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

Dokumentation

IGES Mobility GmbH
Eifflerstraße 43
22769 Hamburg

mobility.iges.com

Dokumentation

für die Stadt Bielefeld

Hamburg, Oktober 2026

Inhalt

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen 5

2. Schlüssiges Konzept der Mietenniveauerhebung zur Feststellung der Angemessenheitsgrenze 8

3. Datenerhebung 11

3.1 Grundgesamtheit und Stichprobe 11

3.2 Erhebungsunterlagen 13

3.3 Durchführung der Datenerhebung 13

3.3.1 Online-First 13

3.3.2 Erinnerungsschreiben 14

3.4 Rücklauf der Datenerhebung 14

3.4.1 Datenrücklauf auf Objektebene 14

3.4.2 Datenrücklauf auf Wohnungsebene 16

3.4.3 Datenbereinigung kalte Betriebskosten 17

4. Datenauswertung 18

4.1 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit 18

4.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard 18

4.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum 19

4.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard 21

4.2 Gewichtung nach Eigentümergruppen 22

4.3 Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete 25

4.4 Ermittlung der regionalen angemessenen kalten Betriebskosten 26

4.5 Ermittlung der Richtwerte des abstrakt angemessenen Wohnraums 28

5. Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit 30

5.1 Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger 30

5.2 Analyse der Mietwohnungsangebote 31

5.3 Festlegung der Richtwerte (Bruttokalt) in der Stadt Bielefeld 33

Tabellen

Tabelle 1:	Bereinigung der Grundgesamtheit	12
Tabelle 2:	Datenrücklauf auf Objektebene	15
Tabelle 3:	Ausfall Hotline und Mail	15
Tabelle 4:	Ausfall auf Wohnungseben – erfasste Daten	17
Tabelle 5:	Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld	21
Tabelle 6:	Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2025	23
Tabelle 7:	Gewichtungskoeffizienten Mehrfamilienhäuser	24
Tabelle 8:	Gewichtungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhäuser	24
Tabelle 9:	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen	25
Tabelle 10:	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete	26
Tabelle 11:	Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m²	28
Tabelle 12:	Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen	29
Tabelle 13:	Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II	31
Tabelle 14:	Wohnungsangebot in der Stadt Bielefeld – Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit auf Basis der Variante 1	33
Tabelle 15:	Bedarfsdeckung SGB II in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte (Variante 1) – vor Anpassung	34
Tabelle 16:	Bedarfsdeckung SGB II in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – nach Anpassung	36
Tabelle 17:	Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII in der Stadt Bielefeld	37

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral und beziehen sich auf Angehörige aller Geschlechter.

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 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, IGES Mobility 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 Berlit 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 Ghettobildung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung (z. B. welche Art der Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete, 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 IGES Mobility 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 3.4.2) 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 vermieterseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Die Datenerhebung und -analyse dient der Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Richtwerte.

2. Schlüssiges Konzept der Mietenniveauerhebung zur Feststellung der Angemessenheitsgrenze

Die Mietenerhebung 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 Mietenerhebung 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 vermieterseitig 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 Ghettobildung 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. Februar 2026.

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 IGES Mobility übersendet und dort erfasst und zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst.

Die Datenerhebung erfolgte auf Basis einer neuen Stichprobenziehung in zwei zeitlich parallel verlaufenden Schritten von Februar bis Ende April 2026:

- Einerseits wurden die 6.757 zufällig ausgewählten, privaten (Einzel-)Eigentümer mittels eines Papierfragebogens um Angaben zu ihren Wohnungen gebeten.
- Gleichzeitig wurden die gewerblichen Vermieter mittels eines Excel-basierten Fragebogens um Angaben zu ihrem in der Stichprobe befindlichen 743 Objekten innerhalb Bielefelds gebeten.

