

Stadt Heidelberg

**Konzept zur Ermittlung  
der Bedarfe für  
Unterkunft**

Bericht vom 25.06.2018



**ANALYSE &  
KONZEPTE**

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft in der Stadt Heidelberg .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz .....</b>	<b>4</b>
<b>4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard .....</b>	<b>6</b>
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße .....	6
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards .....	7
<b>5 Vergleichsraum und Mietkategorien .....</b>	<b>9</b>
5.1 Vergleichsraum .....	9
5.2 Mietkategorien .....	9
5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich .....	10
<b>6 Ermittlung der Mietkategorien in der Stadt Heidelberg .....</b>	<b>11</b>
<b>7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands .....</b>	<b>13</b>
7.1 Grundgesamtheit .....	13
7.2 Erhebung von Bestandsmieten .....	14
7.3 Extremwertkappung .....	16
7.4 Erfassung der Angebotsmieten .....	17
<b>8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen .....</b>	<b>20</b>
8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes .....	20
8.2 Iteratives Verfahren .....	23
8.3 Angemessenheitsrichtwerte .....	26
<b>9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser .....</b>	<b>32</b>
 <b>Anlage 1 Fragebögen der Mietwerterhebung .....</b>	 <b>33</b>

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft .....	1
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg .....	6
Tab. 3	Stadt Heidelberg: Mietkategorien im Stadtgebiet .....	11
Tab. 4	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte .....	15
Tab. 5	Ergebnisse der Extremwertkappung .....	17
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte .....	17
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten .....	18
Tab. 8	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment .....	21
Tab. 9	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen $\geq 25$ bis $\leq 45$ m <sup>2</sup> .....	24
Tab. 10	Perzentilgrenzen .....	25
Tab. 11	Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> .....	26
Tab. 12	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> .....	26
Tab. 13	Brutto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> .....	27
Tab. 14	Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in € .....	27
Tab. 15	Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot .....	29
Tab. 16	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher von der Stadt Heidelberg angewendeten Werten .....	31
Tab. 17	Übersicht warme Betriebskosten .....	32

**Abbildungsverzeichnis**

Karte 1	Mietkategorien in der Stadt Heidelberg .....	12
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes .....	22
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen .....	25
Abb. 3	Merkblatt - Wohnungsunternehmen .....	34
Abb. 4	Fragebogen - Wohnungsunternehmen .....	35
Abb. 5	Merkblatt - Private Vermieter .....	36
Abb. 6	Fragebogen - Private Vermieter .....	37

## 1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft in der Stadt Heidelberg

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

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

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

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

Zur Berücksichtigung unterschiedlicher Mietniveaus im Stadtgebiet wurden folgende Mietkategorien gebildet (siehe Kapitel 6):

- Mietkategorie I: Boxberg, Emmertsgrund, Pfaffengrund;
- Mietkategorie II: Kirchheim, Wieblingen, Ziegelhausen;
- Mietkategorie III: Rohrbach, Schlierbach, Südstadt;
- Mietkategorie IV: Altstadt, Bergheim, Handschuhsheim, Weststadt;
- Mietkategorie V: Bahnstadt, Neuenheim.

<b>Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)</b>						
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Mietkategorie I</b>	401,85	510,00	611,25	743,40	891,45	127,35
<b>Mietkategorie II</b>	424,35	544,80	678,75	806,40	964,95	137,85
<b>Mietkategorie III</b>	455,85	597,00	741,00	868,50	1.050,00	150,00
<b>Mietkategorie IV</b>	462,60	593,40	763,50	937,80	1.118,25	159,75
<b>Mietkategorie V</b>	537,75	728,40	973,50	1.071,90	1.329,30	189,90

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für diese Haushaltsgrößen muss eine Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

## 2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

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

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen<sup>2</sup> jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein "schlüssiges Konzept" bestimmt werden.

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

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

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

Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen, den Ablauf der Mietwerterhebung sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Stadt Heidelberg.

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

2 Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

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

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

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

- **Datenschutz**

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

- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**

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

- **Vergleichsraum und Mietkategorien**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Der Vergleichsraum Stadt Heidelberg und die Begriffe "homogener Lebens- und Wohnbereich" und "Mietkategorien" werden im Kapitel 5 definiert.

- **Mietkategorien**

Um sowohl möglichst repräsentative und marktgerechte Mieten zu ermitteln als auch Effekte sozialer Segregation<sup>5</sup> nicht zu befördern, hat Analyse & Konzepte, die unterschiedlichen Mietpreisniveaus der Stadtteile in Mietkategorien differenziert (siehe Kapitel 6).

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

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

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

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

---

<sup>5</sup> Soziale Segregation bezieht sich hier auf die räumliche Konzentration von Leistungsempfängern.

### 3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum. Auf Erhebungen Dritter<sup>6</sup> - wie beispielsweise aktuelle Erhebungen für qualifizierte Mietspiegel - kann in der Stadt Heidelberg nicht zurückgegriffen werden. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

Im Falle der Stadt Heidelberg erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung kleiner, privater Vermieter, die im Stadtgebiet Wohnungen vermieten (im Detail siehe Kapitel 7.2).

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

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

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

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten),
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG.

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

Die für die Stadt Heidelberg zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

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

---

<sup>6</sup> In Anlehnung an den Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits "geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen" sind und andererseits "sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen".

