

Kreis Paderborn

## **Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2022**

Bericht 25.05.2022



ANALYSE &  
KONZEPTE  
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

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

## Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft für den Kreis Paderborn .....	3
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise .....	4
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz .....	6
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard .....	7
4.1	Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße .....	7
4.2	Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards .....	8
5	Vergleichsraum .....	9
5.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen .....	11
5.2	Räumliche Nähe und Infrastruktur .....	12
5.3	Verkehrstechnische Verbundenheit .....	13
5.4	Vergleichsräume im Kreis Paderborn .....	14
5.4.1	Vergleichsraum Büren .....	14
5.4.2	Vergleichsraum Paderborn .....	15
5.4.3	Vergleichsraum Delbrück .....	15
5.5	Homogener Lebens- und Wohnbereich .....	15
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes .....	17
6.1	Grundgesamtheit .....	17
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten .....	18
6.2.1	Extremwertkappung .....	20
6.2.2	Neuvertragsmieten .....	21
6.2.3	Kalte Betriebskosten .....	22
6.3	Erhebung der Angebotsmieten .....	23
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen .....	25
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes .....	25
7.2	Iteratives Verfahren .....	28
7.3	Angemessenheitsrichtwerte .....	31

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten).....	3
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen.....	7
Tab. 3	Vergleichsräume und Kommunen Kreis Paderborn .....	10
Tab. 4	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen .....	12
Tab. 5	Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW <sup>1</sup> .....	14
Tab. 6	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten.....	19
Tab. 7	Ergebnisse der Extremwertkappung .....	21
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten .....	21
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten.....	22
Tab. 10	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte .....	22
Tab. 11	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten .....	23
Tab. 12	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet).....	26
Tab. 13	Perzentilgrenzen .....	31
Tab. 14	Netto-Kaltmieten in €/m <sup>2</sup> .....	32
Tab. 15	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> .....	33
Tab. 16	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> .....	33
Tab. 17	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt in €) .....	34
Tab. 18	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot <sup>1</sup> .....	36
Tab. 19	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten.....	36

## Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume - Kreis Paderborn .....	11
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes.....	27
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten .....	30
Abb. 2	Fragebogen der Mietwerterhebung .....	38

## 1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für den Kreis Paderborn

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


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

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts werden die Mietpreise für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt. Anwendung findet dabei die vom Bundessozialgericht entwickelte Produkttheorie. Der Angemessenheitsrichtwert wird als Produkt einer maximalen abstrakt angemessenen Wohnfläche und der Summe aus Netto-Kaltmiete pro qm und den kalten Betriebskosten pro qm ausgewiesen. Er soll gewähren, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

Bei der Anwendung der Angemessenheitsrichtwerte ist nicht die Wohnfläche maßgeblich, sondern die Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft.

<b>Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>					
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Büren</b>	336,00	412,75	489,60	572,85	660,00	+ 90,00
<b>Paderborn</b>	424,50	488,80	592,00	716,30	823,90	+ 112,35
<b>Delbrück</b>	371,50	464,75	553,60	669,75	735,90	+ 100,35

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



## 2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

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

Für Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der „angemessenen“ Kosten.<sup>2</sup>

Eine Definition dessen, was unter „angemessen“ zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen<sup>3</sup> jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein „schlüssiges Konzept“ bestimmt werden.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle. Für die Erstellung von Schlüssigen Konzepten wurde deshalb ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt. Dieses Schema beinhaltet folgende Punkte:<sup>4</sup>

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

---

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

<sup>2</sup> § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II

<sup>3</sup> Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

<sup>4</sup> BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 10.9.2013 – B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für den Kreis Paderborn.

Hinsichtlich der Vorgehensweise hat das Bundessozialgericht ausgehend von der bisherigen Rechtsprechung und unter Einbeziehung der Rechtsentwicklung festgestellt, dass die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte in einem mehrstufigen Verfahren erfolgen soll: *„(1) Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße für die leistungsberechtigte(n) Person(en), (2) Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards, (3) Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept, (4) Einbeziehung der angemessenen kalten Betriebskosten.“*<sup>5</sup>

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt.

Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel:

### **1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße**

In einem ersten Schritt wird, unter Zuhilfenahme der Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die abstrakt angemessene Wohnungsgröße definiert (siehe Kapitel 4.1).

