

StädteRegion Aachen

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2022

Bericht vom 31.03.2022



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

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

Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen	3
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	4
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	6
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	7
4.1	Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	7
4.2	Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards	8
5	Vergleichsraum	9
5.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	12
5.2	Räumliche Nähe und Infrastruktur	12
5.3	Verkehrstechnische Verbundenheit	13
5.4	Homogener Lebens- und Wohnbereich	17
5.5	Unterschiede im Mietpreisniveau	18
5.6	Zusammenfassung	19
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes	20
6.1	Grundgesamtheit	20
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten	21
6.2.1	Extremwertkappung	24
6.2.2	Neuvertragsmieten	25
6.2.3	Kalte Betriebskosten	26
6.3	Erhebung der Angebotsmieten	27
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	29
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	29
7.2	Iteratives Verfahren	32
7.3	Angemessenheitsrichtwerte	35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten).....	3
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen.....	7
Tab. 3	Vergleichsräume und Kommunen in der StädteRegion Aachen.....	10
Tab. 4	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	12
Tab. 5	Verkehrstechnische Verbundenheit in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV	14
Tab. 6	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten.....	22
Tab. 7	Ergebnisse der Extremwertkappung	25
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten	25
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten.....	26
Tab. 10	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte	26
Tab. 11	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	27
Tab. 12	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet).....	30
Tab. 13	Perzentilgrenzen	35
Tab. 14	Netto-Kaltmieten in €/m ²	36
Tab. 15	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	37
Tab. 16	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	37
Tab. 17	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt).....	38
Tab. 18	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebo.....	39
Tab. 19	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten.....	39

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume - StädteRegion Aachen.....	11
Karte 2	Verkehrswege in der StädteRegion Aachen	16
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes.....	31
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	34
Abb. 3	Merkblatt institutionelle Vermieter	41
Abb. 4	Fragebogen institutionelle Vermieter	42
Abb. 5	Merkblatt private Vermieter	43
Abb. 6	Fragebogen private Vermieter	44

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen

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

Für Leistungsempfänger werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten für die StädteRegion Aachen sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts werden die Mietpreise für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt. Anwendung findet dabei die vom Bundessozialgericht entwickelte Produkttheorie. Der Angemessenheitsrichtwert wird als Produkt einer maximalen abstrakt angemessenen Wohnfläche und der Summe aus Netto-Kaltmiete pro qm und den kalten Betriebskosten pro qm ausgewiesen. Er soll gewähren, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

Bei der Anwendung der Angemessenheitsrichtwerte ist nicht die Wohnfläche maßgeblich, sondern die Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Aachen	495,50	566,80	671,20	809,40	1.013,10	138,15
StädteRegion ohne Stadt Aachen	392,50	466,70	570,40	687,80	804,10	109,65

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

Für Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten.²

Eine Definition dessen, was unter „angemessen“ zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen³ jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein „schlüssiges Konzept“ bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von Schlüssigen Konzepten wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:⁴

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

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

² § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II sowie § 35 SGB XII

³ Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

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

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die StädteRegion Aachen.

Hinsichtlich der Vorgehensweise hat das Bundessozialgericht ausgehend von der bisherigen Rechtsprechung und unter Einbeziehung der Rechtsentwicklung festgestellt, dass die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte in einem mehrstufigen Verfahren erfolgen soll: „(1) *Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße für die leistungsberechtigte(n) Person(en)*, (2) *Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards*, (3) *Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept*, (4) *Einbeziehung der angemessenen kalten Betriebskosten*.“⁵

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt.

Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel:

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt wird, unter Zuhilfenahme der Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die abstrakt angemessene Wohnungsgröße definiert (siehe Kapitel 4.1).

2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

Im zweiten Schritt erfolgt die methodische Herleitung des einfachen Wohnungsstandards (siehe Kapitel 4.2 sowie deren Anwendung im Kapitel 7).

3. Ermittlung der Nettokaltmiete im örtlichen Vergleichsraum

Die Ermittlung der Netto-Kaltmieten und die Festlegung des örtlichen Vergleichsraumes sind nach Rechtsprechung nicht voneinander zu trennen. Die Beschreibung des Vergleichsraumes erfolgt in Kapitel 5, die Ermittlung der Netto-Kaltmiete in Kapitel 7.

4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

Im vierten und letzten Schritt erfolgt die Auswertung der kalten Betriebskosten. Die Vorgehensweise ist in Kapitel 7 beschrieben.

⁵ Zuletzt BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietdaten. Für die Datenerhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf freiwilliger Basis durchgeführt werden kann.

Im Falle der StädteRegion Aachen erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern (im Detail siehe Kapitel 6.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise nach § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Die Wahrung schutzwürdiger Daten erfolgte während der Projektbearbeitung durch die Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Datenschutzkonzept,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für die StädteRegion Aachen,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) nach dem Versand der Erhebungsunterlagen,
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG.
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter auf das Steuergeheimnis nach § 1 Abs. 1 bis 3 des Verpflichtungsgesetzes,
- Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages.

Die für die StädteRegion Aachen zuständige Person für Datenschutz wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept wurde mit ihr abgestimmt.

Die befragten Personen wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Die anonymisierten Originaldaten werden nur für Streitfälle im Sozialgerichtsprozess zur Verfügung gestellt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Daten nur von berechtigten Personen genutzt werden können. Diese Personen sind auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten, sodass auszuschließen ist, dass die Originaldaten den Kreis der berechtigten Personen verlassen.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen.⁶ Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume.⁷

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen.⁸

Diese Größenklassen werden für das Schlüssige Konzept der StädteRegion Aachen unverändert übernommen.

Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen	
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	≥ 25 bis ≤ 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 65 m ²
3 Personen	> 65 bis ≤ 80 m ²
4 Personen	> 80 bis ≤ 95 m ²
5 Personen	> 95 bis ≤ 110 m ²
Jede weitere Person	+ 15 m ²

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.

⁶ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

⁷ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

⁸ Im Land Nordrhein-Westfalen sind diese in den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) im Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr (IV. 5-619-1665/09) vom 12.12.2009 geregelt.