Die Erhebungsbögen für die Befragung von Wohnungsunternehmen und privater Kleinvermieter sind der Anlage 2 zu entnehmen. Aus dem Fragebogen ist erkennbar, dass Analyse & Konzepte lediglich anonymisierte Mietdaten abfragt. Die Daten wurden in einer Excel-Tabelle mit folgender vereinfachter Datenstruktur je Wohnung gespeichert:

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

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

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

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

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

## 4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

### 4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

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

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Für das Land Baden-Württemberg ist dies in den Durchführungshinweisen des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) geregelt.

Diese Größenklassen werden für das Konzept der Stadt Heidelberg unverändert übernommen.

<b>Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg</b>	
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Maximale Wohnungsgröße</b>
1 Person	$\geq 25 \leq 45 \text{ m}^2$
2 Personen	$> 45 \leq 60 \text{ m}^2$
3 Personen	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$
4 Personen	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$
5 Personen	$> 90 \leq 105 \text{ m}^2$
Jede weitere Person	+15 m <sup>2</sup>
Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018	

Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen eine Klasse gebildet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier wurden nur Wohnungen von 25-45 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeter-spezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.<sup>7</sup>

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

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

## 4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

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

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

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

Analyse & Konzepte wendet den zweiten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeterpreis niederschlägt (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7 b AS 18/06 R).

---

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

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

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

Beim erstgenannten Erhebungsansatz wird lediglich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt. Das Wohnungsmarktsegment ist allerdings unbestimmt und von den regionalen Gegebenheiten als relativer Standard abhängig. Der einfache Wohnungsstandard könnte nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs bestimmt werden, sodass zahlreiche Ausstattungsmerkmale erhoben werden müssten. Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führt bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens. Da die Befragung die freiwillige Teilnahmebereitschaft voraussetzt, wird jeder zusätzliche Arbeitsaufwand die Teilnahmebereitschaft der Befragten senken. Sinkt allerdings die Teilnahmebereitschaft an der freiwilligen Befragung, reduziert sich die Datenbasis. Verweigern Vermieter mit relevanten Wohnungsbeständen die Teilnahme, ist sogar die Validität der Mietwerterhebung verletzt.<sup>8</sup> In der Folge erfüllt die Mietwerterhebung dann nicht mehr das vom Bundessozialgericht entwickelte Anforderungs- und Prüfungsschema (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Im Anschluss an die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen wäre des Weiteren eine Bewertung und damit Gewichtung der Merkmale zu erstellen. Das nötige Gewichtungsverfahren wäre jedoch aufgrund von Korrelationen in den Ausstattungsmerkmalen mathematisch kaum abzuleiten.<sup>9</sup>

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

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

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

---

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

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

## 5 Vergleichsraum und Mietkategorien

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

### 5.1 Vergleichsraum

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

Der Vergleichsraum ist die Stadt Heidelberg.

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).<sup>10</sup>

Für die Stadt Heidelberg bedeutet dies, dass das Stadtgebiet - analog zur Stadt Berlin als gerichtlich bestätigten Vergleichsraum (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R) - einen einzigen Vergleichsraum bildet.

### 5.2 Mietkategorien

Die Mietkategorie ist nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" gleichzusetzen, entsprechend kann auch nicht abgeleitet werden, dass Leistungsempfänger nur auf Wohnraum innerhalb der jeweiligen Mietkategorie verwiesen werden können. Vielmehr stellt die Mietkategorie ausschließlich eine empirische Differenzierung der Preisstruktur innerhalb des Vergleichsraumes, das heißt der Stadt Heidelberg, dar.

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

Der Heidelberger Wohnungsmarkt ist aufgrund seiner Größe sehr heterogen. Diese Heterogenität kommt in den zum Teil sehr unterschiedlichen Mietniveaus innerhalb des Stadtgebietes zum Ausdruck.

---

10 Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden.

Eine Forderung an ein schlüssiges Konzept ist die Vermeidung von Segregationsprozessen (keine Ghattobildung). Um diesem Aspekt nachzukommen hat die Stadt Heidelberg bereits in der aktuellen KdU-Richtlinie den örtlichen Wohnungsmarkt in verschiedene Teilwohnungsmärkte differenziert. Damit besteht die Möglichkeit, die lokalen Mietpreisunterschiede bei den KdU-Richtwerten besser berücksichtigen zu können. Für die KdU-Leistungsempfänger hat diese Regelung zur Folge, dass diese bei Einhaltung der Grenzwerte auch in Stadtteilen Wohnungen beziehen können, deren Mietpreisniveau höher liegt. Dies erleichtert es den Leistungsempfängern auch in allen Stadtteilen Wohnungen anmieten zu können.

Diese Differenzierung bietet den Vorteil, dass hinsichtlich des Mietniveaus "teure" Stadtteile nicht mit "günstigen" Stadtteilen zusammengefasst werden und die bestehenden Mietunterschiede nicht nivelliert werden. Eine Nivellierung würde bedeuten, dass bei Zusammenfassung von "teuren" und "günstigen" Stadtteilen keine Wohnungen in "teuren" Bereichen angemietet werden können. In den "günstigen" Stadtteilen hingegen - aufgrund zu hoher Angemessenheitsgrenzen - Mieten akzeptiert und gezahlt werden müssten, die nicht dem preislich unteren Wohnungsmarktsegment entsprechen. Eine Nivellierung preislich sehr unterschiedlicher Teilräume, beschleunigt darüber hinaus die vorhandene soziale Segregation. In Wohnungsmärkten besteht grundsätzlich eine mehr oder weniger starke Segregation, die durch die Angemessenheitsregelungen kaum verhindert werden kann; sie sollte jedoch durch eine Zusammenfassung, die allein auf der räumlichen Nähe beruht (in diesem Fall die gesamte Stadt Heidelberg als einen Wohnungsmarkt zu betrachten), nicht zusätzlich verstärkt werden.