### **2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards**

Im zweiten Schritt erfolgt die methodische Herleitung des einfachen Wohnungsstandards (siehe Kapitel 4.2 sowie deren Anwendung im Kapitel 7).

### **3. Ermittlung der Nettokaltmiete im örtlichen Vergleichsraum**

Die Ermittlung der Netto-Kaltmieten und die Festlegung des örtlichen Vergleichsraumes sind nach Rechtsprechung nicht voneinander zu trennen. Die Beschreibung des Vergleichsraumes erfolgt in Kapitel 5, die Ermittlung der Netto-Kaltmiete in Kapitel 7.

### **4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten**

Im vierten und letzten Schritt erfolgt die Auswertung der kalten Betriebskosten. Die Vorgehensweise ist in Kapitel 7 beschrieben.

---

<sup>5</sup> Zuletzt BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

### **3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz**

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietdaten. Für die Datenerhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf freiwilliger Basis durchgeführt werden kann.

Im Falle des Kreises Paderborn erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern (im Detail siehe Kapitel 6.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 9 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) beziehungsweise nach § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Die Wahrung schutzwürdiger Daten erfolgte während der Projektbearbeitung durch die Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Datenschutzkonzept,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Kreis Paderborn,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) nach dem Versand der Erhebungsunterlagen,
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG.
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter auf das Steuergeheimnis nach § 1 Abs. 1 bis 3 des Verpflichtungsgesetzes,
- Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages.

Der für den Kreis Paderborn zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

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

## 4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

### 4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße


In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen.<sup>6</sup> Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Das Produkt zur Beurteilung der Angemessenheit berechnet sich aus der für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse ermittelten Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards und der für die Größe der Bedarfsgemeinschaft definierten abstrakt angemessenen Wohnfläche. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume.<sup>7</sup>

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen.<sup>8</sup>

Diese Größenklassen werden für das Schlüssige Konzept des Kreises Paderborn unverändert übernommen.

<b>Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen</b>	
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Wohnungsgröße</b>
1 Person	> 25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup>
3 Personen	> 65 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>
4 Personen	> 80 bis ≤ 95 m <sup>2</sup>
5 Personen	> 95 bis ≤ 110 m <sup>2</sup>
Jede weitere Person	+ 15 m <sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 15 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.

<sup>6</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

<sup>7</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

<sup>8</sup> Im Land Nordrhein-Westfalen sind diese in den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) im Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr (IV. 5-619-1665/09) vom 12.12.2009 geregelt.



## 4.2 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

In einem zweiten Schritt ist die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards zu bestimmen.<sup>9</sup> Diese muss auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 1 SGB XII) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 zwei Erhebungsansätze dargestellt:

*„Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“<sup>10</sup>*

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

Analyse & Konzepte wendet den ersten Erhebungsansatz an und betrachtet eine Stichprobe des Gesamtwohnungsbestands. Die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard werden dann über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter definiert. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Entsprechend bilden Wohnungen des einfachen Standards jene Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im Quadratmeter niederschlägt.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

<sup>10</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

<sup>11</sup> BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

## 5 Vergleichsraum

Dem Prüfschema des Bundessozialgerichtes weiter folgend gilt es in einem dritten Schritt die Netto-Kaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln.<sup>12</sup> Mit der Ermittlung der Netto-Kaltmiete im Vergleichsraum gilt es als Zwischenschritt jedoch zunächst eben diesen zu definieren.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.<sup>13</sup>

Dabei bildet nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum.<sup>14</sup>

Das Bundessozialgericht betont zudem, dass seine Rechtsprechung zu Großstädten als ein Vergleichsraum nicht bei kleineren Städten zu kleinräumigen Einheiten führen soll, sondern im Gegenteil ein möglichst großes Gebiet erfasst werden sollte.<sup>15</sup> Hinsichtlich der Größe des zu bildenden räumlichen Vergleichsmaßstabes sind zwei grundlegende Aspekte zu berücksichtigen.

Zum einen müssen die Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und Wohnumfeld der Leistungsberechtigten orientieren. Die Vergleichsräume dürfen deshalb nicht zu groß sein, da sonst das Aufrechterhalten des sozialen Umfelds der Leistungsberechtigten unter Umständen gefährdet ist.