4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

In einem zweiten Schritt ist die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards zu bestimmen.⁹ Diese muss auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 1 SGB XII) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 zwei Erhebungsansätze dargestellt:

„Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“¹⁰

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

Analyse & Konzepte wendet den Erhebungsansatz an, bei dem der Gesamtwohnungsbestand anhand einer Stichprobe betrachtet wird. Die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard werden dann über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter definiert. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Entsprechend bilden Wohnungen des einfachen Standards jene Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeterpreis niederschlägt.¹¹

⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

¹⁰ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

¹¹ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

5 Vergleichsraum

Dem Prüfschema des Bundessozialgerichtes weiter folgend gilt es in einem dritten Schritt die Netto-Kaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln.¹² Mit der Ermittlung der Netto-Kaltmiete im Vergleichsraum gilt es als Zwischenschritt jedoch zunächst eben diesen zu definieren.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.¹³

Dabei bildet nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum.¹⁴

Das Bundessozialgericht betont zudem, dass seine Rechtsprechung zu Großstädten als ein Vergleichsraum nicht bei kleineren Städten zu kleinräumigen Einheiten führen soll, sondern im Gegenteil ein möglichst großes Gebiet erfasst werden sollte.¹⁵ Hinsichtlich der Größe des zu bildenden räumlichen Vergleichsmaßstabes sind zwei grundlegende Aspekte zu berücksichtigen.

Zum einen müssen die Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und Wohnumfeld der Leistungsberechtigten orientieren. Die Vergleichsräume dürfen deshalb nicht zu groß sein, da sonst das Aufrechterhalten des sozialen Umfelds der Leistungsberechtigten unter Umständen gefährdet ist.

Zum anderen ist es hingegen notwendig einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem sich ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Datenerhebung ausreichend Bestands-, Neuvertrags und Angebotsmieten erheben lassen, um Angemessenheitsrichtwerte valide herleiten und einen Nachweis für Alternativwohnraum erbringen zu können.

Ein grundsätzlicher Anspruch bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen.

¹² BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

¹³ vgl. insb. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R.

¹⁴ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Das Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

So stellt das BSG fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog „Raumschaften“ zusammengefasst hat“.¹⁶

Auf Basis der Erhebungsdaten und der Empfehlung von Analyse & Konzepte hat die StädteRegion Aachen entschieden, das Gebiet in zwei Vergleichsräume zu unterteilen. Die Vergleichsräume und die dazugehörigen Kommunen werden in der nachfolgenden Tabelle und Karte dargestellt.

Eine ausführliche Beschreibung und Begründung zur Bildung der Vergleichsräume im Untersuchungsgebiet folgt in den nächsten Kapiteln. Insbesondere Themen, wie der Mietwohnungsbestand, die räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit werden hierfür betrachtet.

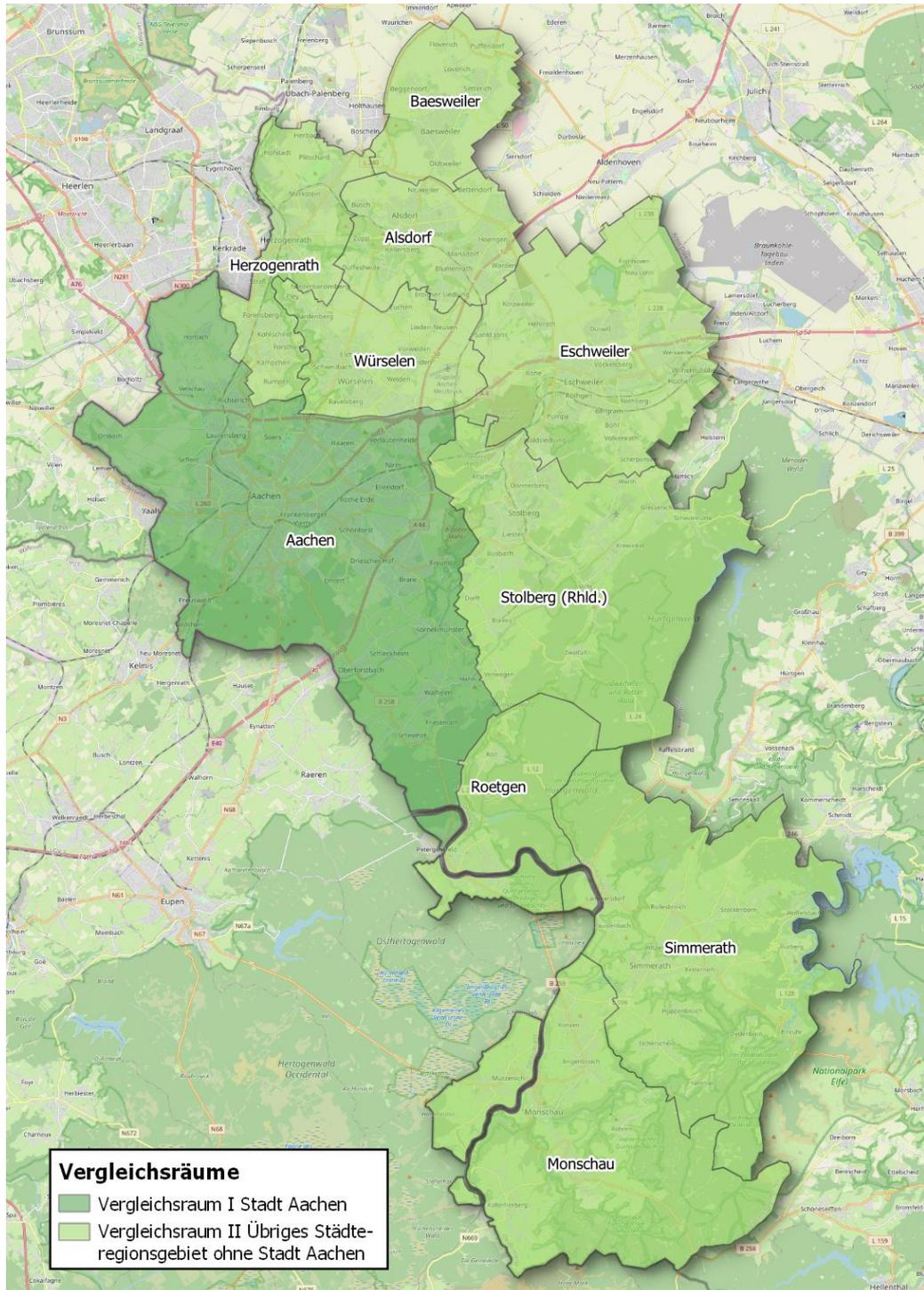
Tab. 3 Vergleichsräume und Kommunen in der StädteRegion Aachen	
Vergleichsraum	Kommune
Stadt Aachen	Stadt Aachen
StädteRegion ohne Stadt Aachen	Stadt Alsdorf
	Stadt Baesweiler
	Stadt Eschweiler
	Stadt Herzogenrath
	Stadt Monschau
	Stadt Stolberg
	Stadt Würselen
	Gemeinde Roetgen
	Gemeinde Simmerath

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



¹⁶ BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R.

