

**Gutachten über die Ermittlung der angemessenen Bedarfe
der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und
§ 35 SGB XII („Schlüssiges Konzept“)
für das Gebiet des Kreises Düren**

im Auftrag des Kreises Düren

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Impressum

Michael Neitzel, Simon Austrup

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft (KdU) für das Gebiet des Kreises Düren

Gutachten zur Erstellung

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS, Bochum im Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 3 |
| Abbildungsverzeichnis | 4 |
| Tabellenverzeichnis | 4 |
| 1. Einleitung | 5 |
| 2. Datenerhebung zum schlüssigen Konzept | 10 |
| 2.1. Datengrundlage | 10 |
| 2.2. Rücklauf & zur Gutachtenerstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand | 10 |
| 3. Vergleichsraum | 14 |
| 4. Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung – schlüssiges Konzept | 16 |
| 4.1. Auswertungen und Ergebnisse – Grundlagen zum methodischen Vorgehen..... | 16 |
| 4.2. Eingrenzung des Beobachtungsraums zur Bestimmung des unteren Preissegments | 20 |
| 4.3. Abgrenzung des unteren Preissegments..... | 23 |
| 4.4. Bestimmung der Preisgrenzen für das untere Preissegment..... | 23 |
| 4.5. Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen..... | 27 |
| 4.6. Bestimmung angemessener Betriebskosten | 30 |
| 5. Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt | 32 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Abb. 1: | Häufigkeitsverteilung der im Datensatz enthaltenen Mieten (lagenormiert) | 22 |
|---------|--|----|

Tabellenverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| Tab. 1: | Verteilung des relevanten Rücklaufs über die kreisangehörigen Kommunen | 11 |
| Tab. 2: | Verteilung der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) im Kreis Düren über die kreisangehörigen Kommunen – Stand Oktober 2020 | 12 |
| Tab. 3: | Verteilung des relevanten Rücklaufs über Baualtersklassen | 13 |
| Tab. 4: | Verteilung des relevanten Rücklaufs über Wohnflächenklassen..... | 13 |
| Tab. 5: | Überblick über das verwendete Regressionsmodell | 19 |
| Tab. 6: | Überblick über die Mieten innerhalb der Cluster | 23 |
| Tab. 7: | abstrakte Preisgrenzen der erhobenen Bestandsmieten für das untere Preissegment im Kreis Düren | 25 |
| Tab. 8: | Zusammenhang zwischen Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen (der Bedarfsgemeinschaften) | 25 |
| Tab. 9: | Kennwerte des vorliegenden relevanten Datensatzes..... | 26 |
| Tab. 10: | Angemessene Nettokaltmieten nach Beachtung der konkreten Verfügbarkeit | 28 |
| Tab. 11: | Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei angepassten angemessenen Obergrenzen | 29 |
| Tab. 12: | Betriebskostenarten (durchschnittliche Kosten/Anzahl Fälle) | 30 |
| Tab. 13: | Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m ² Wohnfläche und gesamt | 32 |

1. Einleitung

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende sowie im Alter und bei Erwerbsminderung sind in den Sozialgesetzbüchern SGB II und SGB XII geregelt. Die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind in § 22 SGB II sowie § 35 SGB XII kodifiziert. Auslegung und Umsetzung der § 22 SGB II und § 35 SGB XII 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 und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten 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.

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.

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

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 Kappungsgrenze)“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 angemessenen 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 leistungsbeziehenden Personen 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).

⁶ a.a.O.

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, wenn die Methoden, die für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel angewendet werden, auch für die Erarbeitung eines schlüssigen Konzeptes herangezogen werden.

Bei der Bestimmung des Preisniveaus in Anlehnung an qualifizierte Mietspiegel dürfen zunächst 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 grundsicherungsrelevanter Mietspiegel stets ein zweigeteiltes Vorgehen: Die Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels einerseits, die Erstellung einer Analyse angemessener Bedarfe andererseits.

Entsprechend der Begriffsdefinition, ebenfalls normativ abgeleitet, ist lediglich auf Mieten abzustellen, die in den letzten sechs 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.

Dies bedingt allerdings eine zweistufige Vorgehensweise. 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 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. Darüber hinaus sind öffentlich geförderte Wohnungen gerade für leistungsbeziehende Personen über einen Wohnberechtigungsschein anmietbar und stellen somit ein relevantes Marktsegment dar – anders als bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Preisgebundene Wohnungen wurden somit im Rahmen der Datenerhebung mit erfasst und nicht ausgefiltert.

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 gesetzlichen Wohnwertmerkmale bestimmt, die für die Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen wesentlich sind: Größe, Lage, 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.

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 2021 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 wie im Rahmen vergangener Konzepte nicht rechtssicher durchgeführt werden (vgl. Gutachten zum Schlüssigen Konzept des Kreises Düren, 2013 und 2017). Aus diesem Grund hat sich der Kreis Düren dazu entschlossen, die Datenerhebung im Sinne einer Vollerhebung zu planen: Im Zeitraum Januar bis März 2020 erhielten alle steuerpflichtigen Eigentümerinnen und 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 Angeschriebenen Wohnraum innerhalb des Kreises Düren vermieten. Selbstnutzende Eigentümerinnen und 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 E-Mail 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 der Internet-Portale Immobilienscout24, Immowelt, Immonet, ebay-Kleinanzeigen sowie kalaydo für den Zeitraum 3. Quartal 2019 bis einschl. 2. Quartal 2020 erhoben. Darüber hinaus wurden Inserate aus lokalen Zeitungen ergänzt. Diese Inserate wurden zur Prüfung einer ausreichenden Verfügbarkeit herangezogen.

2.2. Rücklauf & zur Gutachtenerstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Insgesamt konnten im Rahmen der Erhebung Angaben zu 5.252 Wohnungen innerhalb des Gebietes des Kreises Düren gewonnen werden. Im Zuge der weiteren Analysen unter Berücksichtigung des Maßstabs qualifizierter Mietspiegel wurde der Datensatz entsprechend um die für die Analyse nicht relevanten Wohnungen reduziert.

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 Sechs-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 2020.

Am häufigsten wurden Wohnungen ausgeschlossen, deren Miete außerhalb des Sechs-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 Plausibilitätsprüfung 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. Zur Umrechnung der in der Erhebungspraxis in geringem Umfang vorkommenden, vertraglich vereinbarten Teilinklusive/Inklusive auf die im Folgenden ausgewerteten Nettokaltmieten wurden die ebenfalls erhobenen durchschnittlichen Betriebskostensätze herangezogen.

Die Verteilung der für die weiteren Analysen relevanten Wohnungen über das Kreisgebiet Dürens stellte sich wie folgt dar:

Tab. 1: Verteilung des relevanten Rücklaufs über die kreisangehörigen Kommunen

| Stadt/Gemeinde | Anzahl | Anteil |
|----------------|--------------|---------------|
| Aldenhoven | 193 | 6,4% |
| Düren | 1.977 | 65,9% |
| Heimbach | 2 | 0,1% |
| Hürtgenwald | 11 | 0,4% |
| Inden | 95 | 3,2% |
| Jülich | 397 | 13,2% |
| Kreuzau | 9 | 0,3% |
| Langerwehe | 53 | 1,8% |
| Linnich | 34 | 1,1% |
| Merzenich | 34 | 1,1% |
| Nideggen | 32 | 1,1% |
| Niederzier | 72 | 2,4% |
| Nörvenich | 15 | 0,5% |
| Titz | 71 | 2,4% |
| Vettweiß | 4 | 0,1% |
| Gesamt | 2.999 | 100,0% |

Die Angaben konzentrieren sich auf die beiden größten kreisangehörigen Kommunen, die Städte Düren und Jülich. Aus den sehr kleinen Kommunen konnte zum Teil ein nur geringer (relevanter) Rücklauf generiert werden. Dies dürfte in direktem Zusammenhang mit der üblicherweise in ländlichen Strukturen zu beobachtenden sehr hohen Eigentumsquote stehen. Darüber hinaus spielt die Fluktuation bei der Berücksichtigung des Sechs-Jahres-Zeitraums eine wesentliche Rolle und könnte ebenfalls ein Grund für die geringere Anzahl relevanter Wohnungen in den kleineren kreisangehörigen Kommunen sein. Eine exakte Überprüfung, welcher Anteil des vermieteten (und auch im Sinne der Mietspiegel-Definition relevanten) Wohnungsbestandes durch den dargestellten Rücklauf je nach kreisangehöriger Kommune realisiert worden ist, kann aufgrund der fehlenden Daten von Seiten der kreisangehörigen Kommunen und der fehlenden Informationen zur Relevanz i.S.d. Mietspiegels nicht erfolgen.

Der Vergleich der Erhebungsdaten mit der Verteilung der Bedarfsgemeinschaften SGB II innerhalb des Kreises Düren, als den größten Teil der leistungsbeziehenden Personen, weist in jedem Fall über die kreisangehörigen Kommunen hinweg klare Parallelen auf:

Tab. 2: Verteilung der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) im Kreis Düren über die kreisangehörigen Kommunen – Stand Oktober 2020

| Stadt/Gemeinde | SGB II (Stand Oktober 2020) | |
|----------------|-----------------------------|-------------|
| | Anzahl | Anteil |
| Aldenhoven | 406 | 5,8% |
| Düren | 4.110 | 58,6% |
| Heimbach | 85 | 1,2% |
| Hürtgenwald | 81 | 1,2% |
| Inden | 77 | 1,1% |
| Jülich | 712 | 10,1% |
| Kreuzau | 226 | 3,2% |
| Langerwehe | 176 | 2,5% |
| Linnich | 242 | 3,4% |
| Merzenich | 128 | 1,8% |
| Nideggen | 125 | 1,8% |
| Niederzier | 264 | 3,8% |
| Nörvenich | 165 | 2,4% |
| Titz | 113 | 1,6% |
| Vettweiß | 108 | 1,5% |
| Gesamt | 7.018 | 100% |

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 1949 und 1968. Im Rücklauf vertreten sind aber auch ausreichend Wohnungen aus den Baualtersklassen vor 1949 und nach 1995. Auch der wieder verstärkte Neubau der letzten Jahre zeigt sich in der Verteilung nach Baujahren.

Tab. 3: Verteilung des relevanten Rücklaufs über Baualtersklassen

| Baualtersbereich | Anteil |
|------------------|---------------|
| bis 1918 | 0,7% |
| 1919 bis 1948 | 10,9% |
| 1949 bis 1958 | 35,4% |
| 1959 bis 1968 | 19,0% |
| 1969 bis 1977 | 8,0% |
| 1978 bis 1984 | 5,6% |
| 1985 bis 1994 | 6,9% |
| 1995 bis 2001 | 8,8% |
| 2002 bis 2009 | 0,8% |
| ab 2010 | 3,9% |
| 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 ausreichender 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. 4: Verteilung des relevanten Rücklaufs über Wohnflächenklassen

| Wohnflächenbereich | Anteil |
|---------------------------|---------------|
| 20 bis 50m ² | 15,0% |
| >50 bis 65m ² | 35,0% |
| >65 bis 80m ² | 29,4% |
| >80 bis 95m ² | 12,3% |
| >95 bis 110m ² | 4,5% |
| >110m ² | 3,8% |
| Gesamt | 100,0% |

3. 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; B 14 AS 24/18 R sowie B 14 AS 41/18 R, Urteile vom 30.01.2019). 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 abhängig von ihrem Wohnort im Kreisgebiet ermöglicht, für 23,50 Euro monatlich alle öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, 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 59 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 Vergleichsräumen 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.

4. 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 Unterkunfts-kosten zu gelangen. Diese Schritte lauten:

- Qualitative Abgrenzung des unteren Preissegments anhand von Ausstattungs- und Beschaffenheitskriterien der erhobenen Bestandsmieten, jeweils im Verhältnis zu anderen Marktsegmenten (siehe Kap. 4.1 & 4.3).
- Quantitative Abgrenzung des unteren Preissegments auf der Grundlage der Verteilung der erhobenen Bestandsmieten, insbesondere Abgrenzung vom untersten Preissegment (siehe Kap. 4.2).
- 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 sowie Bestimmung angemessener Betriebskosten (siehe Kap. 4.4 & 4.6).
- Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen innerhalb der ermittelten Preisgrenzen unter Berücksichtigung der erhobenen Angebotsmieten (siehe Kap. 4.5).

Aufbauend auf dieser Struktur werden die einzelnen Analyseschritte im Folgenden näher erläutert.

4.1. 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. Im Anschluss wird auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse das untere Preissegment abgegrenzt. In einem zweiten Schritt werden auf der Grundlage des unteren Preissegments angemessene Bedarfe der Unterkunft 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 Mietpreis beeinflussenden 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 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 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, in dem 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.

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 (R-Quadrat) von 52,9 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass gut 53 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem sehr heterogenen Wohnungsmarkt ein guter 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 40 für die erklärte Streuung und bei $n=2.999$ Beobachtungen in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 82,762 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 0,000. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei großer Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 40 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 1,59 und 1,61.

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 0,10 geprüft. Sämtliche t-Werte (Betrag der t-Werte) lagen oberhalb des Wertes von 1,65; die Regressionskoeffizienten waren alle von Null verschieden.

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen dargestellt:

Tab. 5: Überblick über das verwendete Regressionsmodell

| Schlüssiges Konzept Kreis Düren finales Modell | Koeffizienten | | | | | | |
|---|--|---------------------|----------------------------------|---------|-------|-------------------------|-------|
| | Nicht standardisierte Koeffizienten | | Standardisierte Koeffizienten | T | Sig. | Kollinearitätsstatistik | |
| | Regressions- koeffizient B | Standard- fehler | Beta | | | Toleranz | VIF |
| (Konstante) | 5,206 | 0,085 | | 61,073 | 0,000 | | |
| Baujahr 1948 bis 1959 | 0,135 | 0,061 | 0,039 | 2,232 | 0,026 | 0,527 | 1,897 |
| Baujahr 1960 bis 1969 | 0,367 | 0,062 | 0,094 | 5,972 | 0,000 | 0,640 | 1,561 |
| Baujahr 1980 bis 1994 | 0,461 | 0,064 | 0,120 | 7,228 | 0,000 | 0,584 | 1,713 |
| Baujahr 1995 bis 2001 | 0,490 | 0,069 | 0,122 | 7,121 | 0,000 | 0,541 | 1,847 |
| Baujahr 2002 bis 2009 | 1,190 | 0,123 | 0,133 | 9,678 | 0,000 | 0,844 | 1,185 |
| Baujahr ab 2010 | 1,207 | 0,085 | 0,287 | 14,270 | 0,000 | 0,396 | 2,523 |
| Wohnfläche >=20m ² und <50m ² | 0,738 | 0,072 | 0,163 | 10,203 | 0,000 | 0,627 | 1,595 |
| Wohnfläche >=50m ² und <65m ² | 0,317 | 0,050 | 0,102 | 6,407 | 0,000 | 0,634 | 1,578 |
| Wohnfläche >=80m ² und <95m ² | -0,342 | 0,057 | -0,094 | -5,977 | 0,000 | 0,645 | 1,551 |
| Wohnfläche >=95m ² und <110m ² | -0,255 | 0,076 | -0,050 | -3,360 | 0,001 | 0,736 | 1,359 |
| Wohnfläche >=110m ² | -0,618 | 0,081 | -0,133 | -7,667 | 0,000 | 0,531 | 1,882 |
| Gäste-WC | 0,231 | 0,056 | 0,072 | 4,162 | 0,000 | 0,533 | 1,875 |
| Gegensprechanlage | 0,201 | 0,045 | 0,067 | 4,509 | 0,000 | 0,722 | 1,386 |
| Apartment | 0,302 | 0,148 | 0,028 | 2,042 | 0,041 | 0,856 | 1,168 |
| Nachtstromspeicher | -0,379 | 0,195 | -0,025 | -1,947 | 0,052 | 0,954 | 1,049 |
| Höherwertige Wärmeschutzver- glasung | 0,405 | 0,072 | 0,100 | 5,593 | 0,000 | 0,504 | 1,983 |
| Hochwertiger Bodenbelag | 0,306 | 0,060 | 0,071 | 5,061 | 0,000 | 0,817 | 1,225 |
| Balkon/Terrasse/Dachterrasse | 0,085 | 0,051 | 0,027 | 1,659 | 0,097 | 0,596 | 1,678 |
| Wohnung über Aufzug erreich- bar/barrierefrei erreichbar | 0,673 | 0,058 | 0,172 | 11,663 | 0,000 | 0,731 | 1,367 |
| barrierearme Wohnung | 0,373 | 0,072 | 0,076 | 5,188 | 0,000 | 0,738 | 1,354 |
| Austausch der Fenster ab 1995 | 0,150 | 0,058 | 0,041 | 2,590 | 0,010 | 0,653 | 1,531 |
| Austausch des Heizungskessels ab 2014 | 0,206 | 0,061 | 0,044 | 3,364 | 0,001 | 0,917 | 1,090 |
| Erneuerung der Elektroinstallati- on ab 2010 | 0,161 | 0,064 | 0,036 | 2,502 | 0,012 | 0,767 | 1,303 |
| Dämmung der Außenwände ab 2002 | 0,153 | 0,078 | 0,028 | 1,956 | 0,051 | 0,781 | 1,281 |
| Vermieter I | -0,244 | 0,111 | -0,034 | -2,191 | 0,029 | 0,684 | 1,462 |
| Vermieter II | 0,983 | 0,101 | 0,155 | 9,698 | 0,000 | 0,624 | 1,602 |
| Vermieter III | -1,029 | 0,108 | -0,134 | -9,487 | 0,000 | 0,798 | 1,253 |
| Vermieter IV | 0,528 | 0,098 | 0,076 | 5,385 | 0,000 | 0,799 | 1,251 |
| Vermieter V | 0,442 | 0,113 | 0,055 | 3,900 | 0,000 | 0,799 | 1,252 |
| Vermieter VI | -0,825 | 0,160 | -0,072 | -5,172 | 0,000 | 0,815 | 1,226 |
| Gemeinden I | 0,354 | 0,068 | 0,074 | 5,168 | 0,000 | 0,789 | 1,267 |
| Gemeinden III | -0,121 | 0,047 | -0,041 | -2,592 | 0,010 | 0,646 | 1,549 |
| Gemeinden IV | -0,488 | 0,062 | -0,118 | -7,867 | 0,000 | 0,717 | 1,395 |
| Gemeinden V | -0,955 | 0,090 | -0,148 | -10,648 | 0,000 | 0,831 | 1,204 |
| <i>Variablen mit inhaltlich und statistisch nachweisbarem Einfluss auf die Höhe der Miete, aber nicht relevant im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB (eingefügt zur Verbesserung der Modelleffizienz; nicht im Mietspiegel ausgewiesen)</i> | | | | | | | |
| Vertragslaufzeit <=1 Jahr | 0,354 | 0,058 | 0,103 | 6,107 | 0,000 | 0,562 | 1,780 |
| Vertragslaufzeit >1 u. <3 Jahre | 0,296 | 0,053 | 0,098 | 5,574 | 0,000 | 0,523 | 1,913 |
| Vertragslaufzeit >3 u. <5 Jahre | 0,133 | 0,057 | 0,039 | 2,347 | 0,019 | 0,581 | 1,722 |
| Vertragslaufzeit >10 u. <15 Jahre | -0,194 | 0,093 | -0,028 | -2,093 | 0,036 | 0,863 | 1,159 |
| Vertragslaufzeit >=15 Jahre | -0,273 | 0,078 | -0,052 | -3,478 | 0,001 | 0,728 | 1,373 |
| Sozialwohnung | -0,953 | 0,077 | -0,180 | -12,384 | 0,000 | 0,758 | 1,320 |