Zum anderen ist es hingegen notwendig einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem sich ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Datenerhebung ausreichend Bestands-, Neuvertrags und Angebotsmieten erheben lassen, um Angemessenheitsrichtwerte valide herleiten und einen Nachweis für Alternativwohnraum erbringen zu können.

Ein grundsätzlicher Anspruch bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen.

---

<sup>12</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 4 AS 24/18 R.

<sup>13</sup> vgl. insb. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R.

<sup>14</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

<sup>15</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Das Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

So stellt das BSG fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog „Raumschaften“ zusammengefasst hat“.<sup>16</sup>

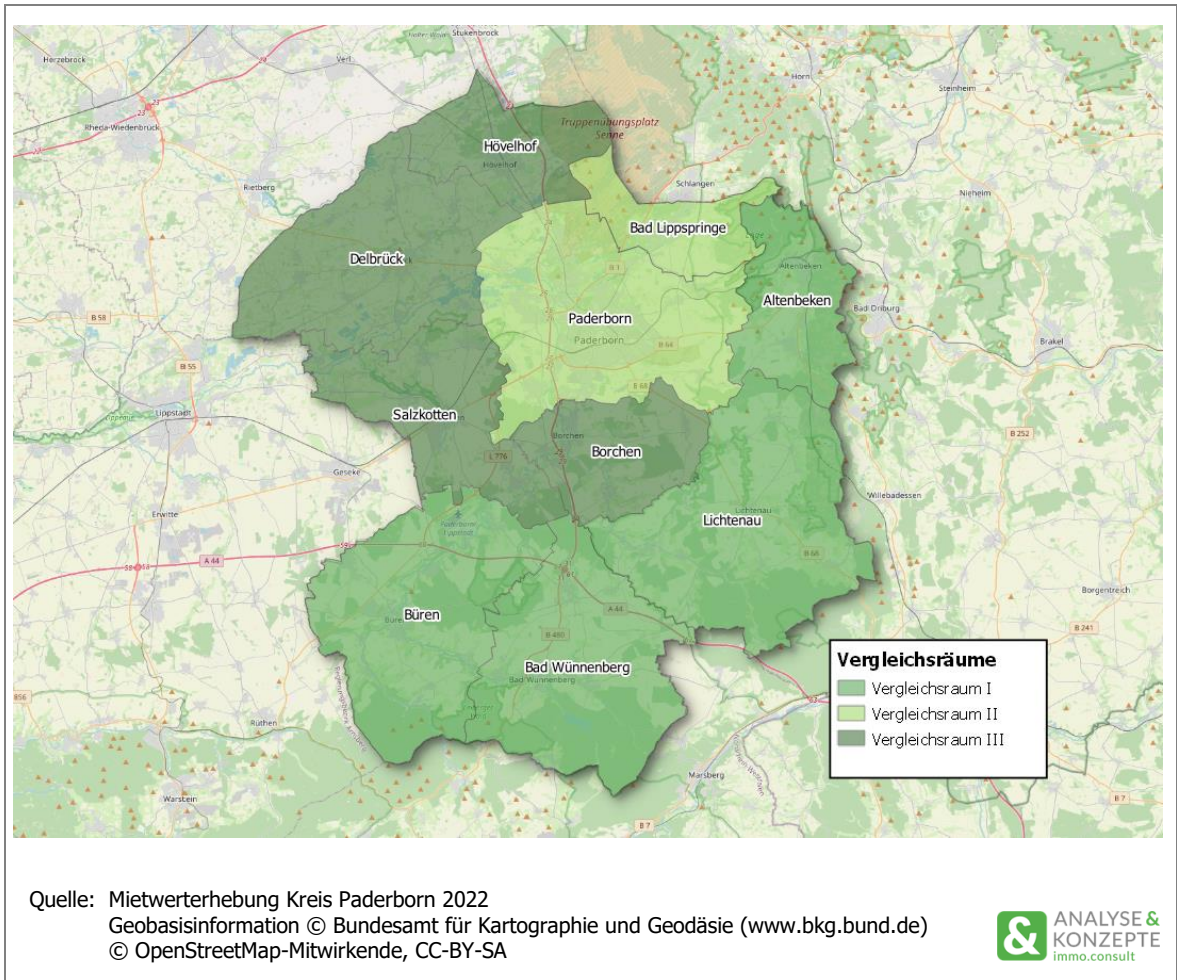
Unter Zugrundelegung der vorgenannten Maßstäbe hat der Kreis Paderborn entschieden, das Gebiet des Kreises in drei Vergleichsräume zu unterteilen. Die Vergleichsräume und die dazugehörigen Kommunen werden in der nachfolgenden Tabelle und Karte dargestellt.