Karte 1 Vergleichsräume - StädteRegion Aachen



Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)
© OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum, wie bereits dargestellt, unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestands kann aufgezeigt werden, dass alle gebildeten Vergleichsräume substanzielle Mietwohnungsbestände aufweisen. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die im Zensus 2011 erfassten, zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (siehe Tabelle 4).

Tab. 4 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen		
Vergleichsraum	zu Wohnzwecken vermietet¹	davon außerhalb von Heimen²
Stadt Aachen	95.625	86.627
StädteRegion ohne Stadt Aachen	72.063	67.754
StädteRegion Aachen	167.688	154.381
¹ Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen insgesamt, laut Zensus 2011. ² Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen ohne Wohnheime, laut Zensus 2011.		
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021		



Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.¹⁷ Die wahre Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

5.2 Räumliche Nähe und Infrastruktur

Nach den Vorgaben des BSG sind die Vergleichsräume in Landkreisen anhand der Kriterien räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit zu bilden. Bei der Zusammenfassung von Kommunen zu Vergleichsräumen ist dabei auf räumliche Orientierungen, Tagespendelbereich für Berufstätige, die Nähe zu Ballungsräumen oder auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.¹⁸

Die räumliche Orientierung von Kommunen und ihre infrastrukturelle Verbundenheit insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept

¹⁷ Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von Analyse & Konzepte nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

¹⁸ Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

der Zentralen Orte beschrieben. Es handelt sich um ein raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet.

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen hinsichtlich ihrer Fähigkeit ein, Versorgungsleistungen an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturanangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren zu erbringen. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisierte Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.¹⁹

Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturanangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere:

- Fachärzte und Krankenhäuser
- Kaufhäuser
- Kino, kulturelle Angebote
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Schwimmbäder
- weiterführende Schule und Berufsschule.

Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können im nächsten erreichbaren Oberzentrum gedeckt werden. Das umfasst neben dem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Unter- und Mittelzentren insbesondere:

- besondere Warenhäuser und Spezialgeschäfte
- Fachkliniken
- Theater und Museen
- Fachhoch- und Hochschulen
- Regionalbehörden.

Im Gebiet der StädteRegion Aachen gibt es sieben Mittelzentren und zwei Grundzentren. Darüber hinaus ist das Oberzentrum Stadt Aachen auch von besonderer Bedeutung für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen.

5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit

Im Rahmen der abstrakten Prüfung kann es einer Bedarfsgemeinschaft grundsätzlich zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.²⁰

¹⁹ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 03.03.2022).

²⁰ Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden (siehe BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.).

Zunächst soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum der Stadt Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,²¹ können die hier für die StädteRegion Aachen gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Leistungsempfängern ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Es ist jedoch auch immer der konkrete Einzelfall zu prüfen, ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft als Verweisungsgebiet zugemutet werden kann. Nachfolgend werden die gebildeten Vergleichsräume und ihre verkehrstechnische Verbundenheit mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und mit dem Personenkraftwagen (PKW) beschrieben. Die Fahrzeiten sind in der Tabelle 5 dargestellt.

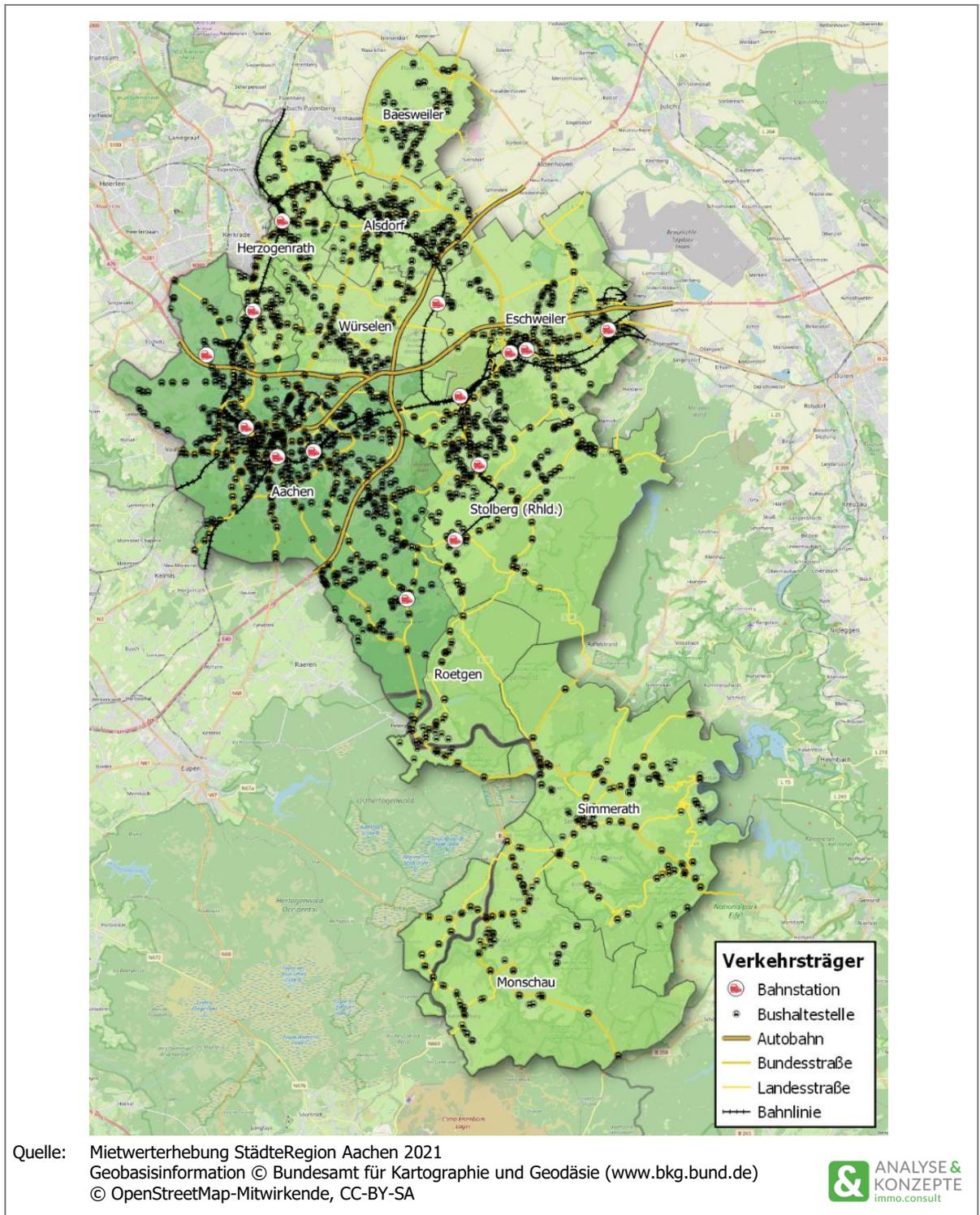
Tab. 5 Verkehrstechnische Verbundenheit in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV¹									
Kommune	Referenzpunkt	Zielpunkt (Mittelzentren)							
		Aachen	Alsdorf	Baesweiler	Eschweiler ²	Herzogenrath	Monschau	Stolberg ²	Würselen
Vergleichsraum Stadt Aachen									
Aachen	Hauptbahnhof	-	26	45	26	15	49	25	30
Vergleichsraum Übriges Städtereionsgebiet ohne Stadt Aachen									
Alsdorf	Alsdorf-Annapark	29	-	12	48	11	94	55	10
Baesweiler	In der Schaf	48	13	-	55	30	113	73	24
Eschweiler ²	Talbahnhof	24	48	68	-	50	79	32	50
Herzogenrath	Bahnhof	17	9	24	50	-	88	49	20
Monschau	Parkhaus	48	87	101	89	71	-	73	93
Roetgen ²	Post	28	67	81	68	51	20	52	73
Simmerath	Bushof	48	88	102	88	72	16	72	93
Stolberg ²	Altstadt	31	53	92	29	49	63	-	49
Würselen	Parkhotel	26	11	23	53	18	83	49	-
<p>¹ Verbindung in Fahrminuten, erhoben am 03.03.2022 für Fahrten zwischen 07:00 und 12:00 Uhr am 04.03.2022 laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de.</p> <p>² Verbindung in Fahrminuten, erhoben am 29.03.2022 für Fahrten zwischen 07:00 und 12:00 Uhr am 30.03.2022 laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de.</p> <p>Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021</p>									

