



FUR

IGES

W O H N E N
I M M O B I L I E N
U M W E L T

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unter- kunft nach SGB II und XII für die Stadt Bielefeld

Methodenbericht im Auftrag der Stadt Bielefeld

Hamburg, Juli 2024

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	II
1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	1
2 SCHLÜSSIGES KONZEPT DER MIETNIVEAUERHEBUNG ZUR FESTSTELLUNG DER ANGEMESSENHEITSGRENZEN	4
3 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG	7
3.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	7
3.2 Erhebungsunterlagen	7
3.3 Durchführung der Datenerhebung	8
3.4 Rücklauf der Datenerhebung	9
3.4.1 Datenrücklauf und Bereinigung auf Objektebene	9
3.4.2 Datenrücklauf und Bereinigung auf Wohnungsebene	11
3.4.3 Datenbereinigung Betriebskosten	14
4 DATENAUSWERTUNG	15
4.1 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit	15
4.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard	15
4.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum	17
4.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard	18
4.2 Gewichtung nach Eigentümergruppen	19
4.3 Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete	21
4.4 Ermittlung der regionalen angemessenen kalten Betriebskosten	23
4.5 Ermittlung der Richtwerte des abstrakt angemessenen Wohnraums	24
5 FESTSTELLUNG DER TATSÄCHLICHEN VERFÜGBARKEIT	26
5.1 Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger	26
5.2 Analyse der Mietwohnungsangebote	28
5.3 Festlegung der Richtwerte in der Stadt Bielefeld – Bruttokaltmiete	30
ANLAGE	33
Referenzprojekte FUB IGES	34

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 3.1 Stichprobenneutraler Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung _____	10
Tab. 3.2 Weiterer Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung _____	10
Tab. 3.3 Aufbereitung der Daten zur Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungen _____	12
Tab. 3.4 Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2020 _____	14
Tab. 4.1 Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld _____	18
Tab. 4.2 Gewichtung nach Vermietungstyp _____	21
Tab. 4.3 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen _____	22
Tab. 4.4 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete _____	22
Tab. 4.5 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m ² _____	24
Tab. 4.6 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit Bruttokaltmieten in der Stadt Bielefeld _____	25
Tab. 5.1 Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II _____	27
Tab. 5.2 Wohnungsangebote in der Stadt Bielefeld - Anzahl Angebote und Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit auf Basis der Variante 1 _____	29
Tab. 5.3 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte (Variante 1) – vor Anpassung _____	30
Tab. 5.4 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – nach Anpassung _____	31
Tab. 5.5 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII in der Stadt Bielefeld _____	32

1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

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, FUB IGES Wohnen+Immobilien+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.

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 Mieterhebung in der Stadt Dessau-Roßlau 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 FUB IGES 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 3.2.1) 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 Mietenerhebung 2023 wird zum dritten Mal in der Stadt Dessau-Roßlau eine empirische Mietenerhebung als Basis für die KdU-Festsetzung durchgeführt. Die Datenerhebung und -analyse dient der Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Richtwerte.

2 SCHLÜSSIGES KONZEPT DER MIETNIE- VEAUERHEBUNG ZUR FESTSTELLUNG DER ANGEMESSENHEITSGRENZEN

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. Mit dem Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht Mindestvoraussetzungen für den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ definiert. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass mit der gewählten Methode der Datenerhebung und -auswertung das mit Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R definierte schlüssige Konzept zur Festsetzung von Richtwerten in der Stadt Bielefeld erfüllt wird.

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 Mieterhebung 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, dass 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 Datenerhebung 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 Mietenniveauerhebung für die Ableitung der zulässigen Wohnkosten nicht berücksichtigt, um der Gefahr der Ghattobildung vorzubeugen. Lediglich nach Wohnungsgröße bzw. der Größe der Bedarfsgemeinschaft und der ihr zustehenden Wohnfläche wird unterschieden.