Eine ausführliche Beschreibung und Begründung zur Bildung der Vergleichsräume im Untersuchungsgebiet folgt in den nächsten Kapiteln. Insbesondere Themen, wie der Mietwohnungsbestand, die räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit werden hierfür betrachtet.

<b>Tab. 3 Vergleichsräume und Kommunen Kreis Paderborn</b>	
<b>Büren</b>	Altenbeken
	Stadt Bad Wünnenberg
	Stadt Büren
	Stadt Lichtenau
<b>Paderborn</b>	Stadt Bad Lippspringe
	Stadt Paderborn
<b>Delbrück</b>	Borchen
	Stadt Delbrück
	Hövelhof
	Stadt Salzkotten
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022	


<sup>16</sup> BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R.

**Karte 1 Vergleichsräume - Kreis Paderborn**



## 5.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum, wie bereits dargestellt, unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestands kann aufgezeigt werden, dass alle gebildeten Vergleichsräume substantielle Mietwohnungsbestände aufweisen. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die im Zensus 2011 erfassten, zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (siehe Tabelle 4).

<b>Tab. 4 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen</b>		
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Einwohner<sup>1</sup></b>	<b>Wohnungsbestand<sup>2</sup></b>
<b>Büren</b>	52.725	6.592
<b>Paderborn</b>	154.572	44.329
<b>Delbrück</b>	82.219	11.328
<b>Kreis Paderborn</b>	<b>289.516</b>	<b>62.249</b>
<sup>1</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder. <sup>2</sup> Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen ohne Wohnheime, laut Zensus 2011.		
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022 		

Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.<sup>17</sup> Die wahre Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

## 5.2 Räumliche Nähe und Infrastruktur

Nach den Vorgaben des BSG sind die Vergleichsräume in Landkreisen anhand der Kriterien räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit zu bilden. Bei der Zusammenfassung von Kommunen zu Vergleichsräumen ist dabei auf räumliche Orientierungen, Tagespendelbereich für Berufstätige, die Nähe zu Ballungsräumen oder auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.<sup>18</sup>

Die räumliche Orientierung von Kommunen und ihre infrastrukturelle Verbundenheit insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte beschrieben. Es handelt sich um ein raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet.

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen hinsichtlich ihrer Fähigkeit ein, Versorgungsleistungen an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren zu

<sup>17</sup> Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von Analyse & Konzepte nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

<sup>18</sup> Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

erbringen. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisierte Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.<sup>19</sup>

Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden kann. Neben der Grundversorgung, wie sie auch in Unterzentren zur Verfügung steht, umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf, insbesondere:

- Fachärzte und Krankenhäuser
- Kaufhäuser
- Kino, kulturelle Angebote
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Schwimmbäder
- weiterführende Schule und Berufsschule.

Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können im nächsten erreichbaren Oberzentrum gedeckt werden. Das umfasst neben dem Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot der Unter- und Mittelzentren insbesondere:

- besondere Warenhäuser und Spezialgeschäfte
- Fachkliniken
- Theater und Museen
- Fachhoch- und Hochschulen
- Regionalbehörden.

Im Gebiet des Kreises Paderborn gibt es zwei Mittelzentren, Büren und Delbrück. Darüber hinaus ist das Oberzentrum, die Kreisstadt Paderborn von besonderer Bedeutung für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen.

### **5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit**

Im Rahmen der abstrakten Prüfung kann es einer Bedarfsgemeinschaft grundsätzlich zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.<sup>20</sup>

Zunächst soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum der Stadt Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,<sup>21</sup> können die hier für den Kreis Paderborn gebildeten Vergleichsräume im Sinne

---

<sup>19</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/System\\_der\\_zentralen\\_Orte](https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte) (Zugriff: 20.05.2022).

<sup>20</sup> Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden (siehe BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.).