²¹ Die minimale Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt 1 Stunde und 58 Minuten bei drei Umstiegen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

Eine Analyse der Verkehrsanbindung zeigt, dass innerhalb der gebildeten Vergleichsräume eine starke infrastrukturelle Verflechtung besteht (siehe Tabelle 5). Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV innerhalb des jeweiligen Vergleichsraumes ist gegeben. Die Stadt Aachen, die selbst einen Vergleichsraum bildet, ist durch die vorhandenen Stadtbus- und S-Bahn-Linien in sich verkehrstechnisch verbunden. Jede Kommune des Vergleichsraumes „Übriges Städtereionsgebiet ohne die Stadt Aachen“ bildet entweder selbst ein Mittelzentrum oder ist maximal 21 Minuten mit dem ÖPNV vom nächsten Mittelzentrum entfernt.

Ergänzend zur tabellarischen Überprüfung der verkehrstechnischen Verbundenheit der Kommunen sind in der nachfolgenden Karte die Verkehrsträger (Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Landesstraßen, Bahnhöfe, Bushaltestellen) in der StädteRegion Aachen dargestellt.

Karte 2 Verkehrswege in der StädteRegion Aachen



5.4 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.²²

Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten die Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung am Wohnort (im Sinne des BSG) einbezogen werden.²³

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes in der Regel gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert auch das Bundessozialgericht.²⁴

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

- zum einen kaum für eine Stadt oder einen Landkreis ein 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.

²² vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

²³ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R.

²⁴ BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

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

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch den die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.²⁵
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts.²⁶
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.²⁷

5.5 Unterschiede im Mietpreisniveau

Das Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 besagt, dass eine Unterteilung des Zuständigkeitsgebietes des Trägers aufgrund deutlicher Unterschiede im Mietpreisniveaus begründet werden kann.²⁸

Vergleicht man die berechneten Richtwerte der Vergleichsräume (siehe Tabelle 1 oder 17) miteinander, so sind deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau erkennbar. Je nach Haushaltsgröße sind die Richtwerte in der Stadt Aachen zwischen 100,10 und 209,00 € höher als im Vergleichsraum „Städtereion ohne Stadt Aachen“.

Zudem wurde die durchschnittliche Höhe der Angebotsmieten der Stadt Aachen und der Kommunen des übrigen Städtereionsgebietes ermittelt. Die Angebotsmieten in der Stadt Aachen liegen im Durchschnitt um mindestens 1,51 Euro pro Quadratmeter höher als im übrigen Städtereionsgebiet.

Aufgrund der signifikanten Unterschiede im Mietniveau wird die Unterteilung in die beiden Vergleichsräume weiter untermauert.

²⁵ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

²⁶ BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

²⁷ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

²⁸ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

5.6 Zusammenfassung

Die StädteRegion Aachen liegt im Südwesten Nordrhein-Westfalen im Dreiländereck Deutschland, Niederlande und Belgien. Angrenzende Kreise sind im Norden der Kreis Heinsberg und im Osten die Kreise Düren und Euskirchen.

Am 31.12.2020 zählte die StädteRegion Aachen 556.631 Einwohner auf einer Fläche von 706,91 km² (787 Einwohner pro km²)²⁹. Verwaltungssitz ist die im Westen des Städtereionsgebietes gelegene Stadt Aachen mit 248.878 (31.12.2020) Einwohnern³⁰.

Die StädteRegion Aachen ist das erste Kommunalmodell dieser Art in Nordrhein-Westfalen. Sie setzt sich zusammen aus acht Städten (Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen) sowie zwei Gemeinden (Roetgen und Simmerath).

Die Stadt Aachen bildet einen eigenen Vergleichsraum. Sie hebt sich durch ihre Größe und Funktion als Oberzentrum von den anderen Kommunen in der StädteRegion Aachen ab. Darüber hinaus unterscheiden sich die Mietpreise von den anderen Kommunen in der StädteRegion deutlich (siehe Kapitel 5.5).

Der zweite Vergleichsraum „Städtereion ohne Stadt Aachen“ besteht aus sieben Mittelzentren und zwei Grundzentren. Die Mittelzentren stellen die Versorgungskerne für die Städte und Gemeinden ihres jeweiligen Einzugsbereiches (Verflechtungsbereiche) dar. Sie tragen zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

Die beiden Vergleichsräume in der StädteRegion Aachen bilden für sich genommen einen homogenen Lebens- und Wohnbereich. Durch die verkehrstechnische Verbundenheit zu den Mittelzentren innerhalb der Vergleichsräume ist eine gleichwertige Versorgungslage der Bevölkerung gewährleistet. Eine gute Erreichbarkeit und flächendeckende Präsenz von Gesundheits-, Versorgungs- und Bildungsstandorten in den jeweiligen Vergleichsräumen ist gegeben.