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

### **5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich**

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

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

## 6 Ermittlung der Mietkategorien in der Stadt Heidelberg

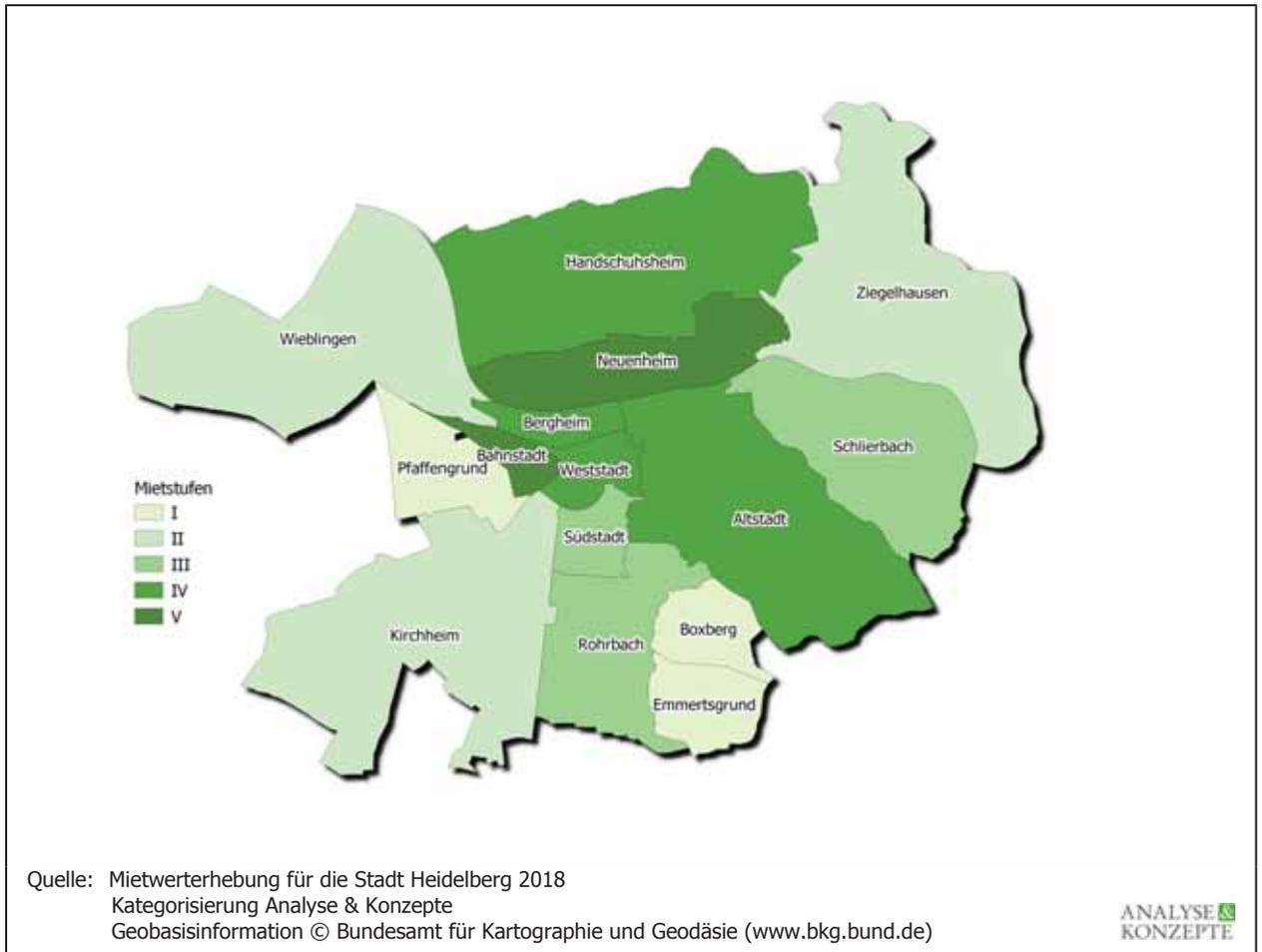
Die Stadt Heidelberg verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere lokale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Stadtgebiet niederschlagen können. Daher ist es notwendig, regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Stadtteilen) nicht möglich, für jeden Stadtteil eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Deswegen werden für die Stadt Heidelberg Stadtteile mit einem vergleichbaren Mietpreisniveau zu Mietkategorien zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.<sup>11</sup> Dabei müssen die Stadtteile einer Mietkategorie nicht zwingend räumlich nebeneinanderliegen, sondern können sich über den Vergleichsraum Stadt Heidelberg verteilen.

Die Gruppierung der Stadtteile in die verschiedenen Mietkategorien erfolgte dabei ausschließlich auf Grundlage der unterschiedlichen Miethöhen der Bestands- und Angebotsmieten.

Die Tabelle 3 gibt die Zuordnung der Stadtteile zu den definierten Mietkategorien wieder. Die Berechnungen haben für die Stadt Heidelberg fünf Mietkategorien als bestmögliche Gliederung ergeben. Durch die Bildung dieser fünf Mietkategorien erfolgt die Auswertung deutlich kleinräumiger, sodass Mietpreisunterschiede zwischen den "teureren" und "günstigen" Stadtteilen bei der Auswertung besser berücksichtigt werden.

<b>Tab. 3 Stadt Heidelberg: Mietkategorien im Stadtgebiet</b>	
<b>Mietkategorie</b>	<b>Stadtteil</b>
<b>I</b>	Boxberg, Emmertsgrund und Pfaffengrund
<b>II</b>	Kirchheim, Wieblingen und Ziegelhausen
<b>III</b>	Rohrbach, Schlierbach und Südstadt
<b>IV</b>	Altstadt, Bergheim, Handschuhsheim und Weststadt
<b>V</b>	Bahnstadt und Neuenheim
Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018	

11 Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann". Diese Vorgehensweise hat Analyse & Konzepte zum Beispiel bereits bei einer Untersuchung zum AfWoG Schleswig-Holstein angewendet, sie ist dort gerichtlich anerkannt worden (AfWoG Schleswig-Holstein, Ermittlung von Vergleichsmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, 1998).

**Karte 1 Mietkategorien in der Stadt Heidelberg**

## 7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

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

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

### 7.1 Grundgesamtheit

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

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

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

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik<sup>12</sup> schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Die Stadt Heidelberg verfügt über rund 19.650 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 8.600 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 48.732 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

---

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

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

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für die Stadt Heidelberg gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 48.732 Wohnungen.

## **7.2 Erhebung von Bestandsmieten**

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

### **1. Stufe**

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

### **2. Stufe**

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

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden Adressdaten von der Abfallwirtschaft und Stadtreinigung der Stadt Heidelberg zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den größeren Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden (siehe 1. Stufe). Insgesamt wurden rund 1.800 private Vermieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

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

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

- Datum des Mietvertragsbeginns,
- Datum der letzten Mietänderung,
- Wohnungsgröße,
- Netto-Kaltniete,
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?,
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser?

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand in der Stadt Heidelberg von Februar 2018 bis April 2018 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.01.2018 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung der Stadt Heidelberg 3.591 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 4).

<b>Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte</b>								
<b>Miet-kategorie</b>	<b>Wohnungsgröße</b>							<b>Summe</b>
	< 25 m <sup>2</sup>	≥ 25 bis ≤ 45 m <sup>2</sup>	> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup>	nicht zuzuordnen	
<b>I</b>	0	111	167	217	149	29	57	<b>730</b>
<b>II</b>	0	80	153	211	182	71	58	<b>755</b>
<b>III</b>	1	45	53	62	113	41	61	<b>376</b>
<b>IV</b>	14	171	246	300	302	89	128	<b>1.250</b>
<b>V</b>	4	25	50	109	88	79	98	<b>453</b>
<b>nicht zuzuordnen</b>	1	3	0	1	1	2	19	<b>27</b>
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>435</b>	<b>669</b>	<b>900</b>	<b>835</b>	<b>311</b>	<b>421</b>	<b>3.591</b>

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies der Fall sein kann, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für die Stadt Heidelberg bedeutet dies, dass mindestens 4.873 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Alleine über die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) konnten ca. 6.500 Mietwerte ermittelt werden. Um Verzerrungen durch die Dominanz eines Anbieters zu verhindern, wurde aus diesem Datensatz eine Stichprobe gezogen. Von dieser Stichprobe sind 667 Mietwerte in die Auswertung eingeflossen. Diesem Konzept liegen 3.591 Datensätze zu Bestandsmieten und 844 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 7.4) - also insgesamt 4.435 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Von den 3.591 Bestandsmieten konnten 3.011 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 7.1) ausgesondert.

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

### 7.3 Extremwertkappung

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

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

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

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

*Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.*<sup>13</sup>

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

Bei allen Mietwerterhebungen werden standardmäßig alle Werte aussortiert, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 2.861 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 5).

---

<sup>13</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

<b>Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung</b>	
<b>Alle erhobenen Bestandsmieten</b>	<b>3.591</b>
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	580
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>3.011</b>
./. Extremwertkappung	150
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>2.861</b>
Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018	

Sämtliche 25 Tabellenfelder weisen mit 23 bis 285 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

<b>Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte</b>						
<b>Miet- kategorie</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥ 25 bis ≤ 45 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 45 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 90 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 90 m<sup>2</sup></b>	
<b>I</b>	104	144	207	144	29	<b>628</b>
<b>II</b>	75	135	190	166	63	<b>629</b>
<b>III</b>	39	43	52	100	38	<b>272</b>
<b>IV</b>	154	217	276	285	78	<b>1.010</b>
<b>V</b>	23	46	98	78	77	<b>322</b>
<b>Summe</b>	<b>395</b>	<b>585</b>	<b>823</b>	<b>773</b>	<b>285</b>	<b>2.861</b>
Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018						

## 7.4 Erfassung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum April 2017 bis März 2018 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-Immobilienuchportal),
- Immonet (Internet-Immobilienuchportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter.

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 844 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 806 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

<b>Tab. 7 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten</b>						
<b>Miet- kategorie</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b>≥ 25 bis ≤ 45 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 45 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 90 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 90 m<sup>2</sup></b>	
<b>I</b>	15	6	18	13	4	<b>56</b>
<b>II</b>	37	31	38	34	16	<b>156</b>
<b>III</b>	37	21	29	27	14	<b>128</b>
<b>IV</b>	97	62	53	54	39	<b>305</b>
<b>V</b>	25	30	31	37	38	<b>161</b>
<b>Summe</b>	<b>211</b>	<b>150</b>	<b>169</b>	<b>165</b>	<b>111</b>	<b>806</b>

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

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

- In zwölf Monaten wurden 806 verwertbare Angebote erfasst.
- In der Stadt Heidelberg gibt es laut Zensus 2011 rund 48.732 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 3.900-4.870 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also nicht einmal ein Viertel.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 2.506 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 15), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

Weiterhin weicht das veröffentlichte Angebot - bezogen auf die Miethöhe - deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Werten bei Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (siehe Kapitel 8.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

## 8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

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

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

### 8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

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

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

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 8).

<b>Tab. 8 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)</b>						
<b>Haushalte mit ...</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen und größer</b>	<b>Insgesamt</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften nach SGB II<sup>1</sup></b>	2.280	630	420	260	200	<b>3.790</b>
<b>Wohngeldempfänger-Haushalte<sup>2</sup></b>	1.110	230	130	160	130	<b>1.760</b>
<b>Empfänger nach SGB XII<sup>2</sup></b>	1.260	220	0	0	0	<b>1.480</b>
<b>Geringverdiener ohne Leistungsbezug<sup>3</sup></b>	2.440	620	420	340	330	<b>4.150</b>
<b>Leistungsempfänger AsylbLG<sup>2</sup></b>	180	20	20	30	30	<b>280</b>
<b>Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment</b>	<b>7.270</b>	<b>1.720</b>	<b>990</b>	<b>790</b>	<b>690</b>	<b>11.460</b>
<b>Haushalte insgesamt<sup>5</sup></b>	<b>37.640</b>	<b>21.280</b>	<b>9.760</b>	<b>6.820</b>	<b>4.120</b>	<b>79.620</b>
<b>Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment</b>	<b>19 %</b>	<b>8 %</b>	<b>10 %</b>	<b>12 %</b>	<b>17 %</b>	<b>14 %</b>

<sup>1</sup> Bundesagentur für Arbeit (Stand: Dezember 2017); einschließlich Asylberechtigter im SGB II-Bereich.

<sup>2</sup> Amt für Soziales und Senioren und Amt für Stadtentwicklung und Statistik (31.12.2016).

<sup>3</sup> Bundesagentur für Arbeit, Statistik Dezember 2015, eigene Berechnungen.

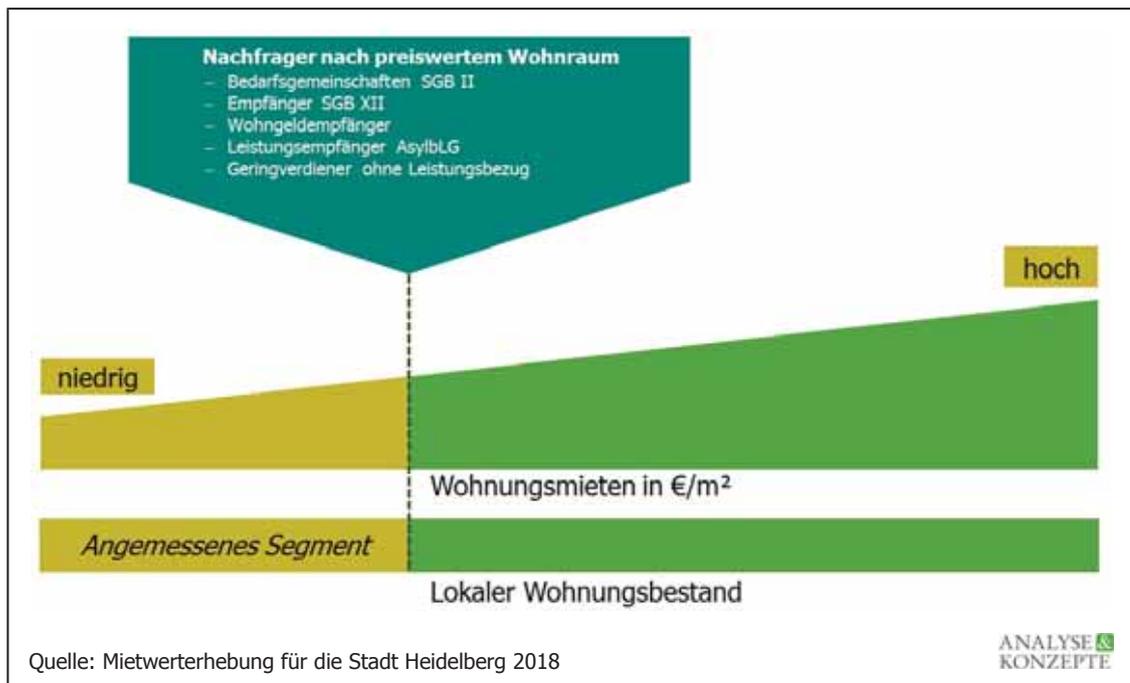
<sup>5</sup> Zensus 2011.

Quelle: Mieterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe zum Beispiel 40 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 40 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 40 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1). Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 7.1).

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

**Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes**



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.<sup>14</sup> Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil Nachfrager' in Tabelle 8) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

<sup>14</sup> Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

## 8.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragergruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.<sup>15</sup>

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 8.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom April 2017 bis Januar 2018, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 9). In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

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

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

Die Tabelle 9 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

---

<sup>15</sup> Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

<b>Tab. 9 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen <math>\geq 25</math> bis <math>\leq 45</math> m<sup>2</sup></b> (Median in €/m <sup>2</sup> , Netto-Kaltmiete)		
<b>Mietkategorie</b>	<b>Neuvertragsmiete</b>	<b>Angebotsmiete</b>
<b>I</b>	<b>6,83</b>	<b>9,88</b>
<b>II</b>	<b>8,02</b>	<b>11,23</b>
<b>III</b>	<b>8,51</b>	<b>12,04</b>
<b>IV</b>	<b>9,92</b>	<b>14,04</b>
<b>V</b>	<b>10,25</b>	<b>15,29</b>

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

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

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

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

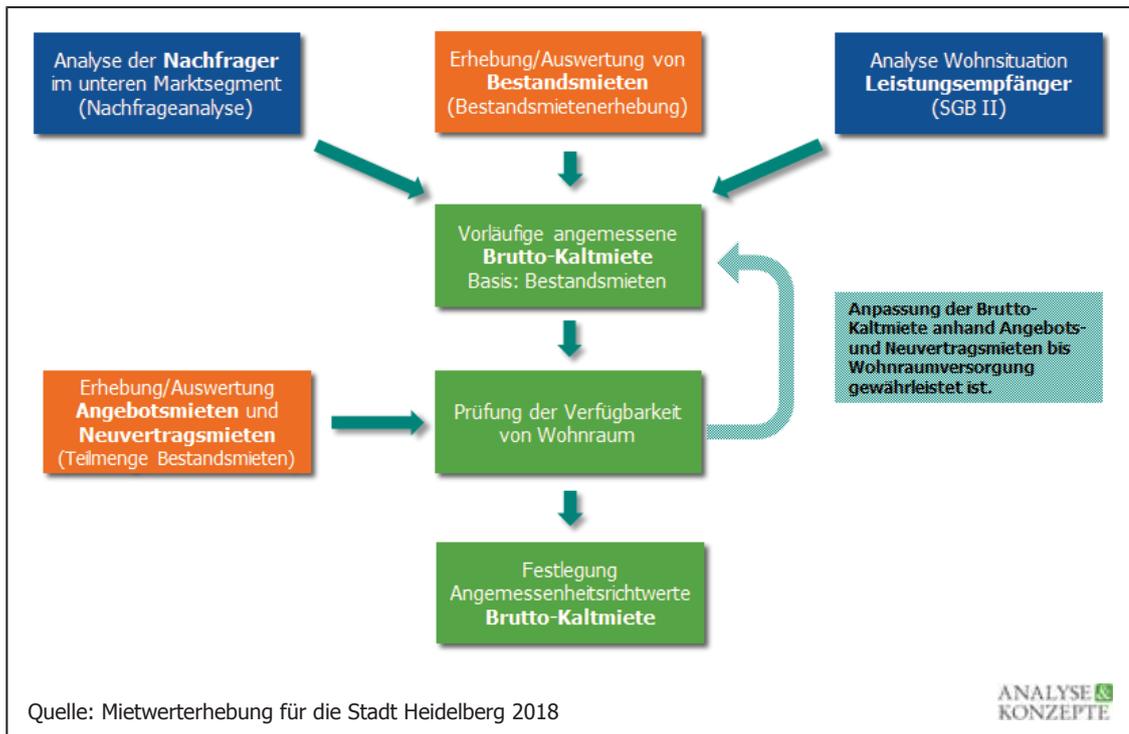
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum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

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

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

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

**Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen**



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für die Stadt Heidelberg folgende Perzentile bestimmt (vergleiche Tabelle 10):

Tab. 10 Perzentilgrenzen					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 45 m <sup>2</sup>	> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup>
Mietkategorie I	75%	85%	70%	85%	55%
Mietkategorie II	50%	80%		85%	65%
Mietkategorie III	50%	70%	95%		
Mietkategorie IV	40%	70%	80%	90%	
Mietkategorie V	20%			25%	70%

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

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

### 8.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 8.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Mietkategorie. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 11 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards (vergleiche BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

<b>Tab. 11 Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>≥ 25 bis ≤ 45 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 45 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 90 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Mietkategorie I</b>	7,15	6,86	6,67	6,77	7,20
<b>Mietkategorie II</b>	7,65	7,44	7,57	7,47	7,90
<b>Mietkategorie III</b>	8,35	8,31	8,40	8,16	8,71
<b>Mietkategorie IV</b>	8,50	8,25	8,70	8,93	9,36
<b>Mietkategorie V</b>	10,17	10,50	11,50	10,42	11,37

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

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

<b>Tab. 12 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m<sup>2</sup> (Median)</b>					
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>≥ 25 bis ≤ 45 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 45 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 90 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Stadt Heidelberg</b>	1,78	1,64	1,48	1,49	1,29

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 13).

<b>Tab. 13 Brutto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>≥ 25 bis ≤ 45 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 45 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 90 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Mietkategorie I</b>	8,93	8,50	8,15	8,26	8,49
<b>Mietkategorie II</b>	9,43	9,08	9,05	8,96	9,19
<b>Mietkategorie III</b>	10,13	9,95	9,88	9,65	10,00
<b>Mietkategorie IV</b>	10,28	9,89	10,18	10,42	10,65
<b>Mietkategorie V</b>	11,95	12,14	12,98	11,91	12,66

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.<sup>16</sup>

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Mietkategorie. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte in der Stadt Heidelberg sind in der Tabelle 14 dargestellt.