<sup>21</sup> Die minimale Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt 1 Stunde und 58 Minuten bei drei Umstiegen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.


einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Leistungsempfängern ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Es ist jedoch auch immer der konkrete Einzelfall zu prüfen, ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft als Verweisungsgebiet zugemutet werden kann. Nachfolgend werden die gebildeten Vergleichsräume und ihre verkehrstechnische Verbundenheit mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und mit dem Personenkraftwagen (PKW) beschrieben. Die Fahrzeiten sind in der Tabelle 5 dargestellt.

<b>Tab. 5 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW<sup>1</sup></b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Referenzpunkt</b>	<b>Zielort im Vergleichsraum</b>	<b>Fahrzeit ÖPNV</b>	<b>Fahrzeit PKW</b>
<b>Büren</b>	Altenbeken	Bahnhof	Büren Markt	55	40
	Bad Wünnenberg	Fürstenberg Kirche	Büren Markt	91	16
	Büren	Markt	Büren Markt	-	-
	Lichtenau	Stadtmitte	Büren Markt	83	28
<b>Paderborn</b>	Bad Lippspringe	Marktplatz	Paderborn Hbf	33	18
	Paderborn	Hauptbahnhof	Paderborn Hbf	-	-
<b>Delbrück</b>	Borchen	Schule/Rathaus	Delbrück Busbahnhof	72	22
	Hövelhof	Bahnhof	Delbrück Busbahnhof	56	12
	Delbrück	Busbahnhof	Delbrück Busbahnhof	-	-
	Salzkotten	Bahnhof	Delbrück Busbahnhof	58	14

<sup>1</sup> Verbindung in Fahrminuten, erhoben für Fahrten am 17.02.2022 zwischen 07:00 und 12:00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf [bahn.de](http://bahn.de) und Google Maps Routenplaner.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



## 5.4 Vergleichsräume im Kreis Paderborn

### 5.4.1 Vergleichsraum Büren

Der Vergleichsraum Büren besteht aus den Städten Büren, Lichtenau, Bad Wünnenberg und der Gemeinde Altenbeken. Der Vergleichsraum befindet sich im Südosten des Kreises Paderborn und grenzt an die Kreise Lippe, Höxter, Soest und den Hochsauerlandkreis. Der Vergleichsraum umfasst eine Größe von 601,08 km<sup>2</sup>.

Die verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen innerhalb des Vergleichsraumes erfolgt vor allem über den ÖPNV mittels Busverbindungen und den Individualverkehr. Die Kommunen in dem Vergleichsraum sind durch die Bundesautobahn A33 und A44, die Bundesstraßen B64, B68 und B480, sowie diverse kleinere Landstraßen verkehrstechnisch verbunden.

Mit dem ÖPNV kann das Mittelzentrum Büren in 55 bis 91 Minuten erreicht werden. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit zwischen 16 und maximal 40 Minuten. Die Stadt Büren übernimmt als Mittelzentrum die, in Kapitel 5.2 beschrieben, Funktionen für die Kommunen in diesem Vergleichsraum. Darüber hinaus sind die Kommunen des Vergleichsraumes gut an das Oberzentrum Paderborn

angebunden. Aufgrund der deutlichen Unterschiede im Mietpreisniveau bilden die Kommunen dieses Vergleichsraumes jedoch keinen gemeinsamen Vergleichsraum mit der Stadt Paderborn.<sup>22</sup>

#### **5.4.2 Vergleichsraum Paderborn**

Die Stadt Paderborn und die Stadt Bad Lippspringe bilden den Vergleichsraum Paderborn. Er wird von den Vergleichsräumen Büren und Delbrück umschlossen und grenzt im Norden an den Kreis Lippe. Der Vergleichsraum umfasst eine Größe von 230,60 km<sup>2</sup>. Die beiden Städte sind infrastrukturell und verkehrstechnisch über die Bundesstraße B1 und die Detmolder Straße direkt miteinander verbunden. Auch die Bebauung geht von Bad Lippspringe nach Paderborn Marienloh nahezu fließend über.

Der gesamte Vergleichsraum ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Mit dem Bus (R50 und R51) kann man von der Stadtmitte Bad Lippspringe, die Stadtmitte Paderborn in 33 Minuten erreichen. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit 18 Minuten.

#### **5.4.3 Vergleichsraum Delbrück**

Der Vergleichsraum Delbrück besteht aus den Städten Delbrück, Salzkotten und der Gemeinde Hövelhof. Der Vergleichsraum befindet sich im Westen des Kreises Paderborn und grenzt an den Kreis Soest und den Kreis Gütersloh. Der Vergleichsraum umfasst eine Größe von 337,82 km<sup>2</sup>. Die Stadt Delbrück stellt in dem Vergleichsraum das geografische Zentrum dar und ist zugleich ein Mittelzentrum nach dem System der Zentralen Orte.

Die drei Kommunen dieses Vergleichsraumes sind verkehrstechnisch miteinander verbunden. Innerhalb des Vergleichsraumes gibt es die Bundesautobahn A33, die Bundesstraßen B1 und B64, sowie diverse kleinere Landstraßen. Darüber hinaus sind die Kommunen Hövelhof und Salzkotten über eine Bahnlinie (RB75 und RB89) mit dem Oberzentrum Paderborn verbunden. Mit dem PKW können die beiden Kommunen Hövelhof und Salzkotten das Mittelzentrum Delbrück in 12 bzw. 22 Minuten erreichen. Mit dem ÖPNV beträgt die Fahrzeit 56 bzw. 72 Minuten.

### **5.5 Homogener Lebens- und Wohnbereich**

Im Falle einer unangemessenen Miete soll, sofern vorhanden, der Verweis auf angemessenen Wohnraum innerhalb des Wohnortes im Sinne des Bundessozialgerichts erfolgen. Dadurch soll der Lebensmittelpunkt einer Bedarfsgemeinschaft geschützt werden. Prämisse bei der Definition von Wohnräumen ist, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.<sup>23</sup>

Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten die Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung am Wohnort (im Sinne des BSG) einbezogen werden.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R - Randnummer 22.

<sup>23</sup> vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

<sup>24</sup> BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R.



Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes in der Regel gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert auch das Bundessozialgericht.<sup>25</sup>

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zumeist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum für eine Stadt oder einen Landkreis ein verallgemeinerbarer Lebensbereich definieren lässt
- und zum anderen sich dieser empirisch nicht berechnen lässt, aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Indikatoren und Merkmalsausprägungen, für die zum Teil keine Daten vorliegen und die auch nicht sinnhaft zueinander in Beziehung gesetzt werden können.

Der homogene Wohn- und Lebensbereich selbst kann im individuellen Fall sowohl Teile des eigenen Vergleichsraumes als auch anderer Vergleichsräume umfassen.

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung auf § 140 SGB III, durch den die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.<sup>26</sup>
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts.<sup>27</sup>
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

<sup>26</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

<sup>27</sup> BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

<sup>28</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

## 6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine eigenständige Datenerhebung, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.<sup>29</sup>

### 6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den „in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand“ beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren.<sup>30</sup>

Entscheidend ist, dass nur auf Mietwohnungen abzustellen ist. Darüber hinaus kann die Rechtsprechung - analog zum Mietspiegel - dahin gehend interpretiert werden, dass nur Mieten berücksichtigt werden, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sind. Zusätzlich sind Wohnungen, die Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, zu berücksichtigen, da diese ja gerade auch für Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen sollen. Dementsprechend werden Mieten, die mit persönlichen Beziehungen oder mit weiteren Leistungen gekoppelt sind, nicht berücksichtigt. Hierzu gehören folgende Wohnungen:

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

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mieterhebung für den Kreis Paderborn ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

---

<sup>29</sup> Das schlüssige Konzept folgt daher dem Rechtsgedanken für Satzungen nach § 22c SGB II, sodass einerseits „geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert [zu] berücksichtigen“ sind und andererseits „sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten [in die Auswertung] einfließen“.

<sup>30</sup> BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.<sup>31</sup> Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2011 sind rund 62.250 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2011 neu gebauten Wohnungen hinzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über die Größe der Wohnungen. In dieser Analyse werden Wohnungen zwischen 25 und 110 m<sup>2</sup> betrachtet. Die Grundgesamtheit dieser Wohnungen liegt laut Zensus bei 52.359 Mietwohnungen.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Kreis Paderborn gibt es gemäß Zensus 852 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 87 Fällen gibt es keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen. Hintergrund ist, dass das Bundessozialgericht festgelegt hat, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können.<sup>32</sup>

Entsprechend wurden im Rahmen der Erhebungen beziehungsweise Auswertungen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die vermietetseitig zumindest über die Merkmale „Bad“ und „Sammelheizung“ verfügen. Wohnungen, die diesem Niveau nicht genügen, blieben unberücksichtigt. Diese Merkmale wurden durch den Erhebungsfragebogen erfasst.