²⁹ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), im Internet: <https://www.it.nrw/sites/default/files/kommunalprofile/k05334.pdf>, zuletzt aufgerufen am 03.03.2022

³⁰ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), im Internet: <https://www.it.nrw/sites/default/files/kommunalprofile/k05334002.pdf>, zuletzt aufgerufen am 03.03.2022

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine eigenständige Datenerhebung, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.³¹

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den „in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand“ beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren.³²

Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zum Mietspiegel - dahingehend interpretiert werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

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

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mieterhebung für die StädteRegion Aachen ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

³¹ Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits „geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen“ sind und andererseits „sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen“.

³² BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.³³ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2011 sind rund 154.381 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2011 neu gebauten Wohnungen hinzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über die Größe der Wohnungen. In dieser Analyse werden Wohnungen zwischen 25 und 110 m² betrachtet. Die Grundgesamtheit dieser Wohnungen liegt laut Zensus bei 137.287 Mietwohnungen.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. In der StädteRegion Aachen gibt es gemäß Zensus 4.558 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 1.018 Fällen gibt es keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen. Hintergrund ist, dass das Bundessozialgericht festgelegt hat, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können.³⁴

Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale „Bad“ und „Sammelheizung“ verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt. Diese Merkmale wurden durch den Erhebungsfragebogen erfasst.

6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für die StädteRegion Aachen basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Untersuchungsgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden die größeren institutionellen 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 von der StädteRegion Aachen angeschrieben und gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen Analyse & Konzepte zur Verfügung zu stellen.

³³ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

³⁴ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

2. Stufe

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

Für die Befragung der privaten Vermieter wurden Adressdaten aus den verwalteten Grundbesitzdaten der Kommunen der StädteRegion Aachen zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden 4.000 Eigentümer angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

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

Die befragten Personen hatten die Möglichkeit kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem Sie den Fragebogen mit dem beiliegenden und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschickten oder den Fragebogen online ausfüllten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen und diese per E-Mail an Analyse & Konzepte übersenden.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Erhebung in der StädteRegion Aachen fand von November 2021 bis Februar 2022 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.11.2021 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für die StädteRegion Aachen 16.913 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten									
Vergleichsraum	Wohnungsgröße								Summe
	< 25 m ²	≥25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 95 m ²	> 95 ≤ 110 m ²	> 110 m ²	nicht zu-zuord- nen	
Stadt Aachen	226	2.539	3.207	3.534	1.624	557	248	13	11.948
StädteRegion ohne Stadt Aachen	1	616	1.705	1.716	507	169	96	18	4.828
Nicht zuzuordnen	0	21	19	32	11	5	2	47	137
Gesamt	227	3.176	4.931	5.282	2.142	731	346	78	16.913

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



Bereits in einem Grundsatzurteil hat das Bundessozialgericht festgestellt, dass eine notwendige Bedingung für die Schlüssigkeit eines Konzeptes die Gewährleistung der „Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten“ ist.³⁵

Zudem hat das Bundessozialgericht bezüglich der Repräsentativität festgehalten, dass dies vorliegen könnte, „wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht“.³⁶

Wenngleich diese Größe auf Ebene einiger Sozialgerichte als Prüfkriterium verstanden wird, so ist dieses Kriterium des Bundessozialgerichts aus dem Jahr 2008 in den folgenden Jahren der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht wiederholt worden und kann daher nicht als verfestigt angesehen werden. So hat das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen für die Stadt Wilhelmshaven eine Stichprobe von 5,66 % akzeptiert. Dies wurde bereits im Jahr 2009 vom Bundessozialgericht bestätigt.³⁷

Die „Repräsentativität“ ist kein statistischer Fachbegriff. In der Marktforschung und Alltagssprache wird darunter verstanden, dass aus Ergebnissen einer Stichprobe Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit gezogen werden können.³⁸

Die vom Bundessozialgericht genannte Quote von 10 % ist statistisch-wissenschaftlich nicht begründet. Eine Quote in Höhe von 10 % ist ferner hinsichtlich der Stichprobentheorie auch nicht notwendig. Der Mietspiegel für München 2019 basiert beispielsweise auf einer Ergebnisstichprobe von 3.140 Mietwohnungen. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand laut Zensus 2011 in Höhe von 555.200 Einheiten beträgt die vom Bundessozialgericht akzeptierte Erhebung nicht einmal 1 %. In den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird für größere Städte empfohlen, bis zu 1 % des Wohnungsbestandes zu erheben. Dies ist allerdings abhängig von der angewandten Auswertungsmethode.³⁹

Von den 16.913 Bestandsmieten konnten 15.746 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Rahmen der Datenaufbereitung ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert. Es handelt sich hierbei unter anderem um unvollständige Fragebögen sowie um Wohnungen ohne Bad und Heizung, Werks- oder Dienstwohnungen, gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1).

³⁵ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

³⁶ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

³⁷ BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 19/09 R und LSG NSB, Urteil vom. 11.12.2008 – L 13 AS 210/08.

³⁸ Seite 287, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

³⁹ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

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

6.2.1 Extremwertkappung

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

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen („Ausreißer“). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerren können.

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

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. *„Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“*⁴⁰

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.

Die Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als Ausreißer behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 14.726 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

⁴⁰ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	16.913
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	1.167
Vollgültige Mietwerte	15.746
./. Extremwertkappung	1.020
Mietwerte für weitere Auswertungen	14.726
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021	



Hinsichtlich der notwendigen Feldbesetzung können die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden. Demnach wird für qualifizierte Mietspiegel eine Mindestbesetzung von 30 Fällen je Mietspiegelfeld empfohlen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Faustformel für den notwendigen Mindestumfang. In der hier vorliegenden Auswertung weisen sämtliche Tabellenfelder mit 146 bis 3.292 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.⁴¹

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
Stadt Aachen	2.350	2.956	3.292	1.511	516	10.625
StädteRegion ohne Stadt Aachen	525	1.449	1.524	457	146	4.101
StädteRegion Aachen	2.875	4.405	4.816	1.968	662	14.726
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021						



6.2.2 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge aller erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 8).