Die Datenbasis der Mietenerhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert. Zusätzlich erfolgte eine Erhebung der aktuell gezahlten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser. Damit können für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch aktuelle ortsübliche Beträge für die kalten Betriebskosten und gegebenenfalls die ortsüblichen Beträge für Heizung und Warmwasser ermittelt werden.

Beobachtungszeitraum

Die Mietenerhebung wurde als stichtagsbezogene Datenerhebung durchgeführt. Die erhobenen Mieten und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser beziehen sich auf den 1. September 2023.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels bei Mietern und Vermietern bzw. Eigentümern von Mietwohnungen in der Stadt Bielefeld. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von grundsicherungsrelevanten 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 FUB IGES übersendet und 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 2023 mit dem Stichtag 1. September 2023: Einerseits wurden die 1.791 privaten (Einzel-)Eigentümer, welche im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels 2022 teilgenommen haben 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 eines 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 im Rahmen eines qualifizierten Mietspiegels. Es wurden insgesamt 23.228 Mietwohnungsdatensätze erfasst, wodurch rd. 23,6 % des in der Befragung berücksichtigten Mietwohnungsbestands erfasst worden sind, also deutlich mehr als die höchstzulässigerweise erwarteten 10 Prozent. Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, Plausibilitätsprüfungen und Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 21.077 Wohnungen bzw. 21,4 % des Mietwohnungsbestandes in die Auswertung eingeflossen (vgl. Tabelle 3.3).

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 2014).

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 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung wurde von der Stadt Bielefeld durchgeführt und betreut. Die Fragebogen wurden von den Befragten an FUB IGES gesendet, dort erfasst und zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst. Die Daten der befragten institutionellen Großvermieter wurden durch die Stadt Bielefeld gesammelt und FUB IGES übersendet.

3.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Beim Mietspiegel der Stadt Bielefeld 2024 handelt es sich um eine Fortschreibung auf Basis einer verringerten Stichprobe auf Grundlage der repräsentativen Zufallsstichprobe der Neuerhebung 2022. Dabei wurden alle Rückläufer der Befragung der privaten Vermieter aus der Mietspiegelerstellung 2022 berücksichtigt. Dabei handelt es sich um 1.791 Vermieter. Bei den institutionellen Großvermietern erfolgte eine Abfrage des kompletten freifinanzierten Mietwohnungsbestands.

3.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den privaten Vermietern von Wohnraum in der Stadt Bielefeld wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden aus einem

- Anschreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Bielefeld
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Online-Version der Fragebogen
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieterinnen und Vermieter
- Erinnerungsschreiben

Das Anschreiben, der Fragebogen und das Erinnerungsschreiben sind im Anhang beigefügt. Bei den Online-Versionen sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen der Papierfragebogen.

3.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte in zwei zeitlich parallel verlaufenden Schritten:

- Einerseits wurden die 1.791 privaten (Einzel-)Eigentümer, welche im Rahmen des Bielefelder Mietspiegels 2022 teilgenommen haben, mittels eines Papierfragebogens um Angaben zu ihren Wohnungen gebeten.
- Gleichzeitig wurden die gewerblichen Vermieter mittels eines Excel-basierten Fragebogens um Angaben zu ihrem freifinanzierten (mietspiegelrelevanten) Wohnungsbestand innerhalb Bielefelds gebeten.

Beiden Befragungsgruppen wurden dieselben Fragen zu ihren jeweiligen Objekten bzw. Wohneinheiten gestellt. In beiden Fällen erfolgten explizite Hinweise zu der seit dem Mietspiegelreformgesetz geltenden Teilnahmeverpflichtung 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 des Instituts FUB IGES 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 FUB IGES oder 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 2023. Den Befragten wurde zudem die Möglichkeit eröffnet, telefonisch oder per E-Mail Rückfragen zur Erhebung zu stellen oder fernmündliche Hilfestellung durch Mitarbeiter von FUB IGES beim Ausfüllen zu erhalten. Hierzu wurde eine entsprechende Hotline eingerichtet. Sämtliche Kontakte im Zusammenhang mit der Befragung wurden von den Mitarbeitern von FUB IGES und des Bauamtes der Stadt Bielefeld unter Angabe der Fragebogennummer dokumentiert.

Anfang Oktober 2023 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.

3.4 Rücklauf der Datenerhebung

Während der Befragungsphase wurden die Rückläufer der privaten (Einzel-)Eigentümer laufend überprüft. Es wurde eine Sichtprüfung vorgenommen und Fragebögen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst. Weiterhin wurden alle Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden, registriert, um das Erinnerungsschreiben vorzubereiten und die Teilnahme der Befragten zu dokumentieren.

3.4.1 Datenrücklauf und Bereinigung auf Objektebene

Im Hinblick auf den Rücklauf aus der schriftlichen Befragung der privaten (Einzel-)Eigentümer kann von einer erfolgreich verlaufenen Datenerhebung gesprochen werden: Zu 64 Prozent der Stichprobenelemente wurden Reaktionen der angeschriebenen Personen registriert (Fragebögen, Angaben gegenüber der Telefon-Hotline von FUB IGES zur Mietspiegel-Erhebung) und zu 47 Prozent der Stichprobenelemente lagen inhaltliche Antworten (Fragebögen) 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 311 Objekte, die aufgrund fehlender Mietspiegelrelevanz (Selbstnutzung, Gefälligkeitsmiete, gewerbliche Nutzung, Wohnheim, Mietpreisbindung, unvollständige Angaben) ausgesondert wurden, verblieben 843 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 47 Prozent.

Die besagten 311 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.

Anhand der Sichtprüfung ergaben sich zunächst folgende Ausfälle:

Tab. 3.1 Stichprobenneutraler Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung

	Vermieter (Objektebene)
Nicht zustellbar	5
Selbstnutzende/r Eigentümer/in	44
Gewerbliche Nutzung	4
Wohnheim	0
Sozialwohnung	1
Leerstand am 01. September 2023	7
Keine Wohnnutzung, z.B. Garage, Lager etc.	0

Tab. 3.2 Weiterer Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung

	Vermieter (Objektebene)
Sonderkonditionen	2
Möblierte Wohnung	8
Nicht abgeschlossene Wohnung	0
Fragebogen leer oder unvollständig	21
6-Jahresregel	107
Objekt/Wohnung unbekannt	1
Objekt/Wohnung verkauft	63
Sonstiges (nicht im Stande)	47
Verweigerung	1

Die Sichtprüfung bezieht sich auf die Postrückläufer sowie die telefonischen und E-Mail-Rückmeldungen durch Vermieter auf Ebene der Objekte.

Die durch die professionell-gewerblichen Wohnungsunternehmen ausgefüllten Excel-Fragebögen gingen bei der Stadt Bielefeld ein und wurden im Anschluss zur weiteren Verarbeitung an FUB IGES übermittelt. Von den befragten institutionellen Großvermietern konnten Informationen zu 3.689 Objekten erhoben werden. Die Bereinigung um nicht mietspiegelrelevante erfolgte auf Ebene der Wohnungen.

3.4.2 Datenrücklauf und Bereinigung auf Wohnungsebene

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 2023 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-Kaltmiete,
- 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.

Von besonderer Bedeutung für die Mietspiegelrelevanz ist die Länge des Vertragsverhältnisses bzw. der Zeitpunkt der letzten Mietänderung. Bei der Ermittlung der örtlichen 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).

Tab. 3.3 Aufbereitung der Daten zur Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungen

	Private Vermieter		Großvermieter		Insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Datenrücklauf	2.166	100,0	21.062	100,0	23.228	100,0
Ausfall insgesamt	1.174	54,2	977	4,6	2.151	9,3
Keine Angaben/Doppelerhebung	54	2,5	0	0,0	54	0,2
selbstnutzende Eigentümer	104	4,8	6	<0,1	110	0,5
gewerbliche Nutzung (ganz oder teilweise)	26	1,2	0	0,0	26	0,1
möblierte oder teilmöblierte Wohnungen	55	2,5	10	<0,1	65	0,3
restliche Filterausfälle (s. Fragebogen)	52	2,4	301	1,4	353	1,5
Leerstand am 01.09.2023	52	2,4	95	0,5	147	0,6
fehlende Angaben zum Baujahr oder der Wohnfläche	47	2,2	4	<0,1	51	0,2
keine Nettokaltmiete vorhanden	32	1,5	71	0,3	103	0,4
Minderausstattung (kein WC und/oder Bad)	20	0,9	0	0,0	20	0,1
keine Vertragsdaten vorhanden	75	3,5	0	0,0	75	0,3
Wohnungen außerhalb der 6-Jahresregel	383	17,7	200	0,9	583	2,5
fehlerhafte Baujahrs Angabe oder Neubau ab 2021	123	5,7	89	0,4	212	0,9
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder kein Gebäudetyp vorhanden	151	7,0	201	1,0	352	1,5
Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	992	45,38	20.085	95,4	21.077	90,7

Insgesamt ergibt sich nach allen Datenbereinigungen ein mietspiegelrelevanter Datenbestand von 21.077 Wohnungsdatensätzen (90,7 % des erfassten Datenrücklaufs).

Der bedeutendste Ausfallgrund ist die 6-Jahresregel, d. h. der Mietvertrag wurde nicht nach dem 1. September 2017 neu vereinbart oder es lag keine Mietänderung der Nettokaltmiete vor. Insgesamt mussten durch diese gesetzliche Vorgabe 581 Wohnungsdatensätze aus der Datenauswertung zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2024 entfernt werden, was rund 32 % 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 den Datenausfälle bei 20,4 %, während er bei den privaten Vermietern 44,7 % betrug.

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 (6 % aller Ausfälle). Einige private Eigentümer verfügen über ein Mehrfamilienhaus, in dem sie selbst wohnen und die restlichen Wohnungen vermieten.

Mit rund 12 % ergibt sich auch ein hoher Ausfall aufgrund einer fehlenden Baualtersklassenzuordnung. Bei den privaten Eigentümern handelt es sich dabei an einer fehlenden Angabe des Baujahrs. Bei den institutionellen Vermietern sind das die Neubauwohnungen, die in den Jahren 2022 und 2023 errichtet wurden. Diese dürfen im Rahmen der Fortschreibung nicht berücksichtigt werden, da die Datenerhebung bei den privaten Vermietern auf Basis der Stichprobe des bisherigen Mietspiegels erfolgt ist und somit keine Neubauwohnungen in der Befragung erfasst werden konnten.

Daneben gibt es einen hohen Ausfall durch öffentlich geförderte Wohnungen. Ein institutioneller Vermieter hat neben den freifinanzierten auch seine öffentlich geförderten Wohnungen gemeldet.

Nach allen BereinigungsSchritten standen 21.077 Datensätze für die weiteren Auswertungsschritte zur Verfügung. Dies entspricht einen Anteil von 21,5 % des freifinanzierten Wohnungsbestands nach den Angaben der Stadt Bielefeld (vergleiche Tabelle 3.4). Die Zahl der in der Befragung berücksichtigten Wohnungsbestände liegt deutlich höher, da durch die BereinigungsSchritte auf Ebene der Objekte und der Wohnungen viele Wohnungen bereits aus dem Auswertungsdatensatz entfallen sind.

Tab. 3.4 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

3.4.3 Datenbereinigung Betriebskosten

Neben der Erhebung der Nettokaltmiete erfolgte auch eine Erhebung der Nebenkosten. Die erfassten Nebenkosten wurden entsprechend überprüft und besonders niedrige sowie besonders hohe Nebenkosten wurden in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Auswertung der Nebenkosten basierte auf den erhobenen kalten Betriebskostenvorauszahlungen der vier großen institutionellen Wohnungsanbieter mit dem Stichtag 1. September 2023.

Nach allen BereinigungsSchritten und der Einschränkung auf die vier institutionellen Wohnungsanbieter konnten 9.363 Angaben zu den Betriebskostenvorauszahlungen ausgewertet werden.

4 DATENAUSWERTUNG

Nach erfolgter Datenbereinigung 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.

Am 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).

4.1 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.

4.1.1 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 3.2.3) 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 FUB IGES 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 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.

4.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilwert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilwerts 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 der letzten schlüssigen 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 regionale 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 4.1 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 Mikrozensushebung 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.

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

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 2.420 Wohnheimplätze verringert, da für diese kein entsprechender preisgünstiger Wohnraumbedarf benötigt wird.

Insgesamt beträgt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum 58.583 Haushalte und umfasst damit 35 % aller Haushalte in der Stadt Bielefeld (vgl. Tabelle 4.1).

Betrachtet man den Bedarf differenziert nach Haushaltsgrößen, dann kann festgestellt werden, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen bei den 1-Person Haushalten mit 39 % deutlich höher ausfällt. Grund ist der hohe Anteil an Transferleistungsempfängern sowie die hohe Anzahl an Studierenden in dieser Haushaltsgröße.

Tab. 4.1 Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld

Haushaltsgröße	1 PHH ⁹	2 PHH	3 PHH	4 und mehr PHH	insgesamt
Sachbereich					
SGB II ¹	7.908	3.628	2.478	3.384	17.398
SGB XII ²	4.387	1.242	288	235	6.152
AsylbLG ²	29	24	21	27	101
Wohngeld ²	3.397	887	687	2.139	7.110
Studierende ³	10.699	8.559	2.139	0	21.397
Niedriglohnpfänger ⁴	3.818	2.052	0	555	6.425
Bedarf preisgünstiger Wohnraum insgesamt	30.238	16.392	5.613	6.340	58.583
Haushalte insgesamt ⁵	78.000	50.000	18.000	23.000	169.000
Bedarfsanteil in %	39%	33%	31%	28%	35%

¹ Quelle: Stadt Bielefeld (Stand: Oktober 2023)

² Quelle: Stadt Bielefeld (Stand: Dezember 2023)

³ Quelle: IT.NRW (Stand: Wintersemester 2022/23) sowie Stadt Bielefeld

⁴ Haushalte mit geringen Einkommen, die keine Transferleistungen beziehen; Berechnung gemäß Mikrozensus 2022, 70% des Medians, sog. prekärer Wohlstand (Quelle: eigene Berechnung auf Basis von Mikrozensus)

⁵ Quelle: IT.NRW (

4.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurde von FUB IGES 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. 3.1). 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 der Tabelle 4.1 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten bei 35 % 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 (39 % 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.

4.2 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. Tabelle 3.4).

Die Tabelle 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.

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, da die in der Tabelle 4.2 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 2024 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 Gewichtung nach Vermietungstyp

Gebäude- typ	Eigentü- mergruppe	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 Zweifamili- enhäuser	Private Vermieter	203	58,5 %	7,25	233,5	32.924	99,4 %	7,25
	Groß- vermieter	144	41,5 %	6,23	1,0	203	0,6 %	6,23
	Insgesamt	347	100,0 %	6,50		33.127	100,0 %	7,25
Mehrfamili- enhäuser	Private Vermieter	1.498	6,9 %	7,08	37,6	56.250	73,7 %	7,08
	Groß- vermieter	20.080	93,1 %	6,55	1,0	20.080	26,3 %	6,55
	Insgesamt	21.578	100,0 %	6,56		76.330	100,0 %	6,93

* bereinigte Daten inklusive Wohnungen außerhalb der 6-Jahresregel

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 6,56 €/m² auf 6,93 €/m².

4.3 Berechnung und Festlegung der abstrakten 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.

Insgesamt sind in die Analyse 20.022 Datensätze von ab September 2019 vermieteten Wohnungen mit einem Datenstand der Miete zum 1. September 2023 eingeflossen. Die Auswertung der erhobenen und plausibilisierten Nettokaltmieten erfolgte differenziert nach sechs Wohnungsgrößenklassen. Die Tabelle 4.3 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen in der Stadt Bielefeld (vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2012, Az. B 4 AS 109/11 R).

Tab. 4.3 Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Mietveränderungen und Neuvermietungen der letzten vier Jahre			
		ungewichtet		gewichtet	
		Anzahl Fälle	Anteil in %	Anzahl Fälle	Anteil in %
bis zu 50 m ²	1 Person	4.546	22,7	13.369	17,1
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	7.830	39,1	20.782	26,6
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	5.154	25,8	18.194	23,2
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	1.707	8,5	11.739	15,0
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	525	2,6	7.836	10,0
mehr als 110 m ²	6 Personen und mehr	260	1,3	6.350	8,1
Insgesamt		20.022	100,0	78.270	100,0

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 2024 als Grundlage für gesicherte Mietwerte angewendet.

Tab. 4.4 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Mietveränderungen und Neuvermietungen der letzten vier Jahre		
		Quantil	Mietkennwert	Anzahl ungewichtet
bis zu 50 m ²	1 Person	40 %	7,08 €/m ²	4.546
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	33 %	6,46 €/m ²	7.830
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	33 %	6,36 €/m ²	5.154
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	33 %	6,58 €/m ²	1.707
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	33 %	6,80 €/m ²	525
mehr als 110 m ²	6 Personen und mehr	33 %	6,82 €/m ²	260

4.4 Ermittlung der regionalen angemessenen kalten Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete wurden im Rahmen einer zusätzlichen Datenerhebung bei den vier großen institutionellen Bielefelder Mietwohnungsanbietern auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. September 2023 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 Grundsteuer 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. 4.5 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m²

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Durchschnittliche Betriebskosten	
		67 % Quantil	Anzahl Betriebskostendaten
bis zu 50 m ²	1 Person	2,60 €/m ²	1.904
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	2,58 €/m ²	3.700
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	2,59 €/m ²	2.640
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	2,70 €/m ²	723
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	2,59 €/m ²	250
mehr als 110 m ²	6 Personen und mehr	1,78 €/m ²	146
Insgesamt (durchschnittlich)		2,31 €/m²	9.363

Wie auch beim letzten schlüssigen Konzept wurde bei der Berechnung der angemessenen kalten Betriebskosten auf das 67 %-Quantil aller erfassten kalten Betriebskosten differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen abgestellt.

4.5 Ermittlung der 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 4.4), der angemessene Wert der kalten Betriebskosten nach Größenklasse addiert (vgl. Tabelle 4.5). 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 4.6).

Tab. 4.6 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit Bruttokaltmieten in der Stadt Bielefeld

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Nettokaltmiete €/m ²	kalte Betriebskosten €/m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt*	
				in €/m ²	in €
bis zu 50 m ²	1 Person	7,08	2,60	9,68	484,00
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	6,46	2,58	9,04	587,60
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	6,36	2,59	8,95	716,00
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	6,58	2,70	9,28	881,60
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	6,80	2,59	9,39	1.032,90
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	6,82	1,78	8,60	1.075,00
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	6,82	1,78	8,60	129,00

5 FESTSTELLUNG DER TATSÄCHLICHEN 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 FUB IGES 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

5.1 Ermittlung des jährlichen Bedarfs 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 FUB IGES 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 aktuelle 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, beispielsweise 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.

Tab. 5.1 Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II

Pers. in BG	Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4		Variante 5	
	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	484	1.504	494	1.350	504	1.182	514	1.045	524	925
2	588	899	598	828	608	733	618	673	628	599
3	716	432	726	392	736	354	746	322	756	283
4	882	134	892	127	902	112	912	101	922	94
5	1.033	51	1.043	48	1.053	44	1.063	40	1.073	36
6	1.075	58	1.085	58	1.095	58	1.105	50	1.115	47
7	1.204	20	1.21	20	1.224	18	1.234	16	1.244	15
8	1.333	6	1.343	6	1.353	6	1.363	6	1.373	6
9	1.462	12	1.462	10	1.472	8	1.482	6	1.502	2
10	1.591	4	1.601	4	1.611	4	1.621	4	1.631	4

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Dezember 2023

BKM = Bruttokaltmiete pro Monat absolut

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

Um die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften der Stadt Bielefeld zu ermitteln, wurden der BA entsprechende Varianten, der in der Tabelle 5.1 ausgewiesenen abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete übermittelt. Dieses Verfahren ist notwendig, da kein direkter Abgleich mit den vorliegenden Mietwohnungsangeboten vorgenommen werden kann. Die nachfolgende zeigt die Ergebnisse der Sonderanalyse der Statistikstelle West der BA mit den entsprechenden angesetzten Richtwerten für die Ermittlung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die innerhalb des letzten Jahres erfasst wurden. Die Sonderanalyse erfolgte für das Jahr 2023. Aus die-

sen drei Messpunkten wurde die durchschnittliche Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften als Vergleichszahl für die zur Verfügung stehenden angemessenen Mietwohnungsangebote ermittelt.

5.2 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 Zeitungen aus dem Zeitraum April 2023 bis März 2024 mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten aus dem Zeitraum April 2023 bis März 2024 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 FUB IGES 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 nach folgenden Kriterien Objekte bzw. Wohnungen aus der Datenbank entfernt:

- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen (fehlende Wohnfläche, fehlende Mietangabe etc.);
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Nettokaltmieten handelt, also Bruttokalt- bzw. Bruttowarmmieten;
- keine Berücksichtigung von Heimplätzen (Studentenheime, Altenheime), 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 Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann.

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 9.749 Angeboten noch 8.597 für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den sechs Größenklassen ausgewertet (vgl. Tabelle 5.2).

Bei einigen Angeboten liegen keine Informationen zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten vor, d. h. es ist nur die Nettokaltmiete angegeben. In diesen Fällen wurden die fehlenden kalten Betriebskosten durch die zuvor ermittelten durchschnittlichen abstrakt angemessenen Betriebskosten, differenziert nach den Größenklassen, angesetzt.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmieten pro Monat der im Zeitraum April 2023 bis März 2024 angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 4.6). Dabei wurden nur die Angebotsdaten verwendet, bei denen auch plausible Angaben zu den kalten Betriebskosten vorlagen.

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 2.577 Wohnungen oder 30 % der im Zeitraum April 2023 bis März 2024 in der Stadt Bielefeld im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 5.2).

Tab. 5.2 Wohnungsangebote in der Stadt Bielefeld - Anzahl Angebote und Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit auf Basis der Variante 1

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	abstrakte Angemessenheit in Euro	Anzahl Angebotsmieten	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
				Absolut	Anteil an den Angeboten in %
bis zu 50 m ²	1 Person	484	2.214	1.043	47 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	588	2.239	560	25 %
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	716	1.926	464	24 %
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	882	1.071	270	25 %
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	1.033	533	128	24 %
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	1.075	276	51	18 %
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	129	338	61	18 %
Insgesamt			8.597	2.577	30 %

5.3 Festlegung der 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 5.3 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. 5.3 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte (Variante 1) – vor Anpassung

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	abstrakte Angemessenheit in Euro	BG über der abstrakten Angemessenheit	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
bis zu 50 m ²	1 Person	484	1.504	1.043	69 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	588	899	560	62 %
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	716	432	464	>100 %
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	882	134	270	>100 %
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	1.033	51	128	>100 %
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	1.075	58	51	88 %
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	129	42	61	>100 %
Insgesamt			3.120	2.577	83 %

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. Bedarfsgrößenklassen, so zeigt sich, dass die tatsächliche Verfügbarkeit von Mietwohnungen für die 1-Person-, 2-Personen und 6-Personen--Bedarfsgemeinschaft nicht ausreichend ist. Daher muss in diesen beiden Teilgruppen der Richtwert angehoben werden, bis eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gewährleistet ist. Durch die Anhebung der Richt-

werte 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 5.4 aufgeführte Übersicht zeigt das Ergebnis dieses iterativen Verfahrens, das in der Wissenschaft ein anerkanntes Verfahren ist. Für die 1-Person-Bedarfsgemeinschaft musste der Richtwert um 20 Euro auf 504 Euro angehoben werden, um eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten. In der 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft waren es 30 Euro mit einem endgültigen Richtwert von 618 Euro. In der 6-Personen-Bedarfsgemeinschaft waren es ebenfalls 30 Euro mit einem endgültigen Richtwert von 1.105 Euro.

Tab. 5.4 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – nach Anpassung

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	abstrakte Angemessenheit in Euro	BG über der abstrakten Angemessenheit	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
bis zu 50 m ²	1 Person	504	1.182	1.187	>100 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	618	673	773	>100 %
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	716	432	464	>100 %
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	882	134	270	>100 %
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	1.033	51	128	>100 %
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	1.105	50	60	>100 %
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	130	42	61	>100 %
Insgesamt			2.564	2.943	>100 %

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 entsprechende 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 5.5 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 noch die Differenz zu den bisherigen Richtwerten auf.

Tab. 5.5 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII in der Stadt Bielefeld

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwerte		Veränderung
		bisher	neu	absolut
bis zu 50 m ²	1 Person	480	504	+24
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	580	618	+38
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	672	716	+44
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	818	882	+64
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	944	1.033	+89
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	1.060	1.105	+45
mehr als 125 m ² bis zu 140 m ²	7 Personen	1.190	1.235	+45
mehr als 140 m ² bis zu 155 m ²	8 Personen	1.320	1.365	+45
mehr als 155 m ² bis zu 170 m ²	9 Personen	1.450	1.495	+45
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	130	130	0

ANLAGE

Referenzprojekte FUB IGES:

Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen/Richtwerte
gemäß SGB II und SGB XII

Referenzprojekte FUB IGES

Positive Beurteilung bereits erstellter schlüssiger Konzepte für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten gemäß SGB II durch die Landessozialgerichte

- Urteil des Landessozialgerichts Sachsen-Anhalt zum Schlüssigen Konzept für die Stadt Dessau-Roßlau (S 3 AS 1949/15)
- Urteile des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen zum schlüssigen Konzept für die Stadt Hannover (L 11 AS 1788/15 sowie L 11 AS 611/15)
- Urteile des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein zum schlüssigen Konzept für die Stadt Kiel (L 6 AS 18/13, L 6 AS 171/12, L 6 AS 146/13)

Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen/Richtwerte gemäß SGB II und SGB XII

- Salzlandkreis 2025 (in Bearbeitung)
- Stadt Bielefeld 2018/2019, 2021 auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels; Neuerstellung 2024 (in Bearbeitung)
- Stadt Dessau-Roßlau 2013, 2017 auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels; Neuerstellung 2024
- Kreis Gütersloh 2014, 2016, auf Basis qualifizierter Mietspiegel für alle Gemeinden; Neuerstellung 2024 (in Bearbeitung)
- Kreis Lippe 2018, Indexfortschreibung 2021, Neuerstellung 2023
- Baden-Baden 2021; auf Basis der Mietspiegelerhebung und Indexfortschreibungen 2023
- Überprüfung des schlüssigen Konzepts im Kreis Warendorf 2023
- Landkreis Nordwestmecklenburg 2022
- Landkreis Mittelsachsen 2020, Indexfortschreibung 2022
- Freie Hansestadt Bremen 2016, 2020, 2022, 2024
- Hansestadt Lübeck 2022 und 2024 auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels
- Landkreis Mayen-Koblenz 2020, Indexfortschreibung 2022
- Landkreis Holzminden 2019, Indexfortschreibung 2022
- Ilm-Kreis 2021
- Landkreis Oberhavel 2005 bis 2014, 2016
- Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2012, 2014 und 2016
- Landkreis Celle 2014, 2016