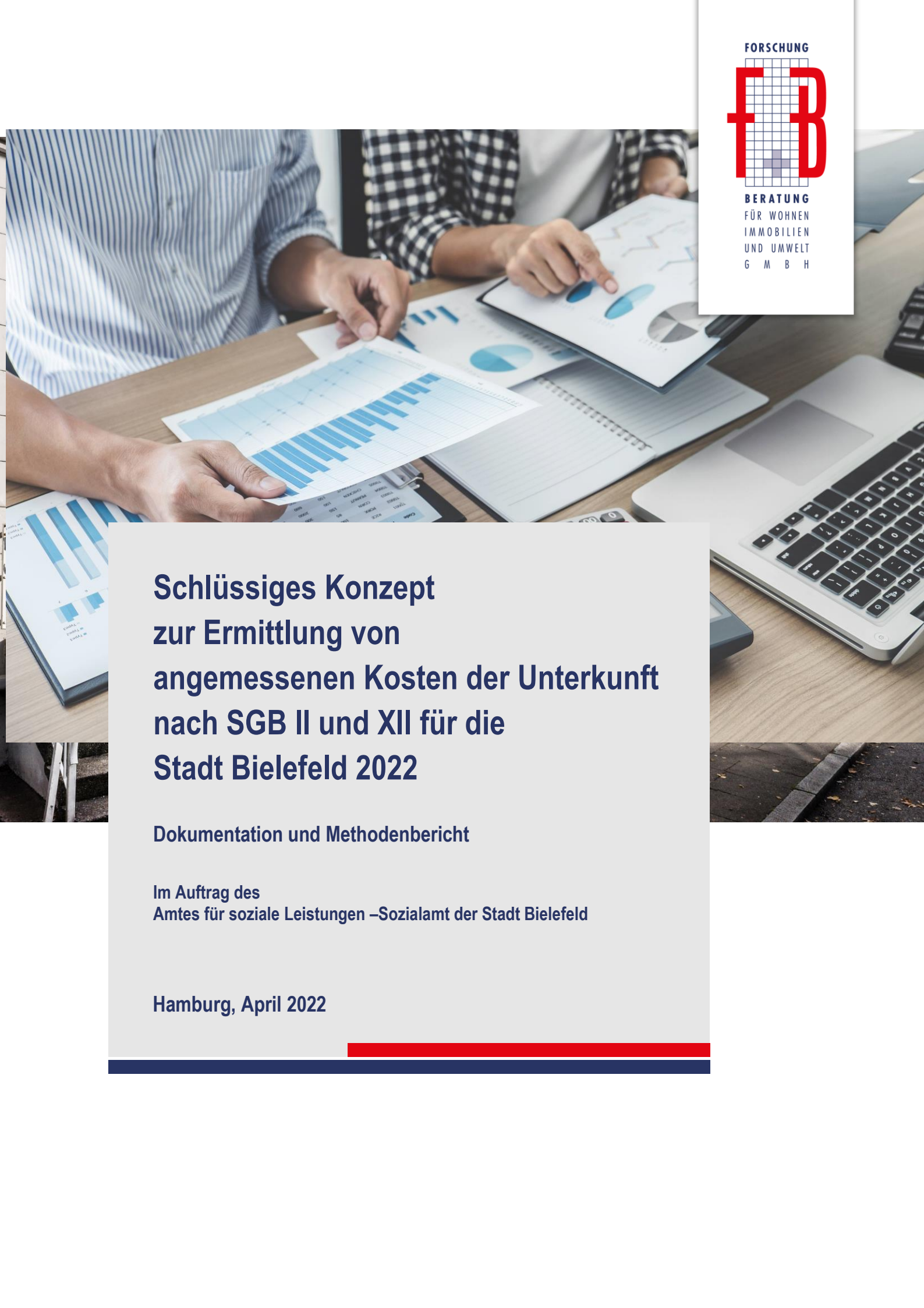




Schlüssiges Konzept zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Bielefeld 2022

Dokumentation und Methodenbericht

Im Auftrag des
Amtes für soziale Leistungen –Sozialamt der Stadt Bielefeld

Hamburg, April 2022

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	3
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
1 AUSGANGSLAGE	5
2 SCHLÜSSIGES KONZEPT – ÜBERSICHT	8
3 DATENGRUNDLAGE MIETSPIEGEL	12
3.1 Arbeitskreis Mietspiegel	12
3.2 Datenschutz	13
3.3 Grundgesamtheit und Stichprobe	14
3.4 Datenerhebung	16
3.5 Rücklauf der Datenerhebung	17
3.5.1 Rücklauf aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer	17
3.5.2 Rücklauf aus der Befragung der institutionellen Vermieter	19
3.5.3 Datenrücklauf auf Ebene der Objekte	19
3.5.4 Datenrücklauf und -plausibilisierung auf Ebene der Wohneinheiten	22
4 GEWICHTUNG UND REPRÄSENTATIVITÄT	25
4.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen	25
4.2 Struktur und Repräsentativität der Erhebungsdaten	28
4.2.1 Regionale Struktur – Stadtbezirke	28
4.2.2 Struktur nach Baualtersklassen	29
4.2.3 Struktur nach Größenklassen	30
5 DATENAUSWERTUNG	32
5.1 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit	32
5.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard	32
5.1.2 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum	34
5.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard	36
5.2 Abstrakte Angemessenheitsgrenzen - Nettokaltmiete	37
5.2.1 Verteilung der Mietspiegeldaten	37
5.2.2 Angemessene Nettokaltmieten	38
5.3 Angemessene kalte Betriebskosten	38
5.4 Richtwerte des abstrakt angemessenen Wohnraums	40

6 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT	42
6.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger	42
6.2 Analyse der Mietwohnungsangebote	44
6.3 Richtwerte in der Stadt Bielefeld – Bruttokaltmiete	46

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 3.1	Bereinigung der Grundgesamtheit	15
Tab. 3.2	Rücklaufstatistik der ausgesendeten Fragebogen aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer	18
Tab. 3.3	Datenrücklauf und -ausfall auf Objektebene	21
Tab. 3.4	Aufbereitung der Daten zur Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands	23
Tab. 4.1	Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2020	26
Tab. 4.2	Einfluss der Gewichtungsfaktoren auf den Datenbestand*	27
Tab. 4.3	Struktur nach Stadtbezirken – private Eigentümer	28
Tab. 4.4	Verteilung der Erhebungsdaten nach Stadtbezirken	29
Tab. 4.5	Verteilung der Erhebungsdaten nach Baualtersklassen	30
Tab. 4.6	Verteilung der Erhebungsdaten nach Größenklassen	31
Tab. 5.1	Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld	35
Tab. 5.2	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen	37
Tab. 5.3	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete	38
Tab. 5.4	Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m ²	40
Tab. 5.5	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit Bruttokaltmieten in der Stadt Bielefeld	41
Tab. 6.1	Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II und XII	43
Tab. 6.2	Wohnungsangebote in der Stadt Bielefeld – Anzahl Angebote und Prüfung der konkreten Angemessenheit	45
Tab. 6.3	Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – vor Anpassung	46
Tab. 6.4	Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – nach Anpassung	47
Tab. 6.5	Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII in der Stadt Bielefeld 2022	48

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

- AsylbLG Asylbewerberleistungsgesetz
- BA Bundesagentur für Arbeit
- BGB Bürgerliches Gesetzbuch
- BSG Bundessozialgericht
- BSGE Entscheidungssammlung des BSG
- EU-SILC European Union Statistics on Income and Living Conditions
- IT.NRW Statistisches Landesamt von Nordrhein-Westfalen
- KdU Kosten der Unterkunft
- LSG Landessozialgericht
- LPK-SGB Lehr- und Praxiskommentar zum Sozialgesetzbuch
- SGB II Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II)
- SGB XII Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII)
- SozR Sozialrecht

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Bericht das generische Maskulinum verwendet. Dieses bezieht aber alle Geschlechter mit ein.

1 AUSGANGSLAGE

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist die Stadt Bielefeld verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 7.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen.

Das Amt für soziale Leistungen – Sozialamt der Stadt Bielefeld hat zum Zwecke der Feststellung der örtlichen Mietenniveaus, als Grundlage der Aktualisierung der derzeit gültigen Richtwerte der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, mit der Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens beauftragt.

In § 22 Abs. 1 SGB II ist geregelt, dass „Leistungen für Unterkunft und Heizung (...) in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht (werden), soweit diese angemessen sind.“ Die Angemessenheit wird allerdings im Gesetz nicht näher bestimmt, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näherer Auslegung bedarf. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Grundlage für die Erstellung des schlüssigen Konzepts ist die Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegels Lübeck 2021. Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 b AS 44/06 R, ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basieren. Im Grundsatzurteil vom 07.11.2006, Az.: B 7 AS 18/06 R, hat das Bundessozialgericht ausgeführt, dass in den Fällen, in denen keine entsprechenden Mietspiegel oder Mietdatenbanken vorliegen, der Grundsicherungsträger erwägen sollte, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietübersichten zu erstellen.

Entscheidend hierfür ist die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenbasis, die auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss. Das Bundessozialgericht führt hierzu im Urteil vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, aus:

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s. auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr. 26; s. zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlitz in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr. 38). Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr. 45c). Das kann

u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

In einem weiteren Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Gericht den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ mit folgenden Mindestvoraussetzungen konkretisiert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten örtlichen Bereich und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-bildung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung (z. B. welche Art der 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 einbezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Diese Definition des schlüssigen Konzepts wurde in späteren Urteilen wiederholt und damit gefestigt. Im Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, wurde die Berücksichtigung der Methodik, die bei der Erstellung eines Mietspiegels herangezogen wird, als mögliche Grundlage für ein schlüssiges Konzept angeführt:

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f).

Um die sich daraus ergebenden erhebungstechnischen Vorgaben zu berücksichtigen, basiert die Mietenerhebung in der Stadt Bielefeld auf den Rahmenbedingungen, die für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verwendet werden. Wichtige Aspekte sind insbesondere die Repräsentativität, die Transparenz der Datenerhebung,

statistisch gesicherte Auswertungsverfahren und die Dokumentation der Verfahrensschritte in einem veröffentlichungsfähigen Methodenbericht.

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Mit Urteil vom 22.09.2009 führt das Bundessozialgericht außerdem an: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen“. Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnwertstandard zumeist nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere. Diese Annahme ist grundsätzlich rechtskonform.

Durch die durchgeführten Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 3.5.4) wurden, gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard bereits aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermierterseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Mit der Auswertung der Mietspiegelerhebung 2021 wird in der Stadt Bielefeld eine empirische Mietererhebung als Basis für die KDU-Festsetzung durchgeführt. Die Datenerhebung und -analyse dient der Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Richtwerte.

2 SCHLÜSSIGES KONZEPT – ÜBERSICHT

Die Mieterhebung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis einer repräsentativen Datenerhebung bei Vermietern und Eigentümern der Mietwohnungsbestände in der Stadt Bielefeld. Die Datenerhebung erfolgte im Jahr 2021 zur Erstellung des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2022 und entspricht allen notwendigen Mindestvoraussetzungen, welche durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R für den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ definiert wurden.

Nachfolgend wird aufgezeigt, dass mit der gewählten Methode der Datenerhebung und -auswertung alle Voraussetzungen erfüllt werden, die mit dem Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R. für ein schlüssiges Konzept zur Festsetzung von Richtwerten definiert werden.

Vergleichsraum

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung BSGE B 14 AS 132/10, Urteil vom 26.05.2011, die grundsätzliche Annahme vertreten, dass die Stadt wohl als einheitlicher Vergleichsraum gesehen werden muss. Daher kann auch für die Stadt Bielefeld die gesamte Stadt als Vergleichsraum angesehen werden.

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung wurden die Vermieter bzw. Eigentümer befragt, die Mietwohnungsbestände besitzen oder für andere verwalten. Dabei erfolgte keine regionale Einschränkung, d. h. es wurden Daten in allen Stadtteilen von Bielefeld erhoben.

Eine Differenzierung nach Wohnungsteilmärkten, wie z. B. mit öffentlichen Mitteln geförderte oder nicht geförderte Mietwohnungsbestände, erfolgte in der Datenauswertung gemäß den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel gestellt werden. D. h. gemäß BGB, das nur Daten des freifinanzierten Mietwohnungsmarkts einbezogen werden dürfen. Daher enthält die Datenbasis für das schlüssige Konzept der Stadt Bielefeld nur Mietwohnungsdaten für den freifinanzierten Mietwohnungsbestand der Stadt.

Definition des Gegenstands der Beobachtung

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung in der Stadt Bielefeld erfolgte eine klare Definition des Beobachtungsgegenstands. Nicht berücksichtigt bzw. in der Datenauswertung verwendet wurden folgende Teilmärkte:

- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und entsprechend einer Mietpreisbindung unterliegen.

In die Auswertungen zum Mietpreisniveau in der Stadt Bielefeld sind nur Wohnungen mit der vermierterseitig gestellten Mindestausstattung Sammelheizung, Bad und Innen-WC berücksichtigt worden. Dies entspricht den Ausführungen im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19. Oktober 2010 (Az. B 14 AS 50/10 R, Rd. 29), wonach Wohnungen mit einem einfachsten Ausstattungsstandard nicht für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden dürfen.

Eine Differenzierung nach weiteren Ausstattungsmerkmalen der Beschaffenheit und der Lage wurde bei der Auswertung der Mietspiegelerhebung für die Ableitung der zulässigen Wohnkosten nicht berücksichtigt, um der Gefahr der Ghattobildung vorzubeugen. Es wird lediglich nach Wohnungsgröße bzw. der Größe der Bedarfsgemeinschaft und der ihr zustehenden Wohnfläche unterschieden.

Die Datenbasis der Mietspiegelerhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert, die auch die Grundlage für die Erstellung des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2022 darstellt.

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung erfolgte keine Erhebung der kalten Betriebskostenvorauszahlungen. Diese Daten wurden im Rahmen einer Sondererhebung bei den großen institutionellen Wohnungsunternehmen der Stadt Bielefeld erhoben. Damit können für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch aktuelle ortsübliche Beträge für die kalten Betriebskosten ermittelt werden.

Beobachtungszeitraum

Die Mietspiegelerhebung wurde als stichtagsbezogene Datenerhebung durchgeführt. Die erhobenen Mieten beziehen sich auf den 1. September 2021.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei fast allen Vermietern bzw. Eigentümern von Mietwohnungen in der Stadt Bielefeld. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln bzw. Mietwerterhebungen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten gemäß SGB II und XII.

Die Datenerhebung wurde von der Stadt Bielefeld durchgeführt und betreut. Der eingehende Datenrücklauf wurde anschließend an F+B übersendet, dort erfasst und zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst.

Die Datenerhebung erfolgte in zwei zeitlich parallel verlaufenden Schritten, von September bis November 2021 mit dem Stichtag 1. September 2021: Einerseits wurden die 7.500 zufällig ausgewählten privaten (Einzel-)Eigentümer mittels eines Papierfragebogens bzw. Online-Fragebogens um Angaben zu ihren Wohnungen gebeten. Gleichzeitig wurden die gewerblichen Vermieter, deren Objekte aus der Stichprobenziehung zugrunde liegenden Grundgesamtheit entfernt worden waren, mittels ei-

nes Excel-basierten Fragebogens um Angaben zu ihrem vollständigen Wohnungsbestand innerhalb Bielefelds gebeten. Bei den Befragungsgruppen wurden jeweils dieselben Fragen zu ihren jeweiligen Objekten bzw. Wohneinheiten gestellt. In beiden Fällen erfolgten explizite Hinweise zur Freiwilligkeit der Teilnahme an der Erhebung und zum datenschutzrechtlich konformen Umgang mit den erteilten Angaben. Die Zuverlässigkeit der erhobenen Daten wurde durch umfangreiche Kontroll- und Qualitätsprüfungen sichergestellt.

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung. Es wurden insgesamt 25.282 Mietwohnungsdatensätze erfasst, wodurch rd. 25,7 % des in der Befragung berücksichtigten Mietwohnungsbestands erfasst worden sind, also deutlich mehr als die höchstzulässigen zehn Prozent. Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, Plausibilitätsprüfungen und Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 22.310 Wohnungen bzw. 22,7 % des Mietwohnungsbestandes in die Auswertung eingeflossen (vgl. Tab. 4.1).

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der flächendeckenden Erhebung in der Stadt Bielefeld und des ausreichenden Anteils am Mietwohnungsbestand gegeben.

Validität der Datenerhebung

Gemäß den Zielen einer Mietenniveauerhebung sollen die Ergebnisse einen Überblick über das regionale Mietpreisniveau im Wohnungsbau geben.

Hinsichtlich dieses Ziels ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mieterhebung in der Stadt Bielefeld durch die Verwendung anerkannter statistischer Verfahren bei der Erhebung und Auswertung gegeben. Die Befragung einer großen Anzahl an Vermietern und Eigentümern mit Mietwohnungsbestand im Stadtgebiet sichert eine valide Datenbasis.

Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung

Die in der Stadt Bielefeld erhobenen Mietdaten wurden äquivalent zu den anerkannten Regeln eines Tabellenmietspiegels ausgewertet. Die bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts verwendeten mathematisch-statistischen Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung entsprechen den anerkannten wissenschaftlichen Verfahren und Methoden gemäß den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand 2020).

Vollständigkeit des schlüssigen Konzepts

Damit erfüllt die Mietenniveauerhebung in der Stadt Bielefeld alle Punkte, die nach dem BSG Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, als Merkmal eines schlüssigen Konzepts aufgeführt werden.

3 DATENGRUNDLAGE MIETSPIEGEL

Die Erhebung der notwendigen Daten für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII in der Stadt Bielefeld erfolgte im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Bielefeld 2022 auf Basis einer schriftlichen Befragung der Vermieter bzw. Eigentümer.

Die Erhebungsarbeiten wurden durch die Stadt Bielefeld durchgeführt und betreut. Der eingehende Datenrücklauf wurde anschließend an F+B übersendet und dort erfasst und zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst.

Nachfolgend sind die im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Bielefeld 2022 durchgeführten Arbeitsschritte der Datenerhebung umfassend aufgeführt.

3.1 Arbeitskreis Mietspiegel

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel fachlich begleitet. Im Arbeitskreis wirkten neben den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Bielefeld und F+B auch Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Mietervereine mit:

- Haus, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bielefeld e.V.,
- Immobilienverband Deutschland IVD West e.V.,
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.,
- Wohnungswirtschaft OWL,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld,
- Stadt Bielefeld – Bauamt.

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von Vertretern des Bauamtes der Stadt Bielefeld geleitet.

Der Bielefelder Mietspiegel 2022 wurde von allen Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel anerkannt.

3.2 Datenschutz

Die Datenschutzbestimmungen wurden von F+B bei der Erstellung des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2022 strikt eingehalten. Die datenschutzrechtlichen Belange wurden in einem F+B-Datenschutz- und Sicherungskonzept sowie einem Löschkonzept festgelegt. Die Bearbeitung des Bielefelder Mietspiegels 2022 erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG-neu) und der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von F+B durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte durch die mit der Erstellung des Bielefelder Mietspiegels betrauten Mitarbeiter mit personengebundenen, individuellen Kennwörtern.
- Die Adressdaten der befragten Eigentümer (Hilfsmerkmale) und die erhobenen Daten (Erhebungsmerkmale) wurden in unterschiedlichen Datenordnern mit individuellen Zugriffsrechten gespeichert.
- Bei F+B erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die für die Befragung benötigten Hilfsmerkmale (Adresse der Befragten) wurden mit den Erhebungsdaten nur zur Zuspiegelung der Wohnlage verknüpft. Die zur Identifizierung des Befragten generierte Schlüssel-Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragte Person mehr.
- Nach Abschluss der Erhebung und den notwendigen Prüfkontrollen wurden die personenbezogenen Fragebogen gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen vernichtet.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei auf Basis einer objektbezogenen Eigentümer- bzw. Vermieterdatei sowie die Stichprobenziehung wurde von der „Statistikstelle der Stadt Bielefeld“ vorgenommen. Diese „abgeschottete Statistikstelle“ definiert sich über eine eindeutige und nachvollziehbare Trennung von anderen Verwaltungsstellen unter anderem nach § 32 Abs. 2 des Datenschutzgesetzes NRW. Die abgeschottete Statistikstelle der Stadt Bielefeld erfüllt alle Voraussetzungen für die Wahrung der statistischen Geheimhaltung.

Die Datenerhebung wurde durch die Verwaltung der Stadt Bielefeld durchgeführt. Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz bzw. die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch den Hinweis auf die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Erhebung zum Bielefelder Mietspiegel 2022 im Anschreiben gewahrt.

Für die Zuspiegelung der Wohnlage zu den objektspezifischen Daten und für die Durchführung einer Nachfassaktion waren die Fragebogen mit einer Kennnummer versehen. F+B hatte in keiner Phase Zugriff auf die personenbezogenen Daten der befragten Eigentümer. Für die Zuspiegelung der Wohnlage in die von F+B erfassten Erhebungsunterlagen wurde eine Schlüsseldatei mit der Kennnummer und der zugehörigen Wohnlage von der Stadt Bielefeld an F+B übersendet.

3.3 Grundgesamtheit und Stichprobe

Als Grundlage für die Stichprobenziehung wurde die Grundsteuerdatei verwendet, die mit Daten aus der Einwohnermeldedatei ergänzt wurde. Datenschutzrechtliche Anforderungen gelten auch, wenn die Datenquelle nicht vollständig, sondern nur zum Teil genutzt wird. Dieser Aspekt ist wichtig, weil die Statistikstelle der Stadt Bielefeld nicht in vollem Umfang auf die Datengrundlage zugegriffen hat. Es war lediglich erforderlich, Informationen über die Anschrift des betreffenden Gebäudes, den Objekttyp (so weit dies aus der Datengrundlage hervorging) sowie Namen und Anschrift des Eigentümers zu ermitteln.

Weitere Angaben, die in der Datengrundlage zum Zweck der ordnungsgemäßen Erhebung der Grundsteuer gespeichert sind, wurden weder ausgetauscht noch eingesehen. Sie waren für die Stichprobenziehung nicht erforderlich und damit nicht Gegenstand des Zugriffs. Der Datenabzug zu den Grundstückseigentümern erfolgte durch die Statistikstelle am 07.07.2021.

Die Ausgangs-Grundgesamtheit enthielt 105.283 Objekte (vgl. Tab. 3.1), davon ließen sich durch die Statistikstelle 94.065 Objekte als Objekte an bewohnten Anschriften bzw. Objektadressen ermitteln. 93.838 dieser Objekte konnte eine Eigentümeradresse und mindestens ein Straßenname oder -schlüssel zugeordnet werden. Da ein Mietspiegel nur für freifinanzierte Wohneinheiten gilt, wurden 4.653 Objekte mitlaufenden Förderungen oder Bindungen aus der Grundgesamtheit ausgeschlossen.

Danach wurden 3.259 Objekte der gewerblichen Vermieter, die separat befragt wurden, sowie 337 Objekte ausgesondert, deren Eigentümer Anschriften im Ausland aufwiesen. 1.403 Objekte ohne Wohnnutzung (z.B. landwirtschaftliche Nutzung, unbebaut, Geschäft, Gewerbe, Flurstück, Forstwirtschaft usw. soweit eindeutig) wurden anschließend entfernt.

Schließlich wurden insgesamt 45.422 Objekte ausgesondert, bei denen nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit von vermieteten Wohneinheiten ausgegangen werden konnte, 3.905 selbstgenutzte Einfamilienhäuser, 72 Objekte mit nur einem Bewohner

sowie 3.164 Objekte mit nicht relevanter Grundstücksart und 47 mit nicht relevantem Besitzverhältnis. 433 Dopplungen von Namen und Anschrift des Besitzers sowie Lage des Objekts wurden danach ausgesondert. Aus der verbleibenden Menge von 31.143 Objekten im Eigentum von privaten (Einzel-) Eigentümern wurde schließlich durch die Statistikstelle eine 7.500 Elemente umfassende Zufallsstichprobe gezogen.

Tab. 3.1 Bereinigung der Grundgesamtheit

	Anzahl vorhandene Objekte	Anzahl ausgeson- derte Objekte
0. Grundgesamtheit ohne Bereinigung:	105.283	
1. davon mit bewohnter Objektadresse	94.065	11.218
2. davon mit vorhandener Objektadresse der Eigen- tümer und mindestens Straßename/oder -Schlüs- sel des Objektes	93.838	227
3. davon ohne geförderte Anschriften nach Bestandsliste Sozialwohnungen	89.185	4.653
4. davon ohne auszuschließende Wohnungsunternehmen	85.926	3.259
5. davon ohne Eigentümer mit Anschrift im Ausland	85.589	337
6. davon ohne Objekte bzw. Teilobjekte mit auffind- baren Hinweisen auf nicht mietspiegelrelevante Nutzung (z.B. Landwirtschaft, unbebaut, Geschäft, Gewerbe, Flurstück, Forstwirtschaft usw. soweit eindeutig)	84.186	1.403
7. davon ohne selbstgenutzte Eigentumswohnun- gen/Teileigentum, wenn Besitzer nur ein Objekt an Adresse besitzt	38.764	45.422
8. davon ohne selbstgenutzte Einfamilienhäuser	34.859	3.905
9. davon ohne selbstgenutzte Objekte mit nur einem Bewohner	34.787	72
10. davon nur mit relevanter Grundstücksart	31.623	3164
11. davon nur mit relevantem Besitzverhältnis	31.576	47
12. davon ohne Dopplungen von "Name und An- schrift des Besitzers + Lage"	31.143	433
13. davon Zufallsstichprobe ohne weitere Schichtung	7.500	

Quelle: Stadt Bielefeld

© 2022

3.4 Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte in zwei zeitlich parallel verlaufenden Schritten: Einerseits wurden die 7.500 zufällig ausgewählten, privaten (Einzel-)Eigentümer mittels eines Papierfragebogens (vgl. Kapitel 3.5.1) um Angaben zu ihren Wohnungen gebeten. Gleichzeitig wurden die gewerblichen Vermieter, deren Objekte aus der Stichprobenziehung zugrundeliegenden Grundgesamtheit entfernt wurden, mittels eines Excel-basierten Fragebogens um Angaben zu ihrem vollständigen Wohnungsbestand innerhalb Bielefelds gebeten. Beiden Befragungsgruppen wurden dieselben Fragen zu ihren jeweiligen Objekten bzw. Wohneinheiten gestellt. In beiden Fällen erfolgten explizite Hinweise zur Freiwilligkeit der Teilnahme an der Erhebung und zum datenschutzrechtlich konformen Umgang mit den erteilten Angaben.

Den Fragebögen lagen jeweils Rücksende-Umschläge mit dem Hinweis „Porto zahlt Empfänger“ und der aufgedruckten Empfänger-Adresse der Stadt Bielefeld bei. Die versendeten Fragebögen waren auf das jeweilige Gesamtobjekt bezogen. Daher konnten die Eigentümer in einem Fragebogen Angaben für bis zu acht Wohneinheiten des Gebäudes vornehmen. Für den Fall, dass das Zielobjekt über mehr als acht Einheiten im Eigentum des angeschriebenen Eigentümers verfügte, konnten die Befragten bei der Stadt Bielefeld unter Angabe der Fragebogennummer Ergänzungsfragebögen mit identischem Aufbau anfordern. Alternativ wurde ein Excel-basierter Fragebogen per E-Mail zur Verfügung gestellt.

Außerdem hatten die privaten Vermieter die Möglichkeit, die Daten online einzugeben. Hierzu musste der im Fragebogen angegebene Link aufgerufen werden. Unter Angabe der Fragebogennummer konnten die Daten eingegeben werden. Die Excel-basierten Fragebögen für die Wohnungsunternehmen konnten unmittelbar auf Ebene der Wohneinheiten ausgefüllt werden.

Der Versand der Fragebogen erfolgte im September 2021. Den Befragten wurde zudem die Möglichkeit eröffnet, telefonisch oder per E-Mail Rückfragen zur Erhebung zu stellen oder fernmündliche Hilfestellung durch Mitarbeiter des Bauamtes der Stadt Bielefeld beim Ausfüllen zu erhalten. Unter Angabe der Fragebogennummer konnten die Zielpersonen gleichfalls verlangen, aus der Stichprobe entfernt zu werden oder zu erklären, warum ihr Objekt für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant ist. Sämtliche Kontakte im Zusammenhang mit der Befragung wurden von Mitarbeitern des Bauamtes unter Angabe der Fragebogennummer dokumentiert.

Anfang Oktober 2021 wurden diejenigen privaten (Einzel-)Eigentümer, die bis zu diesem Zeitpunkt keinerlei Reaktion auf die Befragung gezeigt hatten, nochmals schriftlich an die Befragung erinnert und um Mitwirkung gebeten.

3.5 Rücklauf der Datenerhebung

Die bei der Stadt eingegangenen Fragebögen wurden auf Seiten des Bauamtes nur hinsichtlich der Fragebogennummer zwecks Rücklaufkontrolle erfasst. Überdies wurde eine oberflächliche Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrolle vorgenommen. Im Anschluss übermittelte die Stadt Bielefeld die um personenbezogene Angaben bereinigten Fragebögen zur digitalisierten Erfassung an F+B. Dort erfolgten nach Erfassung der Bögen detaillierte Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrollen. Überdies konnten den erfassten Daten über die Fragebogennummer Merkmale hinsichtlich der Zugehörigkeit zu räumlichen Bezugseinheiten (Stadtbezirke, Statistische Bezirke) zugeordnet werden. Dabei erfolgte die Zuordnung von Fragebogennummern zu Stadtbezirken oder Statistischen Bezirken mit Hilfe der Adressangaben der Objekte auf Seiten der abgeschotteten Statistikstelle der Stadt Bielefeld. F+B hatte somit keinen Zugriff auf die Adressangaben aus der Erhebung.

Die durch die professionell-gewerblichen Wohnungsunternehmen ausgefüllten Excel-Fragebögen gingen ebenfalls bei der Stadt Bielefeld ein und wurden im Anschluss zur weiteren Verarbeitung an F+B übermittelt.

3.5.1 Rücklauf aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer

Im Hinblick auf den Rücklauf aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer kann von einer erfolgreich verlaufenen Datenerhebung gesprochen werden: Zu 51 Prozent der Stichprobenelemente wurden Reaktionen der angeschriebenen Personen registriert (Nettostichprobe zzgl. systematische Ausfälle abzgl. „keine Antwort“ im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe – vgl. Tab. 3.2); zu 43 Prozent (Ausschöpfungsquote = Nettostichprobe / bereinigte Bruttostichprobe) der Stichprobenelemente lagen inhaltliche Antworten (Fragebögen, Angaben gegenüber der Telefon-Hotline der Stadt Bielefeld zur Mietspiegel-Erhebung) vor.

Die Analyse der Rückläufer und Ausfälle basiert auf der im Rahmen der Erhebung definierten Objektebene, welche sich aus der Adresse und dem Eigentümer zusammensetzt. In Adressen einer Wohneigentümergeinschaft kann die Anzahl der Objekte größer als 1 sein.

Nach Bereinigung um 821 Objekte, die aufgrund fehlender Mietspiegelrelevanz (Selbstnutzung, Gefälligkeitsmiete, gewerbliche Nutzung, Wohnheim, Mietpreisbindung, unvollständige Angaben) ausgesondert wurden, verblieben 2.150 Objekte, die zur weiteren Auswertung auf Ebene der darin enthaltenen Wohneinheiten genutzt werden konnten. Das entspricht auf Objektebene für die schriftliche Befragung von privaten (Einzel-)Eigentümern einem Anteil im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe in Höhe von 30 Prozent.

Die besagten 821 Objekte wurden entfernt, weil für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels bestimmter Wohnraum nicht verwendet werden darf oder soll. Der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegel“ zufolge zählen dazu neben geförderten Wohnungen auch selbst oder gewerblich genutzte Einheiten ebenso wie Wohnungen, die sich in Wohnheimen befinden oder mit Gefälligkeitsmieten vermietet werden. Die Anwendung dieser Ausschlusskriterien konnte an dieser Stelle bereits auf Objektebene vollzogen werden, da es sich entweder um Eigentumswohnungen handelte oder die Ausschlusskriterien für das gesamte Objekt und alle darin befindlichen Einheiten zutraf.

Tab. 3.2 Rücklaufstatistik der ausgesendeten Fragebogen aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer

Bereinigungsschritt	Anzahl
Bruttostichprobe auf Objektebene	7.500
stichprobenneutrale Ausfälle	296
davon:	
Zielperson/Eigentümer verstorben	15
Zielperson/Eigentümer unter der angegebenen Adresse nicht erreichbar	248
Objekt/Wohnung steht zur Zeit leer	10
Objekt/Wohnung verkauft	23
Objekt/Wohnung abgerissen	0
Objekt ist Garage/Parkplatz	0
Bereinigte Bruttostichprobe auf Objektebene	7.204
Systematische Ausfälle	4.233
davon:	
Zielperson verweigert – Abwesenheit	0
Zielperson verweigert – Datenschutzgründe	1
Zielperson verweigert – zu alt, krank	27
Zielperson verweigert – Unkenntnis/Unverständnis/fehlendes Interesse	13
Zielperson verweigert – Sprachprobleme	2
Zielperson verweigert – aus Zeitgründen	48
Zielperson verweigert – sonstige Gründe	10

Zielperson verweigert – keine Angabe von Gründen	30
keine Antwort	4.104
Nettostichprobe auf Objektebene (erfasste Fragebogen, Online-Befragung, Telefon-Hotline- und E-Mail-Antworten)	2.971
davon Ausschlussgründe:	
unvollständige Angaben oder Leerstand	55
Eigentümer – Selbstnutzung des Objektes/der Wohnung	596
Objekt/Wohnung Gefälligkeitsmiete (keine Mietzahlung oder verminderte Mietzahlung)	63
gewerbliche Nutzung des Objektes/der Wohnung	35
Objekt ist Wohnheim oder Wohnung ist Teil eines Wohnheimes	10
Objekt/Wohnung ist möbliert oder teilmöbliert	54
Objekt/Wohnung mit Mietpreisbindung	8
Ergebnisstichprobe auf Objektebene	2.150

© 2022

3.5.2 Rücklauf aus der Befragung der institutionellen Vermieter

Neben der Datenerhebung bei den Einzeleigentümern mit einem geringeren Wohnungsbestand erfolgte die Befragung institutionellen Vermietern mit Beständen in der Stadt Bielefeld.

Von den befragten institutionellen Großvermietern konnten Informationen zu 3.674 Objekten erhoben werden. Im Rahmen der Ausfallprüfung fielen 15 Objekte komplett aus den weiteren Erhebungsschritten aufgrund unterschiedlicher Ausfallgründe heraus. Bei 191 weiteren Objekten wurden im Rahmen der Datenbereinigung nur einzelne Wohnungen aus der weiteren Datenauswertung entfernt. Hierbei handelte es sich um 58 Wohnungen aufgrund der 6-Jahresregel, 109 Wohnungen selbstnutzender Eigentümer und 119 Wohnungen, die zum Stichtag 1. September 2021 leer standen.

3.5.3 Datenrücklauf auf Ebene der Objekte

Bei der Befragung der privaten Eigentümer ist die Zahl der in die Erhebung eingeflossenen Objekte nicht aus den Erhebungsfällen (Anzahl Fragebogen, vgl. Kapitel 4.4.1) eindeutig ermittelbar. Dies liegt am Erhebungsverfahren, da die Befragung sich an Eigentümer richtet und nicht an ein Objekt. D. h. bei Objekten, die mehrere Eigentümer aufweisen, wurden alle Eigentümer angeschrieben und somit kann es zu einer

Mehrfachzählung kommen, wenn mehrere Eigentümer eines Objekts geantwortet haben. Daher dürfte die in der Tabelle 3 aufgeführte Zahl an Objekten von privaten Eigentümern etwas zu hoch sein. Trotzdem zeigt die Übersicht zum Datenrücklauf, dass der Ausfall kompletter Objekte mit über 1/3 der erfassten Objekte deutlich höher ist als bei den Großvermietern.

Tab. 3.3 Datenrücklauf und -ausfall auf Objektebene

	Private Vermieter		Großvermieter		Insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Anzahl Objekte Datenrücklauf*	2.188	100,0	3.674	100,0	5.862	100,0
Ausfall eines kompletten Objektes	921	42,4	15	0,4	936	16,0
unvollständige Angaben	32	1,5	0	0	32	0,5
selbstnutzende Eigentümer	301	13,8	0	0	301	5,1
gewerbliche Objekte	23	1,1	0	0	23	0,4
Mietminderungen	17	0,8	0	0	17	0,3
Wohnheimwohnungen	7	0,3	0	0	7	0,1
Objekte ohne eigene Eingangstür	5	0,2	0	0	5	0,1
teilmöbliert oder möbliert	54	2,5	0	0	54	0,9
geförderte Objekte	8	0,4	11	0,2	19	0,3
Leerstand am 01.09.2021	18	0,8	0	0	18	0,3
fehlende Angaben zum Baujahr oder der Wohnfläche	93	4,3	0	0	93	1,6
fehlerhaftes Baujahr im Neubau	45	2,1	0	0	45	0,8
Minderausstattung (kein WC und/oder Bad)	9	0,4	0	0	9	0,2
keine Nettokaltmiete vorhanden	32	1,5	2	0,1	34	0,6
keine Vertragsdaten vorhanden	28	1,3	0	0	28	0,5
Sonstige Ausfälle (z. B. keine Wohnlage)	24	1,1	1	<0,1	25	0,4
Wohnungen außerhalb der 6-Jahresregel	225	10,3	1	<0,1	226	3,9
Objekte mit Ausfall einzelner Wohnungen	338	15,4	191	5,2	529	9,0
Objekte ohne Ausfall	929	42,5	3.468	94,4	4.397	75,0

* Aufgrund des Erhebungsverfahrens ist die Zahl der Objekte nicht eindeutig zu identifizieren

© 2022

3.5.4 Datenrücklauf und -plausibilisierung auf Ebene der Wohneinheiten

Auf Basis der erfassten Wohneinheiten erfolgte anschließend eine Überprüfung der vorliegenden Daten unter Berücksichtigung des durch den Arbeitskreis festgelegten mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands. Dabei orientiert sich die Mietspiegelrelevanz an den in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ detailliert dargelegten Ausschlusskriterien. Bei den Ausschlusskriterien handelte es sich um:

- Wohnungen, die vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen ganz oder teilweise genutzt werden,
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden,
- Wohnungen, die an gewerbliche Zwischenvermieter vermietet wurden,
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, d. h. über keine eigene Wohnungstür verfügen,
- Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z. B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern, Dienstverhältnisse von Mietern (Hausmeistertätigkeit, Gartenpflege usw.) oder wie bei Werkwohnungen,
- Wohnungen, die zu einem Heim oder Wohnheim gehören (Studenten- oder Jugendheim, betreutes Wohnen usw.),
- möblierte Wohnungen, d. h. Wohnungen, die mit mehr als Herd und Spüle bzw. Einbauküche vermietet wurden (sogenannte teilmöblierte oder möblierte Wohnungen),
- Wohnungen, die am Stichtag 1. September 2021 nicht vermietet waren.

Neben den aufgeführten Ausfallgründen erfolgte eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Fragebogen, d. h. ob alle für die Erstellung des Mietspiegels relevanten Daten vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um folgende Daten:

- Angaben zur Baufertigstellung,
- Angaben zur Wohnfläche,
- Angaben zur Netto-Kaltniete,
- Vertragsangaben.

Im Bielefelder Mietspiegel werden nach Festlegung des Arbeitskreises Mietspiegel nur Wohnungen mit einem Mindeststandard ausgewiesen. D. h. Wohnungen, die kein WC und/oder kein Bad aufweisen, sogenannte „Substandard- oder Schlichtwohnungen“ werden aus der weiteren Datenauswertung ausgeschlossen. Dieser Mindeststandard wurde bereits im letzten Bielefelder Mietspiegel angewendet.

Daneben wurden im Bielefelder Mietspiegel durch den Arbeitskreis Mietspiegel auch Wohnflächenstandards definiert. Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als

20 m² oder mit mehr als 250 m² Wohnfläche werden im Bielefelder Mietspiegel nicht ausgewiesen und daher aus dem Datensatz entfernt. Der Wohnflächenstandard wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt und bereits im Vorgängermietspiegel angewendet.

Tab. 3.4 Aufbereitung der Daten zur Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands

	Private Vermieter		Großvermieter		Insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Datenrücklauf	4.845	100,0	20.437	100,0	25.282	100,0
Ausfall insgesamt	2.479	51,2	493	2,4	2.972	11,8
Doppelerhebung	51	1,1	2	<0,1	53	0,2
selbstnutzende Eigentümer	440	9,1	3	<0,1	443	1,8
gewerbliche Nutzung (ganz oder teilweise)	77	1,6	0	0,0	77	0,3
möblierte oder teilmöblierte Wohnungen	95	2,0	15	0,1	110	0,4
restliche Filterausfälle (s. Fragebogen)	92	1,9	184	0,9	276	1,1
Leerstand am 01.09.2021	77	1,6	119	0,6	196	0,8
fehlende Angaben zum Baujahr oder der Wohnfläche	210	4,3	5	<0,1	215	0,9
keine Nettokaltmiete vorhanden	159	3,3	35	0,2	194	0,8
Minderausstattung (kein WC und/oder Bad)	28	0,6	0	0,0	28	0,1
keine Vertragsdaten vorhanden	122	2,5	2	<0,1	124	0,5
Wohnungen außerhalb der 6-Jahresregel	752	15,5	59	1,2	811	16,7
fehlerhafte Baujahrs Angabe im Neubau ab 2001	113	2,3	0	0,0	113	0,4
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	228	4,7	68	0,3	296	1,2
Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	2.366	48,8	19.944	97,6	22.310	88,2

© F+B 2022

Von besonderer Bedeutung für die Mietspiegelrelevanz ist die Länge des Vertragsverhältnisses bzw. der Zeitpunkt der letzten Mietänderung. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur Wohnungen im Mietspiegel berücksichtigt werden, deren Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (sogenannte Neuvertragsmieten) oder innerhalb der letzten sechs Jahre, von Veränderungen der Betriebskosten gemäß § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (sogenannte Bestandsmietveränderungen).

Die Tab. 3.4 zeigt die einzelnen Ausfallgründe differenziert nach den sogenannten Großvermietern und den Privat- oder Einzelvermietern auf.

Insgesamt ergibt sich nach allen Datenbereinigungen ein mietspiegelrelevanter Datenbestand von 22.310 Wohnungsdatensätzen (88,2 % des erfassten Datenrücklaufs).

Der bedeutendste Ausfallgrund ist die 6-Jahresregel, d. h. der Mietvertrag wurde nicht nach dem 1. September 2015 neu vereinbart oder es lag keine Mietänderung der Nettokaltmiete vor. Insgesamt mussten durch diese gesetzliche Vorgabe 752 Wohnungsdatensätze aus der Datenauswertung zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2022 entfernt werden, was rund 27 % aller Datenausfälle entspricht.

Betrachtet man die Ausfälle durch die 6-Jahresregel differenziert nach den Vermietertypen an allen erfassten Wohnungen, so kann hier bereits einer der deutlichen Unterschiede identifiziert werden. Bei den institutionellen Großvermietern lag der Anteil an allen erhobenen Daten bei 1,2 %, während er bei den privaten Vermietern 15,5 % betrug (vgl. Tab. 3.4).

Ein weiterer Grund für nicht verwertbare Datensätze sind die Grundlagen für die Datenerhebung. Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen können nicht alle Ausfallgründe im Vorwege der Datenerhebung in der Befragungs-Grundgesamtheit berücksichtigt werden. Daneben erfolgt die Befragung objektbezogen, weshalb sich hier auch ein höherer Ausfall an selbstnutzenden Eigentümern ergibt. Einige private Eigentümer verfügen über ein Mehrfamilienhaus, in dem sie selber wohnen und die restlichen Wohnungen vermieten.

4 GEWICHTUNG UND REPRÄSENTATIVITÄT

Nach der durchgeführten Datenbereinigung erfolgte die Datenauswertung der erhobenen Wohnungsdaten und eine Überprüfung der Strukturen und Repräsentativität der erhobenen Daten.

4.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen

Das in der Stadt Bielefeld angewendete Erhebungsdesign umfasst in der Befragung alle Eigentümergruppen. Aufgrund der Teilnahmebereitschaft der unterschiedlichen Eigentümergruppen und des zu erwartenden unterschiedlichen Vermietungsverhaltens (z. B. Miethöhe und Mietänderungsverhalten), weicht die Eigentümerstruktur in den erhobenen Daten erheblich von der Eigentümerstruktur der Befragungsgrundgesamtheit ab. Um die sich daraus ergebenden Verzerrungen zu bereinigen, muss eine entsprechende Datengewichtung erfolgen.

Neben der Verschiebung der Eigentümerstruktur ergibt sich zusätzlich auch eine Strukturverschiebung auf Basis der Gebäudetypen, also nach den Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern.

Für die Ermittlung der Gewichtungskoeffizienten für die Herstellung der entsprechenden Strukturen im erhobenen Datensatz wurden von der Stadt Bielefeld Grundlagen zur Verfügung gestellt (vgl. Tab. 4.1).

Die Tab. 4.1 zeigt deutliche Unterschiede in der Eigentümerstruktur nach den Gebäudetypen auf. So sind rund 26 % des freifinanzierten Mietwohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern im Besitz der gewerblichen Großvermieter, während es bei den freifinanzierten Mietwohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nur knapp 1 % sind. Hieraus wird deutlich, dass die Datengewichtung nicht auf den gesamten freifinanzierten Mietwohnungsbestand abgestellt werden darf.

Neben der Eigentümerstruktur nach den Gebäudetypen ist insbesondere das Vermietungsverhalten der unterschiedlichen Eigentümer entscheidend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Entsprechende Datengrundlagen für die Gewichtung stehen nicht zur Verfügung. Aus den zugänglichen öffentlichen Datengrundlagen kann nicht die Zahl der in den letzten sechs Jahren neu vermieteten Wohnungen oder die Zahl der Wohnungen, in denen in den letzten sechs Jahren die Miete geändert wurde, ermittelt werden. Die Gewichtung der erhobenen Wohnungsdaten erfolgt daher inklusive der Wohnungen, die gemäß der gesetzlichen Regelung, der sogenannten 6-Jahresregel im Mietspiegel nicht berücksichtigt werden.

Tab. 4.1 Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2020

Art der Wohneinheit	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen insgesamt
zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen	16.572	93.651	110.224
Mietwohnungen privater Eigentümer	16.472	65.288	81.761
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	100	28.363	28.463
preisgebundene Mietwohnungen 2020 (A/B/1./2./3. Förderweg)	31	12.010	12.041
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	26	5.092	5.118
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	5	6.918	6.923
freifinanzierte Mietwohnungen	16.541	81.641	98.183
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	16.446	60.196	76.643
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	95	21.445	21.540
Anteile freifinanzierte Mietwohnungen	100,0 %	100,0 %	100,0 %
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	99,4 %	73,7 %	78,1 %
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	0,6 %	26,3 %	21,9 %

Quelle: Stadt Bielefeld

© 2022

Die Eigentümerstruktur des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands entspricht nicht der Eigentümerstruktur insgesamt, da der Anteil der Wohnungen innerhalb der 6-Jahresregel bei den gewerblichen Großvermietern höher ist als bei den privaten Eigentümern.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel erfolgte daher eine Gewichtung der Daten anhand der Vermieterstruktur nach der Bereinigung der Erhebungsdaten, aber inklusive der Datensätze, die wegen der 6-Jahresregel später nicht mehr berücksichtigt werden. Daneben wurde auch eine Datengewichtung differenziert nach den Gebäudetypen vorgenommen, die in der Tab. 4.1 aufgeführten unterschiedlichen Strukturen sonst zu einer fehlerhaften Datengewichtung geführt hätten. Die erhobenen Daten zu den vermieteten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden später nicht mehr im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels ausgewertet. Für dieses

Wohnungsteilsegment erfolgte eine Zusatzauswertung, deren Ergebnisse nicht zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2022 gehören.

Insgesamt wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt, dass die Daten der Großvermieterbefragung mit den Faktor 1 in die Auswertung einfließen. Um die Vermieterstruktur der Grundgesamtheit im Auswertungsdatensatz zu erhalten, mussten daher entsprechende Gewichtungsfaktoren für die Daten der privaten Eigentümer ermittelt werden (vgl. Tabelle 4.2).

Tab. 4.2 Einfluss der Gewichtungsfaktoren auf den Datenbestand*

Gebäude- typ	Eigentü- mer- gruppe	ungewichtete Daten			Ge- wich- tungs- faktor	gewichtete Daten		
		Anzahl	Anteil in %	Median NKM in €/m ²		Anzahl	Anteil in %	Median NKM in €/m ²
Ein- und Zweifami- lienhäu- ser	Private Vermieter	309	81,7%	6,39	37,0	11.433	99,4%	6,39
	Groß- vermieter	69	18,3%	7,14	1,0	69	0,6%	7,14
	Insge- samt	378	100 %	6,57		11.502	100 %	6,39
Mehrfami- lienhäu- ser	Private Vermieter	3.037	13,2%	6,73	18,5	56.185	73,7%	6,73
	Groß- vermieter	20.002	86,8%	6,21	1,0	20.002	26,3%	6,21
	Insge- samt	23.039	100 %	6,25		76.187	100 %	6,50

* bereinigte Daten inklusive Wohnungen außerhalb der 6-Jahresregel

© 2022

Durch die Gewichtung der Daten steigt die durchschnittliche Miete (Median) in der Stadt Bielefeld für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – inklusive der Mietwerte außerhalb der 6-Jahresregel – über alle Wohnlagen und Wohnungsausstattungen von 6,25 €/m² auf 6,50 €/m².

4.2 Struktur und Repräsentativität der Erhebungsdaten

Zur Überprüfung der Repräsentativität bzw. des Nachweises der flächendeckenden Erhebung erfolgte eine Strukturanalyse der erhobenen Daten. Hierbei erfolgte eine Analyse nach der räumlichen Verteilung auf Ebene der Bielefelder Stadtbezirke, der Baualtersstruktur und differenzierter Größenklassen. Zum Vergleich wurden hierzu Ergebnisse aus dem Zensus 2011 herangezogen. Aktuellere Daten zum relevanten Wohnungsbestand liegen für den Strukturvergleich nicht in der notwendigen Differenzierung vor. Für eine Einschätzung der Repräsentativität der Datenerhebung sind diese Vergleichszahlen jedoch eine ausreichende Grundlage.

4.2.1 Regionale Struktur – Stadtbezirke

Die Tabelle 4.3 zeigt, dass der Rücklauf an Fragebogen aus der Befragung der privaten Eigentümer der Struktur der Bruttostichprobe entspricht. Insgesamt liegt der Rücklauf (bereinigten Erhebungsdaten, inklusive der durch die 6-Jahresregel nicht im Mietpiegel berücksichtigten Daten) an der Bruttostichprobe in den einzelnen Stadtteilen zwischen rund 24 % und 62 %.

Tab. 4.3 Struktur nach Stadtbezirken – private Eigentümer

Stadtbezirk	Stichprobe		Rücklauf (Fragebogen)		
	Anzahl	in %	Anzahl	in % der Stichprobe	in % am Rücklauf
Brackwede	772	10,3	294	38,1	8,8
Dornberg	584	7,8	187	32,0	5,6
Gadderbaum	240	3,2	124	51,7	3,7
Heepen	790	10,5	284	35,9	8,5
Jöllenbeck	471	6,3	138	29,3	4,1
Mitte	2.103	28,1	1.193	56,7	35,7
Schildesche	1.142	15,2	705	61,7	21,1
Senne	345	4,6	112	32,5	3,3
Sennestadt	408	5,4	97	23,8	2,9
Stieghorst	645	8,6	212	32,9	6,3
Insgesamt	7.500	100,0	3.346	44,6	100,0

Die nachfolgende Tab. 4.4 zeigt die Verteilung der bereinigten Erhebungsdaten, inklusive der durch die 6-Jahresregel nicht im Mietspiegel berücksichtigten Daten.

Tab. 4.4 Verteilung der Erhebungsdaten nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohnungen ungewichtet*		Wohnungen gewichtet*	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Brackwede	2.728	11,6	8.780	10,0
Dornberg	868	3,7	4.659	5,3
Gadderbaum	397	1,7	2.808	3,2
Heepen	2.746	11,7	8.530	9,7
Jöllenbeck	459	2,0	3.300	3,8
Mitte	7.507	32,1	28.884	32,9
Schildesche	4.022	17,2	17.174	19,6
Senne	1.016	4,3	3.439	3,9
Sennestadt	2.296	9,8	4.160	4,7
Stieghorst	1.378	5,9	5.958	6,8
Insgesamt	23.417	100,0	87.689	100,0

* Wohnungen in allen Gebäudetypen und inklusive 6-Jahresfälle

© 2022

4.2.2 Struktur nach Baualtersklassen

Für die Überprüfung der Repräsentativität der Datenerhebung zum Bielefelder Mietspiegel 2022 erfolgte ein Abgleich der erhobenen und bereinigten Daten, inklusive der Wohnungen, die durch die 6-Jahresregel im qualifizierten Mietspiegel nicht mehr berücksichtigt werden, differenziert nach ungewichtet und gewichtet mit den Ergebnissen des Zensus 2011. Die Fortschreibung der Daten aus dem Zensus 2011 ist aufgrund der fehlenden Datenverfügbarkeit nur schwer möglich. Als Prüfgröße für die Verteilung sind die Zahlen, trotz eines verstärkten Neubaus und teilweise Wohnungsabgangs noch ausreichend.

Tab. 4.5 Verteilung der Erhebungsdaten nach Baualtersklassen

Baualtersklasse	Mietwohnungen Zensus 2011*		Wohnungen ungewichtet**		Wohnungen gewichtet**	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
vor 1919	12.137	11,7	664	2,8	6.751	7,7
1919 bis 1948	12.343	11,9	3.530	15,1	11.136	12,7
1949 bis 1978	54.700	52,5	16.402	70,0	46.383	52,9
1979 bis 1990	9.490	9,1	565	2,4	6.960	7,9
1991 bis 2000	11.256	10,8	968	4,1	7.970	9,1
ab 2001	4.160	4,0	1.288	5,5	8.490	9,7
Insgesamt	104.086	100,0	23.417	100,0	87.689	100,0

* zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei);

** Wohnungen in allen Gebäudetypen und inklusive 6-Jahresfälle

© 2022

Betrachtet man die Verteilung der erhobenen Daten vor der Datengewichtung, so kann festgestellt werden, dass die Struktur durch den hohen Datenrücklauf von den Großvermietern dominiert wird. Die typischen Bestände der Baualtersklasse 1949 bis 1978 dieses Vermietertyps sind deutlich zu stark im Datensatz vertreten. Dagegen sind insbesondere die Altbaubestände bis 1919 deutlich unterrepräsentiert.

Die Verteilung der ungewichteten Daten nach dem Baualter zeigt noch einmal deutlich die Bedeutung der Datengewichtung im Rahmen der Erstellung des Bielefelder Mietspiegels nach den Vermietertypen auf. Nach der Datengewichtung ist die Verteilungsstruktur nach den Baualtersklassen weitestgehend identisch mit der Grundgesamtheit (vgl. Tabelle 9). Die prozentualen Abweichungen sind nicht bedeutend, sodass nach der Datengewichtung von einem repräsentativen Abbild des Bielefelder Mietwohnungsbestands im qualifizierten Bielefelder Mietspiegel ausgegangen werden kann. Insbesondere, da die Auswertung differenziert nach den Baualtersklassen des Mietspiegels erfolgt und die Baualtersklasse nur für sich selbst steht und es eigentlich nicht notwendig ist, die Verteilungsstrukturen differenziert nach den Baualtersklassen abzubilden.

4.2.3 Struktur nach Größenklassen

Auch für die Überprüfung der Verteilungsstrukturen nach Größenklassen wurde auf die Datenbestände aus dem Zensus 2011 zurückgegriffen. Wie bereits in Kapitel 4.2.2 ausgeführt, ist das eine ausreichende Vergleichsgröße zur Überprüfung der Repräsentativität.

Tab. 4.6 Verteilung der Erhebungsdaten nach Größenklassen

Größenklasse	Mietwohnungen Zensus 2011*		Wohnungen ungewichtet**		Wohnungen gewichtet**	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
unter 30 m²	3.807	3,7	168	0,7	1.624	1,9
30 m² bis unter 40 m²	6.046	5,8	1.389	5,9	4.312	4,9
40 m² bis unter 50 m²	13.029	12,5	3.460	14,8	9.256	10,6
50 m² bis unter 60 m²	16.897	16,2	5.812	24,8	15.308	17,5
60 m² bis unter 70 m²	18.779	18,0	5.396	23,0	16.936	19,3
70 m² bis unter 80 m²	16.457	16,0	3.714	15,9	13.108	14,9
80 m² bis unter 90 m²	11.014	10,6	1.816	7,8	9.323	10,6
90 m² bis unter 100 m²	6.827	6,6	703	3,0	6.111	7,0
100 m² b. u. 110 m²	4.189	4,0	454	1,9	3.969	4,5
110 m² b. u. 120 m²	2.023	1,9	188	0,8	2.294	2,6
ab 120 m²	4.928	4,7	161	0,7	1.920	2,2
Insgesamt	104.086	100,0	23.417	100,0	87.689	100,0

* zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei); ** Wohnungen in allen Gebäudetypen und inklusive 6-Jahresfälle

© 2022

Auch bei der Analyse nach den Größenklassen wird deutlich, dass die Datengewichtung für eine korrekte Auswertung notwendig ist. Insgesamt zeigen die gewichteten Daten ein repräsentatives Abbild der Grundgesamtheit (vgl. Tab. 4.6 Verteilung der Erhebungsdaten nach Größenklassen

).

5 DATENAUSWERTUNG

Nach erfolgter Datenbereinigung und der Überprüfung der Strukturen sowie der notwendigen Datengewichtung wurden die Daten entsprechend den Rahmenbedingungen der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII aufbereitet. Hierzu erfolgte eine Festlegung der Größenklassen und des Grenzwertes für den einfachen Wohnungsstandard in der Stadt Bielefeld.

Die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze wurde in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt. Ziel war die Berechnung der höchstzulässigen Nettokaltmiete pro Monat und der ortsüblichen kalten Betriebskosten. Daher erfolgte eine getrennte Auswertung dieser zwei Mietbestandteile.

Zum Schluss wurden zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete die sich ergebenden Quadratmeterwerte mit der jeweils maximal zulässigen Wohnungsgröße für die Bedarfsgemeinschaften multipliziert, um die endgültigen Beträge für die maximal erstattungsfähigen Bruttokaltmiete-/Wohnkosten zu erhalten. Dieses Verfahren entspricht der vom BSG geforderten Produkttheorie (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b, AS 18/06 R).

5.1 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit

Die Festlegung der angemessenen Miete für Wohnungen des einfachen Standards soll auf den regionalen Gegebenheiten beruhen, damit eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und SGB XII sichergestellt wird. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenze ist insbesondere davon abhängig, wie hoch der regionale Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist. Je höher der Bedarf an Wohnraum ist, desto mehr preisgünstiger Wohnraum muss durch die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt werden.

5.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard zu ziehen. Eine Definition für den einfachen Wohnungsstandard wird aber weder im Gesetz noch in den einschlägigen Urteilen gegeben. Gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) ist auf den Wohnungsbestand im unteren Segment der jeweiligen Wohnungsmarktregion abzustellen.

Im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 (Az. B 14 AS 50/10 R) wird zusätzlich ausgeführt, dass die Wohnungen für Hilfebedürftige einen Mindeststandard erfüllen müssen.

Es handelt sich einerseits um Wohnungen mit „Ofenheizung“, bei denen sich der Mieter der Wohnung mit der Versorgung mit Kohlen und der Entsorgung der Asche befassen muss, und andererseits oder kumulativ um Wohnungen ohne Bad (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen, aber nicht duschen können. Zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes sind diese Werte nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden. Dem lässt sich nicht entgegenhalten, diese Werte seien einzubeziehen, um eine möglichst breite Datenbasis zu erhalten. Wenn solche Wohnungen nicht den unteren, sondern den untersten Standard abbilden, gehören sie von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist. Deshalb dürfen sie in eine Auswertung des qualifizierten Mietspiegels unter dem Blickwinkel des § 22 SGB II nicht einfließen, unabhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet.
 (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010)

Durch die durchgeführten Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 3.5.4) wurden, gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard bereits aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermietetseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnwertstandard in den meisten Mietenniveauerhebungen für die Kosten der Unterkunft nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere.

Eine Definition des einfachen Standards anhand einzelner Ausstattungsmerkmale ist dagegen fehleranfällig, da die Gefahr besteht, dass Nischensegmente definiert werden. Auch ist eine solche Vorgehensweise willkürlich, da es keinerlei sachliche Anhaltspunkte dafür gibt, welche Wohnwertmerkmale den Standard beeinflussen (seien es z. B. nun die Arten der Fußböden, Balkone, Größe von Duschen oder Badewannen). Mithin wird es kaum gelingen, einen bestimmten und für alle Leistungsberechtigten gleichen Wohnungsstandard sicherzustellen. Eine ggf. durchzuführende Befragung wäre daher nicht nur mit einem sehr hohen Aufwand verbunden, sie wäre auch nur schwer praktikabel. Schon gar nicht wird durch die (normative) Festlegung von Ausstattungsmerkmalen der Rechtsfrieden befördert, denn gerade bei Kombinationen

zwischen einfachen und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen innerhalb einer Wohnung wird es kompliziert.

5.1.2 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilswert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilswerts sollte der Grundsicherungsträger aus dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten ableiten, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen. Diese Methode der Bedarfsermittlung von preisgünstigem Wohnraum wurde bereits bei der Erstellung vieler schlüssiger Konzepte angewendet.

Aufgrund der hohen Anzahl von Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften ist jedoch eine differenzierte Betrachtung des Bedarfs nach Bedarfsgrößenklassen sinnvoll. Daneben soll nach der aktuellen Rechtsprechung, soweit es möglich ist, auf die regionalen Datenquellen zurückgegriffen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Bedarfsermittlung im aktuellen schlüssigen Konzept für die Stadt Bielefeld differenziert nach der Anzahl der Personen im Haushalt sowie mittels regionaler Datenquellen für die Berechnung der Anzahl der Niedrigeinkommensbezieher.

Für die Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld wurden die Daten von IT.NRW, von der Bundesagentur für Arbeit und von der Verwaltung der Stadt Bielefeld genutzt.

Neben den Leistungsempfängern gemäß SGB II und SGB XII fragen auch andere Bevölkerungsgruppen mit einem niedrigen Haushaltseinkommen entsprechende Wohnungen nach. Die Tabelle 5.1 zeigt den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen.

Über die Zahl der Niedrigeinkommensempfänger, die keine Transferleistungen beziehen, existieren keine Statistiken. Die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen wird auf Basis der Daten aus der jährlichen Mikrozensuserhebung berechnet. Das verwendete Verfahren bei der Ermittlung der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen basiert auf der Berechnungsmethode, die von den Statistischen Landesämtern in Deutschland verwendet wird (vgl. Veröffentlichungen von IT.NRW und Destatis zu diesem Thema). Die Armutsmessung basiert auf dem Äquivalenzeinkommen, einem bedarfsgewichteten Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied.

In einem ersten Schritt wird auf Basis der Mikrozensuserhebung für die Stadt Bielefeld das Nettoäquivalenzeinkommen berechnet. Hierbei handelt es sich um eine Rechengröße auf Basis der Haushaltszusammensetzung und des Haushaltsnettoeinkommens sowie der nach EU-Standards festgelegten Bedarfsgewichtungen (neue OECD-Skala). Entsprechend des ermittelten Äquivalenzeinkommens wird ein Grenzwert für das jährliche Nettohaushaltseinkommen der Niedrigeinkommensbezieher festgelegt.

In der Regel wird in Deutschland dabei auf die Armutsgefährdungsquote gemäß EU-SILC zurückgegriffen. Hierbei liegt die Einkommensgrenze bei 60 % des Medians des Äquivalenzeinkommens. In der Stadt Bielefeld wurde jedoch ein höheres jährliches Nettoeinkommen zum Abgleich des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum herangezogen. Hierbei handelt es sich um den sogenannten prekären Wohlstand der bei 70 % des Medians des Äquivalenzeinkommens liegt.

Auf der Grundlage dieser Einkommensgrenze und unter Berücksichtigung der Bedarfsgewichte nach EU-Standards sowie der Daten der Mikrozensususerhebung wurde die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen berechnet.

Insgesamt beträgt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum 55.333 Haushalte und umfasst damit 33 % aller Haushalte in der Stadt Bielefeld (vgl. Tabelle 5.1).

Betrachtet man den Bedarf differenziert nach Haushaltsgrößen, dann kann festgestellt werden, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen bei den 1-Person Haushalten mit 36 % deutlich höher ausfällt. Grund ist der hohe Anteil an Transferleistungsempfängern sowie die hohe Anzahl an Studierenden in dieser Haushaltsgröße.

Bei den in der Tabelle angegebenen Studierenden handelt es sich um eine Schätzung der Stadt Bielefeld für die Studierenden mit Wohnsitz in der Stadt Bielefeld, wonach 62 % der an den Hochschulen der Stadt Bielefeld eingeschriebenen Studierenden auch in Bielefeld Wohnraum nachfragen. Die Zahl des Wohnraumbedarfs wurde um die 2.400 Wohnheimplätze des Studierendenwerks verringert, da für diese kein entsprechender preisgünstiger Wohnraumbedarf benötigt wird.

Tab. 5.1 Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld

Haushaltsgröße					
Sachbereich	Ein-Personen-Haushalt	Zwei-Personen-Haushalt	Drei-Personen-Haushalt	Vier- oder Mehr-Personen-Haushalt	insgesamt
SGB II ¹	8.074	3.583	2.441	3.651	17.749
SGB XII ¹	4.240	1.162	335	290	6.027
AsylbLG ¹	133	52	56	141	382
Wohngeld ¹	1.670	423	279	1.330	3.702
Studierende ²	10.772	8.618	2.154	0	21.544
Niedriglohnempfänger ³	3.023	2.831	0	76	5.929
Bedarf insgesamt	27.912	16.669	5.265	5.488	55.333
Haushalte insgesamt⁴	78.000	54.000	18.000	20.000	170.000
Bedarfsanteil in %⁴	36%	31%	29%	27%	33%

1 Quelle: Stadt Bielefeld (Stand: 31.12.2021)

© F+B 2022

2 Studierende an den Hochschulen -Anteil von 62% mit Wohn- = Studienort; verringert um 2.400 Wohnheimplätze des Studentenwerks; Verteilung 50% 1 PHH, 40% 2 PHH, 10% 3 PHH

3 Berechnung gemäß Mikrozensus 2019, 70% des Medians (Nettoäquivalenzeinkommens, sog. prekärer Wohlstand), Quelle: IT.NRW sowie eigene Berechnung auf Basis von Mikrozensus

3 Quelle: IT.NRW – Haushalte gemäß Mikrozensus (Stand: 31.12.2019)

4 Prozentanteil des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen an allen Haushalten

5.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurde von F+B auf den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld abgestellt. Es stellt sich die Frage, wo hierfür die Grenze zu ziehen ist.

Generell ist davon auszugehen, dass der einfache Wohnstandard als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Wie das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) allerdings deutlich gemacht hat, kann hierbei beispielsweise auch der Mittelwert oder sogar der Oberwert der erhobenen Mieten als angemessen angesehen werden, wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht.

In der Stadt Bielefeld wurde im Rahmen der Mietspiegelerhebung nur der freifinanzierte Mietwohnungsbestand erfasst (vgl. Kap. 3.4). Alle Vermieter hatten durch das gewählte Zufallsstichprobenverfahren eine Chance, in der Befragung berücksichtigt zu werden. Damit sind die Ergebnisse als repräsentativ für den gesamten freifinanzierten Mietwohnungsmarkt in der Stadt Bielefeld anzusehen.

In die Datenauswertung zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft in der Stadt Bielefeld wurden nur die Mietwerte einbezogen, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag neu vereinbart wurden (Neuvertragsmieten) oder eine Mietpreisveränderung erfahren haben (Bestandsmietverträge). Diese Dateneingrenzung entspricht den gesetzlichen Vorgaben des BGB für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Die Ergebnisse in der Tabelle 5.1 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten bei 33 % liegt. Die Bedarfsabschätzung zeigt aber auch, dass der Bedarf für die Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften höher ausfällt als bei Bedarfsgemeinschaften mit zwei, drei und vier und mehr Personen (36 % betreffen Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften).

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse wurde als Angemessenheitsgrenze für Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften das 40%-Quantil angewendet. Damit wird sichergestellt, dass bezogen auf die Anzahl von Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, entsprechender Wohnraum berücksichtigt wird. Gleichzeitig werden als Haushalte, bei denen von einem entsprechenden Bedarf auszugehen ist, nicht nur Transferleistungsbezieher angenommen, sondern auch Wohngeldbezieher und Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen. In allen anderen Bedarfsgrößenklassen wurde das 33 %-Quantil der Nettokaltmietenverteilung ermittelt.

5.2 Abstrakte Angemessenheitsgrenzen - Nettokaltmiete

Für die Datenauswertung wurde nicht auf den gesamten erhobenen Datensatz zurückgegriffen. Es wurde auf die im qualifizierten Mietspiegel definierten Wohnungen mit einer Mietänderung oder einer Neuvermietung in den letzten vier Jahren abgestellt und zur Herstellung der tatsächlichen Vermieterstruktur auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt gewichtet. Hierdurch ist eine höhere Aktualität der Mietdaten und eine korrekte Abbildung der Vermieterstruktur gewährleistet als wenn auf alle erhobenen Mietwerte abgestellt worden wäre.

5.2.1 Verteilung der Mietspiegeldaten

Insgesamt sind in die Analyse 21.220 Datensätze von vermieteten Wohnungen mit einem Datenstand der Miete zum 1. September 2021 eingeflossen. Durch die Daten-gewichtung zur Wiederherstellung der korrekten am Bielefelder Wohnungsmarkt vor-liegenden Vermieterstruktur ergibt sich daraus eine gewichtete Fallzahl von 62.915 Datensätzen.

Die Auswertung der erhobenen und plausibilisierten Nettokaltmieten erfolgte differen-ziert nach sechs Wohnungsgrößenklassen. Die Tabelle 11 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl (ungewichtet und gewichtet) differenziert nach den Wohnungsgrößenklas-sen in der Stadt Bielefeld (vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az. B 4 AS 109/11 R).

Tab. 5.2 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Mietverhältnisse der letzten 4 Jahre*			
		Anzahl unge-wichtet	Anteil in %	Anzahl gewich-tet	Anteil in %
bis zu 50 m ²	1 Person	4.894	23,1	13.038	20,7
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	8.190	38,6	18.204	28,9
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	5.350	25,2	15.291	24,3
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	1.893	8,9	8.046	12,8
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	593	2,8	4.069	6,5
mehr als 110 m ²	6 Personen und mehr	300	1,4	4.269	6,8
Insgesamt		21.220	100,0	62.915	100,0

* Mietänderungen und Neuvermietungen gemäß den Vorgaben zu qualifizierten Mietspiegeln gemäß BGB

© F+B 2022

Die Auswertung zeigt, dass für alle Tabellenfelder auch ungewichtet eine ausreichende Fallzahl vorliegt, so dass in jedem Fall ein statistisch gesicherter Mietwert abgeleitet werden kann. In der Wissenschaft wird davon ausgegangen, dass für die Ableitung einer statistisch gesicherten Aussage mindestens 30 Datensätze vorliegen müssen. Diese Maßzahl wird auch bei der Erstellung des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels 2022 als Grundlage für gesicherte Mietwerte angewendet.

5.2.2 Angemessene Nettokaltmieten

Die Verteilungsanalyse der Mietenerhebung im Rahmen des qualifizierten Bielefelder Mietspiegels hat gezeigt, dass für alle Größenklassen eine ausreichende Fallzahl vorliegt. Wie in Kapitel 5.1.2 beschrieben, wurde für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in der Stadt Bielefeld für die Ein-Person-Bedarfsgemeinschaften das 40 %-Quantil, bei den restlichen Bedarfsgemeinschaften das 33 %-Quantil der erhobenen Nettokaltmieten als statistischer Grenzwert herangezogen. Die Datengrundlage für die Auswertung sind die gewichteten Daten des qualifizierten Mietspiegels Bielefeld 2022 mit dem Stichtag 1. September 2021.

Tab. 5.3 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Mietverhältnisse der letzten 4 Jahre*	
		40 % bzw. 33 %- Quantil**	Anzahl Mietwerte ungewichtet
bis zu 50 m ²	1 Person	6,52 €/m ²	4.894
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	6,06 €/m ²	8.190
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	6,00 €/m ²	5.350
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	6,15 €/m ²	1.893
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	6,17 €/m ²	593
mehr als 110 m ²	6 Personen und mehr	6,31 €/m ²	300

* Mietänderungen und Neuvermietungen gemäß den Vorgaben zu qualifizierten Mietspiegeln im BGB

** der Richtwert für 1-Person Bedarfsgemeinschaften ist das 40 %-Quantil

© F+B 2022

5.3 Angemessene kalte Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete wurden im Rahmen der Datenerhebung auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. September 2021 erhoben. Die Zahl der auswertbaren Datensätze beträgt 22.152 Datensätze.

Durch das gewählte Erhebungs- und Auswertungsverfahren konnten die im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 geforderten örtlichen Übersichten für die Betriebskosten erstellt werden.

Insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen ergeben sich regional deutliche Unterschiede, auf die Rücksicht genommen werden muss. Neben den

(nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung des Mietspiegels beteiligt waren. Soweit die örtlich erfassten Werte nicht aktuell sind, liegt es nahe, vom Träger der Grundsicherung entsprechende Rückfragen bei den örtlichen Interessenverbänden durchführen zu lassen bzw. die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden. (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010)

Im Rahmen der Datenerhebung wurde abgefragt, ob die angegebenen monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten. Bei den wesentlichen Betriebskostenarten handelt es sich um:

- Wasserversorgung
- Abwasser/Entwässerung
- Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Sach- und Haftpflichtversicherung

Ein erheblicher Teil der Bedarfsgemeinschaften wohnt in den Beständen der großen Wohnungsvermieter in der Stadt Bielefeld. Vor diesem Hintergrund wurde für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten in der Stadt Bielefeld auf die vorliegenden Betriebskostenvorauszahlungen des größten institutionellen Vermieters von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern abgestellt. Hierdurch wurde verhindert, dass diese Bedarfsgemeinschaften durch die aus den gesamten erhobenen Daten abgeleiteten niedrigen angemessenen Betriebskosten benachteiligt werden. Häufig umfassen die Betriebskostenvorauszahlungen von Eigentümern mit kleineren Mietobjekten nicht alle wichtigen Betriebskostenarten, da diese zum Teil auf den Mieter übertragen (z. B. Treppenhausreinigung) oder vom Vermieter selbst übernommen (Hausmeistertätigkeiten, wie z. B. kleinere Reparaturen) werden.

Eine Eingrenzung nur auf die Wohnungen, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden, ist nicht erforderlich, da die Betriebskostenvorauszahlungen in der Regel immer nach erfolgter Abrechnung an die tatsächlichen Betriebskosten angepasst werden. Die Betriebskostenvorauszahlungen sind für den Vermieter ein Durchlaufposten, für den der Vermieter häufig im Laufe des Jahres in Vorkasse gehen muss (z. B. Versicherungskosten einmal pro Jahr vom Vermieter zu zahlen).

Tab. 5.4 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m²

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Durchschnittliche Betriebskosten	
		durchschnittliche kalte Betriebskosten	Anzahl Betriebskostendaten
bis zu 50 m ²	1 Person	2,17 €/m ²	3.398
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	2,12 €/m ²	5.835
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	2,15 €/m ²	3.376
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	2,20 €/m ²	1.040
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	2,15 €/m ²	223
mehr als 110 m ²	6 Personen und mehr	1,55 €/m ²	59
Insgesamt (durchschnittlich)		2,14 €/m ²	13.931

© F+B 2022

Bei der Berechnung der angemessenen kalten Betriebskosten wurde nicht wie im Jahre 2018 auf das arithmetische Mittel abgestellt, sondern auf das 67 %-Quantil. Hintergrund dieses abgestimmten Verfahrens ist die Verwendung der Mietspiegeldaten, die keinen geförderten Wohnungsbau enthalten. Es wird aus den Erfahrungen angenommen, dass im geförderten Wohnungsbau die Betriebskosten deutlich höher sind.

5.4 Richtwerte des abstrakt angemessenen Wohnraums

Auf der Basis der Datenanalysen zu den Netto-Kaltmieten und den kalten Betriebskosten erfolgte anschließend die Berechnung der abstrakt angemessenen Richtwerte.

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Richtwerte wurde zu den ermittelten Netto-Kaltmieten, differenziert nach Größenklassen (33 %-Quantil und 40 %-Quantil in Tabelle 5.3), der angemessene Wert der kalten Betriebskosten nach Größenklasse addiert (vgl. Tabelle 5.4). Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximalen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (vom BSG geforderte Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die nach Größenklassen differenzierte abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tabelle 5.5).

Tab. 5.5 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit Bruttokaltmieten in der Stadt Bielefeld

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfs-gemeinschaft	Nettokalt-miete €/m ²	kalte Be-triebs-kosten €/m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt*	
				in €/m ²	in €
bis zu 50 m ²	1 Person	6,52	2,17	8,69	434,50
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	6,06	2,12	8,18	531,70
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	6,00	2,15	8,15	652,00
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	6,15	2,20	8,35	793,25
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	6,17	2,15	8,32	915,20
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	6,31	1,55	7,86	982,50
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	6,31	1,55	8,69	117,90

* gerundet

© F+B 2022

6 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT

Gemäß den höchstrichterlichen Vorgaben ist nach der abstrakten Angemessenheit die konkrete Angemessenheit zu überprüfen, d. h. die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum zu den durch die Höchstbeträge definierten Mieten. Durch diesen Abgleich mit dem Wohnungsangebot zum Zeitpunkt der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen soll geprüft werden, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Zur Überprüfung der neu ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen wurden von F+B folgende Analysen durchgeführt:

- Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger
- Erhebung der in den elektronischen und Printmedien in der Stadt Bielefeld angebotenen Wohnungen eines Jahres und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen

6.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger

Für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit wurde in einem ersten Schritt der jährliche Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger ermittelt. Die Einzeldatensätze standen für eine Detailanalyse nicht zur Verfügung, da es sich bei der Stadt Bielefeld nicht um eine Optionskommune handelt. Daher wurde auf eine Sonderanalyse, unter den Vorgaben von F+B und der Stadt Bielefeld, der regionalen Statistikstelle West der Bundesagentur für Arbeit (BA) zurückgegriffen. Die bei der BA vorliegenden Einzeldatensätze dürfen aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht zur Verfügung gestellt werden. Auch im Jobcenter Bielefeld vorliegende Teildatensätze dürfen aufgrund einer Verwaltungsanweisung der BA nicht veröffentlicht werden.

Es erfolgte keine Einschränkung nur auf die Bedarfsgemeinschaften, die zur Miete wohnen, da gegebenenfalls auch Transferleistungsempfänger, die derzeit im selbstgenutzten Eigentum wohnen, eine neue Wohnung benötigen.

Bei der BA-Statistik handelt es sich um eine offizielle Datengrundlage, die auf aktuellste Zahlen zurückgreift. Bei der Interpretation der nach Haushaltsgröße differenzierten Bedarfsgemeinschaften ist zu berücksichtigen, dass es zum Beispiel Single-Bedarfsgemeinschaften gibt, die in einem Haushalt mit mehr Personen, beispiels-

weise einem Zwei-, Drei-, Vier- oder Fünf-Personenhaushalt, die nicht zur BG gehören, leben. Dies kann beispielsweise bei einem Zwei-Personen-Haushalt der Fall sein, bei dem eine Mutter, die keine Leistungen bezieht, mit ihrem volljährigen Kind, das Leistungen bezieht, zusammenwohnt. Dann würde es sich hierbei um eine Single-Bedarfsgemeinschaft handeln, die mit einer weiteren nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Person in einem Zwei-Personen-Haushalt lebt. Diese Konstellation ist wiederum für die Bedarfsermittlung von Bedeutung, da diese Single-Bedarfsgemeinschaften auch zukünftig – sofern beide zum Haushalt gehörenden Personen zusammen umziehen wollen – Wohnungen für zwei Personen nachfragen werden.

Um die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften der Stadt Bielefeld zu ermitteln, wurden der BA entsprechende Varianten der in der Tabelle 5.10 ausgewiesenen abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete übermittelt. Dieses Verfahren ist notwendig, da kein direkter Abgleich mit den vorliegenden Mietwohnungsangeboten vorgenommen werden kann. Die nachfolgende Tabelle 6.1 zeigt die Ergebnisse der Sonderanalyse der Statistikstelle West der BA mit den angesetzten Richtwerten für die Ermittlung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die innerhalb des letzten Jahres erfasst wurden. Die Sonderanalyse erfolgte für den Monat November 2021. Aus diesen drei Messpunkten wurde die durchschnittliche Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften als Vergleichszahl für die zur Verfügung stehenden angemessenen Mietwohnungsangebote ermittelt.

Tab. 6.1 Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II und XII

Pers. in BG	Variante 0		Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4	
	BKM in €	n. a. BG	BKM in €	n. a. BG	BKM in €	n. a. BG	BKM in €	n. a. BG	BKM in €	n. a. BG
1	434,50	1.730	440,00	1.589	450,00	1.350	460,00	1.187	470,00	1.028
2	531,70	1.010	540,00	920	550,00	833	560,00	752	570,00	675
3	652,00	518	660,00	481	670,00	438	680,00	393	690,00	363
4	793,25	165	800,00	144	810,00	131	820,00	120	830,00	110
5	915,20	73	920,00	70	930,00	66	940,00	60	950,00	54
6	982,50	53	990,00	53	1.000,00	45	1.010,00	43	1.020,00	41
7*	117,90	27	110,00	41	110,00	39	11,000	39	110,00	39

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Durchschnittswert November 2021

© F+B 2022

BKM = Bruttokaltmiete pro Monat absolut

n. a. BG = BG mit einer nicht angemessenen Bruttokaltmiete

* 7-Pers.-BG und größer (pro. zus. Pers. zzgl. 15 m²)

6.2 Analyse der Mietwohnungsangebote

Zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe in der Stadt Bielefeld wurde ein Abgleich mit angebotenen Mietobjekten aus dem Internet und in Printmedien im Zeitraum vom April 2021 bis Februar 2022 mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von zwölf Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote auf Objekte komprimiert werden.

Generell ist es auch möglich, dass einzelne Objekte in unterschiedlichen Medien zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot stark überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

- Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Internetportalen und Zusammenfassung dieser Wohnungsangebote zu einem Angebot
- Überprüfung der Angebote über den Erhebungszeitraum. Identische Objekte werden zusammengefasst und als ein Objekt bzw. Angebot angesehen. Angebotslücken, d. h. Angebote, die zeitweilig nicht mehr angeboten werden, werden durch das bei F+B angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums zweimal mit einer kurzen Zwischenvermietung zur Verfügung gestanden hat.

Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden Objekte bzw. Wohnungen aus der Datenbank entfernt, die folgende Kriterien erfüllen:

- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen (fehlende Wohnfläche, fehlende Mietangabe etc.);
- keine Berücksichtigung von Heimplätzen (Studierendenheime, Seniorenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen;
- möblierte Wohnungen, da die Kosten der Möblierung ein Teil der Miete sind und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann.

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 11.530 Angeboten noch 9.479 Mietwohnungsangebote für die Auswertung zur Verfügung. Davon waren 4.974 Mietwohnungsangebote lediglich mit einer Nettokaltmiete versehen.

Bei diesen Angeboten, die keine Informationen zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten enthalten, werden diese ergänzt. Die fehlenden kalten Betriebskosten wurden durch die zuvor ermittelten durchschnittlichen abstrakt angemessenen Betriebskosten, differenziert nach den Größenklassen, angesetzt (vgl. Tabelle 6.2).

Die Mietwohnungsangebote wurden differenziert nach den sechs Größenklassen ausgewertet.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmieten pro Monat der im Zeitraum vom April 2021 – Februar 2022 angebotenen Mietwohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 6.2).

Insgesamt lagen damit die Bruttokaltmieten von 9.479 Mietwohnungsangeboten oder rund 32,2 % der im letzten Jahr in der Stadt Bielefeld im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 6.2).

Tab. 6.2 Wohnungsangebote in der Stadt Bielefeld – Anzahl Angebote und Prüfung der konkreten Angemessenheit

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert in Euro	Anzahl Angebotsmieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
				absolut	Anteil an den Angeboten in %
bis zu 50 m²	1 Person	434,50	2.517	1.404	56 %
mehr als 50 m² bis zu 65 m²	2 Personen	531,70	2.577	786	31 %
mehr als 65 m² bis zu 80 m²	3 Personen	652,00	2.283	482	21 %
mehr als 80 m² bis zu 95 m²	4 Personen	793,25	1.050	206	20 %
mehr als 95 m² bis zu 110 m²	5 Personen	915,20	491	93	19 %
mehr als 110 m² bis zu 125 m²	6 Personen	982,50	271	39	14 %
mehr als 125 m² (jeweils 15 m² pro weitere Pers.)	7 Personen und mehr	117,90	290	40	14 %
Insgesamt			9.479	3.050	32 %

© F+B 2022

6.3 Richtwerte in der Stadt Bielefeld – Bruttokaltmiete

Das Angebot an Wohnungen, die eine angemessene Miethöhe aufweisen, ist allein kein ausreichender Indikator, um die Angemessenheitsgrenzen für die Versorgung von Transferleistungsempfängern zu ermitteln. Der zuvor für die Stadt Bielefeld ermittelte jährliche Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, differenziert nach den Größenklassen für Transferleistungsempfänger, ist die Kenngröße für die Anzahl der verfügbaren angebotenen Mietwohnungen, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen.

Daher wurde überprüft, ob die in der Tabelle 6.2 ausgewiesene Anzahl an Wohnungen, die eine Miethöhe innerhalb der zuvor ermittelten abstrakten Angemessenheit aufweisen ausreicht, um den Bedarf mit einer nicht angemessenen Bruttokaltmiete zu decken.

Tab. 6.3 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – vor Anpassung

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert in Euro	Anzahl BG über der abstr. Angemessenheit	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
bis zu 50 m ²	1 Person	434,50	1.730	1316	76 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	531,70	1.010	717	71 %
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	652,00	518	638	>100 %
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	793,25	165	298	>100 %
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	915,20	73	123	>100 %
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	982,50	53	43	81 %
mehr als 125 m ² (jeweils 15 m ² pro weitere Pers.)	7 Personen und mehr	1.17,90	27	43	>100 %
Insgesamt			3.576	3.178	89 %

© F+B 2022

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Zahl der Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete innerhalb der Richtwerte nicht ausreicht, um die nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften zu versorgen. Betrachtet man die Analyse differenziert nach den Wohnungs- bzw. Bedarfsgößenklassen, so zeigt sich allerdings, dass die tatsächliche Verfügbarkeit von Mietwohnungen lediglich für die 1-Personen-, 2-Personen- und 6-Personen-Bedarfsgemeinschaften nicht ausreichend ist. Daher musste in diesen drei Teilgruppen der Richtwert angehoben werden bis eine

ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gewährleistet ist. Durch die Anhebung der Richtwerte verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften und die Zahl der verfügbaren Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete erhöht sich.

Die in der Tabelle 6.4 aufgeführte Übersicht zeigt das Ergebnis dieses iterativen Verfahrens, das in der Wissenschaft ein anerkanntes Verfahren ist.

- Für die 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft musste der Richtwert um 15,50 Euro auf 450,00 Euro angehoben werden, um eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten.
- In der 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft waren es 18,30 Euro Anhebung zum endgültigen Richtwert von 550,00 Euro.
- Der Richtwert für die 6-Personen-Bedarfsgemeinschaft wurde um 17,50 Euro auf 1.000,00 Euro erhöht.

Tab. 6.4 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – nach Anpassung

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert in Euro	BG über der abstr. Angemessenheit	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
bis zu 50 m²	1 Person	450,00	1.350	1.475	>100 %
mehr als 50 m² bis zu 65 m²	2 Personen	550,00	833	873	>100 %
mehr als 65 m² bis zu 80 m²	3 Personen	652,00	518	638	>100 %
mehr als 80 m² bis zu 95 m²	4 Personen	793,25	165	298	>100 %
mehr als 95 m² bis zu 110 m²	5 Personen	915,20	73	123	>100 %
mehr als 110 m² bis zu 125 m²	6 Personen	1.000,00	45	45	>100 %
jede weitere 15 m²	jede weitere Person	117,90	27	46	>100 %
Insgesamt			3.011	3.498	>100 %

© F+B 2022

Insgesamt dürfte das verfügbare Mietwohnungsangebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete höher liegen. Gründe sind hierfür sicherlich die fehlenden Wohnungsanzeigen des städtischen Wohnungsunternehmens und der Wohnungsgenossenschaft. Viele verfügbare Wohnungen mit einer angemessenen Miete werden in der Regel nicht inseriert, sondern direkt vergeben. Daneben existiert insbesondere in Universitätsstädten ein „grauer“ Markt, der nicht erfasst werden kann. Hierbei handelt es sich um Informationstafeln in der Universität oder anderen öffentlichen Räumen sowie

um direkte Informationsweitergaben, d. h. über Nachmietersuche. Dieses betrifft überwiegend die Wohnungsangebote mit einer niedrigen Miethöhe.

In der Tabelle 6.5 sind noch einmal die Ergebnisse der Analyse des erhobenen Datenbestands der Mietspiegelerhebung sowie der Überprüfung des verfügbaren Wohnraums in der Stadt Bielefeld angegebenen. Daneben zeigt die Tabelle auch die Differenz zu den bisher bewilligten Richtwerten auf.

Tab. 6.5 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII in der Stadt Bielefeld 2022

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwerte		Veränderung
		bisher	neu	absolut
bis zu 50 m ²	1 Person	445,00	450,00	+ 5,00
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	540,00	550,00	+ 10,00
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	625,60	652,00	+ 26,40
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	750,50	793,25	+ 42,75
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	878,90	915,20	+ 36,30
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	975,00	1.000,00	+ 25,00
jeweils 15 m ²	jede weitere Pers.	117,00	117,90	+ 0,90

© F+B 2022