Bei den Befragungsgruppen wurden jeweils dieselben Fragen zu ihren jeweiligen Objekten bzw. Wohneinheiten gestellt. In beiden Fällen erfolgten explizite Hinweise zur Teilnahmeverpflichtung 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 12.141 Mietwohnungsdatensätze erfasst, wodurch rd. 17 % des in der Befragung berücksichtigten Mietwohnungsbestands erfasst worden sind, also deutlich mehr als die höchstrichterlich erwarteten 10 Prozent. Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, Plausibilitätsprüfungen und Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 7.091 Wohnungen bzw. rd. 10 % des Mietwohnungsbestandes in die Auswertung eingeflossen (vgl. Kapitel 3.4.2).

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 Mietenpreisniveau im Wohnungsbau geben.

Hinsichtlich dieses Ziels ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mietenerhebung 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

Die Datenerhebung wurde von der Stadt Bielefeld durchgeführt und betreut. Die Fragebogen wurden von den Befragten an die Stadt zurückgesendet, die diese an IGES Mobility weiter gereicht hat. Dort wurden die Erhebungsbogen erfasst und mit den Daten der Online-Befragung zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst. Die Daten der befragten institutionellen Großvermieter wurden durch die Stadt Bielefeld gesammelt und IGES Mobility übersendet.

3.1 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 (soweit 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 das Amt für Finanzen am 10.11.2025 und wurde dann zur weiteren Verarbeitung an die Statistikstelle weitergeleitet.

Die Ausgangs-Grundgesamtheit enthielt 101.761 Objekte (vgl. Tabelle 1), davon ließen sich durch die Statistikstelle 91.842 Objekte als Objekte an bewohnten Anschriften bzw. Objektadressen ermitteln. 91.679 dieser Objekte konnte eine Eigentümeradresse und mindestens ein Straßenname oder -schlüssel zugeordnet werden. Da ein Mietspiegel nur für freifinanzierte Wohneinheiten gilt, wurden 1.516 Objekte mit laufenden Förderungen oder Bindungen aus der Grundgesamtheit ausgeschlossen.

Danach wurden 432 Objekte ausgesondert, deren Eigentümer Anschriften im Ausland aufwiesen. 1.387 Objekte ohne Wohnnutzung (z.B. landwirtschaftliche Nutzung, unbebaut, Geschäft, Gewerbe, Flurstück, Forstwirtschaft usw. soweit eindeutig) wurden anschließend entfernt.

Schließlich wurden insgesamt 46.476 Objekte ausgesondert, bei denen nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit von vermieteten Wohneinheiten ausgegangen werden konnte, 210 selbstgenutzte Einfamilienhäuser, 104 Objekte mit nur einem Bewohner sowie 869 Objekte mit nicht relevanter Grundstücksart und 79 mit nicht relevantem Besitzverhältnis. 245 Dopplungen von Namen und Anschrift des Besitzers sowie Lage des Objekts wurden danach ausgesondert.

Aus der verbleibenden Menge von 40.361 Objekten im Eigentum von privaten (Einzel-) Eigentümern wurde schließlich durch die Statistikstelle eine 7.500 Elemente umfassende Zufallsstichprobe gezogen.

Tabelle 1: Bereinigung der Grundgesamtheit

	Anzahl vorhandene Objekte	Anzahl ausgesonderte Objekte
0. Grundgesamtheit ohne Bereinigung:	101.761	
1. davon mit bewohnter Objektadresse	91.842	9.919
2. davon mit vorhandener Objektadresse der Eigentümer und mindestens Straßenname/oder -Schlüssel des Objektes	91.679	163
3. davon ohne geförderte Anschriften nach Bestandsliste Sozialwohnungen	90.163	1.516
4. davon ohne Eigentümer mit Anschrift im Ausland	89.731	432
5. davon ohne Objekte bzw. Teilobjekte mit auffindbaren Hinweisen auf nicht mietspiegelrelevante Nutzung (z.B. Landwirtschaft, unbebaut, Geschäft, Gewerbe, Flurstück, Forstwirtschaft usw. soweit eindeutig)	88.344	1.387
6. davon ohne selbstgenutzte Eigentumswohnungen/Teileigentum, wenn Besitzer nur ein Objekt an Adresse besitzt	41.868	46.476
7. davon ohne selbstgenutzte Einfamilienhäuser	41.658	210
8. davon ohne selbstgenutzte Objekte mit nur einem Bewohner	41.554	104
9. davon nur mit relevanter Grundstücksart	40.685	869
10. davon nur mit relevantem Besitzverhältnis	40.606	79
11. davon ohne Dopplungen von "Name und Anschrift des Besitzers + Lage"	40.361	245
12. davon Zufallsstichprobe ohne weitere Schichtung	7.500	

Quelle: Stadt Bielefeld

3.2 Erhebungsunterlagen

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

Die Befragungsunterlagen bestanden aus einem/einer

- Anschreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Bielefeld,
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung,
- Freiumschlag für die Rücksendung,
- Online-Version des Fragebogens,
- 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 6.757 zufällig ausgewählten, privaten (Einzel-)Eigentümer mittels eines Papierfragebogens um Angaben zu ihren Wohnungen gebeten.
- Gleichzeitig wurden die gewerblichen Vermieter mittels eines Excel-basierten Fragebogens um Angaben zu ihrem in der Stichprobe befindlichen 743 Objekten innerhalb Bielefelds gebeten.

Beiden Befragungsgruppen wurden dieselben Fragen zu ihren jeweiligen Objekten bzw. Wohneinheiten gestellt. In beiden Fällen erfolgten explizite Hinweise zur Teilnahmeverpflichtung an der Erhebung und zum datenschutzrechtlich konformen Umgang mit den erteilten Angaben.

3.3.1 Online-First

Die Stadt Bielefeld wählte für die Befragung die „online-first“-Strategie. Damit wurden die Fragebogen im ersten Schritt nur digital zur Verfügung gestellt. Die Befragten konnten ihre Daten direkt in das Online-Befragungstool eingeben. Die privaten (Einzel-)Eigentümer erhielten ein Schreiben mit den personalisierten Online-Zugangsdaten.

Vorteile der „online-first“-Strategie:

- Ressourcenschonung, da weniger Papier verbraucht wird und weniger Postlieferungen anfallen. Damit ist es auch eine kostengünstigere Variante.
- Die intuitive Nutzerführung und intelligente Filterführung erleichtern den Befragten das Ausfüllen.
- Die Fehlerquote wird verringert, da bereits bei der Dateneingabe auf Plausibilität geprüft wird.
- Die zeit- und kostenintensive manuelle Erfassung der Papierfragebögen ist stark reduziert.
- Die statistische Auswertung kann effizienter bearbeitet werden, denn Daten, die online eingehen, sind, verglichen mit Daten von Papierfragebogen, schneller aufzubereiten.

Die Versendung der Anschreiben an die privaten (Einzel-)Eigentümer erfolgte Anfang Februar 2026.

3.3.2 Erinnerungsschreiben

Mitte März 2026 wurden die 4.752 privaten (Einzel-)Eigentümer, die bis zu diesem Zeitpunkt keinerlei Reaktion auf die Befragung gezeigt hatten, nochmals schriftlich an die Befragung erinnert und erneut um Mitwirkung gebeten.

Dem Erinnerungsschreiben lag der Fragebogen 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 IGES Mobility oder der Stadt Bielefeld einen Excel-basierter Fragebogen per E-Mail zur Verfügung gestellt bekommen.

Außerdem hatten die privaten Vermieter die Möglichkeit, die Daten weiterhin online einzugeben. Hierzu musste der im Anschreiben angegebene Link aufgerufen werden. Unter Angabe der Fragebogennummer konnten die Daten eingegeben werden.

3.4 Rücklauf der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte auf Ebene der Objekte bzw. der Kombination aus Objektadresse und Eigentümer, da in Wohneigentumsanlagen auch mehrere private (Einzel-)Eigentümer angeschrieben wurden.

3.4.1 Datenrücklauf auf Objektebene

Von den insgesamt 7.500 versendeten Objektadressen bzw. Befragungsfällen wurden zu 5.634 Objekten Informationen erfasst oder weiterführende Informationen

telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt (75 % der Stichprobe). Dabei wurden von den privaten (Einzel-)Eigentümer zu 4.934 Objekten und von den gewerblichen Vermietern zu 700 Objekten Informationen zurückgemeldet. Über das Online-Tool sind dabei von den privaten (Einzel-)Eigentümern rund 56 % der Datensätze eingegangen.

Tabelle 2: Datenrücklauf auf Objektebene

	Stichprobe	Rücklauf	Anteil an der Stichprobe
privaten (Einzel-)Eigentümer	6.757	4.934	73 %
gewerbliche Vermieter	743	700	94 %
Insgesamt	7.500	5.634	75 %

Daneben konnten 176 Briefe nicht an die privaten (Einzel-)Eigentümer zugestellt werden.

Während der Datenerhebung konnten die privaten (Einzel-)Eigentümer sich bei der Hotline oder Funktions-Mail melden und ihre Ausfallgründe angeben. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ausfälle auf Objektebene differenziert nach den Ausfallgründen auf.

Tabelle 3: Ausfall Hotline und Mail

Ausfall – Gründe	389	100 %
Selbstnutzender Eigentümer	138	35 %
Freund/Angehörige/Verwandte	57	15 %
Haus/Wohnung verkauft	37	10 %
Gewerbliche Nutzung / keine Wohnnutzung (z. B. Garage)	26	7 %
Gesundheitliche Gründe / Alter	19	5 %
Verstorben	18	5 %
Leerstand	17	4 %
Nicht im Stande (z. B. fehlende Unterlagen)	16	4 %
Restliche Filterfragen (möblierte Wohnung, Wohnheim, geförderte Wohnung)	11	3 %
Sonstige Gründe (z. B. verzogen, Verweigerung, Dublette)	45	12 %

Rund 35 % der Ausfälle (138 Stichprobenfälle) sind auf selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zurückzuführen. Die zweithäufigsten Ausfälle beruhen auf der Vermietung oder Überlassung der Wohnung an Freund, Angehörige oder Verwandte (15 %) sowie dem Verkauf des Hauses/der Wohnung in 37 Fällen (10 %).

3.4.2 Datenrücklauf auf Wohnungsebene

Die Daten aus den drei Erhebungswegen Online-Tool, Papierfragebogen und Exceltabellen wurden in einer Gesamttabelle zusammengefasst. Es erfolgte die EDV-basierte Prüfung auf Ebene der Wohnungen. Die digital gelieferten Daten wurden hierbei erstmals geprüft und der Ausfall ermittelt.

Insgesamt ergab sich auf Ebene der Wohnungen ein Rücklauf von 12.141 Datensätzen. Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bielefeld für 7.091 Wohnungen Daten zur Verfügung. Durch die Datenbereinigung wurden 5.050 Wohnungen aus der weiteren Datenauswertung ausgeschlossen.

Bei rund 44 % des Ausfalls handelt es sich um selbstnutzende Eigentümer oder Leerstand. Eine Differenzierung dieser Gruppe ist nicht möglich, da viele private (Einzel-)Eigentümer den Fragebogen nicht richtig ausgefüllt haben. Knapp ein Viertel der erfassten Daten musste aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen 6-Jahresregel bereinigt werden.

Daneben handelte es sich bei rund 10 % der erfassten Daten um Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäusern, welche im qualifizierten Mietspiegel Bielefeld nicht berücksichtigt werden. Zu diesem Wohnungsbestand fand, wie auch bei den bisherigen Mietspiegeln, eine entsprechende Sonderauswertung statt.

Tabelle 4: Ausfall auf Wohnungseben – erfasste Daten

Ausfall – Gründe	**5.050**	**100 %**
Selbstnutzende/r Eigentümer/in oder Leerstand	2.203	43%
6-Jahresregel	1.200	24%
Ein-/Zweifamilienhäuser	501	10%
geförderte Wohnungen	235	5%
keine Nettokaltmiete vorhanden	181	3%
möbliert/teilmöblierte Wohnung	130	3%
gewerbliche Nutzung	121	2%
keine Wohnlage	108	2%
keine Mindestausstattung	130	3%
Freund/Angehörige/Verwandte	99	2%
keine Wohnfläche oder Baujahr angegeben	58	1%
Wohnung ohne eigenen Eingang	37	1%
Wohnheimwohnung	26	1%
keine Vertragsdaten	13	0%
gewerbliche Zwischenvermietung	8	0%

3.4.3 Datenbereinigung kalte 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. Februar 2026.

Nach allen Bereinigungsschritten und der Einschränkung auf die vier institutionellen Wohnungsanbieterkonnten 3.201 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 angemessenen 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 und dazu dienen, eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften im Rahmen des SGB II und SGB XII sicherzustellen. 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 3.4.2) 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 vermieterseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von IGES Mobility 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 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 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 5 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.

Auf der Grundlage dieser Einkommensgrenze und unter Berücksichtigung der Bedarfsgewichte nach EU-Standards sowie der Daten der Mikrozensuserhebung 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 Hochsuchulen 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 56.223 Haushalte und umfasst damit 34 % aller Haushalte in der Stadt Bielefeld (vgl. Tabelle 5).

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.

Tabelle 5: Berechneter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bielefeld

Haushaltsgröße Sachbereich	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 und mehr PHH	Insgesamt
SGB II[1]	8.198	3.665	2.325	3.085	17.273
SGB XII[2]	4.511	1.355	388	287	6.541
AsylbLG[2]	65	24	21	27	137
Wohngeld[3]	4.589	1.026	894	3.105	9.614
Studierende[4]	10.323	8.258	2.065	0	20.646
Niedriglohnempfänger[5]	305	1.707	0	0	2.012
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	27.991	16.035	5.693	6.504	56.223
Haushalte insgesamt[5]	71.500	50.500	19.000	22.000	163.000
Bedarfsanteil in %	**39%**	**32%**	**30%**	**30%**	**34%**

[1] Quelle: Stadt Bielefeld (Stand: Januar 2026)
[2] Quelle: Stadt Bielefeld (Stand: Mai 2026)
[3] Quelle: Stadt Bielefeld (Stand: April 2026)
[4] Quelle: IT.NRW (Stand: Wintersemester 2024/25) sowie Stadt Bielefeld
[4] Quelle: IT.NRW (Mikrozensus 2025) sowie Berechnung der Haushalte mit geringen Einkommen, die keine Transferleistungen beziehen (Niedriglohnempfänger); 70% des Medians – sog. prekärer Wohlstand durch IGES Mobility (Quelle: Mikrozensus 2025

4.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurde von IGES Mobility 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 wurde auch in den bisherigen schlüssigen Konzepten der Stadt Bielefeld verwendet und entspricht der Eingrenzung für einen qualifizierten Mietspiegel vor der Mietspiegelreform.

Die Ergebnisse der Tabelle 5 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte, an allen Haushalten bei 34 % 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.

Tabelle 6: Wohnungsbestand in der Stadt Bielefeld 2025

Art der Wohneinheit	Wohnungen in Ein- und Zwei-familienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilien-häusern	Wohnungen insgesamt
zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen	**16.215**	**91.196**	**107.411**
Mietwohnungen privater Eigentümer	16.065	60.771	76.836
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	150	30.425	30.575
preisgebundene Mietwohnungen 2025 (A/B/1./2./3. Förderweg)	**31**	**12.003**	**12.034**
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	26	4.747	4.773
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	5	7.256	7.261
freifinanzierte Mietwohnungen	**16.184**	**79.193**	**95.377**
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	16.039	56.024	72.063
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	145	23.169	23.314
Anteile freifinanzierte Mietwohnungen	100,0 %	100,0 %	100,0 %
davon:			
Mietwohnungen privater Eigentümer	99,1 %	70,7 %	75,6 %
Mietwohnungen gewerblicher Großvermieter	0,9 %	29,3 %	24,4 %

Quelle: Stadt Bielefeld

Die Tabelle 6 zeigt deutliche Unterschiede in der Eigentümerstruktur nach den Gebäudetypen auf. So sind rund 29 % 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.

Tabelle 7: Gewichtungskoeffizienten Mehrfamilienhäuser

	Anzahl in Grund-gesamt-heit	Anteil an Grund-gesamt-heit	Anzahl im Rücklauf	Gewich-tungs-koeffizien-ten	Prüfung nach Gewich-tung
private (Einzel-)Eigentümer	56.024	70,7 %	4.317	2,221	70,7 %
gewerbliche Vermieter	23.169	29,3 %	3.974	1,000	29,3 %
	79.193	100,0 %	8.291		100,0 %

Tabelle 8: Gewichtungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl in Grund-gesamt-heit	Anteil an Grund-gesamt-heit	Anzahl im Rücklauf	Gewich-tungs-koeffizien-ten	Prüfung nach Gewich-tung
private (Einzel-)Eigentümer	16.039	99,1 %	386	32,805	99,1 %
gewerbliche Vermieter	145	0,9 %	115	1,000	0,9 %
	16.184	100,0 %	501		100,0 %

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 5 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 2026 gehören.

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 6.393 Datensätze vermieteter Wohnungen mit einem Datenstand der Miete zum 1. Februar 2026 eingeflossen. Die Auswertung der erhobenen und plausibilisierten Nettokaltmieten erfolgte differenziert nach sechs Wohnungsgrößenklassen. Die Tabelle 9 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).

Tabelle 9: Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Mietveränderung und Neuvermietung in den letzten vier Jahren			
		ungewichtet		gewichtet	
		Anzahl Fälle	Anteil in %	Anzahl Fälle	Anteil in %
bis zu 50 m²	1 Person	1.444	22,6%	2.197	22,1%
mehr als 50 m² bis zu 65 m²	2 Personen	2.019	31,6%	2.924	29,5%
mehr als 65 m² bis zu 80 m²	3 Personen	1.700	26,6%	2.595	26,1%
mehr als 80 m² bis zu 95 m²	4 Personen	751	11,7%	1.259	12,7%
mehr als 95 m² bis zu 110 m²	5 Personen	292	4,6%	558	5,6%
mehr als 110 m²	6 Personen und mehr	187	2,9%	392	4,0%
insgesamt		6.393	100,0%	9.925	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 von qualifizierten Tabellenmietspiegeln als Grundlage für gesicherte Mietwerte angewendet.

Tabelle 10: Ermittlung der abstrakten Angemessenheit - Nettokaltmiete

Wohnungsgröße	**Größe der Bedarfsgemeinschaft**	**Mietveränderung und Neuvermietung in den letzten vier Jahren**		
		Quantil	**Mietkennwert in €/m²**	**Anzahl ungewichtet**
bis zu 50 m²	1 Person	40 %	7,32	1.444
mehr als 50 m² bis zu 65 m²	2 Personen	33 %	6,92	2.019
mehr als 65 m² bis zu 80 m²	3 Personen	33 %	6,96	1.700
mehr als 80 m² bis zu 95 m²	4 Personen	33 %	7,06	751
mehr als 95 m² bis zu 110 m²	5 Personen	33 %	7,20	292
mehr als 110 m²	6 Personen und mehr	33 %	7,20	187

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. Februar 2026 erhoben. Die Zahl der auswertbaren Datensätze beträgt 3.201 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).

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.

Tabelle 11: Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in €/m²

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Durchschnittliche Betriebskosten	
		67-% Quantil in €/m²	Anzahl Betriebskostendaten
bis zu 50 m²	1 Person	2,44	741
mehr als 50 m² bis zu 65 m²	2 Personen	2,43	1.187
mehr als 65 m² bis zu 80 m²	3 Personen	2,42	889
mehr als 80 m² bis zu 95 m²	4 Personen	2,14	306
mehr als 95 m² bis zu 110 m²	5 Personen	2,14	62
mehr als 110 m²	6 Personen und mehr	2,14	16
Insgesamt (durchschnittlich)		2,08	3.201

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 10), der angemessene Wert der kalten Betriebskosten nach Größenklasse addiert (vgl. Tabelle 11). 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 12).

Tabelle 12: Fallzahl der Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen

Anzahl Fälle	Anteil in %	Netto-kalt-miete in €/m²	Kalte Be-triebs-kosten in €/m²	abstrakte Angemes-senheit bruttokalt	
				in €/m²	in €
bis zu 50 m²	1 Person	7,32	2,44	9,76	488,00
mehr als 50 m² bis zu 65 m²	2 Personen	6,92	2,43	9,35	607,75
mehr als 65 m² bis zu 80 m²	3 Personen	6,96	2,42	9,38	750,40
mehr als 80 m² bis zu 95 m²	4 Personen	7,06	2,14	9,20	874,00
mehr als 95 m² bis zu 110 m²	5 Personen	7,20	2,14	9,34	1.027,40
mehr als 110 m²	6 Personen	7,20	2,14	9,34	1.167,50
jede weitere 15 m²	jede weitere Person	7,20	2,14	9,34	140,10

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 IGES Mobility 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 IGES Mobility 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.

Um die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften der Stadt Bielefeld zu ermitteln, wurden der BA entsprechende Varianten, der in der Tabelle 13 ausgewiesenen abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete übermittelt. Dieses Verfahren ist notwendig, da kein direkter Abgleich mit den vorliegenden Mietwohnungsangeboten vorgenommen werden kann. Die Tabelle 13 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, mit dem Datenstand Mai 2026.

Tabelle 13: Jährlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsbezieher nach SGB II

Personen 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	488	2.488	490	2.416	500	2.132	510	1.879	520	1.733
2	608	1.144	610	1.105	620	1.006	630	927	640	866
3	751	472	760	435	770	405	780	373	790	345
4	874	292	880	275	890	241	900	211	910	194
5	1.028	113	1.030	108	1.040	97	1.050	86	1.060	81
6	1.168	67	1.170	47	1.180	44	1.190	42	1.200	39
7	1.309	20	1.310	18	1.320	17	1.330	16	1.340	13
8	1.449	5	1.450	5	1.460	5	1.470	5	1.480	5
9	1.589	3	1.590	3	1.600	3	1.610	3	1.620	3
10	1.729	0	1.730	0	1.740	0	1.750	0	1.760	0

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand Mai 2026)
BKM = Bruttokaltmiete pro Monat absolut
n. a. BG = Bedarfsgemeinschaft mit einer nicht angemessenen Bruttokaltmiete

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 Juni 2025 bis

Mai 2026 mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten aus dem Zeitraum Juni 2025 bis Mai 2026 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 IGES Mobility 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 die 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 10.195 Angeboten noch 7.974 für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den sechs Größenklassen ausgewertet (vgl. Tabelle 14).

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 mit den angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 12). Dabei wurden nur die Angebotsdaten verwendet, bei denen auch plausible Angaben zu den kalten Betriebskosten vorlagen.

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 2.039 Wohnungen oder rund 26 % der im Zeitraum Mai 2025 bis Juni 2026 in der Stadt Bielefeld im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 14).

Tabelle 14: Wohnungsangebot in der Stadt Bielefeld – Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit auf Basis der Variante 1

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Abstrakte Angemessenheit	Anzahl Angebote	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
				in €/m²	in €
bis zu 50 m²	1 Person	488	1.793	713	40 %
mehr als 50 m² bis zu 65 m²	2 Personen	608	1.985	473	24 %
mehr als 65 m² bis zu 80 m²	3 Personen	751	2.059	504	24 %
mehr als 80 m² bis zu 95 m²	4 Personen	874	1.035	177	17 %
mehr als 95 m² bis zu 110 m²	5 Personen	1.028	508	83	16 %
mehr als 110 m²	6 Personen	1.168	250	47	19 %
jede weitere 15 m²	jede weitere Person	141	344	42	12 %
Insgesamt			7.974	2.039	26 %

5.3 Festlegung der Richtwerte (Bruttokalt) in der Stadt Bielefeld

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 Bruttokaltmiethöhe aufweisen.