Erläuterung zu statistischen Kennziffern

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 $>$ als 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 und plausiblen Einflussbeiträge ermittelt werden.

In die Regressionsanalyse eingegangen sind neben Variablen zur Ausstattung und zur Beschaffenheit der Wohnungen auch Variablen zur Lage der Wohnung innerhalb des Kreisgebiets. Dabei ist die Zugehörigkeit zu der Stadt Düren als Vergleichsmaßstab definiert, da der überwiegende Teil der in die Auswertungen eingegangenen Wohnungen aus dieser Kreisstadt stammt.

Rein statistisch sind im Regressionsmodell für einzelne Gemeinden Einflussbeiträge ermittelbar. Aufgrund zum Teil geringerer Fallzahlen wurden kreisangehörige Kommunen mit ähnlichem Mietenniveau gruppiert und im Regressionsmodell berücksichtigt.

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 Stadt Düren werden somit um die jeweils auf sie zutreffenden Werte der Koeffizienten korrigiert und damit auf den einheitlichen Vergleichsmaßstab Düren normiert. Da das Marktmodell in den beiden Kommunen Langerwehe und Merzenich auf ein leicht höheres Mietniveau hindeutet, wird dies im Rahmen der Verfügbarkeitsanalyse hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Angemessenheit näher betrachtet.

4.2. 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 zwangsläufig 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 jungen 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:

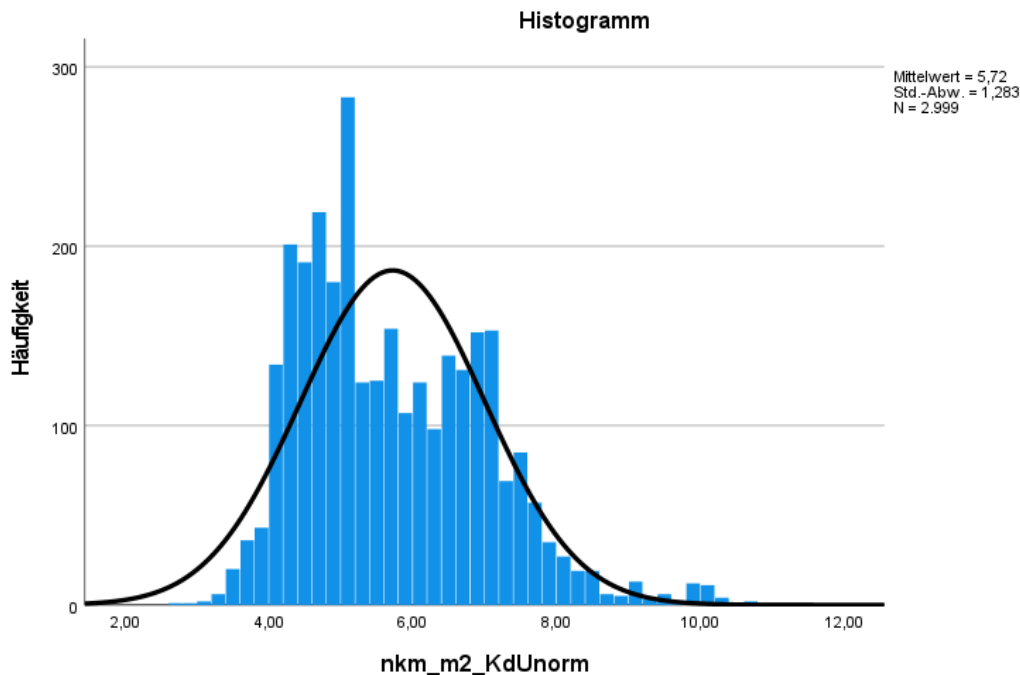
- das obere oder gehobene Preissegment
- das mittlere Preissegment
- das untere Preissegment

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 Schlichtwohnungen) 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. Allerdings 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 2.999 Wohnungen zur Verfügung. Die Verteilung folgt im Wesentlichen dem Verlauf einer Normalverteilung. Die Spanne der Mieten reicht von 2,79 Euro/m² bis hin zu 10,71 Euro/m².

Aus der gesamten Verteilung können die skizzierten unterschiedlichen Preissegmente nicht zweifelsfrei abgeleitet werden. In dem folgenden Histogramm ist die Mietenverteilung dargestellt. Die Variable `nkm_m2_KdUnorm` entspricht den tatsächlichen Nettokaltmieten der Wohnungen, wobei die Korrekturfaktoren für die Wohnlage berücksichtigt wurden. Das heißt, dass die für die Ermittlung der angemessenen Bedarfe herangezogene Miete um diese Lagefaktoren bereinigt bzw. normiert wurde. Die Variable `nkm_m2_KdUnorm` stellt somit eine um Lagefaktoren normierte Nettokaltmiete dar.

Abb. 1: Häufigkeitsverteilung der im Datensatz enthaltenen Mieten (lagenormiert)


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 (5,50 Euro/m²) und arithmetisches Mittel (5,72 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 5,50 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 5,50 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.

4.3. Abgrenzung des unteren Preissegments

Im nächsten Bearbeitungsschritt wird das untere Preissegment mithilfe einer Clusteranalyse weiter eingegrenzt. 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 4.1) 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 überdurchschnittlich gut ausgestatteten Wohnungen am oberen Rand der Verteilung enthält, die aufgrund ihrer Ausstattung eher dem mittleren Segment zuzuordnen sind. Die Berücksichtigung 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 grundsätzlich 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 mittleren Preissegments (Cluster 1) aus den Clustern 2 und 3 gebildet.

Bereits im Vorfeld sind Substandard-Wohnungen, die bspw. über kein WC und/oder Badezimmer innerhalb der Wohnung verfügten oder bei denen die Heizung nicht von der Vermieterin/dem Vermieter gestellt wurde, herausgefiltert. Damit wurden bereits Wohnungen des untersten Preissegments identifiziert und aus der weiteren Analyse entfernt.

Tab. 6: Überblick über die Mieten innerhalb der Cluster

| Cluster-nummer | Anzahl | nkm_m2_KdUnorm - Nettokaltmiete für die KdU-Ermittlung | | | | |
|----------------|--------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Ausstattungsindex/ Durchschnittliche Summe der Zu-/Abschläge | Median | Mittelwert | Minimum | Maximum |
| Cluster 1 | 14 | 1,28 €/m ² | 5,19 €/m ² | 5,00 €/m ² | 4,00 €/m ² | 5,45 €/m ² |
| Cluster 2 | 391 | 0,70 €/m ² | 4,54 €/m ² | 4,65 €/m ² | 3,42 €/m ² | 5,50 €/m ² |
| Cluster 3 | 1.093 | 0,10 €/m ² | 4,75 €/m ² | 4,67 €/m ² | 2,79 €/m ² | 5,50 €/m ² |
| Gesamt | 1.498 | 0,38 €/m² | 4,84 €/m² | 4,78 €/m² | 2,79 €/m² | 5,50 €/m² |

4.4. 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.

Entscheidend ist, dass zunächst ein abstrakter Maßstab ermittelt wird, mit dem das Preisgefüge in dem unteren Preissegment eingeschätzt werden kann und 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 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 allerdings 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 Mietspiegels 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 Spannenober- 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 Unterkunfts-kosten 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 2/3-Spanne sowohl für einzelne Wohnungsgrößenklassen als auch für den gesamten Wohnungsmarkt des Kreises Düren ermittelt worden.

Tab. 7: abstrakte Preisgrenzen der erhobenen Bestandsmieten für das untere Preissegment im Kreis Düren

| Wohnflächen (Größe der Bedarfsgemeinschaft) | Häufigkeiten | Nettokaltmieten in €/m ² unteres Marktsegment (einfacher Standard) | | |
|--|--------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| | Anzahl | arithm. Mittel | Untergrenze (2/3-Spanne) | Obergrenze (2/3-Spanne) |
| <= 50 m ² (1-Person-BG) | 262 | 4,71 | 4,26 | 5,08 |
| >50 m ² bis <=65 m ² (2-Personen-BG) | 496 | 4,64 | 4,20 | 5,18 |
| >65 m ² bis <=80 m ² (3-Personen-BG) | 450 | 4,64 | 4,11 | 5,15 |
| >80 m ² bis <=95 m ² (4-Personen-BG) | 191 | 4,77 | 4,32 | 5,19 |
| >95 m ² bis <=110 m ² (5-Personen-BG) | 48 | 4,60 | 4,18 | 5,09 |
| >110 m ² (6-Personen-BG) | 37 | 4,63 | 3,92 | 5,30 |
| Gesamt | 1.484 | 4,67 | 4,20 | 5,16 |

Über alle Wohnungsgrößensegmente hinweg lässt sich nach Anwendung der Zwei-Drittel-Spanne eine Obergrenze für das gesamte untere Preissegment von 5,16 €/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 m² bis 50 m² und 50 m² bis 65 m² auf Zuschläge hin, während sich bei dieser Art der Betrachtung für Wohnungen ab 80 m² Abschläge ermitteln lassen (Referenz: 65 m² bis 80 m² große Wohnungen).

Das gesamte untere Preissegment umfasst 1.484 Wohnungen und ist in Verbindung mit der Verwendung von Spannenobergrenzen abstrakt ausreichend groß definiert, um keinen Leistungsbeziehermarkt zu schaffen oder Ghettoisierung zu fördern.

Für die Definition der angemessenen Wohnfläche wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts⁷ auf die Bestimmungen der Länder zurückgegriffen. Dem vorliegenden schlüssigen Konzept liegen die Größenklassen, die sich aus den Regelungen zur Wohnraumförderung NRW ergeben, zugrunde.

Tab. 8: Zusammenhang zwischen Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen (der Bedarfsgemeinschaften)

| 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 |

⁷ vgl. u.a. B 7b AS 18/06 R und B 4 AS 19/11 R

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 2,79 bis 10,71 Euro/m². Der Median beläuft sich auf 5,50 Euro/m² und das arithmetische Mittel auf 5,72 Euro/m².

Tab. 9: Kennwerte des vorliegenden relevanten Datensatzes

| Kennwerte | Miete in Euro/m ² |
|-----------------------|------------------------------|
| Arithmetisches Mittel | 5,72 |
| Median | 5,50 |
| Spanne | 2,79 bis 10,71 |
| Standardabweichung | 1,28 |
| Perzentile: | |
| 25 | 4,70 |
| 33,3 | 4,93 |
| 40 | 5,11 |
| 50 (Median) | 5,50 |
| 60 | 5,96 |
| 66,7 | 6,30 |
| 75 | 6,67 |

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 4,93 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 4,93 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 5,11 Euro/m². In dieser Betrachtung würde sich das untere Drittel des Wohnungsmarktes vom 6,7. Perzentil (4,11 Euro/m²) bis zum 40. Perzentil bewegen. Das 23,35. Perzentil wäre der Median dieses unteren Drittels und läge bei 4,66 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 4,70 Euro/m² (25. Perzentil) bis 5,50 Euro/m² (50. Perzentil).

4.5. Prüfung der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen

Im Gegensatz zur Bemessung des Mietpreinsniveaus 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.

Für die Bestimmung der Angebotsmieten auf den regionalen Mietwohnungsmärkten arbeitet InWIS mit der ImmobilienScout24-Datenbank zusammen. IS24 ist Deutschlands größter Online-Immobilienmarkt. Die ImmobilienScout24-Datenbank deckt jedoch nicht den gesamten Wohnungsmarkt ab. Ergänzend sind die Angebotsdatenbank-Inserate aus ImmoWelt, ImmoNet, Kalaydo sowie ebay-Kleinanzeigen eingeflossen. Sämtliche genutzte Angebotsdatenbanken wurden hinsichtlich Plausibilität sowie Dubletten geprüft. Darüber hinaus wurden Inserate aus lokalen Zeitungen ergänzt.

Das reale Angebot – insbesondere im Teilmarktsegment der „preisgünstigen“, attraktiven Wohnungen werden viele Wohnungen außerhalb des offiziellen Marktes bspw. über interne Wartelisten von Wohnungsunternehmen⁸ oder durch private Vermieterinnen/Vermieter unter der Hand vergeben – ist nach InWIS-Einschätzung etwa um den Faktor 2 bis 3 größer. Der Anteil der Wohnungen, die in Online- und in anderen Medien, bspw. Tageszeitungen, angeboten werden, schwankt abhängig von der Marktphase. Bei stark angespannten Wohnungsmärkten steigt der Anteil der Wohnungen, die ohne ein in der Öffentlichkeit zugängliches Angebot vermietet werden, deutlich an.

Die Analyse der konkreten Verfügbarkeit zeigt, dass für eine einheitliche Obergrenze von 5,16 €/m² über alle Wohnungsgrößen hinweg eine ausreichende Verfügbarkeit nicht für alle Wohnungsgrößen sicher feststellbar ist.

Insbesondere für kleinere Wohnungen (bis 50 m²) ist zu der abstrakt ermittelten Obergrenze keine ausreichende Verfügbarkeit zu beobachten. Hier ist eine Anpassung der Angemessenheitsgrenze notwendig. Bei größeren Wohnungen 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 2017 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. Auch die Mietpreisentwicklung im Segment kleinerer Wohnungen deutet auf eine zunehmende Anspannung hin.

⁸ Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. S.44.

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 (z.T.) angepassten Abstufung von Obergrenzen für die jeweiligen Wohnungsgrößensegmente selbst bei einer quadratmeterbezogenen Obergrenze kein Zweifel an einer angemessenen Verfügbarkeit:

Tab. 10: Angemessene Nettokaltmieten nach Beachtung der konkreten Verfügbarkeit

| Größe der BG | | angemessene Nettokaltmiete pro m ² 2021 | angemessene Gesamtmiete nettokalt 2021 |
|------------------------------|---------------------|---|---|
| Wohnfläche in m ² | Anzahl Personen | | |
| 50 | 1 Person | 5,40 € | 270,00 € |
| 65 | 2 Personen | 5,18 € | 336,70 € |
| 80 | 3 Personen | 4,94 € | 395,20 € |
| 95 | 4 Personen | 4,85 € | 460,75 € |
| 110 | 5 Personen | 4,74 € | 521,40 € |
| 15 | Jede weitere Person | 4,74 € | 71,10 € |