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.11.2020 bis 01.11.2021 neu abgeschlossen worden sind, als

⁴¹ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.⁴²

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
Stadt Aachen	387	377	341	140	64	1.309
StädteRegion ohne Stadt Aachen	66	170	167	63	13	479
StädteRegion Aachen	453	547	508	203	77	1.788

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



Berücksichtigung finden die Neuvertragsmieten bei der Beurteilung des aktuellen Mietniveaus. Sie stellen dar, wie hoch der Anteil an Wohnungen ist, die tatsächlich zu den ermittelten Angemessenheitsrichtwerten angemietet werden können. Die Ausführungen dazu können Kapitel 7 entnommen werden.

6.2.3 Kalte Betriebskosten

Das Ziel bei der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist es, eine Brutto-Kaltmiete, bestehend aus der Netto-Kaltmiete und den kalten Betriebskosten, auszuweisen. Dafür wurden alle ausgefüllten Fragebögen, in denen vollständige Angaben zu den Betriebskosten vorhanden waren, ausgewertet.

Die Fallzahl unterscheidet sich von den erhobenen Bestandsmieten, da nicht in jedem Fragebogen auch eindeutige Angaben zu den kalten Betriebskosten vorhanden waren. Darüber hinaus wurden nur die Betriebskostenwerte berücksichtigt, in denen die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten waren (siehe Tabelle 10).

Tab. 10 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
Stadt Aachen	2.373	3.001	3.306	1.534	519	10.733
StädteRegion ohne Stadt Aachen	497	1.406	1.516	425	137	3.981
StädteRegion Aachen	2.870	4.407	4.822	1.959	656	14.714

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



⁴² Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

6.3 Erhebung der Angebotsmieten

Neben den Bestands- und Neuvertragsmieten werden Angebotsmieten erfasst, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum 01.07.2021 bis 31.12.2021 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen⁴³ ausgewertet:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Ivd24immobilien,
- eBay-Kleinanzeigen.

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

- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 13.606 Anzeigen zu 5.594 Wohnungsangeboten ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 5.297 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 65 \text{ m}^2$	> 65 $\leq 80 \text{ m}^2$	> 80 $\leq 95 \text{ m}^2$	> 95 $\leq 110 \text{ m}^2$	
Stadt Aachen	1.020	823	724	403	189	3.159
StädteRegion ohne Stadt Aachen	389	584	626	347	192	2.138
StädteRegion Aachen	1.409	1.407	1.350	750	381	5.297

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



⁴³ Datenbank AK More!

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden und erfasst werden können. Dieses Phänomen soll an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In 6 Monaten wurden 5.594 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 11.188 wären.
- Für die StädteRegion Aachen gibt es laut Zensus 2011 rund 154.381 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Nordrhein-Westfalen liegt 9,2 % pro Jahr.⁴⁴
- Es werden also circa 14.203 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also ca. 79 %.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 18), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

⁴⁴ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die „Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum“ herzuleiten.⁴⁵

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen.

Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

Dabei werden die Leistungsempfänger (SGB II und SGB XII) nicht als alleinige Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet. Es wurden auch konkurrierende Nachfragegruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere Wohngeldempfänger, Leistungsempfänger nach AsylbLG und Geringverdiener ohne Leistungsbezug.

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

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der Nachfragegruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 12).

⁴⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Tab. 12 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	13.820	4.450	2.670	1.960	1.760	24.660
Wohngeldempfänger-Haushalte²	2.270	1.700	700	500	230	5.400
Leistungsempfänger nach SGB XII²	9.180	1.060	30	10	20	10.300
Geringverdiener ohne Leistungsbezug³	9.200	6.900	2.850	2.030	940	21.920
Haushalte nach AsylbLG²	1.160	130	100	130	180	1.700
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	35.630	14.240	6.350	4.630	3.130	63.980
Haushalte insgesamt⁴	115.790	86.780	35.820	25.560	11.790	275.740
Anteil Nachfragehaushalte	31%	16%	18%	18%	27%	23%

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit 31.10.2021.
² StädteRegion Aachen 01.11.2021.
³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit 31.12.2020.
⁴ Hochrechnung Haushalte zum 31.12.2020 auf Grundlage des Zensus 2011 und dem Bevölkerungsstand StädteRegion Aachen (Statistisches Landesamt).

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021

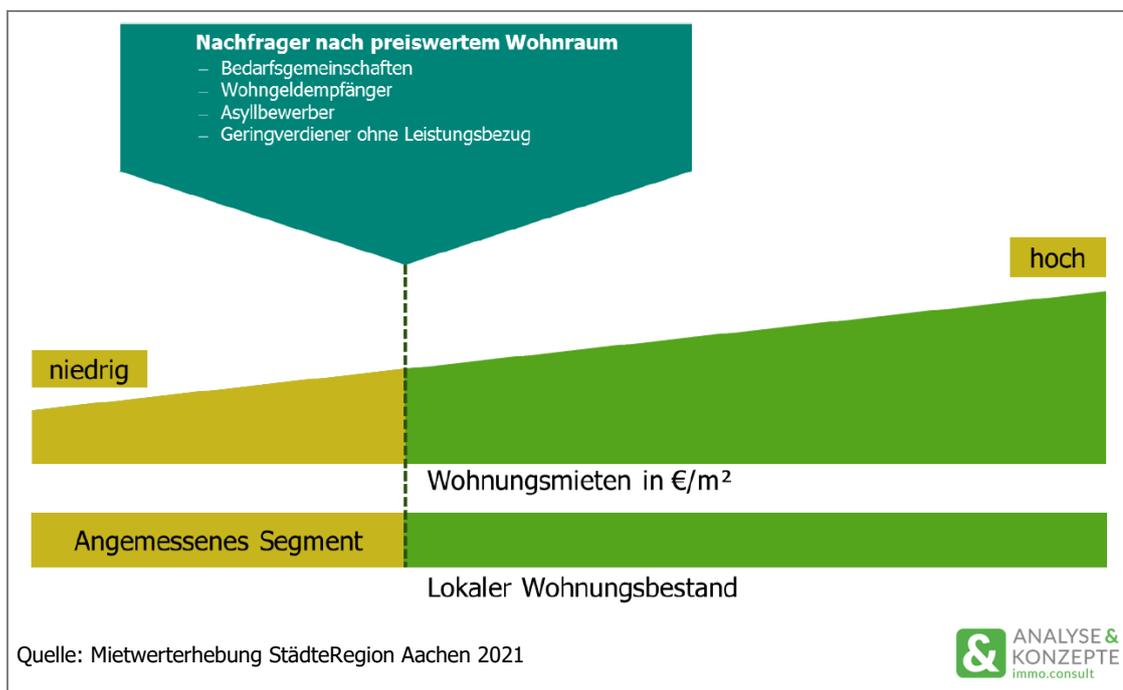


Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch dieser Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe 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 30 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1).

Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragegruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist.

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.⁴⁶

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 12) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch für andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preisstigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.⁴⁷

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 zum Beispiel 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 Kapitel 7.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen.

⁴⁶ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

⁴⁷ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“, Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten

Zwischen diesen drei Mietarten bestehen teilweise deutliche Unterschiede. Die Gründe hierfür sind, dass:

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

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):⁴⁸

„Angebotsmieten liegen im Mittel meist höher als der Mittelwert von repräsentativ erhobenen Neuvertragsmieten. Der Grund hierfür liegt weniger in der Tatsache begründet, dass der Mieter Verhandlungsspielraum besetzt und der letztlich vereinbarte Mietpreis unter dem Angebot liegt (der so genannte Kontrahierungsabschlag). Wichtiger sind Verzerrungen durch die nicht repräsentative Abbildung des Angebots bzw. der Transaktionen. So werden ca. 50% (etwas mehr im städtischen, etwas weniger im ländlichen Raum) der Mietwohnungstransaktionen öffentlich inseriert. Unterproportional vertreten sind dabei die Wohnungen der meist preisgünstigen institutionellen Vermieter (insbesondere kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die oft mit Wartelisten arbeiten). Auch Vergaben im Freundes- und Verwandtenkreis sowie Aushänge bspw. im örtlichen Supermarkt oder in den Mensen der Universitätsstädte tendieren dazu, günstiger zu sein als die kostenpflichtige Annonce in der Zeitung oder einem Internetportal. Gleiches gilt für die lokal oftmals bedeutenden kostenlosen Anzeigenblättchen. Kommunale Angebotsmietenbanken haben deshalb gegenüber den bundesweiten Datenbanken den Vorteil, dass sie auch das institutionelle Segment und lokale Anzeigenblättchen berücksichtigen können.“

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

Aus den erläuterten Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten je Quadratmeter lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten. Bedeutender bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote und Neuvertragsmieten ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind (siehe Tabelle 18 und 19).

⁴⁸ Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

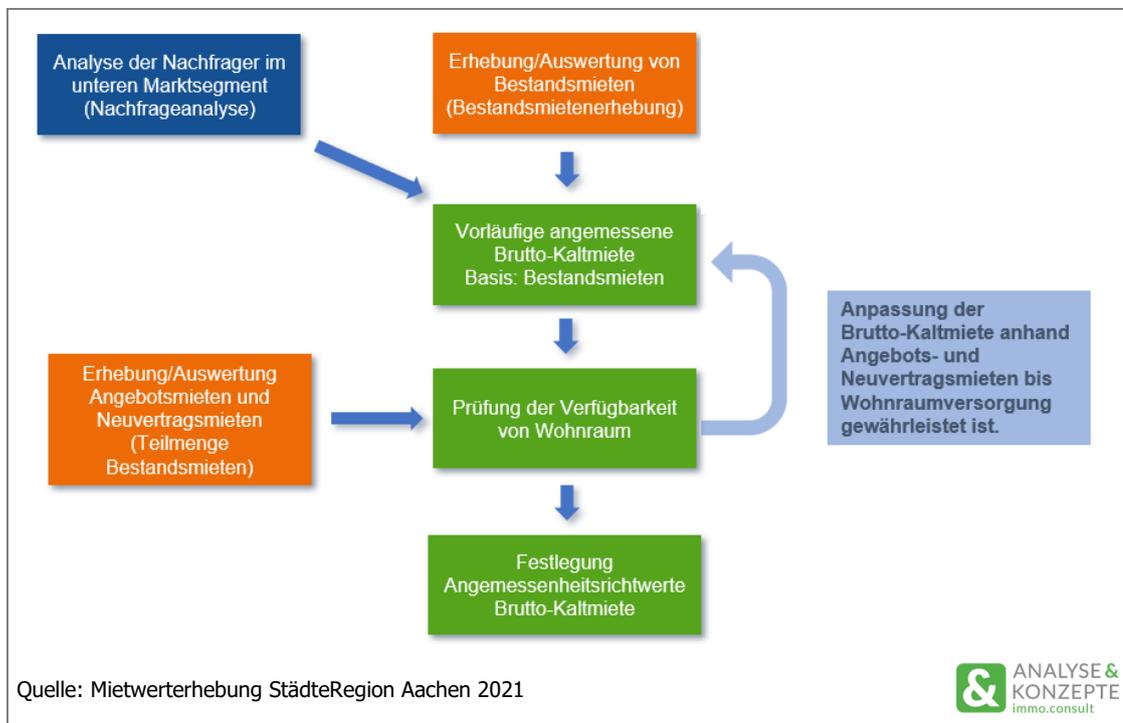
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angesehen werden kann. Dazu erfolgt ein Rückgriff auf die ermittelte Nachfrage im unteren Wohnungsmarktsegment (siehe Tabelle 12)

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

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden so lange erhöhte 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 die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für die StädteRegion Aachen folgende Perzentile bestimmt:

Tab. 13 Perzentilgrenzen					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Aachen	35%	35%	35%	25%	50%
StädteRegion ohne Stadt Aachen	45%	30%	40%	40%	55%

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



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

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Laut Zensus 2011 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vergleichsraum Stadt Aachen 80,02 % und 82,68 % im Vergleichsraum StädteRegion ohne Stadt Aachen. Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kaltmiete verwendet worden. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 14 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.⁴⁹

⁴⁹ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Tab. 14 Netto-Kaltmieten in €/m²					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Aachen					
Private Vermieter	8,50	7,42	7,17	7,11	8,00
Institutionelle Vermieter	5,37	5,12	5,51	5,13	5,76
Gesamt	7,87	6,96	6,84	6,71	7,55
StädteRegion ohne Stadt Aachen					
Private Vermieter	6,00	5,53	5,52	5,76	6,01
Institutionelle Vermieter	5,30	5,00	5,00	5,00	5,00
Gesamt	5,88	5,44	5,43	5,63	5,84
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021					



Exkurs Gewichtungungsverfahren:

Bei den Netto-Kaltmieten zeigt sich, dass sich die Grundmieten von privaten (Klein-)Vermieter und institutionellen (Groß-)Vermieter je nach Haushaltsgrößenklasse voneinander unterscheiden. Da der Anteil der privaten Vermieter in der Grundgesamtheit im Vergleichsraum Stadt Aachen 80,02 % und im Vergleichsraum StädteRegion ohne Stadt Aachen 82,68 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.