Daher wurde überprüft, ob die in der Tabelle 15 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.

Tabelle 15: Bedarfsdeckung SGB II 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 m²	1 Person	488	2.488	713	29 %
mehr als 50 m² bis zu 65 m²	2 Personen	608	1.144	473	41 %
mehr als 65 m² bis zu 80 m²	3 Personen	751	472	504	>100 %
mehr als 80 m² bis zu 95 m²	4 Personen	874	292	177	61 %
mehr als 95 m² bis zu 110 m²	5 Personen	1.028	113	83	73 %
mehr als 110 m²	6 Personen	1.168	67	47	70 %
jede weitere 15 m²	jede weitere Person	141	28	42	>100 %
Insgesamt			4.604	2.039	44 %

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-, 4-Personen-, 5-Personen und 6-Personen-Bedarfsgemeinschaft nicht ausreichend ist. Daher muss in diesen 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 16 aufgeführte Übersicht zeigt das Ergebnis dieses iterativen Verfahrens, das in der Wissenschaft ein anerkanntes Verfahren ist.

- Für die 1-Person-Bedarfsgemeinschaft musste der ermittelte Richtwert (abstrakte Angemessenheit) um 74 Euro von 488 Euro auf 562 Euro angehoben werden, um eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten.

  Hierzu wurden von der Bundesagentur für Arbeit weitere Bedarfsberechnungen zur Verfügung gestellt, welche höhere Richtwerte berücksichtigten:

  - 530 € - 1.628 unangemessen wohnende BG
  - 540 € - 1.459 unangemessen wohnende BG
  - 550 € - 1.282 unangemessen wohnende BG
  - 560 € - 1.152 unangemessen wohnende BG
  - 570 € - 1.061 unangemessen wohnende BG
- In der 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft waren es 69 Euro mit einem endgültigen Richtwert von 677 Euro.
- In der 4-Personen-Bedarfsgemeinschaft waren es 26 Euro mit einem endgültigen Richtwert von 900 Euro.
- In der 5-Personen-Bedarfsgemeinschaft waren es 22 Euro mit einem endgültigen Richtwert von 1.050 Euro.
- In der 6-Personen-Bedarfsgemeinschaft waren es ebenfalls 2 Euro mit einem endgültigen Richtwert von 1.170 Euro.

Tabelle 16: Bedarfsdeckung SGB II 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 m²	1 Person	562	1.152	1.152	=100 %
mehr als 50 m² bis zu 65 m²	2 Personen	677	866	866	=100 %
mehr als 65 m² bis zu 80 m²	3 Personen	751	472	504	>100 %
mehr als 80 m² bis zu 95 m²	4 Personen	900	211	222	>100 %
mehr als 95 m² bis zu 110 m²	5 Personen	1.050	86	90	>100 %
mehr als 110 m²	6 Personen	1.170	47	47	=100 %
jede weitere 15 m²	jede weitere Person	141	28	43	>100 %
Insgesamt			2.862	2.924	>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 öffentliche Räumen sowie um direkte Informationsweitergaben, d. h. über Nachmietersuche. Dieses betrifft überwiegend die Wohnungsangebote mit einer niedrigen Miethöhe.

In der Tabelle 17 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.

Tabelle 17: 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 m²	1 Person	504	562	+58
mehr als 50 m² bis zu 65 m²	2 Personen	618	677	+59
mehr als 65 m² bis zu 80 m²	3 Personen	716	751	+35
mehr als 80 m² bis zu 95 m²	4 Personen	882	900	+18
mehr als 95 m² bis zu 110 m²	5 Personen	1.033	1.050	+17
mehr als 110 m² bis zu 125 m²	6 Personen	1.105	1.170	+65
mehr als 125 m² bis zu 140 m²	7 Personen	1.235	1.312	+77
mehr als 140 m² bis zu 155 m²	8 Personen	1.365	1.452	+87
mehr als 155 m² bis zu 170 m²	9 Personen	1.495	1.593	+98
jede weitere 15 m²	jede weitere Person	130	141	+11