Tab. 11: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Kreis Düren bei angepassten angemessenen Obergrenzen

| Größe der Bedarfsgemeinschaften | 1 Person | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Angemessene Gesamtmiete nettokalt | 270,00 € | | | | | | | |
| Suchraum (Wohnfläche) | >=30m² bis ≤=50m² | >=30m² bis ≤=55m² | >=20m² bis ≤=50m² | >20m² bis ≤=55m² | >=30m² bis ≤=50m² | >=30m² bis ≤=55m² | >=20m² bis ≤=50m² | >20m² bis ≤=55m² |
| Betrachtungszeitraum | <u>3. Quartal 2019 bis 2. Quartal 2020</u> | | | | <u>2. Quartal 2020</u> | | | |
| Angebote verfügbar ≤=270,00 € | 151 | 162 | 218 | 229 | 34 | 36 | 46 | 48 |
| Angebote verfügbar gesamt | 719 | 1.033 | 814 | 1.128 | 187 | 264 | 209 | 286 |
| Anteil verfügbarer Angebote | 21,0% | 15,7% | 26,8% | 20,3% | 18,2% | 13,6% | 22,0% | 16,8% |
| Größe der Bedarfsgemeinschaften | 2 Personen | | | | | | | |
| Angemessene Gesamtmiete nettokalt | ≤= 336,70 € | | | | | | | |
| Suchraum (Wohnfläche) | >50m² bis ≤=65m² | >45m² bis ≤=70m² | >50m² bis ≤=65m² | >45m² bis ≤=70m² | | | | |
| Betrachtungszeitraum | <u>3. Quartal 2019 bis 2. Quartal 2020</u> | | <u>2. Quartal 2020</u> | | | | | |
| Angebote verfügbar ≤= 336,70 € | 227 | 331 | 63 | 89 | | | | |
| Angebote verfügbar gesamt | 1.186 | 1.732 | 176 | 420 | | | | |
| Anteil verfügbarer Angebote | 19,1% | 19,1% | 21,2% | 21,2% | | | | |
| Größe der Bedarfsgemeinschaften | 3 Personen | | | | | | | |
| Angemessene Gesamtmiete nettokalt | ≤= 395,20€ | | | | | | | |
| Suchraum (Wohnfläche) | >65m² bis ≤=80m² | >60m² bis ≤=85m² | >65m² bis ≤=80m² | >60m² bis ≤=85m² | | | | |
| Betrachtungszeitraum | <u>3. Quartal 2019 bis 2. Quartal 2020</u> | | <u>2. Quartal 2020</u> | | | | | |
| Angebote verfügbar ≤= 395,20€ | 175 | 341 | 43 | 83 | | | | |
| Angebote verfügbar gesamt | 1.200 | 1.878 | 278 | 443 | | | | |
| Anteil verfügbarer Angebote | 14,6% | 18,2% | 15,5% | 18,7% | | | | |
| Größe der Bedarfsgemeinschaften | 4 Person | | | | | | | |
| Angemessene Gesamtmiete nettokalt | ≤= 460,75 € | | | | | | | |
| Suchraum (Wohnfläche) | >80m² bis ≤=95m² | >75m² bis ≤=100m² | >70m² bis ≤=105m² | >80m² bis ≤=95m² | >75m² bis ≤=100m² | >70m² bis ≤=105m² | | |
| Betrachtungszeitraum | <u>3. Quartal 2019 bis 2. Quartal 2020</u> | | | <u>2. Quartal 2020</u> | | | | |
| Angebote verfügbar ≤= 460,75 € | 149 | 300 | 460 | 40 | 71 | 101 | | |
| Angebote verfügbar gesamt | 936 | 1.469 | 1.996 | 254 | 377 | 493 | | |
| Anteil verfügbarer Angebote | 15,9% | 20,4% | 23,0% | 15,7% | 18,8% | 20,5% | | |
| Größe der Bedarfsgemeinschaften | 5 Person | | | | | | | |
| Angemessene Gesamtmiete nettokalt | ≤= 521,40 € | | | | | | | |
| Suchraum (Wohnfläche) | >95m² bis ≤=110 | >90m² bis ≤=115 | >85m² bis ≤=120m² | >95m² bis ≤=110 | >90m² bis ≤=115 | >85m² bis ≤=120m² | | |
| Betrachtungszeitraum | <u>3. Quartal 2019 bis 2. Quartal 2020</u> | | | <u>2. Quartal 2020</u> | | | | |
| Angebote verfügbar ≤= 521,40 € | 51 | 111 | 185 | 7 | 22 | 32 | | |
| Angebote verfügbar gesamt | 495 | 818 | 1.153 | 120 | 211 | 294 | | |
| Anteil verfügbar an Angeboten insg. | 10,3% | 13,6% | 16,0% | 5,8% | 10,4% | 10,9% | | |

Zur Beurteilung der konkreten Verfügbarkeit ist der Anteil verfügbarer Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen sowohl innerhalb des gesamten Kreisgebietes als auch in den drei kreisangehörigen Kommunen mit dem höchsten Mietniveau (Düren, Merzenich, Langerwehe) ermittelt worden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auch in den Kommunen mit höherem Mietniveau eine ausreichende Verfügbarkeit gewährleistet ist. Im Ergebnis zeigte sich auch hier eine ausreichende Verfügbarkeit, sodass die dargestellten Angemessenheitsgrenzen als ausreichend bewertet werden, um die leistungsbeziehenden Personen mit Wohnraum zu versorgen.

4.6. 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
- Wasserversorgung/Entwässerung
- Personen-/Lastenaufzug
- Straßenreinigung
- Müllbeseitigung
- Gartenpflege
- Stromkosten (Allgemeinstrom)
- Schornsteinfeger
- Sach- und Haftpflichtversicherungen des Gebäudes
- Hausmeister/Hauswart
- Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss
- Winterdienst
- Gebäudereinigung
- Sonstige Betriebskosten

Nicht zu jeder Wohnung, die in die Analyse zum schlüssigen Konzept eingegangen ist, lagen auch verwertbare Angaben zu Betriebs- und Nebenkosten vor. Dennoch lag eine ausreichende Anzahl an Angaben für die (kalten) Betriebskosten vor, um daraus angemessene (kalte) Betriebskosten abzuleiten. Für die einzelnen Betriebskostenarten konnten folgende Durchschnittswerte berechnet werden.

Tab. 12: Betriebskostenarten (durchschnittliche Kosten/Anzahl Fälle)

| Kostenart | Mittelwert in Euro/m ² | Anzahl Fälle |
|--|-----------------------------------|--------------|
| Grundsteuer | 0,22 €/m ² | 2.996 |
| Wasserversorgung/Entwässerung | 0,49 €/m ² | 2.943 |
| Aufzug | 0,24 €/m ² | 676 |
| Straßenreinigung | 0,02 €/m ² | 2.251 |
| Müllabfuhr | 0,23 €/m ² | 2.968 |
| Gartenpflege | 0,09 €/m ² | 1.919 |
| Allgemeinstrom | 0,04 €/m ² | 2.814 |
| Schornsteinreinigung | 0,05 €/m ² | 2.035 |
| Sach- und Haftpflichtversicherungen des Gebäudes | 0,15 €/m ² | 2.895 |
| Hausmeister | 0,18 €/m ² | 139 |
| Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss | 0,14 €/m ² | 2.478 |
| Winterdienst | 0,05 €/m ² | 2.521 |
| Gebäudereinigung | 0,18 €/m ² | 930 |
| Sonstige Betriebskosten | 0,07 €/m ² | 2.126 |
| Summe | 2,15 €/m² | |

Die Summe aller Betriebskostenarten beläuft sich auf 2,15 €/m². Da allerdings nicht in jedem Mietverhältnis jede Betriebskostenart anfällt, liegen die tatsächlich anfallenden durchschnittlichen Betriebskosten niedriger. Mit Stand 1. Januar 2020 konnten auf Basis von Betriebskostenangaben aus den Abrechnungsjahren 2018/2019 durchschnittliche Betriebskosten (nach Extremwertbereinigung) in Höhe von 1,61 €/m² ermittelt werden. Neben den Angaben zu Grundsteuer, Wasser/Entwässerung, Müllabfuhr sowie Gebäudeversicherung lagen diesem Durchschnittswert entsprechend ihrer Häufigkeit unterschiedliche viele Angaben zu den einzelnen Betriebskostenarten zugrunde.

Da insbesondere Betriebskosten für Aufzüge nur in einem kleineren Teil des Wohnungsbestands tatsächlich anfallen, werden die angemessenen Betriebskosten – analog zum bisherigen schlüssigen Konzept – ohne Betriebskosten für Personen- oder Lastenaufzüge berechnet. Ohne Betriebskosten für Aufzüge liegen die tatsächlich anfallenden Betriebskosten durchschnittlich bei 1,55 €/m².

Allerdings können die tatsächlichen Betriebskosten im Einzelfall aufgrund von gebäudespezifischen Faktoren, der für ein Gebäude abgeschlossenen Dienstleistungsverträge und durch das Verbrauchsverhalten der Bewohner zum Teil erheblich darüber oder darunter liegen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird analog zum Vorgehen bei der Bestimmung der abstrakten Obergrenze der obere Spannenwert der Zwei-Drittel-Spanne zur Bestimmung angemessener Betriebskosten herangezogen. Dieser liegt bei **1,92 €/m²** (ohne Aufzug). Sofern im Einzelfall Betriebskosten für einen Aufzug anfallen, sind die angemessenen Betriebskosten unter Betrachtung der durchschnittlichen Betriebskosten für Personen-/Lastenaufzüge 0,24 €/m² höher (siehe Tab. 12).

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 AS 13/12 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.

5. Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt

Um den Anforderungen der erweiterten Produkttheorie gerecht zu werden, folgt eine Darstellung der insgesamt ermittelten, angemessenen Gesamtmieten bruttokalt für das neue schlüssige Konzept des Kreises Düren. Zwischenzeitlich haben beide für den Rechtskreis SGB II zuständigen Senate des Bundessozialgerichts (4. und 14. Senat) entschieden, dass der Träger die Angemessenheitsgrenze ausschließlich durch eine genau zu benennende Bruttokaltmiete definieren muss. Nach Auffassung des Bundessozialgerichts können bei Richtwerten auf Bruttokaltmietenbasis die Möglichkeiten der Produkttheorie besser ausgeschöpft werden, d.h. Leistungsberechtigte haben die Möglichkeit, hohe Nebenkosten mit einer geringen Kaltmiete auszugleichen und umgekehrt.

Vor diesem Hintergrund wird auf Basis der vorangegangenen Analysen die Verwendung der folgenden Werte als angemessene Obergrenzen empfohlen:

Tab. 13: Neue angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m² Wohnfläche und gesamt

| Größe der BG (Anzahl Personen) | Anspruch Wohnfläche bis zu | angemessene Nettokaltmiete pro m ² | angemessene Gesamtmiete nettokalt | angemessene kalte Betriebskosten/m ² (ohne Aufzug) | angemessene kalte Betriebskosten gesamt (ohne Aufzug) | angemessene Bruttokaltmiete/m ² | angemessene Bruttokaltmiete gesamt |
|--------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---|---|--|------------------------------------|
| 1 | 50 m ² | 5,40 € | 270,00 € | 1,92 € | 96,00 € | 7,32 € | 366,00 € |
| 2 | 65 m ² | 5,18 € | 336,70 € | 1,92 € | 124,80 € | 7,10 € | 461,50 € |
| 3 | 80 m ² | 4,94 € | 395,20 € | 1,92 € | 153,60 € | 6,86 € | 548,80 € |
| 4 | 95 m ² | 4,85 € | 460,75 € | 1,92 € | 182,40 € | 6,77 € | 643,15 € |
| 5 | 110 m ² | 4,74 € | 521,40 € | 1,92 € | 211,20 € | 6,66 € | 732,60 € |
| jede weitere Person | zzgl. 15 m ² je Person | zzgl. 4,74 € je Person | zzgl. 71,10 € je Person | zzgl. 1,92 € je Person | zzgl. 28,80 € je Person | zzgl. 6,66 € je Person | zzgl. 99,90 € je Person |