Beispiel für das 35 % Perzentil für 2-Personen-Haushalte im Vergleichsraum Stadt Aachen:

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 5,12 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 7,42 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 80,02 %
- Gewichtete Netto-Kaltmiete = $(7,42 \text{ €} * 0,8002) + (5,12 \text{ €} * (1 - 0,8002)) = \mathbf{6,96 \text{ €}}$

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst.

Tab. 15 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Aachen	2,04	1,76	1,55	1,81	1,66
StädteRegion ohne Stadt Aachen	1,97	1,74	1,70	1,61	1,47

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 16).

Tab. 16 Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Stadt Aachen	9,91	8,72	8,39	8,52	9,21
StädteRegion ohne Stadt Aachen	7,85	7,18	7,13	7,24	7,31

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.⁵⁰

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

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

⁵⁰ Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R, und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

Tab. 17 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Stadt Aachen	495,50	566,80	671,20	809,40	1.013,10	138,15
StädteRegion ohne Stadt Aachen	392,50	466,70	570,40	687,80	804,10	109,65

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein abstrakter Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für große Haushalte muss eine Prüfung des konkreten Einzelfalls erfolgen.

Der Orientierungswert für jede weitere Person über einen 5-Personen-Haushalt hinaus berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 16) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).

Die Tabellen 18 und 19 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann.

Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als „Produkte“ betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Tab. 18 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot¹										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Stadt Aachen	495,50	54 %	566,80	22 %	671,20	21 %	809,40	20 %	1013,10	22 %
StädteRegion ohne Stadt Aachen	392,50	34 %	466,70	22 %	570,40	20 %	687,80	20 %	804,10	21 %

¹Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)
Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



Tab. 19 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten										
Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
Stadt Aachen	495,50	68 %	566,80	34 %	671,20	37 %	809,40	44 %	1013,10	62 %
StädteRegion ohne Stadt Aachen	392,50	70 %	466,70	26 %	570,40	43 %	687,80	53 %	804,10	50 %

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



Anlage 1

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 3 Merkblatt institutionelle Vermieter

Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde von der StädteRegion Aachen beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können. Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

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

Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung der StädteRegion Aachen erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

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

Und so verläuft die Erhebung:

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

Wir benötigen von Ihnen als Vermieter zwei Dateien. Diese Vorgehensweise ist wichtig, um den Anforderungen des Datenschutzes zu genügen. Die erste Datei umfasst eine Adressliste Ihres Wohnungsbestandes in der StädteRegion Aachen.

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Netto-Kaltniete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.11.2021**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **14.01.2022**. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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

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

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, mieten@analyse-konzepte.de, www.analyse-konzepte.de

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



Abb. 4 Fragebogen institutionelle Vermieter

- 2 -



Musterfragebogen:

Den Fragebogen stellen wir als Excel-Datei zur Verfügung.

Ausschlussgründe: Selbstgenutzte Wohnungen, Wohnung als Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft, Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnungen für die eine reduzierte Miete gezahlt wird, (teil)gewerbliche Wohnungen, möblierte oder teilmöblierte Wohnung (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke) oder Wohnung, die an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet sind.

Für alle anderen Wohnungen:

Ort oder Gemeinde in der sich die Wohnung befindet	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Sammelheizung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltniete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____,____ m ²
Höhe der Nettokaltniete in € am 01.11.2021 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.11.2021 (ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am 01.11.2021	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Art des Energieausweises (1=verbrauchsorientiert, 2=bedarfsorientiert)	
Energieverbrauch gemäß Energieausweis (kWh/m ² a)	_____

Quelle: Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021



Abb. 5 Merkblatt private Vermieter

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde von der StädteRegion Aachen beauftragt, eine Erhebung aktueller Mietwerte im StädteRegionsgebiet durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreisniveau feststellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

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

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

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises erhoben und ausgewertet. Weitere Informationen zum Datenschutz entsprechend Artikel 13 DSGVO erhalten Sie unter <https://www.staedtereion-aachen.de/datenschutz-vermieterbefragung>
Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar



Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!

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

Und so verläuft die Erhebung:

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.11.2021** die Höhe der Netto-Kaltniete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

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

Online: www.analyse-konzepte.de/ac/
Zugangsschlüssel:
Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar



Download des Erhebungsbogens als Excel-Datei unter:

<https://dl.analyse-konzepte.de/ac>

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

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

Abb. 6 Fragebogen private Vermieter

Mietwerterhebung StädteRegion Aachen 2021

Wenn einer der folgenden Punkte auf eine Ihrer Wohnungen zutrifft, brauchen Sie für die betreffende Wohnung keine weiteren Angaben zu machen. Für alle anderen Wohnungen füllen Sie bitte jeweils eine Spalte aus.

- Sie nutzen die Wohnung für sich selbst.
- Die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft.
- Es handelt sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Belegschaftenwohnung für die eine reduzierte Miete gezahlt wird.
- Die Wohnung ist laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet.
- Die Wohnung wird als mobilierte oder teilmobilierte Wohnung vermietet. (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)
- Die Wohnung ist an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet.

Bitte zurücksenden bis zum 25.01.2022

Bitte zuzurücksenden bis zum 25.01.2022

Ihr Zugangsschlüssel für den Online-Fragebogen befindet sich auf dem Merkblatt.

Online-Fragebogen:

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
In welchem Ort / Gemeinde befindet sich die Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handfeuerung vorhanden? (z.B. Fernwärme, Öl-, Gas-, Nachspeicherheizung)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				
Datum des Mietvertragsbeginns (tt.mm.jj)	<input type="text"/>				
Datum der letzten Mieterhöhung (tt.mm.jj)	<input type="text"/>				
Wohnfläche der Wohnung (in m ²)	<input type="text"/>				
Nettokalmmiete am 01.11.2021 (in €) (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungs- und Stellplatzkosten)	<input type="text"/>				
Kälte Betriebskostenvorauszahlung am 01.11.2021 (in €)	<input type="text"/>				
(inklusive aller Kosten, auch Hausneigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	<input type="text"/>				
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.11.2021 (in €)	<input type="text"/>				
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				
Art des Energieausweis	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert				
Energieverbrauch gemäß Energieausweis (in kWh/m ² a)	<input type="text"/>				

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

5246288814

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH