

Gutachten

Gutachten über die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII („Schlüssiges Konzept“)

im Auftrag des
Kreises Düren

Projektleitung:
Dipl.-Volkswirt Sebastian Klöppel

Bochum, im Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

TABELLENVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
1. Einleitung	4
2. Datenerhebung zum schlüssigen Konzept	10
2.1. Datengrundlage	10
2.2. Rücklauf	11
2.3. Zur Gutachtenerstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand	14
3. Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung – schlüssiges Konzept	15
3.1. Auswertungen und Ergebnisse – Grundlagen zum methodischen Vorgehen	16
3.1.1. Güte des verwendeten Regressionsmodells	18
3.2. Eingrenzung des Beobachtungsraums zur Bestimmung des unteren Preissegments	21
3.3. Abgrenzung des unteren Preissegments	23
3.4. Bestimmung der Preisgrenzen für das untere Preissegment	24
3.5. Bestimmung angemessener Betriebskosten	28
3.6. Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen	29
4. Vergleichsraum	32

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Rücklauf der erhobenen Wohnungsangaben gesamt nach kreisangehörigen Kommunen	11
Tab. 2:	Rücklauf der erhobenen Bestandsmieten nach kreisangehörigen Kommunen	12
Tab. 3:	Rücklauf der erhobenen Angebotsmieten nach kreisangehörigen Kommunen	12
Tab. 4:	Verteilung der Bedarfsgemeinschaften SGB II und SGB XII im Kreis Düren über die kreisangehörigen Kommunen - Stand: Oktober 2016	13
Tab. 5:	Rücklauf nach Baualtersbereichen	14
Tab. 6:	Rücklauf nach Wohnflächenbereichen	14
Tab. 7:	Überblick über das verwendete Regressionsmodell.....	19
Tab. 8:	Überblick über die Mieten innerhalb der Cluster.....	24
Tab. 9:	Preisgrenzen der erhobenen Bestandsmieten für das untere Preissegment im Kreis Düren	26
Tab. 10:	Zusammenhang zwischen Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen	26
Tab. 11:	Struktur der Mietenverteilung	27
Tab. 11:	Angemessene Nettokaltmieten nach Beachtung der konkreten Verfügbarkeit.....	30
Tab. 12:	Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei angepassten angemessenen, quadratmeterbezogenen Obergrenzen	31
Tab. 13:	Angemessene Gesamtmieten bruttokalt.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Häufigkeitsverteilung der im Datensatz enthaltenen Mieten.....	22
---------	--	----

1. Einleitung

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende ist im Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) geregelt. Die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind in § 22 SGB II kodifiziert. Auslegung und Umsetzung des § 22 SGB II durch Träger der Grundsicherung sind Gegenstand einer Vielzahl sozialgerichtlicher Streitverfahren; sie betreffen schwerpunktmäßig die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung¹.

Auftretende Konflikte während des Gesetzgebungsverfahrens führten zu mehrfachen Änderungen der Vorschrift bereits vor ihrem Inkrafttreten. Weil die „Angemessenheit“ im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, der einer vollständigen gerichtlichen Kontrolle unterliegt, setzt die Beurteilung dieser „Angemessenheit“ eine genaue Prüfung der Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls voraus².

Unterschiedliche Maßstäbe auf Seiten von kommunalen Trägern und Gerichten für die Prüfung der Angemessenheit aufgrund fehlender gesetzgeberischer Vorgaben führten frühzeitig zu höchstrichterlichen Entscheidungen. Das Bundessozialgericht verpflichtet die Grundsicherungsträger (in letzter Konsequenz auch die Gerichte), die konkreten Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Hinsichtlich eines geeigneten Maßstabs für die Gegebenheiten des regionalen Wohnungsmarktes verwies das BSG in seinem Urteil vom 07.11.2006 auf Mietspiegel und Mietdatenbanken im Sinne der §§ 558c ff. BGB³. Für den Fall, dass solche Datenquellen nicht zur Verfügung stehen, empfahl das BSG den betreffenden Grundsicherungsträgern, eigene grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen. Genaue definitorische Bestimmungen für oder konkrete Anforderungen an einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel nannte das BSG nicht.

In Anbetracht weiterer anhängiger sozialgerichtlicher Streitverfahren offenbarten sich Defizite in den von den Grundsicherungsträgern vorgelegten Listen, die die jeweilige Angemessenheit von im konkreten Einzelfall festgelegten Bedarfen der Unterkunft und Heizung belegen sollten. So betonte das BSG in seiner Entscheidung vom 18.06.2008⁴, dass als Erkenntnisquelle für den lokalen Mietwohnungsmarkt zwar nicht notwendigerweise ein qualifizierter oder einfacher Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d BGB dienen muss. Allerdings müsse die vom Grundsicherungsträger alternativ gewählte Datengrundlage auf einem schlüssigen Konzept beruhen. Ein solches schlüssiges Konzept müsse die Wiedergabe der aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes gewährleisten.

Eine Konkretisierung dieses schlüssigen Konzeptes nahm das BSG mit seinem Urteil vom 22.09.2009 vor. Entscheidend ist, „dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, das im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig

¹ Jaritz (2010): Grundsicherung für Arbeitsuchende: Kosten der Unterkunft – Sanktionen – Mitwirkung. Probleme und Lösungen aus instanzgerichtlicher Sicht. In: Konrad-Adenauer-Stiftung (Hrsg.). Aktuelle Fragen des Sozialrechts. St. Augustin/Berlin, 2010.

² BSG Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R; BSG Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.

³ a.a.O.

⁴ BSG Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06.

und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein „angemessenes Maß“ hinreichend nachvollziehbar ist“⁵.

Ein Konzept sei in diesem Zusammenhang ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen.

Folgende konkrete Voraussetzungen bestimmte das BSG in seinem Urteil vom 22.09.2009 für das Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes:

- „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, z.B. 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, z.B. Mietspiegel).
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten.
- Validität der Datenerhebung.
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung.
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannenoberwert oder Kapungsgrenze)⁶.

Der gesamte Problemkreis darf nicht unterschätzt werden, da die Konsequenzen der Preisfestsetzung für die Wohnungsmärkte und insbesondere für den Teilmarkt des unteren Preissegments von großer Bedeutung sind. Neben der reinen wohnungsmarktbezogenen Betrachtung spielen zusätzlich Fragen der sozialen Wohnraumversorgung, der baulichen, infrastrukturellen und sozialen Entwicklung ganzer Stadtquartiere und nicht zuletzt die Entwicklung der kommunalen Haushalte eine wichtige Rolle.

Zuletzt muss durch die Wahl der eingesetzten Verfahren sichergestellt werden, dass die angemessenen Bedarfe in unterschiedlich verfassten Märkten – entspannte, ausgeglichene und angespannte Märkte – möglichst objektiv und unter Berücksichtigung der Marktmechanismen ermittelt werden und die Möglichkeit grundsätzlich ausgeschlossen oder weitgehend eingeschränkt wird, dass durch ein systematisches Vorgehen der Marktseiten die angesmes-

⁵ BSG Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

⁶ a.a.O.

senen Bedarfe der Unterkunft zielgerichtet beeinflusst werden können. Dies ist von besonderer Bedeutung, da unterschiedlich ausgeglichene Märkte auch innerhalb einer Stadt aneinander angrenzen können.

Formulierung von Bedarfs- und Anspruchsniveaus

Die Leistungsträger sind zunächst verpflichtet, die angemessenen Bedarfe für Unterkunft zu übernehmen. Dies dient dem Zweck, die berufliche und gesellschaftliche Integrationsfähigkeit der Leistungsempfänger sicherzustellen. Dahinter steht die sinnvolle Betrachtung, dass jemand, der aufgrund seiner persönlichen Lebenssituation keine Leistungen der Arbeitslosenversicherung nach dem Versicherungsprinzip mehr erhält, sondern auf Transferleistungen der Solidargemeinschaft angewiesen ist, in einer angemessenen Weise mit Wohnraum versorgt wird.

Zugleich soll die Solidargemeinschaft aber nicht jeden Anspruch - insbesondere den hohen oder höheren - befriedigen, den jemand einst für sich entwickelt hat und jetzt nicht mehr eigenständig realisieren kann. Mit dem Begriff der Angemessenheit wird insofern ein normativ festgelegtes Bedarfsniveau beschrieben, das die Solidargemeinschaft zu tragen in der Lage bzw. gewillt ist, dauerhaft zu gewähren.

Diese Verpflichtung der Leistungsträger hat damit zwei wichtige Betrachtungsweisen:

- Die Leistungsträger müssen Bedarfe **genau bis zur** angemessenen Höhe tragen (Anspruchsniveau).
- Die Leistungsträger müssen Wohnkosten **nicht über** die angemessene Höhe **hinaus** tragen (Begrenzung des Anspruchsniveaus).

Diese zwei Betrachtungsweisen zeigen das Spannungsverhältnis, in dem sich eine Analyse zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen bewegt: Einerseits eine angemessene Wohnraumversorgung der anspruchsberechtigten Bedarfsgemeinschaften sicherzustellen, andererseits dafür Sorge zu tragen, dass keine höheren als die angemessenen Ansprüche befriedigt werden, um das Solidarprinzip nicht auszuhöhlen und der einzelnen Bedarfsgemeinschaft individuelle Vorteile zu gewähren, für die aufgrund der normativen Festlegung keine Grundlage besteht.

Die Begrenzung des Anspruchsniveaus ist für die Leistungsträger aber in zweifacher Hinsicht von Bedeutung: Zum einen soll damit sichergestellt werden, dass das festgelegte Bedarfsniveau eingehalten und insbesondere nicht überschritten wird. Zum anderen ist die Begrenzung des Anspruchsniveaus eine Möglichkeit, die insgesamt aufgewendeten Bedarfe der Unterkunft zu begrenzen und möglichst gering zu halten. So sehen sich viele Leistungsträger oft mit dem Vorwurf konfrontiert, bei der Bestimmung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft einseitig eine Senkung der Kosten zu verfolgen. Dabei geht es in erster Linie darum, das Anspruchsniveau für den jeweiligen Wohnungsmarkt mit einer hinreichenden Genauigkeit zu bestimmen. Die durch dieses Anspruchsniveau determinierten Kosten ergeben sich daraus zwangsläufig und sind als optimal anzusehen.

Die exakte und nachvollziehbare Ermittlung dieser Grenze ist daher sehr wichtig. Eine Analyse der angemessenen Bedarfe zielt vorrangig darauf, den Sachverhalt objektiv zu ermitteln.

Sie kann dies leisten, in dem aus der Gesamtbetrachtung der Strukturen des Wohnungsmarktes das untere Preissegment als Teilsegment anhand qualitativer Merkmale abgegrenzt bzw. hervorgehoben wird. In einem zweiten Schritt können daraus die angemessenen Bedarfe der Unterkunft bestimmt werden.

Für die Bestimmung des Preisniveaus fordert das Gesetz einen wissenschaftlich erbrachten Nachweis in Form von qualifizierten Mietspiegeln oder wissenschaftlich erstellten Datenbanken. Es reicht aber ein schlüssiges Konzept, wie die Daten aufbereitet werden. Unschädlich ist es nach derzeitigem Kenntnisstand, wenn die Methoden, die für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel angewendet werden, auch für die Erarbeitung eines schlüssigen Konzeptes herangezogen werden. Allerdings besteht noch Diskussionsbedarf darüber, inwieweit die in einem Mietspiegel als Größe dokumentierte ortsübliche Vergleichsmiete unmittelbar für die Bestimmung der Unterkunftskosten herangezogen werden darf.

Daher ist das Konstrukt des qualifizierten Mietspiegels auf seine Eignung für den Nachweis hin zu prüfen. Zunächst dürfen in die Erstellung eines Mietspiegels nicht sämtliche Mieten, die am Markt vereinbart worden sind, einfließen, sondern nur solche, die sich für nicht preisgebundenen Wohnraum gebildet haben. Auf weitere Ausschlussstatbestände soll hier nicht näher eingegangen werden. So dürfen in Mietspiegeln keine Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete im Rahmen einer Förderzusage oder per Gesetz festgelegt und somit beschränkt worden ist. Die herkömmliche Vorgehensweise der Mietspiegelerstellung müsste in diesem Fall um die zusätzliche Komponente des unteren Preissegmentes ergänzt werden. Das erfordert bei der Erstellung eines in der letzten Zeit oft diskutierten grundsicherungsrelevanten Mietspiegels stets ein zweigeteiltes Vorgehen: Die Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels einerseits, die Erstellung einer Analyse angemessener Bedarfe andererseits.

Die zweite Kritik an der Eignung des Instruments eines qualifizierten Mietspiegels richtet sich gegen die Begriffsdefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete an sich. Dieser Begriff ist ebenfalls normativ abgeleitet und bezieht sich in zeitlicher Hinsicht auf Mieten, die in den letzten vier Jahren durch den Abschluss eines Mietvertrages neu vereinbart oder in einem bestehenden Mietverhältnis angepasst, i.d.R. erhöht worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist daher keine Marktmiete, die sich nur auf die jeweilige Marktsituation bezieht, sondern ein Vergleichswert, der sich aus einer längerfristigen Betrachtung der Marktverhältnisse ergibt. Damit sollte vermieden werden, dass sich kurzfristige Schwankungen der Mieten, die sich aufgrund von Sonderkonjunkturen ergeben können, überproportional auswirken können und es zu spekulativen Übertreibungen kommen kann, die von der stärkeren Marktseite einseitig ausgenutzt werden können.

Die Kritiker vertreten demzufolge die Auffassung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund dieser Glättungsfunktion für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe nicht herangezogen werden kann. Zunächst wird dabei außer Acht gelassen, dass die Marktmiete methodisch einwandfrei kaum zu fassen ist. Darüber hinaus wird nicht berücksichtigt, dass die konkrete Prüfung auf Angemessenheit in mehreren Schritten erfolgt.

So ist es am sinnvollsten, zunächst eine an den grundlegenden Strukturen des Marktes orientierende Analyse durchzuführen und anhand dieser Ergebnisse eine Preisgrenze festzulegen (Obergrenze für das untere Preissegment), aber zugleich im Rahmen der Prüfung eines Einzelfalles dann davon abzuweichen, wenn bekannt ist, dass in einem bestimmten Segment eine Wohnung zu der Obergrenze nicht verfügbar ist und daher vorübergehend ein höheres Preisniveau angesetzt werden muss. Dieser mehrstufige Ansatz führt schließlich zu einem sachgerechten Vorgehen und validen Ergebnissen.

Für den Kreis Düren wurde ein schlüssiges Konzept erstellt, das sich in seiner Methodik an den Qualitätsmerkmalen orientiert, die für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln verwendet werden. Allgemein wird davon ausgegangen, dass qualifizierte Mietspiegel ein geeignetes Instrument für diesen Zweck darstellen.

Mehrere Gründe sprechen dafür, u.a.:

- Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel wurden spezielle Qualitätsmaßstäbe festgelegt, damit die beobachtete Miete, hier die ortsübliche Vergleichsmiete, für einen Wohnungsmarkt einheitlich und den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend ermittelt wird.
- Qualifizierte Mietspiegel erfordern eine repräsentative Datengrundlage, die einen umfassenden Überblick über die betrachteten Wohnungsmärkte geben kann; sie werden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und der Prozess der Erstellung wird in einem Gutachten dokumentiert.
- Qualifizierte Mietspiegel verfügen damit über eine hohe Verlässlichkeit, die nicht nur ihre Bedeutung in einem Mieterhöhungsverlangen und als Orientierungshilfe für die Bestimmung von Mieten bei einer Neuvermietung unterstreicht, sondern sie eignen sich auch in besonderem Maße, um die Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft zu ermitteln. Aus diesem Grund wurde für die Erarbeitung dieses Wohnungsmarktgutachtens auf die allgemein anerkannten Regeln für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zurückgegriffen. Dies betrifft insbesondere die Vorgehensweise bei der Entwicklung des Erhebungsinstrumentariums, die Erhebung der Mieten in der Feldphase (insbesondere unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Repräsentativität) sowie die Auswertungen zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft unter Anwendung der Regressionsmethode.

Systematische Unterschiede zwischen dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete als Legaldefinition nach § 558 Abs. 2 BGB und dem Begriff der angemessenen Bedarfe der Unterkunft erfordern jedoch eine Anpassung der Vorgehensweise und damit auch des Instrumentariums.

So wurden im Rahmen der Erhebung – wie bereits skizziert – auch Mietverhältnisse mit erfasst, bei denen die Miete aufgrund einer Förderzusage begrenzt ist (preisgebundener Wohnraum). Dieser Wohnraum darf bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung der angemessenen Bedarfe der

Unterkunft spielt dieser Wohnraum insoweit eine Rolle, dass er häufig der Kategorie „einfacher Standard“ und – zumindest was die Grenzen der Kostenmiete anbetrifft – dem unteren Preissegment zuzurechnen ist.

Preisgebundene Wohnungen wurden somit im Rahmen der Datenerhebung mit erfasst und nicht ausgefiltert.

Dem Erstellungsprinzip von qualifizierten Mietspiegeln folgend, wurden durch die Formulierung von Ausschlusskriterien und die Bildung von Filterfragestellungen Wohnungen bzw. deren Mieten bei der Erhebung systematisch nicht berücksichtigt, die regelmäßig keinen Eingang in die Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete finden. Dies betrifft bspw. Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden.

Ein Ausschluss dieser Wohnungen wurde vorgenommen, da sich die Mietenbildung bei bestimmten Wohnungen nicht nur an den fünf gesetzlichen wertbestimmenden Merkmalen nach § 558 Abs. 2 BGB orientiert, sondern auch andere Kriterien – wie z.B. das Preisniveau für Gewerbemieten – als zusätzliche Maßstäbe einen Einfluss nehmen können. Demzufolge weicht die Mietenbildung bei solchen Wohnungen, die unter die Ausschlusskriterien fallen, häufig von dem sonst am Markt Üblichen ab. In welchem Umfang die Miete vom typischen Marktdurchschnitt abweicht, kann bei diesen Wohnungen i.d.R. nur durch eine Einzelfallbeurteilung geklärt werden. Daher ist es Maßgabe, diese Einflüsse von vornherein zu eliminieren, in dem die Wohnungen unberücksichtigt bleiben.⁷

Die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft im Kreis Düren basiert auf einem zweistufigen Vorgehen:

- Zunächst wurde im Rahmen einer repräsentativen Erhebung von Primärdaten analog zur Vorgehensweise bei einem qualifizierten Mietspiegel eine breite Datenbasis geschaffen, mit der ein Überblick über das Wohnungsmarktgeschehen in allen relevanten Teilmärkten gewonnen werden kann. Auf der Grundlage dieser Daten wurden die Einflüsse der drei gesetzlichen Wohnwertmerkmale bestimmt, die für die Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen wesentlich sind: Größe, Ausstattung und Beschaffenheit.
- Ausgehend von den qualitativen Festsetzungen im Rahmen typischer Auswertungen, die für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln angewendet werden, wurden Angemessenheitskriterien für das untere Preissegment definiert und im Anschluss daran das untere Preissegment identifiziert. Daraus leiten sich die angemessenen Bedarfe der Unterkunft ab. Wie erläutert, wurden – anders als bei der Erstellung von Mietspiegeln - preisgebundene Wohnungen explizit mit berücksichtigt.

⁷ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (2002): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin, S. 17 ff. In diesem Kapitel wird der Wohnungsbestand beschrieben, der bei der Mietspiegelerstellung üblicherweise zugrunde gelegt wird. Die Ausschlusskriterien wurden unter Berücksichtigung des darin dargestellten Anwendungsbereiches gebildet.

Das vorliegende Gutachten ist dieser Vorgehensweise folgend in verschiedene Teile gegliedert:

- In einem ersten Teil werden die methodischen Grundlagen erläutert, die für die Erstellung des Wohnungsmarktgutachtens verwendet wurden.
- Im zweiten Teil werden die angemessenen Bedarfe der Unterkunft aus Daten der Ergebnisstichprobe und den ausgewerteten Ergebnissen ermittelt. Es werden die besonderen Aspekte erläutert, die für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft notwendig sind und die verschiedenen Berechnungsschritte dargestellt.

Das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen hat am 24. November 2016 in einer Grundsatzentscheidung das seit 2013 geltende Konzept des Kreises Düren zur Berechnung der Unterkunftskosten für Empfänger von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II, "Hartz IV") bestätigt. Der 7. Senat hat eine Berufung gegen eine entsprechende Entscheidung des Sozialgerichts Aachen zurückgewiesen. Das LSG hatte zu prüfen, ob das seit Januar 2013 vorhandene Konzept des Kreises Düren zur "Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft" den rechtlichen Anforderungen entspricht, die das Bundessozialgericht für derartige Konzepte aufgestellt hat. Das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen hat dies bejaht. Sowohl die Berechnung der angemessenen Kaltmiete als auch die Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten entsprächen den hohen Anforderungen, die an die Schlüssigkeit dieser Konzepte gestellt werden müssten. Die Revision zum Bundessozialgericht hat der Senat nicht zugelassen (*Urteil vom 24.11.2016 – L 7 AS 723/16*).

Das schlüssige Konzept 2017 des Kreises Düren entspricht hinsichtlich seiner Auswertungsmethodik dem ebenfalls von InWIS erstellten schlüssigen Konzept 2013 des Kreises Düren.

2. Datenerhebung zum schlüssigen Konzept

2.1. Datengrundlage

Eine Datenerhebung auf Basis eines klassischen Stichprobenkonzeptes wie sie im Rahmen der Erstellung qualifizierter Mietspiegel zur Erhebung bestehender Mieten üblich ist, kann aufgrund datenschutzrechtlicher Bedenken nicht rechtssicher durchgeführt werden (vgl. Gutachten zum Schlüssigen Konzept des Kreises Düren, Januar 2013). Aus diesem Grund hat sich der Kreis Düren dazu entschlossen, die Datenerhebung im Sinne einer Vollerhebung zu planen: Im Zeitraum Januar bis März 2016 erhielten alle steuerpflichtigen Eigentümer von Wohnraum bzw. Wohngebäuden in den 15 kreisangehörigen Kommunen des Kreises Düren ein dem Grundsteuerbescheid beiliegendes Schreiben, welches die Bitte der freiwilligen Teilnahme an der Datenerhebung zum schlüssigen Konzept enthielt, falls die jeweils Angegebenen Wohnraum innerhalb des Kreises Düren vermieten. Selbstnutzende Eigentümer – deren Anteil den Erhebungen des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011 auf Wohnungsebene rd. 53 Prozent beträgt – sollten nicht antworten.

In das Schreiben war eine URL eingedruckt, die auf ein eigens eingerichtetes Befragungsportal verwies. Dort wurde den Angeschriebenen die Möglichkeit geboten, mittels verschiedener technischer Lösungen (Online-Fragebogen, Download des Fragebogens in Papierform, als Excel-Mappe bzw. ausfüllbares PDF) an der Datenerhebung teilzunehmen. Überdies konnte jeder Angeschriebene mittels kostenloser Telefon-Hotline oder per Email die Zusendung eines Papier-Fragebogens inkl. kostenlosem Rücksende-Umschlag anfordern. Auch Rückfragen zur Erhebung konnten auf diesem Wege gegenüber InWIS geäußert werden.

Bekannte institutionelle und größere private Vermieter innerhalb des Kreises Düren wurden individuell kontaktiert und um die Beantwortung der Fragen gebeten.

Neben den Bestandsmieten innerhalb des Kreises Düren wurden überdies die Angebotsmieten des Internet-Portals „ImmobilienScout24“ des Zeitraumes 2. Quartal 2015 bis einschl. 1. Quartal 2016 erhoben.

2.2. Rücklauf

Insgesamt konnten auf die dargestellte Weise Angaben zu 7.596 Wohnungen innerhalb des Gebietes des Kreises Düren gewonnen werden. Rund zwei Drittel der Daten stammt aus der unmittelbaren Befragung der Vermieter im Hinblick auf ihre Bestandsdaten.

Die Verteilung dieser Wohnungen über das Kreisgebiet Dürens stellte sich wie folgt dar:

Tab. 1: Rücklauf der erhobenen Wohnungsangaben gesamt nach kreisangehörigen Kommunen

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Anteil
Aldenhoven	480	6,3%
Düren	4.321	56,9%
Heimbach	34	0,4%
Hürtgenwald	43	0,6%
Inden	195	2,6%
Jülich	1.355	17,8%
Kreuzau	180	2,4%
Langerwehe	221	2,9%
Linnich	129	1,7%
Merzenich	100	1,3%
Nideggen	95	1,2%
Niederzier	126	1,7%
Nörvenich	146	1,9%
Titz	111	1,5%
Vettweiß	60	0,8%
Gesamt	7.596	100,0%

Tab. 2: Rücklauf der erhobenen Bestandsmieten nach kreisangehörigen Kommunen

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Anteil
Aldenhoven	398	7,9%
Düren	3.058	60,5%
Heimbach	18	0,4%
Hürtgenwald	21	0,4%
Inden	123	2,4%
Jülich	1.000	19,8%
Kreuzau	35	0,7%
Langerwehe	140	2,8%
Linnich	29	0,6%
Merzenich	38	0,7%
Nideggen	10	0,2%
Niederzier	64	1,3%
Nörvenich	57	1,1%
Titz	48	0,9%
Vettweiß	14	0,3%
Gesamt	5.053	100,0%

Tab. 3: Rücklauf der erhobenen Angebotsmieten nach kreisangehörigen Kommunen

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Anteil
Aldenhoven	82	3,2%
Düren	1.263	49,7%
Heimbach	16	0,6%
Hürtgenwald	22	0,9%
Inden	72	2,8%
Jülich	355	14,0%
Kreuzau	145	5,7%
Langerwehe	81	3,2%
Linnich	100	3,9%
Merzenich	62	2,4%
Nideggen	85	3,4%
Niederzier	62	2,4%
Nörvenich	89	3,5%
Titz	63	2,5%
Vettweiß	46	1,8%
Gesamt	2.543	100,0%

Der Rücklauf konzentriert sich auf die beiden größten kreisangehörigen Kommunen, die Städte Düren und Jülich. Aus den sehr kleinen Kommunen konnte zum Teil nur geringer Rücklauf generiert werden. Dies dürfte in direktem Zusammenhang stehen mit der üblicherweise in ländlichen Strukturen zu beobachtenden sehr hohen Eigentumsquote. Eine exakte Überprüfung, welcher Anteil des vermieteten Wohnungsbestandes durch den dargestellten Rücklauf je nach kreisangehöriger Kommune realisiert worden ist, kann aufgrund der fehlenden Daten von Seiten der kreisangehörigen Kommunen nicht erfolgen.

Der Vergleich der Erhebungsdaten mit der Verteilung der Bedarfsgemeinschaften SGB II und SGB XII innerhalb des Kreises Düren über die kreisangehörigen Kommunen hinweg weist klare Parallelen auf:

Tab. 4: Verteilung der Bedarfsgemeinschaften SGB II und SGB XII im Kreis Düren über die kreisangehörigen Kommunen - Stand: Oktober 2016

Stadt/Gemeinde	SGB II		SGB XII		Gesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Aldenhoven	624	5,5%	176	4,9%	800	5,4%
Düren	6.504	58,0%	1.849	51,5%	8.353	56,4%
Heimbach	100	0,9%	55	1,5%	155	1,1%
Hürtgenwald	114	1,0%	42	1,2%	156	1,1%
Inden	147	1,3%	57	1,6%	204	1,4%
Jülich	1.190	10,6%	465	13,0%	1.655	11,2%
Kreuzau	390	3,5%	157	4,4%	547	3,7%
Langerwehe	313	2,8%	90	2,5%	403	2,7%
Linnich	429	3,8%	182	5,1%	611	4,1%
Merzenich	226	2,0%	72	2,0%	298	2,0%
Nideggen	200	1,8%	58	1,6%	258	1,7%
Niederzier	382	3,4%	120	3,3%	502	3,4%
Nörvenich	266	2,4%	71	2,0%	337	2,3%
Titz	154	1,4%	88	2,4%	242	1,6%
Vettweiß	176	1,6%	108	3,0%	284	1,9%
Gesamt	11.215	100,0%	3.590	100,0%	14.805	100,0%

Die Betrachtung der konkreten Eigenschaften Baualter und Wohnfläche der im Rücklauf befindlichen Wohnungen zeigt, dass – soweit Angaben zum Baualter vorlagen – grundsätzlich alle Wohnungstypen in ausreichendem Umfang durch den erzielten Rücklauf abgedeckt sind. Der größte Teil der Wohnungen entfällt auf den Baujahresbereich zwischen 1950 und 1969. Im Rücklauf vertreten sind aber auch ausreichend Wohnungen aus den Baualterklassen vor 1949 und nach 1990.

Tab. 5: Rücklauf nach Baualtersbereichen

Baualtersbereich	Anteil
bis 1918	2,1%
1919 bis 1949	2,8%
1950 bis 1959	27,6%
1960 bis 1969	23,7%
1970 bis 1979	8,5%
1980 bis 1989	7,7%
1990 bis 1999	19,1%
2000 bis 2009	4,8%
ab 2010	3,7%
Gesamt	100,0%

Der Schwerpunkt der Wohnflächenklassen liegt auf den Klassen „>50m² und <=65m²“ sowie „>65m² und <=80m²“. Insbesondere die Wohnungen im Bereich bis 50m² sind im Rücklauf ebenfalls in großer Menge vertreten – ein Wohnungsgrößensegment, welches für die Zahlung von Leistungen nach im SGB II und SGB XII hinsichtlich der Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften von großer Bedeutung ist.

Tab. 6: Rücklauf nach Wohnflächenbereichen

Wohnflächenbereich	Anteil
20 bis 50m ²	22,3%
>50 bis 65m ²	27,7%
>65 bis 80m ²	26,9%
>80 bis 95m ²	12,7%
>95 bis 110m ²	4,8%
>110m ²	5,6%
Gesamt	100,0%

2.3. Zur Gutachtenerstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Analog zur Erstellung von Mietspiegeln wurden im Bereich der erhobenen Bestandsmieten nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Vier-Jahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Stichtag für die Erhebung zum schlüssigen Konzept war der 1. Januar 2016.

Daneben wurden bereits im Zuge der Datenerhebung Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;

- bei denen Sonderkonditionen wie beispielsweise Gefälligkeitsmieten vereinbart wurden;
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- die an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet wurden;
- die nur zum vorübergehenden Gebrauch bestimmt waren, z.B. Ferienwohnungen;
- die in Studenten- und Jugendwohnheimen gelegen waren sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren.

Am häufigsten wurden Wohnungen ausgeschlossen, deren Miete außerhalb des Vier-Jahres-Zeitraumes angepasst oder neu vereinbart wurde und die definitionsgemäß nicht zur ortsüblichen Vergleichsmiete zählen. Anders als im Konzept der ortsüblichen Vergleichsmiete, welches der Erstellung von Mietspiegeln zugrunde liegt, verblieben Wohnungen, die einer öffentlichen Förderzusage unterlagen und damit in ihrer Miethöhe begrenzt waren, im auswertbaren Datensatz.

Es wurden aber auch Wohnungen ausgeschlossen, weil Angaben fehlten bzw. nicht plausibel waren. Hierzu zählten bspw. ungewöhnlich hohe oder niedrige Mieten (sogenannte Ausreißermieten), ungewöhnlich große Wohnungen sowie Wohnungen mit fehlender Wohnflächenangabe oder Angabe über die Höhe der Nettokaltmiete.

Für die Untersuchung wurden nur Angaben in Fragebögen verwendet, die einer eingehenden Plausibilitäts- sowie Dublettenprüfung standgehalten haben.

Die für die kommenden Auswertungsschritte berücksichtigten Mieten sind Nettokaltmieten (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Zur Umrechnung der in der Erhebungspraxis in geringem Umfang vorkommenden, vertraglich vereinbarten Teilinklusive/Inklusive auf die im Folgenden ausgewerteten Nettokaltmieten wurden die ebenfalls erhobenen durchschnittliche Betriebskostensätze herangezogen.

3. Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung – schlüssiges Konzept

Den Vorgaben des BSG folgend, waren mehrere Schritte erforderlich, um im Ergebnis zu den angemessenen Unterkunftskosten zu gelangen. Diese Schritte lauten:

- Qualitative Abgrenzung des unteren Preissegments anhand von Ausstattungs- und Beschaffenheitskriterien der erhobenen Bestandsmieten, jeweils im Verhältnis zu anderen Marktsegmenten.
- Quantitative Abgrenzung des unteren Preissegments auf der Grundlage der Verteilung der erhobenen Bestandsmieten, insbesondere Abgrenzung vom untersten Preissegment.

- Bestimmung der zulässigen Preisobergrenzen für das untere Preissegment auf Basis der erhobenen Bestandsmieten nach den Grundlagen, die für die Bildung von Mieten bei der Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden.
- Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen innerhalb der ermittelten Preisgrenzen unter Berücksichtigung der erhobenen Angebotsmieten.

3.1. Auswertungen und Ergebnisse – Grundlagen zum methodischen Vorgehen

Für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren wurde ein mehrstufiges Vorgehen gewählt. Zunächst wurde anhand der erhobenen Bestandsmieten ein Marktmodell auf der Grundlage einer linearen Einfachregression ermittelt. Das Ziel war es, mit diesem Marktmodell die wesentlichen Merkmale aus den Kategorien Größe, Ausstattung und Beschaffenheit zu ermitteln, die einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Miete besitzen. In einem zweiten Schritt wurden dann die angemessenen Bedarfe der Unterkunft dazu ermittelt.

Vorstrukturierung des Marktmodells

In der ersten Stufe wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen gegliedert nach den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen ermittelt. Dazu wurde ein Regressionsmodell entwickelt, in das die Variablen (Regressoren) zu Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen schrittweise eingefügt wurden.

Zunächst wurde der Einfluss des Baualters bestimmt, danach die Stärke des Einflusses unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Von beiden Merkmalen geht ein besonders hoher Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Danach wurden Lagemerkmale und anschließend Sonderausstattungsmerkmale untersucht.

Die Einflüsse von Wohnungsgröße und Baualtersklasse wurden hierbei als mehrkategoriale Variablen (Dummy-Variablen) modelliert. Für andere Wohnwertmerkmale wurden entweder binäre Variablen verwendet oder komplexe Zusammenhänge ebenfalls durch mehrkategoriale Variablen abgebildet. Die mietpreisbeeinflussenden Faktoren wurden in keiner Weise exogen vorgegeben, sondern aus der Ergebnisstichprobe analytisch abgeleitet.

Bei jeder Erweiterung des Modells wurde die Robustheit und Stabilität der Ergebnisse und der Einflussbeiträge untersucht, und es wurden Interaktionen zwischen den einzelnen Merkmalen betrachtet.

Grundsätzlich sollten nur solche Merkmale bzw. unabhängige Variablen berücksichtigt werden, bei denen die so genannte Null-Hypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss) mit einer 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden kann. Sofern die ausgewiesenen Schätzwerte (B-Werte oder Schätzer für den Einfluss der Regressoren) plausibel sind, können auch Werte übernommen werden, bei denen die Null-Hypothese lediglich mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau $\leq 0,100$).

Das Signifikanzniveau wird für die Beurteilung aller Mietpreis beeinflussender Merkmale verwendet, die im Rahmen der Auswertung der Ergebnisstichprobe auf ihre Einflussbeiträge getestet wurden.

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z.B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).

Durch eine Vielzahl von Auswertungen zu unterschiedlichen Mietspiegeln und Analysen zur Angemessenheit von Bedarfen der Unterkunft ist allgemein bekannt, dass zwischen den unabhängigen Variablen „Größe einer Wohnung“ und „Baujahr“ und der abhängigen Variable „Nettokaltmiete je m² Wohnfläche“ häufig nichtlineare Beziehungen bestehen, die einen für den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können. Sie können je nach Wohnungsmarktsituation – z.B. entspannte (Teil-)Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

Bei Vorliegen von ausgeprägter Nichtlinearität in diesen funktionalen Beziehungen sind Modellveränderungen, insbesondere Transformationen erforderlich, wenn die Variablen metrisch skaliert in das Modell übernommen werden sollen. Im Analysestadium der Auswertungen wurden diese Variablen daher ausschließlich als mehrkategoriale Variablen erfasst.

Die Auswahl der Modellvariablen und der Modellierung einzelner Variablen ist nicht nur auf der Grundlage der statistischen Methoden zu leisten, sondern erfordert zusätzliche Kenntnisse über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und der dort existierenden Preisbildungsmechanismen. Dies gilt sowohl für die Wohnungs(teil)märkte allgemein als auch für einen lokalen Wohnungsmarkt bis hin zur Interpretation der Plausibilität der Stärke des Einflusses einzelner Prädiktoren auf die Höhe der Nettokaltmiete.

Bei der Auswahl der Modellvariablen ist darauf zu achten, dass weder Variablen mit hohem Erklärungsgehalt (hohem Varianzanteil) vernachlässigt werden (underfitting) noch dass eine zu große Zahl von Variablen in das Modell eingefügt wird und womöglich die Signifikanz von Variablen, von denen man einen Einfluss erwartet, nicht mehr klar ermittelt werden kann (overfitting). Die Frage der Vollständigkeit und des Umfangs des Modells muss jeweils im konkreten Anwendungsfall geprüft und unter Beurteilung der Güte des Gesamtmodells als auch der Validität einzelner Koeffizienten der Regressoren beantwortet werden.

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der unabhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Prüfung auf Heteroskedastizität wurde visuell durch die Betrachtung eines Streudiagramms vorgenommen, in dem die geschätzten standardisierten Nettokaltmieten gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Neben den genannten Voraussetzungen ist es wichtig, die Regressionsmodelle in den unterschiedlichen Entwicklungsstadien auf das Vorliegen von Multikollinearität zu prüfen. Das Modell der linearen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren nicht exakt

linear abhängig sind. D.h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, die sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Als Faustregel gilt, dass eine ernsthafte Multikollinearität ab einem Wert von $VIF > 10$ bzw. der Toleranz von $< 0,1$ für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren vorliegt. Die in das Modell übernommenen Variablen lagen deutlich unterhalb des Grenzwertes.

Zusätzlich zur Kontrolle von Toleranz und VIF wurden die paarweisen Korrelationen der unabhängigen Variablen beobachtet. Dabei konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Die Prüfschritte haben ergeben, dass die Voraussetzungen für die Anwendung regressionsanalytischer Verfahren vorliegen.

3.1.1. Güte des verwendeten Regressionsmodells

Während der Auswertungen für das schlüssige Konzept wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von $R\text{-Quadrat} = 31,4$ Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass gut 31 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem sehr heterogenen Wohnungsmarkt ein akzeptabler Wert.

Obligatorisch ist der F-Test für das Regressionsmodell, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer Zusammenhang zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable besteht. Dazu wird die sogenannte Nullhypothese formuliert, dass die Regressionskoeffizienten allesamt den Wert Null annehmen und somit überhaupt kein systematischer Zusammenhang zwischen den verwendeten Variablen und den Nettokaltmieten besteht.

Bei der Zahl der Freiheitsgrade df von 30 für die erklärte Streuung und bei $n=5.053$ Beobachtungen in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 130,043 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 0,000. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei großer Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 30 Freiheitsgraden für die erklärte Streuung und einer Zahl von Beobachtungswerten von über 1.000 und weniger als 1.000.000 bewegt sich der Wert der F-Tabelle für ein Signifikanzniveau von 0,01 zwischen 1,81 und 1,76.

Der in der Ergebnisstichprobe erzielte F-Wert ist damit deutlich größer als die Werte aus der F-Tabelle, sodass die Nullhypothese abgelehnt werden kann. Es liegt somit ein systematischer Einfluss zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable Nettokaltmiete vor.

Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte und die Konfidenzintervalle auf einem Signifikanzniveau von 0,05 geprüft. Sämtliche t-Werte lagen oberhalb des Wertes von 2 (bei positivem Einflussbeitrag); die Regressionskoeffizienten waren alle von Null verschieden.

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen dargestellt:

Tab. 7: Überblick über das verwendete Regressionsmodell

Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
		Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta			Toleranz	VIF
1	(Konstante)	4,875	,149		32,730	,000		
	vrbj1949b1969	-,209	,050	-,050	-4,164	,000	,550	1,819
	vrbj1970b1977	-,480	,071	-,073	-6,737	,000	,680	1,472
	vrbj1995b2001	,193	,064	,034	2,988	,003	,638	1,568
	vrjlab2002	,706	,098	,077	7,199	,000	,713	1,402
	vrWfl20b50	,706	,055	,159	12,748	,000	,521	1,920
	vrWfl50b65	,440	,048	,102	9,168	,000	,655	1,527
	vrWfl80b95	-,479	,058	-,085	-8,193	,000	,744	1,344
	vrWfl95b110	-1,006	,084	-,123	-11,993	,000	,771	1,297
	vrWflgr110	-1,339	,095	-,149	-14,114	,000	,725	1,379
	vrAppartement	,934	,097	,130	9,638	,000	,446	2,241
	vrGarten_allein	,219	,059	,038	3,727	,000	,757	1,321
	vrFernwärme	1,083	,095	,118	11,413	,000	,749	1,334
	vrBHKW	,969	,200	,046	4,847	,000	,885	1,130
	vrHeizung_nicht_vom_Vermieter	-1,573	,602	-,024	-2,613	,009	,970	1,031
	vrWW_Küche_Boiler	-,334	,129	-,025	-2,596	,009	,892	1,121
	vrBaWa_Du_separat_GästeWC	,259	,060	,068	4,332	,000	,325	3,080
	vrhochwertiger_Bodenbelag	,176	,090	,019	1,955	,051	,838	1,193
	vrEBK_gehobene_Qualität	,225	,078	,035	2,870	,004	,535	1,869
	vrGegensprech_Türöffner	,178	,049	,047	3,629	,000	,486	2,060
	vrBalkon_Terrasse_Dachterrasse	,439	,067	,071	6,585	,000	,687	1,456
	vrElektro_Mod	,464	,099	,047	4,700	,000	,800	1,249
	vrDämm_Außen_Mod	,142	,075	,021	1,883	,060	,632	1,582
	vrbarrierearme_Modernisierung	,253	,095	,025	2,672	,008	,892	1,122
	vrUnternehmen_1	-1,303	,068	-,331	-19,029	,000	,267	3,746
	vrUnternehmen_2	-,667	,087	-,091	-7,635	,000	,567	1,765
	vrJahrVsab2010	,517	,051	,134	10,199	,000	,470	2,130
	vrJahrVs2000b2009	,469	,059	,097	7,989	,000	,546	1,833
	vrJahrVs1990b2000	,210	,069	,035	3,031	,002	,614	1,628
	vrKommunen_1	-1,259	,066	-,225	-19,174	,000	,584	1,713
	vrKommunen_2	-,290	,047	-,070	-6,230	,000	,645	1,550

Regressionskoeffizient:

Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variable für die Erklärung der abhängigen Variable heranziehen.

Standardfehler:

Der Standardfehler gibt das Streuungsmaß einer Schätzfunktion für einen unbekanntem Parameter der Grundgesamtheit an.

Sig.:

Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen Variablen wieder.

Toleranz:

Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz $< 0,2$ wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen.

VIF:

VIF ist der Varianzinflationsfaktor. Ist dieser > 5 wird eine starke Multikollinearität angenommen. Dagegen gibt es auch andere Meinungen, die einen Faktor von größer als 10 Einheiten noch als akzeptabel ansehen.

Andere Ausstattungs- oder andere Beschaffenheitsmerkmale als die dargestellten können sich zwar auch auf die Höhe der Miete auswirken. Im Rahmen der Auswertungen konnten dazu jedoch keine signifikanten Einflussbeiträge ermittelt werden.

In die Regressionsanalyse eingegangen sind neben Variablen zur Ausstattung und zur Beschaffenheit der Wohnungen auch Variablen zur Lage der Wohnung in unterschiedlichen kreisangehörigen Kommunen. Dabei ist die Zugehörigkeit zu den Städten Düren und Jülich als Vergleichsmaßstab definiert, da der überwiegende Teil der in die Auswertungen eingegangenen Wohnungen aus diesen beiden Kommunen stammt.

Rein statistisch sind im Regressionsmodell für einzelne Gemeinden Einflussbeiträge ermittelbar – ebenso für eine Reihe in einer gemeinsamen Variable definierten kreisangehörigen Kommunen, die jeweils einzeln betrachtet aufgrund ihrer geringen Fallzahl für eine separate Analyse nicht zur Verfügung standen. Statistisch signifikante Einflussbeiträge für die übrigen kreisangehörigen Kommunen konnten nicht festgestellt werden.

Genutzt werden diese im Rahmen der Regressionsanalyse ermittelten Koeffizienten zur Zugehörigkeit einer kreisangehörigen Kommune lediglich als Korrekturfaktoren für die Lage innerhalb des Kreisgebietes. Die Wohnungen außerhalb der Städte Düren und Jülich werden somit um die jeweils auf sie zutreffenden Werte der Koeffizienten korrigiert und damit auf den einheitlichen Vergleichsmaßstab Düren und Jülich normiert.

3.2. Eingrenzung des Beobachtungsraums zur Bestimmung des unteren Preissegments

Um sich in einem ersten Schritt der Abgrenzung des unteren Preissegments zu nähern, ist folgende Überlegung von Bedeutung:

Das Fehlen von Ausstattungs- und/oder Beschaffenheitsmerkmalen führt nicht zu einer korrekten Abgrenzung des unteren Preissegments. Bspw. sind auch Wohnungen aus jüngeren Baujahren am Markt vertreten, die keine große Zahl von zusätzlichen Ausstattungsdetails aufweisen, aber bei denen die Miete aufgrund des niedrigen Baualters bereits oberhalb des Marktdurchschnitts liegt.

Führt man zunächst eine qualitative Abgrenzung ein, dann wird die Mietenverteilung durch Wohnungen in jüngeren und teureren Baualtersklassen verzerrt. Zudem soll nicht von vornherein ein bestimmtes Baujahr oder ein bestimmter Ausstattungs- oder Beschaffenheitsstandard ausgeschlossen werden. Diese sollen aus dem Datensatz abgeleitet werden.

Betrachtet man einen Markt schematisch in einer Struktur, dann wird man idealtypisch drei Marktsegmente abgrenzen können:

- das obere oder gehobene Preissegment,
- das mittlere Preissegment,
- das untere Preissegment.

In vielen Märkten ist darüber hinaus ein unterstes Preissegment identifizierbar, das sich aus besonders schlecht ausgestatteten Wohnungen, Wohnungen mit besonderen Nachteilen oder in schlechtem baulichen Zustand befindlichen Wohnungen zusammensetzt. Die angemessenen Bedarfe der Unterkunft sollen sich nicht auf das unterste Preissegment (häufig sogenannte Schlichtwohnungen⁸) beziehen, sodass eine entsprechende weitere Abgrenzung des unteren Preissegments erforderlich ist.

Betrachtet man die Verteilung der Wohnungen innerhalb des Marktes, so sollten die drei Segmente durch ein bestimmtes Verteilungsmuster – hier eine mehrgipflige Verteilung – erkennbar sein. Jeder Gipfel markiert die Spitze bzw. annähernd den durchschnittlichen Preis eines der betrachteten Preissegmente.

Jedoch überlagern sich die Preissegmente sehr stark, sodass dieses Muster nur schwer erkennbar ist, wenn man die Verteilung sämtlicher Mieten zugrunde legt.

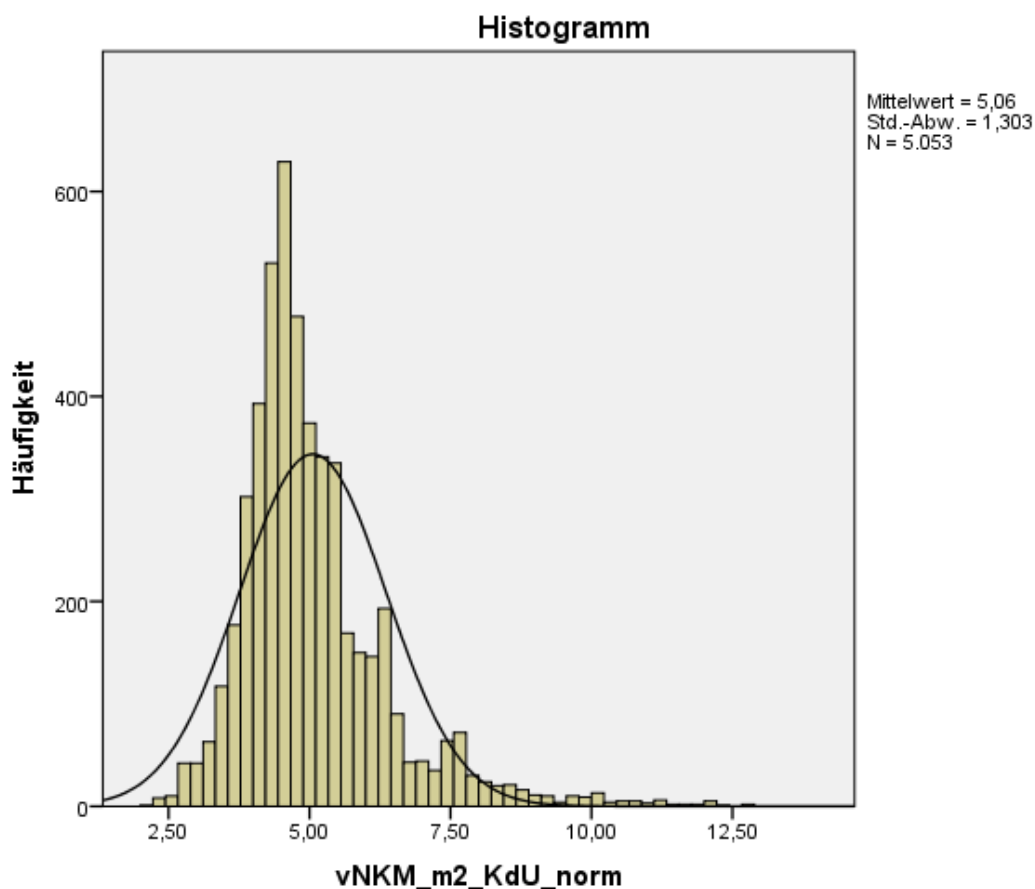
Abb. 1 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmieten in dem ausgewerteten Datensatz. Hierfür standen Angaben zu 5.053 Wohnungen zur Verfügung. Die Verteilung folgt im Wesentlichen dem Verlauf einer Normalverteilung. Die Spanne der Mieten reicht von 2,20 Euro/m² bis hin zu 12,75 Euro/m².

Aus der gesamten Verteilung können die skizzierten unterschiedlichen Preissegmente nicht zweifelsfrei abgeleitet werden.

⁸ Zu den sog. Schlicht- oder Substandardwohnungen gehören im Regelfall Objekte ohne eine vom Vermieter gestellte Zentralheizung, Wohnungen mit Einfachverglasung oder ohne innenliegendes Bad.

In dem folgenden Histogramm ist die Mietenverteilung dargestellt. Die Variable vNKM_m2_KdU_norm entspricht den tatsächlichen Nettokaltmieten der Wohnungen, wobei die Korrekturfaktoren für die Wohnlage entweder hinzugerechnet oder abgezogen wurden. D.h. dass die für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe herangezogene Miete um diese Lagefaktoren bereinigt oder normiert wurde. Die Variable vNKM_m2_KdU_norm stellt somit eine um Lagefaktoren normierte Nettokaltmiete dar.

Abb. 1: Häufigkeitsverteilung der im Datensatz enthaltenen Mieten



Es ist für Wohnungsmärkte typisch, dass die Mieten nicht normalverteilt sind, sondern dass der Verteilungsverlauf häufig nach rechts hin schief bzw. nach links hin steil ist.

Bei einer sehr stark ausgeprägten linkssteilen Verteilung müssen Median und Mittelwert nicht das mittlere Preissegment repräsentieren. Es ist im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden, welche Grenze durch Median und/oder Mittelwert voraussichtlich gezogen wird.

In dem vorliegenden Fall liegen Median (4,74 Euro/m²) und arithmetisches Mittel (5,06 Euro/m² Nettokaltmiete) nicht sonderlich nah aneinander. Die statistischen Daten deuten darauf hin, dass die Mieten normalverteilt sind bzw. einen leicht linkssteilen Verlauf aufweisen.

Sowohl durch die beiden Verteilungsparameter als auch durch die optische Prüfung anhand der Häufigkeitsverteilung in dem Histogramm der Abb. 1 deutet sich an, dass das untere Preissegment im Mietengefüge bis an den Median von 4,74 Euro/m² heranreichen dürfte.

Es stellt sich somit die Frage, ob das untere Preissegment mehr als die Hälfte der Wohnungen eines Wohnungsmarktes ausmachen darf. In einem Markt, in dem die Zahl der Bedarfsgemeinschaften weniger als die Hälfte der insgesamt beobachteten Haushalte ausmacht – dies ist in den meisten Städten und Gemeinden der Fall – sollte das untere Preissegment auch in der unteren Hälfte des Marktes angesiedelt sein, sodass Mieten des unteren Preissegmentes systematisch nicht oberhalb des Medians liegen können.

Daher wurden die weiteren Auswertungen auf der Grundlage eines gefilterten Datensatzes geführt, der lediglich Wohnungen mit einer Miete von weniger als 4,74 Euro/m² enthält. Damit wurden Verzerrungen vermieden, die – wie beschrieben – durch Wohnungen aus jüngeren Baujahren mit wenigen Ausstattungsmerkmalen, aber baujahresbedingt höheren Mieten ausgelöst werden. Darüber hinaus wurden Teile des oberen und des mittleren Preissegments aus der Betrachtung eliminiert, die für die weiteren Arbeitsschritte nicht mehr erforderlich waren.

3.3. Abgrenzung des unteren Preissegments

Im nächsten Bearbeitungsschritt wurde das untere Preissegment mithilfe einer Clusteranalyse abgegrenzt. Die Clusteranalyse wird im Allgemeinen verwendet, um aus Beobachtungswerten anhand von Strukturmerkmalen Gruppen zu identifizieren, die aufgrund ihrer Eigenschaften größere Ähnlichkeiten aufweisen.

Die Clusterzentrenanalyse wurde anhand der Variablen zu Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen (auf der Grundlage der regressionsanalytisch ermittelten Koeffizienten, vgl. Kapitel 3.1.1) vorgenommen. Die zusätzliche Aufnahme der Variable „Baujahr“ als kontinuierliche Variable hat keine Verbesserung der Ergebnisse bewirkt, da Wertbeiträge des Baujahres sowohl durch die Nettokaltmiete als auch durch die Beschaffenheit zum Ausdruck kommen bzw. verändert werden.

Es wurden mehrere Clusteranalysen mit unterschiedlicher Zahl von Clustern durchgeführt. Am besten waren die Ergebnisse, wenn insgesamt drei Cluster verwendet werden, von denen ein Cluster die unterdurchschnittlich bis schlicht ausgestatteten Wohnungen am unteren Rand der Verteilung enthält, die aufgrund ihrer Ausstattung eher dem untersten Segment zuzuordnen sind. Eine Identifizierung eines Segmentes, das zwar unterhalb des berichteten Medians liegt, aber aufgrund der hohen Ausstattungsqualität nicht dem einfachen Marktsegment zuzuordnen ist, scheint in diesem Fall nicht gerechtfertigt. Eine solche Differenzierung müsste im Bereich der übrigen zwei Cluster vorgenommen werden. Die Unterschiede in der Ausstattungsqualität sind aber nicht ausgeprägt genug, als dass die Abspaltung eines der beiden Cluster nach den Ergebnissen der Clusteranalyse gerechtfertigt wäre.

Damit wird das untere Preissegment nach Abspaltung des untersten Preissegments (Cluster 3) aus den Clustern 1 und 2 gebildet.

Tab. 8: Überblick über die Mieten innerhalb der Cluster

		vNKM_m2_korr - Nettokaltmiete für die KdU-Ermittlung			
		Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum
Clusternummer des Falls	1	1.928	4,11	3,89	4,74
	2	515	3,64	2,01	4,71
	3	103	3,23	1,76	3,89
	Gesamt	2.546	4,01	1,76	4,74

3.4. Bestimmung der Preisgrenzen für das untere Preissegment

Nachdem das untere Preissegment sowohl auf der Grundlage von qualitativen als auch quantitativen Überlegungen abgegrenzt und um Mieten des untersten Preissegments bereinigt wurde, ist es zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheit wichtig, die Preisgrenzen für dieses Segment zu bestimmen. Insbesondere kommt der oberen Preisgrenze eine besondere Bedeutung zu, weil damit die maximal zulässige Obergrenze für die angemessenen Unterkunftskosten bestimmt wird.

In der Fachdiskussion wird darauf verwiesen, dass bei der Bestimmung der Angemessenheit der Wohnkosten eine andere Miete zugrunde zu legen sei als die ortsübliche Vergleichsmiete. Das hänge damit zusammen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aus Mieten gebildet werde, die sowohl im Rahmen des Abschlusses eines neuen Mietvertrages als auch durch die Erhöhung von Mieten im Bestand innerhalb der letzten vier Jahre zustande gekommen seien. Die Kritik richtet sich einerseits an den langen Zeitraum von vier Jahren, andererseits gegen die Vorgehensweise, auch Erhöhungen im Bestand mit einzubeziehen.

Die Kritikpunkte sind zwar im Kern nachvollziehbar, allerdings liegt kein anderer Lösungsansatz auf der Hand. Denn wenn man nicht die ortsübliche Vergleichsmiete heranziehen würde, sondern eine Marktmiete, so müssten für diese ebenfalls Kriterien festgelegt werden, weil es mithilfe der bekannten Datenquellen kaum möglich ist, zu jedem Zeitpunkt – vergleichbar mit einer Wertpapierbörse – eine aktuelle Marktmiete zu ermitteln. Man müsste dann ebenfalls Kriterien bestimmen, welche Zeiträume gerade noch als zulässig anzusehen sind, um in der Abwägung größtmöglicher Aktualität und repräsentativer, ausreichend großer Zahl von Datensätzen einen angemessenen Ausgleich zu schaffen. Ebenso ist die Frage zu klären, ob lediglich Neuvertragsmieten und keine Bestandsmieten mit in die Analyse einfließen dürften.

Entscheidend ist für diese Problematik, dass zunächst ein abstrakter Maßstab ermittelt wird, mit dem das Preisgefüge in dem unteren Preissegment eingeschätzt werden kann und dass in einem zweiten Schritt zu prüfen ist, ob in einer konkreten Marktsituation ausreichend Wohnraum zu der oberen Preisgrenze verfügbar ist. Ist in einer konkreten Marktphase bspw. für Wohnungen einer bestimmten Größe kein ausreichender Wohnraum zu dem angemessenen Preis verfügbar, dann müsste die Grenze im Einzelfall oder vorübergehend angehoben werden. Damit ist aber noch keine grundsätzliche Veränderung des abstrakten Maßstabes notwendig.

Insofern wird zunächst auf das Modell der ortsüblichen Vergleichsmiete abgestellt, zumal das BSG ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass qualifizierte Mietspiegel als Grundlage

herangezogen werden können, womit grundsätzlich auch das Modell der ortsüblichen Vergleichsmiete bestätigt wird.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nach der überwiegenden Meinung keine punktgenaue Einzelmiete, sondern eine Spanne, in der sich die Mehrzahl der beobachteten Mieten eines Teilmarktes befindet. Ein Teilmarkt kann nach dieser Definition ein Tabellenfeld eines Miet spiegels darstellen oder – wie in diesem Fall – das untere Preissegment eines gesamten Wohnungsmarktes.

In der Literatur werden unterschiedliche Spannweiten für die ortsübliche Vergleichsmiete diskutiert. Häufig wird eine Spanne von $\frac{2}{3}$ der Mietwerte als üblich angesehen. Hierbei werden nach einer Korrektur von Ausreißerwerten jeweils am oberen und am unteren Ende der Verteilung $\frac{1}{6}$ der Beobachtungswerte gestrichen. Aus der verbleibenden Schar von Beobachtungswerten werden Lagemaße (insbesondere das arithmetische Mittel) und die Spannen ober- und Spannenuntergrenze bestimmt.

Es ist aber auch zulässig, andere Spannweiten zu verwenden, bspw. eine $\frac{4}{5}$ -Spanne, um die Mietenspanne auszuweiten, oder eine 60-Prozent-Spanne. Es gibt Autoren, die eine Spannweite von maximal ± 20 Prozent um das arithmetische Mittel als angemessen ansehen. Nach § 558a Abs. 4 BGB reicht es bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, aus, wenn die verlangte Miete sich innerhalb der Spannen befindet. In einer gerichtlichen Auseinandersetzung wird jedoch häufig geprüft, welche Wohnwertmerkmale eine Wohnung aufweist, die ein Abweichen von dem Mittelwert zur oberen Spanne hin rechtfertigen.

Auf dieser Grundlage gibt es noch keine hinreichenden Anhaltspunkte, welche Maßstäbe an die Ermittlung der tatsächlichen Preisgrenze für die angemessenen Unterkunftskosten darüber hinaus gerichtet werden können, insbesondere ob auch der Durchschnittswert herangezogen werden darf oder welche Spannen alternativ zugrunde gelegt werden können.

In der folgenden Tabelle sind die Grenzen für das untere Preissegment anhand einer $\frac{2}{3}$ -Spanne ermittelt worden. Zusätzlich sind die Werte ohne Spannengrenzen dargestellt. Die Werte sind aufgenommen und zwar einerseits, wenn das gesamte untere Preissegment betrachtet wird bzw. wenn einzelne Wohnungsgrößen betrachtet werden.

Tab. 9: Preisgrenzen der erhobenen Bestandsmieten für das untere Preissegment im Kreis Düren

		Unteres Preissegment (Werte in €/m ²)				
		Anzahl	Mittelwert	Median	Untergrenze - Zwei-Drittel- Spanne	Obergrenze - Zwei-Drittel- Spanne
Wohnflächen- Klassen	20 bis 50m ²	464	4,18	4,26	3,67	4,52
	>50 bis 65m ²	523	4,18	4,30	3,70	4,51
	>65 bis 80m ²	598	4,11	4,13	3,77	4,51
	>80 bis 95m ²	236	3,98	4,13	3,29	4,43
	>95 bis 110m ²	63	3,85	3,92	3,35	4,35
	>110m ²	44	3,74	3,82	2,96	4,53
	Gesamt	1.928	4,11	4,20	3,64	4,51

Über alle Wohnungsgrößensegmente hinweg lässt sich nach Anwendung der Zwei-Drittel-Spanne eine Obergrenze für das gesamte untere Preissegment von 4,51 €/m² errechnen.

Im Hinblick auf die einzelnen Wohnungsgrößen ergeben sich auf Basis der regressionsanalytischen Auswertungen signifikante wohnungsgrößenbezogene Einflüsse auf die Miethöhe. Die innerhalb des dargestellten Regressionsmodells ermittelten Koeffizienten für verschiedene Wohnflächenbereiche weisen für Wohnungen im Bereich von 20 bis 50 m² und 50 bis 65 m² auf Zuschläge hin, während sich bei dieser Art der Betrachtung für Wohnungen ab 80 m² Abschläge ermitteln lassen.

Das gesamte, mittels Clusteranalyse ermittelte, untere Preissegment umfasst 1.928 Wohnungen und ist in Verbindung mit der Verwendung von Spannenobergrenzen abstrakt ausreichend groß definiert, um keinen Leistungsbeziehermarkt zu schaffen oder Ghettoisierung zu fördern.

Die angegebenen Wohnungsgrößen stehen in Verbindung mit den typischen Haushaltsgrößen:

Tab. 10: Zusammenhang zwischen Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen

Wohnungsgröße	Haushaltsgröße in Personen
bis 50 m ²	1 Person
bis 65 m ²	2 Personen
bis 80 m ²	3 Personen
bis 95 m ²	4 Personen
bis 110 m ²	5 Personen
Über 110 m ² + 15 m ² pro Person	6 und mehr Personen

Abweichungen, die sich bei einzelnen Wohnungsgrößenklassen über diese Grenze hinaus ergeben, spielen in der Praxis keine weitere Rolle, da bei der Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnraum auf die tatsächlichen Verhältnisse abgestellt werden muss.

Ergänzende Betrachtung zur quantitativen Ableitung der angemessenen Kosten

Die in diesem Kapitel dargestellte Herangehensweise berücksichtigt sowohl quantitative Ausprägungen als auch qualitative Merkmale wie Ausstattung und Beschaffenheit, um das untere Preissegment einzugrenzen.

In der Literatur werden zum Teil Ansätze diskutiert, mit denen die angemessenen Bedarfe rein auf quantitativer Basis ermittelt werden. In diesen Ansätzen wird bspw. das untere Preissegment als dasjenige Preissegment begriffen, in dem sich nicht mehr als ein Drittel des gesamten Marktes befindet. Diese Auffassung folgt der Überlegung, dass man den Markt in drei unterschiedliche Segmente – einfach, mittel, gut oder gehoben – aufteilen könne.

Jedoch wird bei dieser Herangehensweise außer Acht gelassen, dass die Segmente nicht gleich groß sein müssen, sondern – abhängig von der Struktur des Wohnungsmarktes und korrespondierend zur Struktur der Haushalte, insbesondere deren Wohnkaufkraft – quantitativ unterschiedlich groß sein können.

Die Strukturierung der Mietenverteilung liefert zusätzlich einen Aufschluss über die Höhe angemessener Bedarfe. Die Mieten bewegen sich in einer Spanne von 2,20 bis 12,75 Euro/m². Der Median beläuft sich auf 4,74 Euro/m² und das arithmetische Mittel auf 5,06 Euro/m².

Tab. 11: Struktur der Mietenverteilung

Kennwerte	Miete in Euro/m²
Arithmetisches Mittel	5,06
Median	4,74
Spanne	2,20 bis 12,75
Standardabweichung	1,30
Perzentile:	
25	4,28
33,3	4,44
40	4,55
50 (Median)	4,74
60	5,00
66,7	5,25
75	5,50

Durch die Abfrage von unterschiedlichen Perzentilen kann die Mietenverteilung weiter strukturiert werden. Ähnlich wie der Median, der als der mittlere Wert die der Reihe nach aufsteigenden Mieten genau in der Mitte teilt, repräsentieren Perzentile ebenfalls bestimmte Mietwerte innerhalb der Verteilung.

Beim 33,3-Perzentil liegt ein Drittel der beobachteten Mieten unterhalb dieses Wertes. Das 33,3-Perzentil beläuft sich auf 4,44 Euro/m². Vertritt man die Auffassung, dass das untere

Preissegment durch das untere Drittel von Wohnungen repräsentiert wird, dann läge die angemessene Grenze der Kosten für die Unterkunft lediglich bei 4,44 Euro/m².

Folgt man jedoch der Überlegung, dass es unterhalb des unteren Preissegments noch Wohnungen in einem untersten Preissegment gibt, dann müsste man das untere Preissegment innerhalb der Mietenverteilung bildlich nach oben verschieben und damit die untere und die obere Grenze anheben. Dann könnte man das 40. Perzentil als Obergrenze für das untere Preissegment betrachten und käme auf einen Wert von 4,55 Euro/m². In dieser Betrachtung würde sich das untere Drittel des Wohnungsmarktes vom 6,7. Perzentil (3,40 Euro/m²) bis zum 40. Perzentil bewegen. Das 23,35. Perzentil wäre der Median dieses unteren Drittels und läge bei 3,97 Euro/m².

Bei diesen Betrachtungen ist vereinfachend außer Ansatz geblieben, dass unter Umständen auch bei diesem Vorgehen – ähnlich wie bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete – jeweils ein Sechstel der Mieten am oberen und unteren Rand der Verteilung zu kappen wäre.

Das Gros des Marktes bewegt sich in einer Preisspanne von 4,28 Euro/m² (25. Perzentil) bis 4,74 Euro/m² (50. Perzentil).

3.5. Bestimmung angemessener Betriebskosten

Für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren wurden die Befragten um aktuelle Angaben zu Betriebskosten ihrer Wohnungen gebeten. Erfasst wurden folgende Betriebskostenarten:

- Grundsteuer
- Wasser
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Gartenpflege
- Allgemeinstrom
- Schornsteinfeger
- Versicherungen
- Hausmeister
- Kabel
- Aufzug
- Gebäudereinigung
- Winterdienst
- Sonstiges

Nicht zu jeder Wohnung, die in die Analyse zum schlüssigen Konzept eingegangen ist, lagen auch verwertbare Angaben zu Betriebs- und Nebenkosten vor. Zu beachten ist insbesondere, dass der dargestellte Wert zur Kostenart „Aufzug“ aufgrund der geringen Fallzahl nicht dieselbe Aussagekraft aufweist wie die übrigen Durchschnittswerte, deren dahinterstehende

Fallzahlen dagegen im Hinblick auf die Aussagekraft als vollkommen ausreichend anzusehen sind. Eine festzulegende abstrakte Angemessenheitsgrenze für die Leistungsberechnung kann sich dementsprechend statistisch fundiert auf die ermittelten Werte stützen. Allerdings sollte die Kostenart „Aufzug“ hierfür außer Acht gelassen werden bzw. Gegenstand einer Einzelfallprüfung sein.

Im Einzelfall können die tatsächlichen Betriebskosten aufgrund von gebäudespezifischen Faktoren, der für ein Gebäude abgeschlossenen Dienstleistungsverträge und durch das Verbrauchsverhalten der Bewohner zum Teil erheblich darüber oder darunter liegen. Mit Stand 1. Januar 2016 konnte auf Basis von Betriebskostenangaben aus den Abrechnungsjahren 2014/2015 eine Summe durchschnittlicher Betriebskostensätze (nach Extremwertbereinigung) in Höhe von 1,70 €/m² ermittelt werden. Nicht darin enthalten ist die Betriebskostenart Aufzug, zu der nur 27 konkrete, gebäudebezogene Angaben vorlagen, wohingegen im Falle der übrigen Betriebskosten mindestens 197 (Gartenpflege bzw. Pflege der Grünanlagen) und maximal 1.074 (Grundsteuer) Angaben vorlagen. Auf der Grundlage der genannten Anzahl von Rückläufen zur Frage der Betriebskosten für Aufzüge sind für einen tatsächlich vorhandenen Aufzug Kosten von durchschnittlich 0,23 €/m² ermittelt worden.

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung der angemessenen Betriebskosten entspricht vollumfänglich der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes. In seinem Urteil vom 19. Oktober 2010 erklärt das BSG zur Frage der Ermittlung von angemessenen Betriebskosten für ein schlüssiges Konzept zwar, dass auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückgegriffen werden kann, „im Ausgangspunkt allerdings auf örtliche Übersichten und insoweit auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte“ (AZ: B 14 AS 2/10 R, Rn. 28, siehe auch BSG-Urteil vom 22.08.2012 AZ: B 14 AS13/12 R, Rn. 27). Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben – so das BSG a.a.O. weiter – dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, könne auf diese zurückgegriffen werden. Allerdings ergänzt das BSG im unmittelbar folgenden Satz: „Solche Gründe, weshalb die Werte des Deutschen Mieterbundes ein realistischeres Bild des örtlichen Preisniveaus [von Berlin] abgeben sollten, sind bislang nicht ersichtlich“.

Für das schlüssige Konzept des Kreises Düren hat somit eine örtlich erhobene, die lokalen Gegebenheiten des Kreises Düren widerspiegelnde Datengrundlage zur Ermittlung der angemessenen Betriebskosten vorgelegen. Anhaltspunkte dafür, dass sich die kalten Betriebskosten des unteren Preissegmentes systematisch von denen anderer Marktsegmente unterscheiden, lagen nicht vor.

3.6. Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen

Im Gegensatz zur Bemessung des Mietpreisniveaus anhand des Wohnungsbestands ist zu berücksichtigen, ob im Rahmen von Fluktuationsbewegungen sowie Ab- und Zugängen im Wohnungsbestand nicht nur theoretisch, sondern auch in der Praxis ausreichend Wohnungen in den innerhalb des „schlüssigen Konzeptes“ formulierten Preisgrenzen zur Verfügung

stehen. Auf diese Weise lässt sich ermitteln, inwieweit die Versorgungssicherheit der Leistungsbeziehenden gewährleistet ist.

InWIS arbeitet für die Bestimmung der Angebote auf den regionalen Mietwohnungsmärkten erfolgreich mit der Immobilienscout24-Datenbank zusammen. Immobilienscout24 (IS24) ist Deutschlands größter Online-Immobilienmarkt. Sämtliche genutzten Angebotsdatenbanken wurden hinsichtlich Plausibilität, sowie Dubletten geprüft.

Die Analyse der konkreten Verfügbarkeit zeigt, dass für eine einheitliche Obergrenze von 4,51 €/m² über alle Wohnungsgrößen hinweg eine ausreichende Verfügbarkeit nicht für alle Wohnungsgrößen sicher feststellbar ist. Für kleinere Wohnungen (bis 65m²) hätten innerhalb des Betrachtungszeitraumes 2. Quartal 2015 bis 1. Quartal 2016 einschl. teilweise weniger als 10 Prozent der in dieser Größe angebotenen Wohnungen zur Verfügung gestanden. Bei größeren Wohnungen (ab 80m²) stellt sich die Situation umgekehrt dar. Diese Beobachtung entspricht auch den im Rahmen der Regressionsanalyse ermittelten, wohnungsgrößenbezogenen Einflüssen auf die Höhe der Nettokaltmiete.

Gegenüber dem schlüssigen Konzept des Jahres 2013 des Kreises Düren ist allerdings ein leicht abnehmendes, zur Verfügung stehendes Angebot bei den größeren Wohnungen feststellbar, was auf eine zunehmende Nachfrage in diesem Segment hinweist.

Vor dem Hintergrund, dass der zur Verfügung stehende Datensatz an Wohnungsangeboten nur einen Teilbereich des realen Angebots widerspiegeln kann und in Verbindung mit der Annahme, dass gerade die „preisgünstigen“, attraktiven Wohnungen ohnehin außerhalb des offiziellen Marktes vergeben werden, besteht nach Einschätzung von InWIS bei folgender Abstufung von Obergrenzen für die jeweiligen Wohnungsgrößensegmente selbst bei einer quadratmeterbezogenen Obergrenze kein Zweifel an einer angemessenen Verfügbarkeit:

Tab. 12: Angemessene Nettokaltmieten nach Beachtung der konkreten Verfügbarkeit.

Größe der BG		angemessene Nettokaltmiete pro m ² - 2017	angemessene Gesamtmiete nettokalt - 2017
Wohnfläche in m ²	Anzahl Personen		
50	1 Person	4,81 €	240,50 €
65	2 Personen	4,70 €	305,50 €
80	3 Personen	4,51 €	360,80 €
95	4 Personen	4,25 €	403,75 €
110	5 Personen	4,25 €	467,50 €
15	jede weitere Person	4,25 €	63,75 €

Tab. 13: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei angepassten angemessenen, quadratmeterbezogenen Obergrenzen

1 Person					1 Person				
Suchraum	>=30m ² bis <=50m ²	>=30m ² bis <=55m ²	>=20m ² bis <=50m ²	>=20m ² bis <=55m ²	Suchraum	>=30m ² bis <=50m ²	>=30m ² bis <=55m ²	>=20m ² bis <=50m ²	>=20m ² bis <=55m ²
Betrachtungszeitraum	1. Quartal 2016	1. Quartal 2016	1. Quartal 2016	1. Quartal 2016	Betrachtungszeitraum	2/2015 bis 1/2016	2/2015 bis 1/2016	2/2015 bis 1/2016	2/2015 bis 1/2016
Angebote verfügbar bis <=240,50 €	6	6	14	14	Angebote verfügbar bis <=240,50 €	44	45	62	63
Angebote verfügbar gesamt	54	91	65	102	Angebote verfügbar gesamt	233	347	259	372
Anteil verfügbar bis <=240,50 € an Angeboten insgesamt	11,1%	6,6%	21,5%	13,7%	Anteil verfügbar bis <=240,50 € an Angeboten insgesamt	18,9%	13,0%	23,9%	16,9%
2 Personen					2 Personen				
Suchraum	>=50m ² bis <=65m ²	>=45m ² bis <=70m ²			Suchraum	>=50m ² bis <=65m ²	>=45m ² bis <=70m ²		
Betrachtungszeitraum	1. Quartal 2016	1. Quartal 2016			Betrachtungszeitraum	2/2015 bis 1/2016	2/2015 bis 1/2016		
Angebote verfügbar bis <=305,50 €	21	36			Angebote verfügbar bis <=305,50 €	77	135		
Angebote verfügbar gesamt	124	181			Angebote verfügbar gesamt	434	641		
Anteil verfügbar bis <=305,50 € an Angeboten insgesamt	16,9%	19,9%			Anteil verfügbar bis <=305,50 € an Angeboten insgesamt	17,7%	21,1%		
3 Personen					3 Personen				
Suchraum	>=65m ² bis <=80m ²	>=60m ² bis <=85m ²			Suchraum	>=65m ² bis <=80m ²	>=60m ² bis <=85m ²		
Betrachtungszeitraum	1. Quartal 2016	1. Quartal 2016			Betrachtungszeitraum	2/2015 bis 1/2016	2/2015 bis 1/2016		
Angebote verfügbar bis <=360,80 €	17	36			Angebote verfügbar bis <=360,80 €	82	159		
Angebote verfügbar gesamt	143	202			Angebote verfügbar gesamt	494	758		
Anteil verfügbar bis <=360,80 € an Angeboten insgesamt	11,9%	17,8%			Anteil verfügbar bis <=360,80 € an Angeboten insgesamt	16,6%	21,0%		
4 Personen					4 Personen				
Suchraum	>=80m ² bis <=95m ²	>=75m ² bis <=100m ²	>=70m ² bis <=105m ²		Suchraum	>=80m ² bis <=95m ²	>=75m ² bis <=100m ²	>=70m ² bis <=105m ²	
Betrachtungszeitraum	1. Quartal 2016	1. Quartal 2016	1. Quartal 2016		Betrachtungszeitraum	2/2015 bis 1/2016	2/2015 bis 1/2016	2/2015 bis 1/2016	
Angebote verfügbar bis <=403,75 €	2	16	36		Angebote verfügbar bis <=403,75 €	37	88	150	
Angebote verfügbar gesamt	69	121	185		Angebote verfügbar gesamt	336	533	734	
Anteil verfügbar bis <=403,75 € an Angeboten insgesamt	2,9%	13,2%	19,5%		Anteil verfügbar bis <=403,75 € an Angeboten insgesamt	11,0%	16,5%	20,4%	
5 Personen					5 Personen				
Suchraum	>=95m ² bis <=110m ²	>=90m ² bis <=115m ²	>=85m ² bis <=120m ²		Suchraum	>=95m ² bis <=110m ²	>=90m ² bis <=115m ²	>=85m ² bis <=120m ²	
Betrachtungszeitraum	1. Quartal 2016	1. Quartal 2016	1. Quartal 2016		Betrachtungszeitraum	2/2015 bis 1/2016	2/2015 bis 1/2016	2/2015 bis 1/2016	
Angebote verfügbar bis <=467,50 €	3	5	14		Angebote verfügbar bis <=467,50 €	12	31	66	
Angebote verfügbar gesamt	35	55	92		Angebote verfügbar gesamt	136	258	385	
Anteil verfügbar bis <=467,50 € an Angeboten insgesamt	8,6%	9,1%	15,2%		Anteil verfügbar bis <=467,50 € an Angeboten insgesamt	8,8%	12,0%	17,1%	

Um den Anforderungen der erweiterten Produkttheorie gerecht zu werden, folgt – unter Berücksichtigung einer Summe durchschnittlicher kalter Betriebskosten in Höhe von 1,70 €/m² - eine Darstellung der neuen angemessenen Gesamtmieten bruttokalt:

Tab. 14: Angemessene Gesamtmieten bruttokalt

Größe der BG		angemessene Nettokaltmiete pro m ² - 2017	angemessene Gesamtmiete nettokalt - 2017	angemessene Betriebs- und Nebenkosten (ohne Aufzug) pro m ² - 2017	angemessene Betriebs- und Nebenkosten (ohne Aufzug) gesamt - 2017	angemessene Bruttokaltmiete pro m ² - 2017	angemessene Bruttokaltmiete gesamt - 2017
Wohnfläche in m ²	Anzahl Personen						
50	1 Person	4,81 €	240,50 €	1,70 €	85,00 €	6,51 €	325,50 €
65	2 Personen	4,70 €	305,50 €	1,70 €	110,50 €	6,40 €	416,00 €
80	3 Personen	4,51 €	360,80 €	1,70 €	136,00 €	6,21 €	496,80 €
95	4 Personen	4,25 €	403,75 €	1,70 €	161,50 €	5,95 €	565,25 €
110	5 Personen	4,25 €	467,50 €	1,70 €	187,00 €	5,95 €	654,50 €
15	jede weitere Person	4,25 €	63,75 €	1,70 €	25,50 €	5,95 €	89,25 €

4. Vergleichsraum

Das schlüssige Konzept für den Kreis Düren betrachtet das gesamte Kreisgebiet als einen Vergleichsraum. Nach der Definition des BSG muss es sich bei dem Vergleichsraum um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (B 14 AS 2/10 R, Urteil vom 19.10.2010). Die Grenzen dieses Vergleichsraumes werden durch die Kreisgrenze bestimmt, die gleichzeitig die Grenze der Verwaltungstätigkeit der Dürener job-com als Grundsicherungsträger beschreibt.

Obwohl der Kreis Düren mit einer Gebietsfläche von 941 km² ein ländlich geprägter Flächenkreis ist, bildet er aufgrund seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich. Die einen Vergleichsraum prägenden Merkmale liegen vor: Der öffentliche Nahverkehr ist auf die Erreichbarkeit der Kreisstadt Düren von allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden ausgerichtet. Lediglich von einzelnen kleinen Ortschaften aus ergeben sich in die Kreisstadt Düren längere Fahrtzeiten. Den Extremfall bildet hierbei die Distanz zwischen der Gemeinde Titz im Norden des Kreisgebietes und der Stadt Heimbach im Süden: Die einfache Pendelzeit zwischen diesen beiden Kommunen beträgt mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln rund 2 Stunden. Die Fahrtzeit von der Stadt Heimbach bis in die Kreisstadt Düren dagegen beträgt rund 50 Minuten, die von der Gemeinde Titz nach Düren etwas mehr als eine Stunde. Vergleichbare Pendelzeiten werden aber auch erwerbstätigen Pendlern im Sinne von § 140 Abs. 4 Satz 2 SGB III zugemutet.

Zudem verfügt der Kreis Düren über ein Sozialticket, das es Transferleistungsberechtigten unabhängig von ihrem Wohnort im Kreisgebiet ermöglicht, für 20 Euro monatlich alle öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, RegionalExpress, RegionalBahn und S-Bahn) in der 2. Klasse rund um die Uhr zu nutzen. Dieses Sozialticket gilt uneingeschränkt innerhalb der Grenzen des Kreises Düren.

Auch im Hinblick auf das Straßennetz ist der Kreis Düren gut erschlossen: Die Bundesautobahn 4 zwischen Aachen und Köln durchzieht das Kreisgebiet von Ost nach West – innerhalb des Kreisgebietes liegen alleine vier Anschlussstellen (Weisweiler, Langerwehe, Düren, Merzenich). Überdies durchquert die A 44 von Aachen nach Mönchengladbach und Düsseldorf den Nordkreis bei Jülich. Außerdem liegt auch noch das Autobahndreieck Jackerath

(inklusive der Abfahrt) an der A 61 innerhalb des Kreisgebietes. Zudem führen folgende Bundesstraßen durch das Kreisgebiet: B 55, B 56, B 57, B 264, B 265, B 399, B 477.

Einen verkehrstechnischen Knotenpunkt bildet die Kreisstadt Düren, an der nicht nur die A4 unmittelbar vorbeiführt, sondern auf die auch die drei Bundesstraßen 56, 264 und 399 sternförmig zuführen. Die Stadt Jülich sowie die angrenzende Gemeinde Aldenhoven können einen unmittelbaren Anschluss an die A 44 sowie die Bundesstraßen 55 und 56 aufweisen. Letztlich ist auch im Falle der weiteren kreisangehörigen Kommunen zu konstatieren, dass ein direkter oder zumindest sehr nahe gelegener Anschluss an das Bundesfernstraßennetz gegeben ist. Einzig im Falle der Städte Nideggen und Heimbach im Süden des Kreises muss ein etwas weiterer Fahrweg bis zum Anschluss an die nächsten Fernstraßen in Kauf genommen werden. In beiden Fällen steht die Frage der verkehrstechnischen Anbindung in unmittelbarem Zusammenhang mit der geografischen Lage am Nordrand der Eifel. Nichtsdestotrotz sind auch von den Städten Heimbach und Nideggen – wie auch allen weiteren kreisangehörigen Kommunen – die nächstgelegenen Oberzentren Köln oder Aachen mit dem Auto in weniger als einer Stunde zu erreichen. Das nächstgelegene Oberzentrum für die Kommunen im nördlichen Bereich des Kreisgebietes kann auch Mönchengladbach sein.

Eine Erreichbarkeit des gesamten Kreisgebietes in einem zumutbaren zeitlichen Rahmen ist damit in der Gesamtbetrachtung von öffentlichem Personennahverkehr und Straßennetz gegeben. Zudem hat das BSG in diesem Zusammenhang bereits in seinem Urteil vom 19. Februar 2009 (B 4 – AS 30/08, Rn. 23, juris) darauf hingewiesen, dass das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes nicht bedeutet, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen; vielmehr auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen sind, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.

Auch die Versorgung mit Bildungseinrichtungen wie Schulen oder Kindergärten sowie die Abdeckung durch niedergelassene Ärzte lässt keine unmittelbaren Anhaltspunkte erkennen, die gegen die Behandlung des Kreises als einheitlichem Vergleichsraum sprechen.

Da kleine kreisangehörige Kommunen wie z.B. die Stadt Heimbach oder die Gemeinde Titz über keinen eigenständigen Wohnungsmarkt verfügen, der aus statistischer Sicht eine repräsentative Abbildung eigener Wohnungsmarktstrukturen im Sinne eines schlüssigen Konzeptes ermöglicht, wird gerade die Bildung des Kreisgebiets Düren als einheitlichem Vergleichsraum den Vorgaben des Bundessozialgerichts gerecht. Darüber hinaus trägt die Wahl des gesamten Kreisgebiets als räumlichem Vergleichsmaßstab mit einer einheitlichen Referenzmiete insbesondere den Bemühungen Rechnung, dass die Verschärfung der räumlichen Konzentration von Leistungsberechtigten in bestimmten Gebieten vermieden werden soll.

Aktuell wohnen in der Stadt Düren rund ein Drittel der Kreisbevölkerung, gleichzeitig aber auch etwa 56 Prozent der Bedarfsgemeinschaften aus dem Rechtskreis des SGB II. Durch die Bildung eines großen, dem Kreisgebiet entsprechenden Vergleichsraumes, in dem allerdings eine Referenzmiete maßgeblich ist, die sich an dem Mietniveau in der Stadt Düren orientiert, kann Segregation entgegengewirkt werden. Bei der Bildung von kleineren Ver-

gleichsräumen mit unterschiedlichen Referenzmieten bestünde die Gefahr, dass Leistungsberechtigte aus einem Vergleichsraum mit einer geringeren Referenzmiete nach einer Kostensenkungsaufforderung in einen anderen Vergleichsraum ziehen könnten, in dem eine höhere Referenzmiete maßgebend ist.