Wohnungsmarkttypen hat sich in der praktischen Anwendung bewährt und wird für dieses Konzept übernommen. Zur Erläuterung der verwendeten Indikatoren und der durchgeführten Berechnungen siehe "Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Kosten im Kreis Pinneberg" Endbericht, Januar 2011.

# 4.1 Ergebnis der Clusteranalyse

Tabelle 1 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Wohnungsmarkttypen wieder. Die Berechnungen haben für den Kreis Pinneberg vier Wohnungsmärkte als bestmögliche Gliederung ergeben.

Wohnungsmarkttyp	Kommune
	Stadt Barmstedt
	Amt Elmshorn-Land
	Amt Haseldorf
ı	Amt Hörnerkirchen
•	Amt Moorrege
	Amt Pinnau
	Amt Rantzau
	Stadt Tornesch
II	Stadt Elmshorn
	Stadt Uetersen
	Bönningstedt
	Halstenbek
III	Hasloh
	Stadt Quickborn
	Rellingen
	Stadt Pinneberg
IV	Stadt Schenefeld
	Stadt Wedel

Karte 1 Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Kreis Pinneberg



#### 4.2 Verkehrstechnische Erreichbarkeit

Die Qualität der verkehrlichen Anbindung wird in der Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen überprüft. Die staatliche Landesplanung fasst diese im Zentralen-Orte-Modell zusammen, in dem u. a. nach Mittel- und Oberzentren unterschieden wird. Je höher eine Kommune in diesem System eingestuft ist, umso höherwertige Versorgungseinrichtungen stehen dort zur Verfügung.

Da sich die Bewohner zur Befriedigung ihrer Bedarfe nicht an den administrativen Grenzen eines Kreises orientieren, wurden auch Zentren außerhalb des Kreises berücksichtigt, sofern diese eine Alternative darstellen können.

In Anhang 2 ist die Erreichbarkeit von Mittelzentren mit dem öffentlichen Nahverkehr je Kommune in Fahrminuten abgetragen. Als Mittelzentren sind hierbei die Städte Elmshorn, Itzehoe, Kaltenkirchen, Pinneberg und Wedel, bzw. als Oberzentrum Hamburg, berücksichtigt worden. Es kann aufgezeigt werden, dass jede Kommune ihr nächstgelegenes Mittelzentrum innerhalb maximal 48 Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichen kann. Somit ist festzustellen, dass sich die verkehrstechnische Erreichbarkeit von Kommunen nicht differenzierend auf einzelne Kommunen auswirkt und damit auch nicht gesondert berücksichtigt werden muss.



# 5 Grundlagen der Mietenerhebungen

Im Vorfeld der Datenerhebung sind die angemessene Wohnungsgröße und der angemessene Wohnungsstandard zu definieren. Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu bestimmen, um so einen repräsentativen Datensatz zu ermöglichen.

# 5.1 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 Größenklasse ermittelten Quadratmetermiete und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten maximalen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume (BSG 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R).

Entsprechend der Rechtsprechung des BSG bilden dabei die Fördergrenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden maximalen Wohnflächen. Für das Land Schleswig-Holstein ist dies in den Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG) geregelt (Amtsblatt SH 2012, S. 970, Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 16.06.2014 (Amtsbl. SH. 2014, S. 500)).

Diese Größenklassen werden für das Konzept des Kreises Pinneberg unverändert übernommen.

Haushaltgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	≥25 ≤50 m²
2 Personen	>50 ≤60 m²
3 Personen	>60 ≤75 m²
4 Personen	>75 ≤85 m²
5 Personen	>85 ≤95 m²
Jede weitere Person	+10 m <sup>2</sup>

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und relativ geringer Fallzahlen sehr großer Wohnungen andererseits wird bereits für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Für diese gilt "für jede weitere Person"  $+10~\text{m}^2$ .

Bei der Mietwerterhebung werden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Größenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier werden nur Wohnungen von 25-50 m² berücksichtigt (vgl. Urteil LSG SH vom 11.04.2011, L 11 AS 123/09). 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.<sup>7</sup> Hintergrund ist die Tatsache, dass in aller Regel die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage höher ist als die einer größeren Wohnung (Wohnkosten-Progression). Allerdings nimmt die Quadratmetermiete in aller Regel keine Größenordnung an, die dazu führen würde, dass eine sehr kleine Wohnung in der Gesamtmiete teurer wäre als eine vergleichbare größere Wohnung.

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

Sollte im Zuge eines Verfahrens das Sozialgericht keine oder eine andere Mindestwohnungsgröße wünschen, so können mit dem vorhandenen Datensatz für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften neue Werte berechnet werden.

# 5.2 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 werden kann. Was angemessen ist, ist somit immer relativ. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften bzw. deren Anteil an den Haushalten im Kreis größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei geringeren Volumina.

In der BSG-Rechtsprechung wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (s. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 (BSG, 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 vermieterseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung (die Brennstoffzufuhr erfolgt nicht mit der Hand) verfügen. Wohnungen ohne Bad oder Sammelheizung repräsentieren i. d. R. das unterste Marktniveau, welches nach Ansicht des BSG nicht für eine Anmietung zumutbar ist.

Analyse & Konzepte hat sich für die Nutzung des zweiten Erhebungsansatzes entschieden, da der erst genannte Ansatz (alleinige Erhebung der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment) aus erhebungstechnischer Sicht und der notwendigen Gewährleistung einer Versorgungssicherheit nicht mit einem vertretbaren Aufwand realisiert werden kann. Denn dabei könnte ein einfacher und regional zu bestimmender Wohnungsstandard nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs erhoben werden. Theoretisch ist es möglich, eine Definition der Angemessenheit auf Basis einer Auflistung vorzunehmen, über welche Ausstattungsmerkmale, in welcher Qualität eine Wohnung maximal verfügen darf, um angemessen zu sein. Dies ist in der empirischen Praxis nicht umsetzbar, da dann ein

<sup>7</sup> Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Richtwert-Ermittlung, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vgl. auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S. 129.



differenzierter Katalog mit Ausstattungsmerkmalen sowie deren jeweiliger Gewichtung erstellt, und dieser dann für jede potenziell infrage kommende Wohnung abgeprüft werden müsste. Dieser Erhebungsaufwand ist i. d. R. nicht realisierbar, zumal die Teilnahme an den Erhebungen freiwillig ist. Der Arbeitsaufwand für die befragten Vermieter bzw. Mieter darf nicht zu hoch sein, da sich diese ansonsten einer Teilnahme verweigern würden.

Selbst wenn dieses Erhebungsproblem gelöst wäre, könnte es trotzdem sein, dass dieser auf Ausstattungsmerkmalen basierende einfache Standard nicht hinreichend groß ist, um alle Bedarfsgemeinschaften versorgen zu können und der Ausstattungskatalog solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden müsste, bis eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund definiert Analyse & Konzepte die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Miethöhe. Wie sich in Mietspiegelerhebungen bzw. Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen proportionalen Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Mietpreis: Je besser die Ausstattung, desto höher ist i. d. R. der Mietpreis. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das BSG weist in seiner aktuellen Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard in der Wohnungsmiete niederschlägt (BSG 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R).

#### 5.3 Grundgesamtheit und repräsentative Datenbasis

Wählt man wie oben dargestellt den Ansatz, das untere Marktsegment über den Mietpreis abzubilden, so ist der gesamte relevante Markt zu erheben und eine repräsentative Datenbasis zu erstellen.

#### 5.3.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Markt abzubilden, bedeutet nicht alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 (B 14/7b AS 44/06 R) hat das BSG dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" (Rn. 16) beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren. Entscheidend ist, dass nur auf den Bereich 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 n\u00e4here Verwandte),
- mietpreisreduzierte Werkswohnungen,
- 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 Kreis Pinneberg schon im Vorfeld der Erhebung ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.



Für die Betrachtung des Gesamtwohnungsmarktes ist mit Hilfe der amtlichen Statistik diese Filterung nur bedingt möglich. Hier kann der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Kreis Pinneberg verfügt über rd. 77.180 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 9.193 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rd. 67.060 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkswohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

Des Weiteren hat das BSG festgelegt, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandard-Wohnungen verwiesen werden können (BSG Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R). Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen bzw. Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermieterseitig zumindest über die Merkmale "Bad" **und** "Sammelheizung" verfügen. Substandardwohnungen, 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 Kreis Pinneberg gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 67.060 Wohnungen.

#### 5.3.2 Erhebung von Bestandsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Kreis Pinneberg basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet 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 Kreis Pinneberg angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Entscheidungsträgern konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung gewonnen werden.

## 2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, ist es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die weniger professionell und EDV-basiert vermieten. Diese wurden z. T. direkt schriftlich befragt, z. T. wurden deren Mieter schriftlich befragt.

Für die direkte Befragung der kleinen Vermieter wurden Adressdaten der Abfallwirtschaft des Kreises Pinneberg zur Verfügung gestellt. Insgesamt wurden rd. 3.500 kleinere Vermieter angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Mieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen.



Mit der Mietwerterhebung wurden sowohl von den Vermietern als auch den Mietern folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Datum der letzten Mietänderung
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014

- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

#### 3. Stufe

Die Erhebung wurde durch Mieten aus dem SGB II-Datensatz des Jobcenters ergänzt. Dieser Datensatz wurde bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits mit der 1. oder 2. Stufe erfasst worden sind.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Kreis Pinneberg von September 2014 bis November 2014 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.09.2014 erhoben.

• Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Kreis Pinneberg 17.628 erhobene Mietwerte.

Tab. 3	Anzahl u	nd Verteilu	ing aller ei	hobenen N	1ietwerte			
				Wohnun	gsgröße			
Wohnungs- markttyp	unter 25	25 bis ≤ 50 m²	>50 bis ≤ 60 m²	>60 bis ≤ 75 m²	>75 bis ≤ 85 m²	>85 bis ≤ 95 m²	nicht zuzuordnen	Summe
I	22	708	424	385	289	469	83	2.380
II	71	1.627	1.457	2.270	789	562	120	6.896
III	27	565	425	748	266	263	56	2,350
IV	105	2.174	1.295	1,383	409	446	123	5.935
nicht zuzuordnen	2	20	7	4	2	28	4	67
Summe	227	5.094	3.608	4.790	1.755	1.768	386	17.628

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das BSG in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16). In Bezug auf den Kreis Pinneberg wären somit weniger als 6.706 Mietwerte erforderlich. Diesem Konzept liegen 17.628 Datensätze zu Bestandsmieten und 1.953 Angebotsmieten (vgl. Kap. 5.5) - also insgesamt 19.581 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Die mit der Mietwerterhebung insgesamt erfassten Daten konnten aufgrund fehlerhafter oder fehlender Angaben nicht alle für die Auswertung verwendet werden. Es wurde versucht, die nicht relevanten Wohnungen im Vorfeld gar nicht erst zu erfassen, ein Teil musste jedoch anhand von Filterfragen (s. Kap. 5.3.1) ausgesondert werden.

Dieser bereinigte Datensatz liegt den folgenden Auswertungen zugrunde und kann für weitere Analysen im Rahmen gerichtlicher Verfahren herangezogen werden (vgl. Kap. 2).

#### 5.4 Extremwertkappung

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

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen 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").

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemeingültige Antwort bzw. 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, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.<sup>8</sup>

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren sollen (s. Kap. 5.3.1), setzt Analyse & Konzepte diesen Anspruch mit Hilfe 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 Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95% aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 1 für die einzelnen Tabellenfelder aufgeführt und graphisch dargestellt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 14.410
 Mieten zur Verfügung.



Tab. 4 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	15.175
./. Extremwertkappung	765
Vollgültige Mietwerte	14.410
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014	ANALYSE ® KONZEPTE

Sämtliche 20 Tabellenfelder weisen mit 186 bis 2.005 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

14/ah			Wohnun	gsgröße		
Wohnungs- markttyp	≥25 bis ≤50 m²	>50 bis ≤60 m²	>60 bis ≤75 m²	>75 bis ≤85 m²	>85 bis ≤95 m²	Summe
I	647	391	319	225	352	1.934
II	1.526	1.343	1.821	673	393	5.756
Ш	465	369	616	215	186	1.851
IV	2.005	1.152	1.077	315	320	4.869
Summe	4.643	3.255	3.833	1.428	1.251	14.410

#### 5.5 Erfassung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Juni 2014 bis November 2014 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immoblienportal)
- Immonet (Internet-Immoblienportal)
- Immowelt (Internet-Immoblienportal)
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

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

Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Bereinigung der Daten von Dubletten (Mehrfachinserate)
- Eliminierung von Extremwerten durch Begrenzung der Daten auf den Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts.

14/ a la maramana			Wohnun	gsgröße		
Wohnungs- markttyp	≥25 bis ≤50 m²	>50 bis ≤60 m²	>60 bis ≤75 m²	>75 bis ≤85 m²	>85 bis ≤95 m²	Summe
I	67	57	68	38	42	272
II	154	81	202	55	40	532
III	51	50	75	50	36	262
IV	178	136	231	136	99	780
Summe	450	324	576	279	217	1.846

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.953 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 mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 1.846 Mieten zur Verfügung.

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

- In sechs Monaten wurden 1.846 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 3.684 wären.
- Im Kreis Pinneberg gibt es laut Zensus 2011 rd. 67.060 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also ca. 5.364-6.706 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also nicht einmal die Hälfte.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rd. 3.024 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. Z. B. bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihnen bekannten Interessenten an. Auch werden gleichartige Wohnungen von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen. Mieter vermitteln ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter, usw.



Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Struktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. D. h. 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 (s. Tab. 7), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

Weiterhin weicht das veröffentlichte Angebot, bezogen auf die Miethöhe, deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (s. Kap. 6.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.



# 6 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

Entsprechend der Anforderungen des BSG sind für die Ermittlung der Richtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Neuversorgung richtig abzubilden. Hierbei ist sowohl der abstrakte Richtwert als auch die konkrete Verfügbarkeit zu überprüfen. Um hierbei 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.

#### 6.1 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,
- Empfänger von BAföG/Berufsausbildungshilfe.

Die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment darf nicht zu einer Besserstellung gegenüber 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 preiswerten Wohnraum ermittelt wird (s. Tab. 7).



	Samuel Services					
Haushalte mit	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB $\Pi^1$	5.390	1.970	1.310	770	460	9.900
Wohngeldempfänger <sup>2</sup>	1.070	320	240	360	330	2.320
Bedarfsgemeinschaften HLU/SGB XII <sup>3</sup>	1.540	250	370	270	190	2.920
Sonstige Nachfragergruppen <sup>4</sup>	2.160	2.270	810	440	06	5.770
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	10.160	5,110	2.730	1.840	1.070	20,910
Haushalte insg. <sup>5</sup>	21.600	22.700	8.100	4.400	006	57.700
Anteil Nachfrager	47%	23%	34%	42%	119%	36%

<sup>1</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit, August 2014

 $^2\ \text{Statistisches}$  Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 31.12.2012

 $^3$  Statistische Ämter des Bundes und der Länder (www.regionalstatistik.de), 31.12.2012/31.12.2011

<sup>4</sup> Bundesdurchschnitt nach BBR: Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte"

<sup>5</sup> ROP 2030 BBSR, Prognose 2014

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014

ANALYSE SKONZEPTE



Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe z. B. 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 (s. Abb. 1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragergruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Leistungsbezieher i. d. R. nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist, sondern sich die Bedarfsgemeinschaften insbesondere auf 1- und 2-Personen-Haushalte konzentrieren.

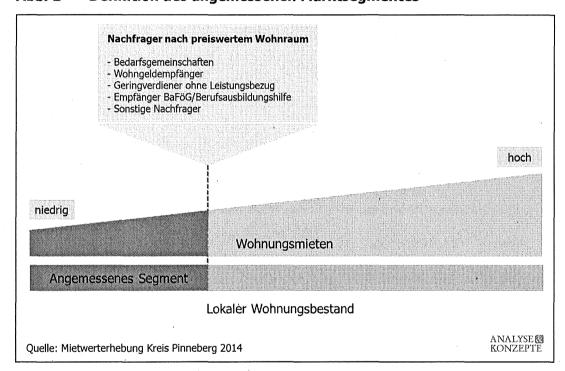


Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes

Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie geschieht unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den hier festgelegten Wohnungsgrößenvorgaben orientieren, und nicht die Möglichkeit des Produktes der maximalen Brutto-Kaltmiete nutzen. Entsprechend können die berechneten Anteile der Nachfrager nicht umstandslos den notwendigen Anteil am Wohnungsbestand bilden und müssen in einem iterativen Verfahren angepasst werden.

#### 6.2 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 für Geringverdiener ohne Transferbezug ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (maximale Wohnfläche multipliziert mit der Miete/m²) die Mieten sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Vgl. hierzu BMVBS/BBSR: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte; Forschungen H. 142



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. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn z. B. dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kap. 6.1 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 Dezember 2013 bis September 2014, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (s. Tab. 8) In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

- Sozialwohnungen i. d. R. 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 und
- teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass der Umfang von 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.

Wohnungsmarkttyp	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete	
I	5,50	6,25	
II	6,46	6,29	
III	8,45	8,92	
IV	5,34	8,68	

Die Tabelle 8 dient nur der Darstellung der preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten und soll die signifikanten Unterschiede zwischen diesen Mieten deutlich machen. Hieraus lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten.

Wichtig bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum auf Basis des Produktwertes der Brutto-Kaltmiete. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitswert verfügbar sind.

Als ausreichend für "normale Wohnungsmarktverhältnisse", also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Prozentwerte von 10 % bis 20 % bei den Angebotsmieten betrachtet werden.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich grob am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bzgl. der Versorgung mit Wohnraum bei den SBG II bzw. XII-Empfängern angesehen werden kann.

Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 30. Perzentil beschreibt z. B. den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 30 % der Mieten.

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, in den wesentlichen Gruppen (1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften) zu hoch oder zu niedrig liegen, werden solange erhöhte oder reduzierte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können.

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Zudem erfolgt eine Überprüfung anhand der SGB II-Daten, in denen die aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften abgebildet ist. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Volumen der Nachfrager im preisgünstigen Erhebung/Auswertung Segment von Angebotsmieten (Nachfrageranalyse) (Vorläufige) Bestimmung Prüfung der Verfügbarkeit Erhebung/Auswertung von Mietobergrenzen von Wohnungen von Bestandsmieten Basis: Bestandsmieten Basis: Angebotsmieten Gaf. Anpassung der Mietobergrenzen (mehrstufiges Verfahren) Analyse Wohnsituation Leistungsempfänger (SGB II und XII) Festlegung der endgültigen Mietobergrenzen (Angemessenheitstabelle) ANALYSE S
KONZEPTE Ouelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses können für den Kreis Pinneberg folgende Perzentile festgelegt werden:

- Wohnungsmarkttyp I: 40 % für Bedarfsgemeinschaften 1 bis 3 oder 5 Personen, 55 % für Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen
- Wohnungsmarkttyp II: 40 % (alle Haushaltsgrößen)
- Wohnungsmarkttyp III: 40 % für Bedarfsgemeinschaften mit 1-, 3- oder 5 Personen, 45 % für BGs mit
   2 Personen und 60 % für BGs mit 4 Personen
- Wohnungsmarkttyp IV: 45 % für Bedarfsgemeinschaften mit 1, 2 oder 4 Personen, 40 % für BGs mit 3 oder 5 Personen

Bedarfsgemeinschaften mit Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 bis ≤50 m²	>50 bis ≤60 m²	>60 bis ≤75 m²	>75 bis ≤85 m²	>85 bis ≤95 m²
Wohnungsmarkttyp I	40 %		55 %	40 %	
Wohnungsmarkttyp II	40 %				
Wohnungsmarkttyp III	40 %	45 %	40 %	60 %	40 %
Wohnungsmarkttyp IV	4	45 % 40 %		45 %	40 %

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

Die konkrete Verteilung aller Mieten, differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarkttypen, ist in sogenannten Histogrammen im Anhang umfänglich dargestellt.

#### 6.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilsgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tabelle 10 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m².

Bedarfsgemeinschaften mit Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 bis ≤50 m²	>50 bis ≤60 m²	>60 bis ≤75 m²	>75 bis ≤85 m²	>85 bis ≤95 m²
Wohnungsmarkttyp I	6,58	5,60	6,00	5,49	6,15
Wohnungsmarkttyp II	6,00	5,77	5,72	5,63	5,70
Wohnungsmarkttyp III	6,92	6,91	6,90	7,09	7,30
Wohnungsmarkttyp IV	6,80	6,20	6,21	5,91	5,91

Bei der Bewertung der Quadratmetermieten muss berücksichtigt werden, dass diese Werte jeweils bezogen auf die maximale Wohnfläche ausgewiesen werden. Aufgrund der von den Sozialgerichten entwickelten Produkttheorie sind die solchermaßen berechneten Richtwerte vom Leistungsträger auch für kleinere Flächen zu übernehmen. In diesen Fällen steigt die vom Leistungsträger als angemessen zu übernehmende Quadratmetermiete.

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können (BSG Urteil vom 50/10 R), Rahmen Erhebung kalten 19.10.2010; 14 AS wurden im der die Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des BSG der Mittelwert (Median) der Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße und Wohnungsmarkttyp in Ansatz gebracht (s. Tab. 11). Für jede Wohnungsgrößenklasse wird zu Gunsten der Bedarfsgemeinschaften der jeweils maximale Mittelwert entweder aus den Daten der Mietwerterhebung oder den Daten des Jobcenters angewendet. Den Leistungsempfängern entsteht kein Nachteil und es wird gewährleistet, dass der für die Berechnungen angesetzte Wert ausreichend hoch ist.

Größenklasse	≤ 50 m²	50 ≤ 60 m²	60 ≤ 75 m²	75 ≤ 85 m²	> 85
Mittelwert Erhebung	1,73	1,60	1,60	1,66	1,49
Fallzahl	1.345	1.113	1.774	667	276
Mittelwert SGB II-Daten	1,69	1,64	1,60	1,67	1,67
Fallzahl	2.205	. 552	512	169	60

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der Obergrenze der angemessenen Wohnflächen je Haushaltsgröße gebildet. Die Fallzahlen, Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in den Tabellen 12-15 dargestellt.

(אפתר ס	(State Daffilstedt, Allit Eilistofi Fedia, Allit Haselatori, Allit Holliesh, Allit Mooriege, Allit Filliau, Allit Maiszau, State 10 install	-Lailu, Airic Haseiduil,		וור ואססוובאבי, אווור בנווויו	du, Allic Kalliczau, Staut Max. Brutto-i	antzau, otaat Holliestrij Max. Brutto-Kaltmiete in €
Größe in m²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m²	kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Neu	Alk
≥25 bis ≤50 m²	1	6,58	1,73	8,31	415,50	372,00
>50 bis ≤60 m²	2	5,60	1,64	7,24	434,40	413,00
>60 bis ≤75 m²	3	00′9	1,60	2,60	270,00	229,00
>75 bis ≤85 m²	4	5,49	1,67	7,16	09′809	902'00
>85 bis ≤95 m²	5	6,15	1,67	7,82	742,90	90'629
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014	y Kreis Pinneberg 2014					ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 13 Wohnur (Stadt El	Wohnungsmarkt II: Bestandsmieter (Stadt Elmshom, Stadt Uetersen)	smieten )				
		Netto-	Kalte Betriehs-		Max, Brutto-	Max. Brutto-Kaltmiete in €
Größe in m²	Personen- zahl	Kaltmiete in €/m²	kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Neu MWE	Alt
≥25 bis ≤50 m²	1	90′9	1,73	2/13	386,50	343,00
>50 bis ≤60 m²	2	5,77	1,64	7,41	444,60	414,00
>60 bis ≤75 m²	3	5,72	1,60	28'2	549,00	491,00
>75 bis ≤85 m²	4	5,63	1,67	7,30	620,50	260,00
>85 bis ≤95 m²	5	5,70	1,67	7,37	700,15	642,00
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014	Kreis Pinneberg 2014					ANALYSE SE KONZEPTE

<b>Tab. 14 Woh</b> n (Bönn	Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Bönningstedt, Halstenbek, Hasloh, Stadt Quickborn, Rellingen)	estandsmieten <, Hasloh, Stadt Quie	ckborn, Rellingen)				
		Netto-	Kalte Betriebs-		Ma	Max. Brutto-Kaltmiete in €	ne
Größe in m²	Personen- zahl	Kaltmiete in €/m²	kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Neu MWE	AIEL	AIR
≥25 bis ≤50 m²	1	6,92	1,73	8,65	432,50	375,00	372,00
>50 bis ≤60 m²	2	6,91	1,64	8,55	513,00	443,00	413,00
>60 bis ≤75 m²	3	96'90	1,60	8,50	637,50	00'209	559,00
>75 bis ≤85 m²	4	60'2	1,67	92'8	744,60	704,00	00'509
>85 bis ≤95 m²	. 5	7,30	1,67	8,97	852,15	00'089	90'629
Alt1 bezieht sich auf di Alt2 bezieht sich auf di	Alt1 bezieht sich auf die Kommunen Halstenbek; Stadt Quickborn; Rellingen Alt2 bezieht sich auf die Kommunen Bönningstedt; Hasloh	;; Stadt Quickborn; Rellin :dt; Hasloh	gen			·	
Quelle: Mietwerterhebt	Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014						ANALYSE

Tab. 15 Wohnun (Stadt Pir	Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Stadt Pinneberg, Stadt Schenefeld, Stadt	<b>ismieten</b> eld, Stadt Wedel)				
		Netto-	Kalte Betriebs-		Max. Brutto-Kaltmiete in €	altmiete in €
Größe in m²	Personen- zahl	Kaltmiete in €/m²	kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Neu MWE	Alt
≥25 bis ≤50 m²	1	08′9	1,73	8,53	426,50	396,00
>50 bis ≤60 m²	2	6,20	1,64	7,84	470,40	431,00
>60 bis ≤75 m²	3	6,21	1,60	7,81	282'12	523,00
>75 bis ≤85 m²	4	5,91	1,67	7,58	644,30	269,00
>85 bis ≤95 m²	5	5,91	1,67	7,58	720,10	652,00
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014	Kreis Pinneberg 2014					ANALYSE CONZEPTE



Die Tab. 16 bis 19 beinhalten – neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen – den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietrichtwerte. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (s. Tab. 12 bis 15) angemietet werden kann. Hier lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisrichtwerte, bezogen auf den Quadratmeterpreis, als konkretes Angebot zur Verfügung stehen.

Für die Angemessenheitsprüfung ist allerdings nur das Gesamtprodukt ausschlaggebend. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange das Gesamtprodukt nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale Quadratmeterpreis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen kann.

Tab. 20 stellt einen Vergleich des Produktes der Brutto-Kaltmiete im Vergleich zu den berechneten Brutto-Kaltmieten auf Basis der erhobenen Netto-Kaltmieten der Angebote zzgl. der durchschnittlichen kalten Betriebskosten dar. Durch den Verzicht auf Wohnfläche wird aufgrund der Produkttheorie bei den leistungsberechtigten Haushalten ein höherer Quadratmetermietpreis akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot konkret für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

Tab. 16Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten(Stadt Barmstedt, Amt Elmshorn-Land, Amt Haseldorf, Amt Hörnerkirchen, Amt Moorrege, Amt Pinnau, Amt Rantzau, Stadt Tornesch)	A cholodology	Nomination and an article	Doctor	,
	doorrege, Amt Pinnau, Amt Rantzau, Stadt Tornesch)	<b>mieten und Neuvertragsmieten</b> Land, Amt Haseldorf, Amt Hörnerkirchen, Amt	nungsmarkt I: Ar t Barmstedt, Amt E	<b>Tab. 16 Woh</b> i (Stadi

	Bestandsmieten	Neuvertra	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten	
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥25 bis ≤50 m²	85'9	5,50	44 %	6,25	46 %	29
>50 bis ≤60 m²	5,60	09'2	25 %	2,06	16 %	57
>60 bis ≤75 m²	00′9	86′9	% 6	6,85	78 %	89
>75 bis ≤85 m²	5,49	7,01	% 5	7,23	2 %	38
>85 bis ≤95 m²	6,15	7,32	15 %	6,34	33 %	42
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014	ng Kreis Pinneberg 2014					ANALYSE

200	
335	
	A)
	ж.
	U
	~
	<b>⊆</b>
335	16
	•
333	10000000
	<b>.</b>
	u .
	out the same
	<b>7</b> 1
25%	•
	•
	<u> </u>
	<b>,</b>
	<b>—</b>
	₩.
200	A1
	<b>.</b>
887	
	_
	S.
23.	
any	
	v 7
	<b>o</b> '
	U :
	<b>F</b>
	~ .
	-
301	
887	on Allah
93	
887	-
2	3
	<b>~</b> -
	⊆ ः
30	
	S ÷
42	<b>***</b>
	U, c
	<b>e</b> :
0.80	
	<b>.</b>
	= =
	A 1
	<b>.</b>
86	Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Ct-alt Elmchorn Ct-alt Hatarcan)
	3 °
	water
883	_
	Ν.
	17
	17
	. 17
	b. 1.7
•	10, 17
•	ab, 17
, ,	Tab. 17
•	Tab. 17

	Bestandsmieten	Neuvertra	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten	
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥25 bis ≤50 m²	900'9	6,46	13 %	6,29	% 8	154
>50 bis ≤60 m²	5,77	6,14	13 %	6,27	% 9	81
>60 bis ≤75 m²	5,72	6,14	10 %	6,16	% 8	202
>75 bis ≤85 m²	5,63	66′5	15 %	6,46	13 %	55
>85 bis ≤95 m²	5,70	88′9	15 %	9,30	20 %	40
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014	g Kreis Pinneberg 2014					ANALYSE & KONZEPTE

	Bestandsmieten	Neuvertra	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten	
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥25 bis ≤50 m²	6,92	8,45	21 %	8,92	% 0	51
>50 bis ≤60 m²	6,91	7,95	13 %	89'8	% 0	50
>60 bis ≤75 m²	06′9	8,05	7 %	8,24	3 %	75
>75 bis ≤85 m²	60'2	7,80	17 %	99′8	2 %	50
>85 bis ≤95 m²	7,30	90'6	% 0	8,59	% 8	36

Tab. 19 Wohnu (Stadt Pi	Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Stadt Pinneberg, Stadt Schenefeld, Stadt Wedel)	otsmieten und Neuve eld, Stadt Wedel)	artragsmieten			
	Bestandsmieten	Neuvertra	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten	
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥25 bis ≤50 m²	6,80	5,34	% 69	89'8	4 %	178
>50 bis ≤60 m²	6,20	06′5	49 %	8,10	% L	136
>60 bis ≤75 m²	6,21	7,20	17 %	7,74	4 %	231
>75 bis ≤85 m²	5,91	4,88	81 %	7,85	4 %	136
>85 bis ≤95 m²	5,91	20′5	% 62	7,61	% 5	66
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014	g Kreis Pinneberg 2014					ANALYSE KONZEPTE

 Tab. 20	20 Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot <sup>1</sup>	miete und	l tatsächlich	es Angebo	ot.¹						
		1 P (>=25 bi	1 Person (>=25 bis <=50 m²)	2 Pe (>50 bis	2 Personen (>50 bis <=60 m²)	3 Pe (>60 bis	3 Personen (>60 bis <=75 m²)	4 Pel (>75 bis	4 Personen (>75 bis <=85 m²)	5 Pel (>85 bis	5 Personen (>85 bis <=95 m²)
	Wohnungsmarkttyp	Мах. ВКМ	Anteil Angebot	Мах. ВКМ	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Мах. ВКМ	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
н	Stadt Barmstedt, Amt Elmshorn-Land, Amt Haseldorf, Amt Hörnerkirchen, Amt Moorrege, Amt Pinnau, Amt Rantzau, Stadt Tornesch	415,50	% 99	434,40	30 %	570,00	44 %	09'809	13 %	742,90	20 %
 11	Stadt Elmshorn, Stadt Uetersen	386,50	% 5/	444,60	33 %	549,00	51 %	620,50	27 %	700,15	33 %
III	Bönningstedt, Halstenbek, Hasloh, Stadt Quickborn, Rellingen	432,50	33 %	513,00	14 %	637,50	24 %	744,60	12 %	852,15	28 %
ΛI	Stadt Pinneberg, Stadt Schenefeld, Stadt Wedel	426,50	61 %	470,40	10 %	585,75	21 %	644,30	8 %	720,10	7 %
 1 Ang Quelle	<sup>1</sup> Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt) Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014	eten der Größ 14	enklassen zzgl. d	er kalten Betri	iebskosten aus d	er Bestandsmi	etenerhebung (b	rutto-kalt)			ANALYSE  KONZEPTE

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte, die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebensund Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Generell wurden die Richtwerte 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 und ein hieraus entstehendes Mietsteigerungspotenzial, negativ beeinflusst wird. 
Spätestens im Rahmen der Einzelfallprüfung wird eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt. Die 
Tab. 22 verdeutlicht noch einmal die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen 
gegenüber der bisherigen Richtlinie.

Bedarfsgemeinschaften mit Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 bis ≤50 m²	>50 bis ≤60 m²	>60 bis ≤75 m²	>75 bis ≤85 m²	>85 bis ≤95 m²
Wohnungsmarkttyp I	415,50	434,40	570,00	608,60	742,90
Wohnungsmarkttyp II	386,50	444,60	549,00	620,50	700,15
Wohnungsmarkttyp III	432,50	513,00	637,50	744,60	852,15
Wohnungsmarkttyp IV	426,50	470,40	585,75	644,30	720,10

5	ab. 22 Vergredol 2Wisdren den neuen Angel		1 Person			2 Personen 3 Personen 4 P		J We	er Len der 3 Personen		CCITUTE   4	TIE 4 Personen		ıv	5 Personen	
		(>=25	$(>=25 \text{ bis } <=50 \text{ m}^2)$	m²)	(>50 }	$(>50 \text{ bis } <=60 \text{ m}^2)$	m²)	(>60	$(>60 \text{ bis } <=75 \text{ m}^2)$	m²)	(>75	$(>75 \text{ bis } <=85 \text{ m}^2)$	m²)	(>85	(>85 bis <=95 m <sup>2</sup> )	m²)
	Wohnungsmarkttyp	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
Η .	Stadt Barmstedt, Amt Elmshorn-Land, Amt Haseldorf, Amt Hörnerkirchen, Amt Moorrege, Amt Pinnau, Amt Rantzau, Stadt Tornesch	415,50	372,00	12 %	434,40	413,00	2 %	570,00	259,00	2 %	09'809	00′509	1 %	742,90	629,00	18 %
Ħ	Stadt Elmshorn, Stadt Uetersen	386,50	343,00	13 %	444,60	414,00	7 %	549,00	491,00	12 %	620,50	260,00	11 %	700,15	642,00	% 6
H	Halstenbek, Stadt Quickborn, Rellingen	432,50	375,00	15 %	513,00	443,00	16 %	637,50	00′209	2 %	744,60	704,00	% 9	852,15	00'089	25 %
	Bönningstedt, Hasloh		372,00	16 %		413,00	24 %		559,00	14 %		605,00	23 %		90′679	35 %
2	Stadt Pinneberg, Stadt Schenefeld, Stadt Wedel	426,50	396,00	% 8	470,40	431,00	% 6	585,75	523,00	12 %	644,30	00'695	13 %	720,10	652,00	10 %
- P	Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2014	berg 2014													ANA	ANALYSE & KONZEPTE

## Anlage 1 Histogramme der erhobenen Mieten im Kreis Pinneberg

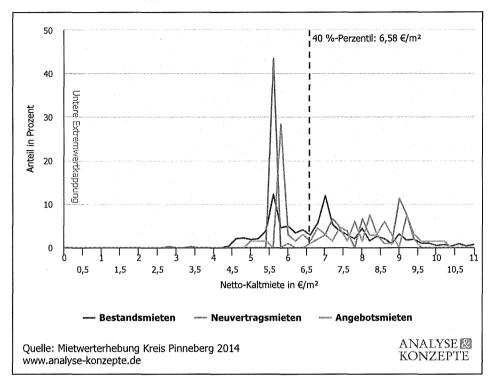
ANALYSE & KONZEPTE

Um den Datensatz der Mietwerterhebung anschaulich darzustellen und einen direkten Vergleich zwischen den Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten zu verdeutlichen, wird im Folgenden die Verteilung der Mietwerte differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarkttyp dargestellt. Darüber hinaus werden die Intervalle der Extremwertbereinigung aufgezeigt.

Bei einer Normalverteilung ("Glockenkurve") befinden sich in dem Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung ober- und unterhalb des Mittelwerts 95 % aller Fälle (die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuungsbreite der Werte einer Verteilung). In Anlehnung hieran verwendet Analyse & Konzepte dieses Intervall um die erhobenen Mietwertdaten zu begrenzen. So wird in einem weiteren standardmäßig durchgeführten Schritt sichergestellt, dass sehr niedrige und sehr hohe Werte die Auswertung nicht beeinflussen.



Abb. A1 Wohnungsmarkt I, ≥25 bis ≤50 m², **Netto-Kaltmieten** 



Bestandsmiete:

6,58 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 0,55 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 15,84 €/m2

40 %-Perzentil

Angebotsmiete:

6,25 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:

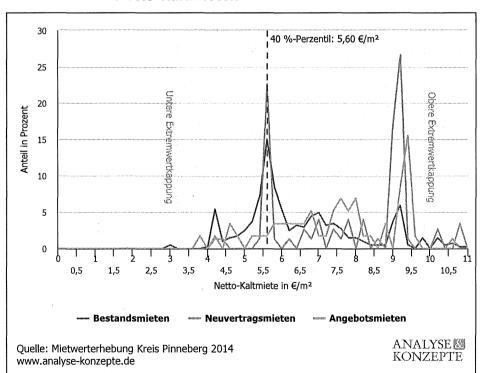
5,50 €/m<sup>2</sup>

Anzahl Mieten Bestand/Angebote/

Neuverträge:

690/72/115

Abb. A2 Wohnungsmarkt I, >50 bis ≤60 m², **Netto-Kaltmieten** 



40 %-Perzentil Bestandsmiete:

5,60 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 3,21 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 9,84 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil

Angebotsmiete: 7,06 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil

Neuvertragsmiete: 7,60 €/m<sup>2</sup>

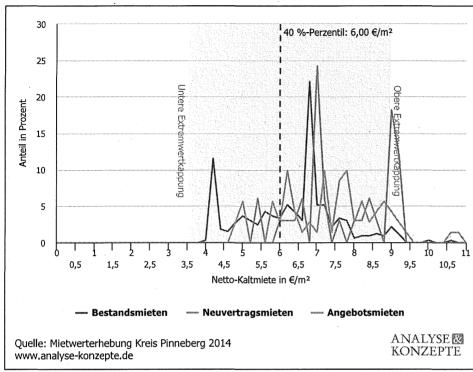
Anzahl Mieten

Bestand/Angebote/

Neuverträge:

413/58/75

Abb. A3 Wohnungsmarkt I, >60 bis ≤75 m², **Netto-Kaltmieten** 



6,00 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 3,57 €/m<sup>2</sup>

Obere Grenze

Extremwertkappung: 8,97 €/m²

40 %-Perzentil

Angebotsmiete:

6,85 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:

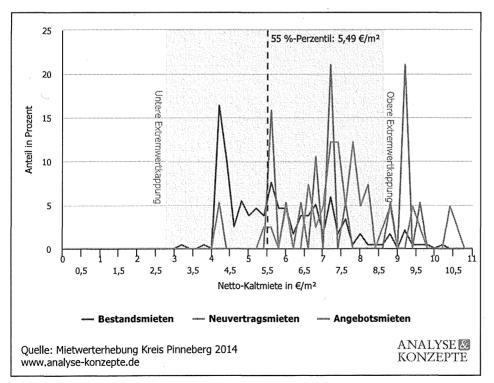
6,98 €/m<sup>2</sup>

Anzahl Mieten

Bestand/Angebote/ Neuverträge:

333/71/33

Abb. A4 Wohnungsmarkt I, >75 bis ≤85 m², **Netto-Kaltmieten** 



55 %-Perzentil Bestandsmiete:

5,49 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 2,80 €/m<sup>2</sup>

Obere Grenze

Extremwertkappung: 8,61 €/m<sup>2</sup>

55 %-Perzentil

Angebotsmiete: 7,23 €/m<sup>2</sup>

55 %-Perzentil Neuvertragsmiete: 7,01 €/m<sup>2</sup>

Anzahl Mieten

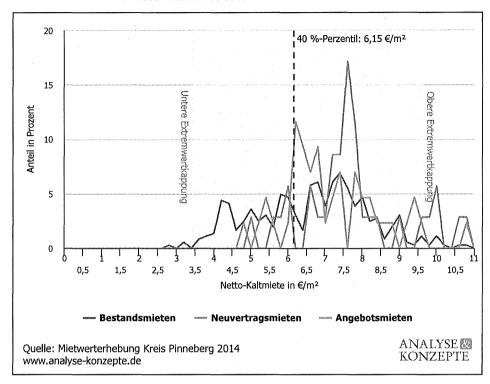
Bestand/Angebote/

Neuverträge:

239/41/19



Abb. A5 Wohnungsmarkt I, >85 bis ≤95 m², **Netto-Kaltmieten** 



Bestandsmiete:

6,15 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 3,45 €/m<sup>2</sup>

Obere Grenze

Extremwertkappung: 9,64 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil

Angebotsmiete:

6,34 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil

Neuvertragsmiete:

7,32 €/m<sup>2</sup>

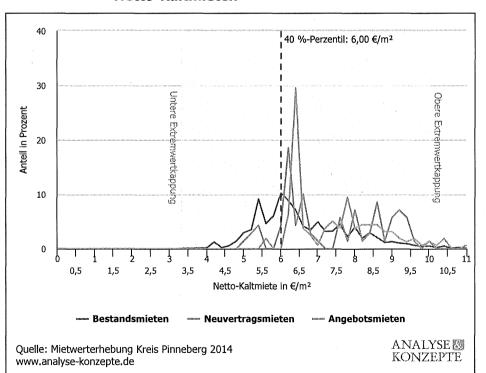
Anzahl Mieten

Bestand/Angebote/

Neuverträge:

364/43/35

Abb. A6 Wohnungsmarkt II, ≥25 bis ≤50 m², **Netto-Kaltmieten** 



40 %-Perzentil Bestandsmiete:

6,00 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 3,33 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 10,02 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil

Angebotsmiete:

6,29 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil

Neuvertragsmiete: 6,46 €/m<sup>2</sup>

Anzahl Mieten

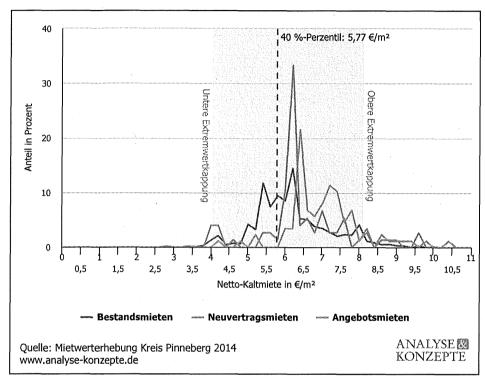
Bestand/Angebote/

Neuverträge:

1.573/161/71



Abb. A7 Wohnungsmarkt II, >50 bis ≤60 m², **Netto-Kaltmieten** 



5,77 €/m²

Untere Grenze

Extremwertkappung: 4,08 €/m<sup>2</sup>

Obere Grenze

Extremwertkappung: 8,10 €/m²

40 %-Perzentil

Angebotsmiete:

6,27 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:

6,14 €/m<sup>2</sup>

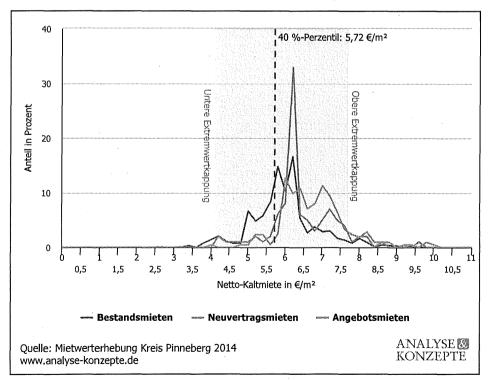
Anzahl Mieten

Bestand/Angebote/

Neuverträge:

1.421/88/75

Wohnungsmarkt II, >60 bis ≤75 m², Abb. A8 **Netto-Kaltmieten** 



40 %-Perzentil Bestandsmiete:

5,72 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 4,11 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 7,69 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil Angebotsmiete:

6,16 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil

Neuvertragsmiete: 6,14 €/m²

Anzahl Mieten

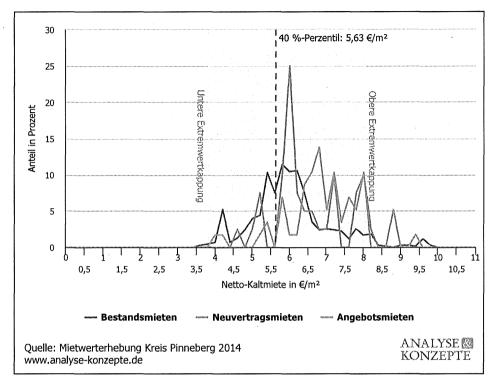
Bestand/Angebote/

Neuverträge:

1.974/213/100



Abb. A9 Wohnungsmarkt II, >75 bis ≤85 m², **Netto-Kaltmieten** 



Bestandsmiete:

5,63 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 3,83 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 8,05 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil

Angebotsmiete:

6,46 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil

Neuvertragsmiete:

5,99 €/m²

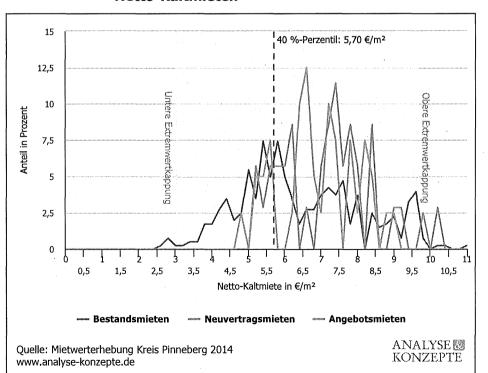
Anzahl Mieten

Bestand/Angebote/

Neuverträge:

709/58/40

Abb. A10 Wohnungsmarkt II, >85 bis ≤95 m², **Netto-Kaltmieten** 



40 %-Perzentil Bestandsmiete:

5,70 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung:

3,04 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 9,68 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil

Angebotsmiete:

6,30 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:

6,88 €/m<sup>2</sup>

Anzahl Mieten

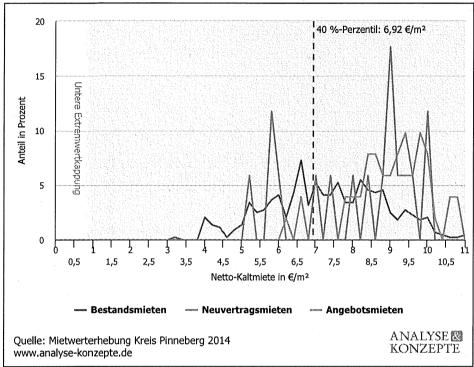
Bestand/Angebote/

Neuverträge:

404/41/35



Abb. A11 Wohnungsmarkt III, ≥25 bis ≤50 m², Netto-Kaltmieten



Bestandsmiete:

6,92 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 0,81 €/m<sup>2</sup>

Obere Grenze

Extremwertkappung: 15,69 €/m²

40 %-Perzentil

Angebotsmiete:

8,92 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:

8,45 €/m<sup>2</sup>

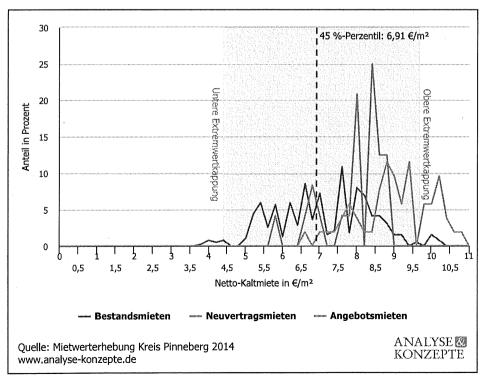
Anzahl Mieten

Bestand/Angebote/ Neuverträge:

491/56/21

Abb. A12

Wohnungsmarkt III, >50 bis ≤60 m², **Netto-Kaltmieten** 



45 %-Perzentil

Bestandsmiete:

6,91 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 4,41 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 9,67 €/m²

45 %-Perzentil

Angebotsmiete:

8,68 €/m<sup>2</sup>

45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:

7,95 €/m<sup>2</sup>

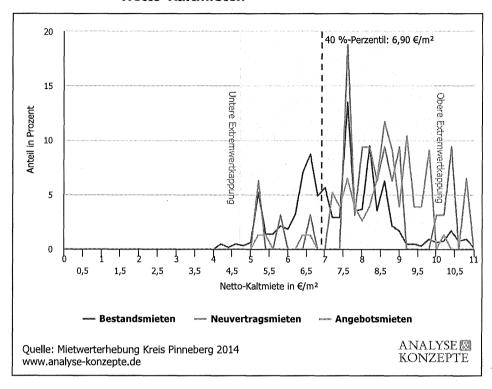
Anzahl Mieten

Bestand/Angebote/

Neuverträge: 390/54/24



Abb. A13 Wohnungsmarkt III, >60 bis ≤75 m², Netto-Kaltmieten



Bestandsmiete: 6,90 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 4,72 €/m²

Obere Grenze
Extremwertkappung: 9,91 €/m²

40 %-Perzentil
Angebotsmiete: 8,24 €/m²

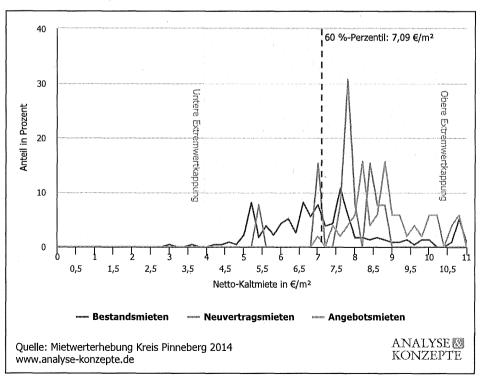
40 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 8,05 €/m²

Anzahl Mieten Bestand/Angebote/ Neuverträge:

40 %-Perzentil

658/80/32

Abb. A14 Wohnungsmarkt III, >75 bis ≤85 m², Netto-Kaltmieten



60 %-Perzentil
Bestandsmiete: 7,09 €/m²

Untere Grenze
Extremwertkappung: 3,94 €/m²

Obere Grenze
Extremwertkappung: 10,21 €/m²

60 %-Perzentil
Angebotsmiete: 8,66 €/m²

60 %-Perzentil
Neuvertragsmiete: 7,80 €/m²

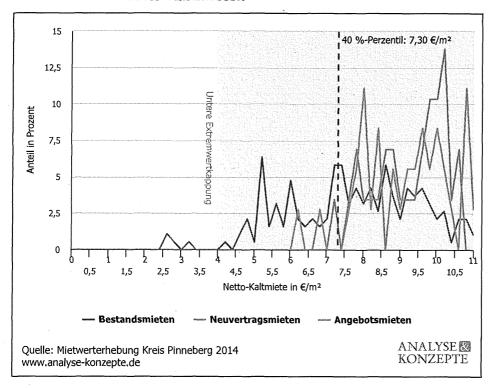
Anzahl Mieten

Bestand/Angebote/

Neuverträge: 234/52/13



Abb. A15 Wohnungsmarkt III, >85 bis ≤95 m², **Netto-Kaltmieten** 



7,30 €/m²

Untere Grenze

Extremwertkappung: 3,97 €/m<sup>2</sup>

Obere Grenze

Extremwertkappung: 11,28 €/m²

40 %-Perzentil Angebotsmiete:

8,59 €/m<sup>2</sup>

40 %-Perzentil

Neuvertragsmiete:

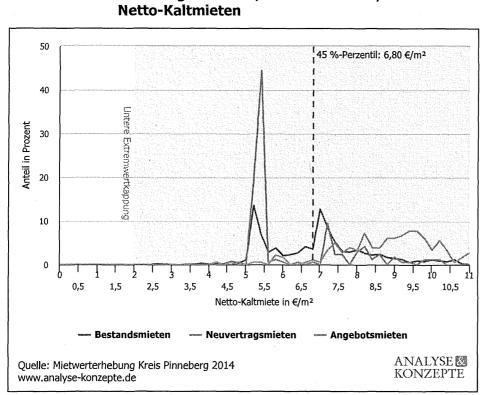
9,06 €/m<sup>2</sup>

Anzahl Mieten

Bestand/Angebote/ Neuverträge:

191/37/29

Wohnungsmarkt IV, ≥25 bis ≤50 m², Abb. A16



45 %-Perzentil Bestandsmiete:

6,80 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung:

2,01 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 12,32 €/m<sup>2</sup>

45 %-Perzentil

Angebotsmiete:

8,68 €/m<sup>2</sup>

45 %-Perzentil

Neuvertragsmiete:

5,34 €/m²

Anzahl Mieten

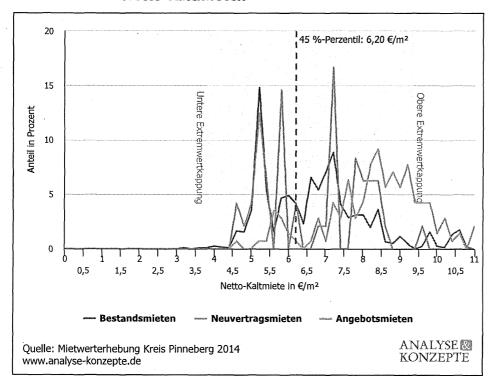
Bestand/Angebote/

Neuverträge:

2.061/189/173



Abb. A17 Wohnungsmarkt IV, >50 bis ≤60 m², **Netto-Kaltmieten** 



6,20 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 3,84 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 9,33 €/m²

45 %-Perzentil

Angebotsmiete:

8,10 €/m<sup>2</sup>

45 %-Perzentil

Neuvertragsmiete:

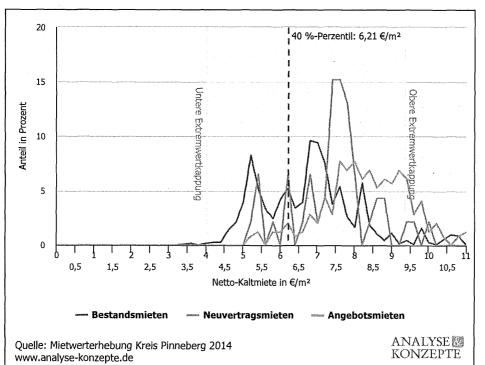
5,90 €/m<sup>2</sup>

Anzahl Mieten Bestand/Angebote/

Neuverträge:

1.223/146/48

Abb. A18 Wohnungsmarkt IV, >60 bis ≤75 m², **Netto-Kaltmieten** 



40 %-Perzentil

Bestandsmiete: 6,21 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 4,03 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 9,36 €/m²

40 %-Perzentil Angebotsmiete:

7,74 €/m²

7,20 €/m²

40 %-Perzentil

Anzahl Mieten

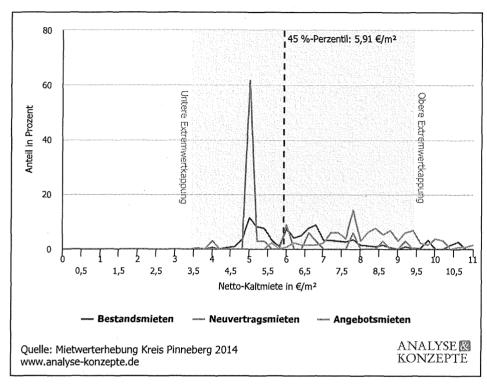
Bestand/Angebote/

Neuvertragsmiete:

Neuverträge:

1.136/249/47

Abb. A19 Wohnungsmarkt IV, >75 bis ≤85 m<sup>2</sup>, **Netto-Kaltmieten** 



5,91 €/m<sup>2</sup>

Untere Grenze

Extremwertkappung: 3,46 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 9,43 €/m<sup>2</sup>

45 %-Perzentil Angebotsmiete:

7,85 €/m<sup>2</sup>

45 %-Perzentil Neuvertragsmiete:

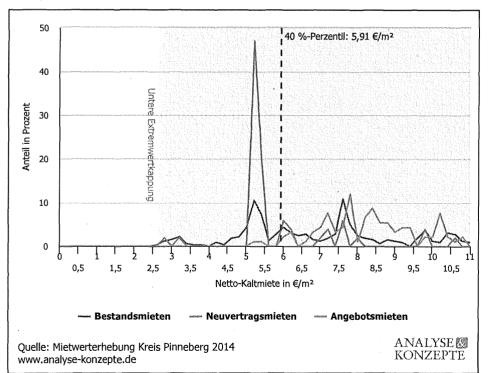
4,88 €/m²

Anzahl Mieten

Bestand/Angebote/

Neuverträge: 342/142/34

Wohnungsmarkt IV, >85 bis ≤95 m², Abb. A20 **Netto-Kaltmieten** 



40 %-Perzentil

Bestandsmiete:

5,91 €/m²

Untere Grenze

Extremwertkappung: 2,67 €/m²

Obere Grenze

Extremwertkappung: 11,04 €/m²

40 %-Perzentil

Angebotsmiete:

7,61 €/m²

40 %-Perzentil

Neuvertragsmiete:

5,07 €/m²

Anzahl Mieten

Bestand/Angebote/

Neuverträge:

329/102/52

## Anlage 2 Übersicht Fahrzeiten je Kommune

	Complete to to the	Manifelia de como esta esta	Falson de la
Amt	Gemeinde/Stadt	Verbindung nach (ÖPNV)	Fahrzeit in Minuten
Amt Elmshorn-Land	Klein Nordende	Stadt Elmshorn	16
	Klein Offenseth-Sparrieshoop	Stadt Elmshorn	6
	Kölln-Reisiek	Stadt Elmshorn	8
	Raa-Besenbek	Stadt Elmshorn	11
	Seester	Stadt Elmshorn	17
	Seestermühe	Stadt Elmshorn	28
	Seeth-Ekholt	Stadt Elmshorn	19
Amt Haseldorf	Haselau	Stadt Wedel	23
	Haseldorf	Stadt Wedel	25
	Hetlingen	Stadt Wedel	19
Amt Hörnerkirchen	Bokel	Stadt Itzehoe	Schulbus
	Brande-Hörnerkirchen	Stadt Elmshorn	Schulbus
	Osterhorn	Stadt Elmshorn	Schulbus
	Westerhorn	Stadt Elmshorn	10
Amt Moorrege	Appen	Stadt Pinneberg	11
-	Groß Nordende	Stadt Elmshorn	15
	Heidgraben	Stadt Pinneberg	17
	Heist	Stadt Wedel	19
	Holm	Stadt Wedel	12
		Stadt Pinneberg/	
	Moorrege	Stadt Elmshorn	29
	Neuendeich	Stadt Elmshorn	47
lmt Pinnau	Borstel-Hohenraden	Stadt Pinneberg	17
	Ellerbek	Stadt Pinneberg	16
	Kummerfeld	Stadt Pinneberg	17
	Prisdorf	Stadt Pinneberg	3
	Tangstedt	Stadt Pinneberg	17
Amt Rantzau	Bevern	Stadt Elmshorn	Schulbus
	Bilsen	Hamburg (S Eidelstedt)	34
	Bokholt-Hanredder	Stadt Elmshorn	8
	Bullenkuhlen	Stadt Elmshorn	Schulbus
	Ellerhoop	Stadt Pinneberg	26
ñ	Groß Offenseth-Aspern	Stadt Elmshorn	48
	Heede	Stadt Elmshorn	40
	Hemdingen	Stadt Elmshorn	27
	Langeln	Stadt Kaltenkirchen	18
	Lutzhorn	Stadt Elmshorn	Schulbus
	Stadt Barmstedt	Stadt Elmshorn	15
	Bönningstedt	Hamburg (S Eidelstedt)	12
	Stadt Elmshorn	Stadt Elmshorn	0
	Halstenbek	Stadt Pinneberg	7
	Hasloh	Hamburg (S Eidelstedt)	16

Tab. Anlage 2.	.1 Übersicht Fahrzeiten je	Kommune	
Amt	Gemeinde/Stadt	Verbindung nach (ÖPNV)	Fahrzeit in Minuten
	Stadt Pinneberg	Stadt Pinneberg	0
	Stadt Quickborn	Hamburg (S Eidelstedt)	21
	Rellingen	Stadt Pinneberg	8
	Stadt Schenefeld	Stadt Pinneberg	25
	Stadt Tornesch	Stadt Elmshorn	5
	Stadt Uetersen	Stadt Elmshorn	21
	Stadt Wedel	Stadt Wedel	0
Quelle: Mietwerterheb	oung Kreis Pinneberg 2014		ANALYSE & KONZEPTE