<b>Tab. 14 Abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete in €</b>					
<b>Größe der Bedarfsgemeinschaft</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>≥ 25 bis ≤ 45 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 45 bis ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 75 bis ≤ 90 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Mietkategorie I</b>	401,85	510,00	611,25	743,40	891,45
<b>Mietkategorie II</b>	424,35	544,80	678,75	806,40	964,95
<b>Mietkategorie III</b>	455,85	597,00	741,00	868,50	1.050,00
<b>Mietkategorie IV</b>	462,60	593,40	763,50	937,80	1.118,25
<b>Mietkategorie V</b>	537,75	728,40	973,50	1.071,90	1.329,30

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

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

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

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

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

Wie viele der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen entsprechend der Angemessenheitsrichtwerte angemietet werden können, ist in der Tabelle 15, differenziert nach Mietkategorie und Größe der Bedarfsgemeinschaft, dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

Tab. 15 Angemessenheitsrichtwert und tatsächliches Angebot <sup>1</sup>										
Mietkategorie	1 Person (≥ 25 bis ≤ 45 m <sup>2</sup> )		2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> )		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup> )		5 Personen (> 90 m <sup>2</sup> )	
	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot	Richtwert	Anteil Angebot
<b>I</b>	401,85	53%	510,00	17%	611,25	39%	743,40	38%	891,45	25%
<b>II</b>	424,35	35%	544,80	16%	678,75	16%	806,40	12%	964,95	25%
<b>III</b>	455,85	49%	597,00	33%	741,00	17%	868,50	19%	1.050,00	21%
<b>IV</b>	462,60	28%	593,40	18%	763,50	11%	937,80	13%	1.118,25	13%
<b>V</b>	537,75	44%	728,40	20%	973,50	48%	1.071,90	16%	1.329,30	13%

<sup>1</sup> Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenenerhebung (brutto-kalt).

Quelle: Mietererhebung für die Stadt Heidelberg 2018

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Angemessenheitsrichtwerte (siehe Tabelle 14), die im Falle des Überschreitens (abstrakte Unangemessenheit) einer individuellen (konkreten) Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen. Es handelt sich bei den Angemessenheitsrichtwerten deshalb um abstrakte Nichtprüfungsgrenzen.

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für diese Haushaltsgrößen muss eine Prüfung im Einzelfall erfolgen.

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

Die Tabelle 16 veranschaulicht die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsrichtwerten gegenüber den bisher von der Stadt Heidelberg angewandten Werten.

Tab. 16 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher von der Stadt Heidelberg angewendeten Werten																
Mietkategorie	1 Person (≥ 25 bis ≤ 45 m²)		2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m²)		5 Personen (> 90 m²)							
	2018	bisher	%	2018	bisher	%	2018	bisher	%	2018	bisher	%	2018	bisher	%	
<b>I</b>	Boxberg, Emmertsgrund	401,85	372,15	8%	510,00	473,40	8%	611,25	586,50	4%	743,40	708,30	5%	837,90	6%	
	Pfaffengrund		407,70	-1%		518,40	-2%		642,00	-5%	743,40	775,80	-4%	891,45	917,70	-3%
<b>II</b>	Kirchheim, Ziegelhausen	424,35	416,70	2%	544,80	529,80	3%	678,75	656,25	3%	806,40	792,00	2%	964,95	937,65	3%
	Wieblingen		410,85	3%		522,00	4%		646,50	5%	806,40	781,20	3%	964,95	924,00	4%
<b>III</b>	Rohrbach-W, Südstadt-W		437,85	4%		555,60	7%		688,50	8%		831,60	4%	983,85	7%	
	Rohrbach-O, Südstadt-O	455,85	470,70	-3%	597,00	597,00	0%	741,00	739,50	0%	868,50	892,80	-3%	1.050,00	1.057,35	-1%
<b>IV</b>	Schlierbach		455,40	0%		578,40	3%		716,25	3%		864,90	0%	1.023,75	3%	
	Altstadt, Weststadt		455,40	2%		578,40	3%		716,25	7%		864,90	8%	1.023,75	9%	
<b>V</b>	Handschuhshheim	462,60	458,55	1%	593,40	582,00	2%	763,50	720,75	6%	937,80	870,30	8%	1.118,25	1.031,10	8%
	Bergheim-O		461,70	0%		585,60	1%		725,25	5%		876,60	7%	1.037,40	8%	
<b>V</b>	Bergheim-W		423,00	9%		537,00	11%		665,25	15%		803,70	17%	951,30	18%	
	Bahnstadt		464,40	16%		589,20	24%		729,75	33%		882,00	22%	1.043,70	27%	
<b>V</b>	Neuenheim-Ost	537,75	521,10	3%	728,40	660,60	10%	973,50	818,25	19%	1.071,90	988,20	8%	1.329,30	1.170,75	14%
	Neuenheim-Mitte		482,40	11%		612,00	19%		757,50	29%		915,30	17%	1.083,60	1.083,60	23%

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

## 9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

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

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 17) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 1.225 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

<b>Tab. 17 Übersicht warme Betriebskosten (€/m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Größenklasse</b>	<b>≤ 45 m<sup>2</sup></b>	<b>45 ≤ 60 m<sup>2</sup></b>	<b>60 ≤ 75 m<sup>2</sup></b>	<b>75 ≤ 90 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Mittelwert</b>	<b>1,29</b>	<b>1,12</b>	<b>1,13</b>	<b>1,09</b>	<b>0,98</b>
Fallzahl	179	265	276	369	136
Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018					ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Heizkosten im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig, da für die Prüfung der Angemessenheit der Bedarfe für Heizung das Bundessozialgericht detaillierte Anforderungen stellt, die durch die vorliegend ermittelten Werte nicht erfüllt werden (vergleiche BSG, Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R). Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind unter anderem abhängig

- vom Verbrauchsverhalten,
- vom energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude,
- von der Lage der Wohnung im Gebäude,
- von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode.

Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

# **Anlage 1**

## **Fragebögen der Mietwerterhebung**

**Abb. 3 Merkblatt - Wohnungsunternehmen**

**Mietwerterhebung Stadt Heidelberg 2018**

**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

Analyse & Konzepte wurde der Stadt Heidelberg beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Landesdatenschutzgesetzes und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung der Stadt Heidelberg erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 48**

**Und so verläuft die Erhebung:**

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

Wir benötigen von Ihnen als Vermieter zwei Dateien. Diese Vorgehensweise ist wichtig, um den Anforderungen des Datenschutzes zu genügen. Die erste Datei umfasst eine Adressliste Ihres Wohnungsbestandes in Heidelberg. Diese Liste benötigen wir, damit die Mieten der dort wohnenden Haushalte im Rahmen einer zusätzlichen Mieterbefragung nicht nochmals erhoben werden.

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.01.2018**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 29.03.2018. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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

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

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)



Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018



Abb. 4 Fragebogen - Wohnungsunternehmen

- 2 -

ANALYSE &  
KONZEPTE

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

**Tabelle 1 Bestandsübersicht**

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

**Tabelle 2 Mietwerterhebung**

Stadtteil	_____
Straße und Hausnummer	_____
Art des Energieausweises	<input type="checkbox"/> verbrauchsbasiert <input type="checkbox"/> bedarfsbasiert
Energieverbrauch gemäß Energieausweis (kWh/m <sup>2</sup> a)	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Sammelheizung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____,____ m <sup>2</sup>
Höhe der Nettokaltmiete in € am <b>01.01.2018</b> (inkl. Modernisierungsumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am <b>01.01.2018</b> (ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am <b>01.01.2018</b>	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitstellung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Energieträger	<input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> sonstiges

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018

ANALYSE &  
KONZEPTE

Abb. 5 Merkblatt - Private Vermieter

**Mietwerterhebung Stadt Heidelberg 2018**

**Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen**

Analyse & Konzepte wurde von der Stadt Heidelberg beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreisniveau feststellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

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

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

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Die Vorgehensweise ist mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt abgestimmt. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung erhoben und ausgewertet. Die Daten werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. **Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!**



Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 48**

**Und so verläuft die Erhebung:**

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

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.01.2018** die Höhe der Netto-Kaltniete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

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

Online: [www.analyse-konzepte.de/hd/](http://www.analyse-konzepte.de/hd/)      Zugangsschlüssel: 79h3c4s  
Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98  
Per E-Mail: [mieten@analyse-konzepte.de](mailto:mieten@analyse-konzepte.de)  
Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)

Analyse & Konzepte GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

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

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

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de), 040 / 485 00 98 - 0

Quelle: Mietwerterhebung für die Stadt Heidelberg 2018



**Abb. 6 Fragebogen - Private Vermieter**

<b>Mietwerterhebung Stadt Heidelberg Bitte zurücksenden bis zum 29.03.2018</b>		<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>			
		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4
Stadtteil (Bitte nur Angaben für Wohnungen in Heidelberg)	<b>Stadtteil</b>				
Straße und Hausnummer	<b>Str. Hsn.</b>				
Nutzen Sie die Wohnung für sich selbst?	<b>Ja</b>				
	<b>Nein</b>				
Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft?	<b>Ja</b>				
	<b>Nein</b>				
Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung für die eine <b>reduzierte</b> Miete gezahlt wird?	<b>Ja</b>				
	<b>Nein</b>				
Ist die Wohnung laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet?	<b>Ja</b>				
	<b>Nein</b>				
Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)	<b>Ja</b>				
	<b>Nein</b>				
Ist die Wohnung an einen Angehörigen oder näheren Verwandten <b>preisgünstiger</b> vermietet?	<b>Ja</b>				
	<b>Nein</b>				
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<b>Ja</b>				
	<b>Nein</b>				
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handbefeuerung vorhanden (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	<b>Ja</b>				
	<b>Nein</b>				
Datum des Mietvertragsbeginns	<b>tt.mm.jj</b>				
Datum der letzten Mieterhöhung	<b>tt.mm.jj</b>				
Wohnfläche der Wohnung	<b>In m<sup>2</sup></b>				
Nettokaltmiete (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge, Stellplatzkosten) am <b>01.01.2018</b>	<b>In €</b>				
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am <b>01.01.2018</b> (inkl. aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Nachzahlungen oder Garagenmiete)	<b>In €</b>				
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<b>Ja</b>				
	<b>Nein</b>				
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am <b>01.01.2018</b>	<b>In €</b>				
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<b>Ja</b>				
	<b>Nein</b>				
Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	<b>1-5</b>				
Wenn vorhanden: Art des Energieausweis (1=Verbrauchsorientiert, 2=bedarfsorientiert)	<b>1-2</b>				
Energieverbrauch gemäß Energieausweis	<b>kWh/m<sup>2</sup>a</b>				

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