## 6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

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

### 1. Stufe

Im ersten Schritt wurden die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert, die in der Lage sind, eine große Zahl an Mietwerten elektronisch zu übermitteln, da sie über eine professionelle Wohnungsverwaltung verfügen. Diese Vermieter wurden vom Kreis Paderborn angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

---

<sup>31</sup> Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

<sup>32</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

## 2. Stufe

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

Für die Befragung der kleineren privaten Vermieter wurden Adressdaten von der Gemeinschaft für Kommunikationstechnik, Informations- und Datenverarbeitung Paderborn (GKD) des Kreises Paderborn verwendet. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden 4.000 Eigentümer angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

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


Die befragten Personen hatten die Möglichkeit kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem Sie den Fragebogen mit dem beiliegenden und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschickten oder den Fragebogen online ausfüllten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen und diese per E-Mail zukommen lassen.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Erhebung im Kreis Paderborn fand von Januar 2022 bis März 2022 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.01.2022 erhoben. Die stichtagsbezogene Befragung ermöglicht im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar erhoben werden.

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Kreis Paderborn 3.369 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 6).

<b>Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten</b>									
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>								<b>Summe</b>
	< 25 m <sup>2</sup>	≥ 25 ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 ≤ 65 m <sup>2</sup>	> 65 ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 ≤ 95 m <sup>2</sup>	> 95 ≤ 110 m <sup>2</sup>	> 110 m <sup>2</sup>	nicht zu-zuord- nen	
<b>Büren</b>	0	25	52	88	63	56	62	3	<b>349</b>
<b>Paderborn</b>	9	493	537	548	347	145	106	12	<b>2.197</b>
<b>Delbrück</b>	2	43	87	174	145	75	87	3	<b>616</b>
nicht zu-zuordnen	2	19	36	45	24	7	22	52	<b>207</b>

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



Von den 3.369 Bestandsmieten konnten 2.574 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Rahmen der Datenaufbereitung ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert. Es handelt sich hierbei unter anderem um unvollständige Fragebögen sowie um Wohnungen ohne Bad und Heizung, Werks- oder Dienstwohnungen, gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1).

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

### 6.2.1 Extremwertkappung

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

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklassen.

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

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

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. *„Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“*<sup>33</sup>

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

Die Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als Ausreißer behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 2.450 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

---

<sup>33</sup> Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

<b>Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung</b>	
<b>Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten</b>	<b>3.369</b>
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	795
<b>Vollgültige Mietwerte</b>	<b>2.574</b>
./. Extremwertkappung	124
<b>Mietwerte für weitere Auswertungen</b>	<b>2.450</b>
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022	

Hinsichtlich der notwendigen Feldbesetzung können die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden. Demnach wird für qualifizierte Mietspiegel eine Mindestbesetzung von 30 Fällen je Mietspiegelfeld empfohlen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Faustformel für den notwendigen Mindestumfang. In der hier vorliegenden Auswertung weisen sämtliche Tabellenfelder mit 39 bis 459 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.<sup>34</sup>

<b>Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \leq 110 \text{ m}^2$	
<b>Büren</b>	20	47	75	55	47	<b>244</b>
<b>Paderborn</b>	445	435	459	293	121	<b>1.753</b>
<b>Delbrück</b>	39	75	150	128	61	<b>453</b>
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022						

### 6.2.2 Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung des aktuellen Mietniveaus werden die Neuvertragsmieten aus den erhobenen Bestandsmieten gesondert betrachtet. Es handelt sich bei den Neuvertragsmieten um eine Teilmenge aller erhobenen Bestandsmieten (siehe Tabelle 8).


Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 01.01.2022 neu abgeschlossen worden sind,

<sup>34</sup> Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.<sup>35</sup>

<b>Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \leq 110 \text{ m}^2$	
<b>Büren</b>	2	4	11	12	8	<b>37</b>
<b>Paderborn</b>	68	69	65	37	18	<b>257</b>
<b>Delbrück</b>	7	16	24	16	11	<b>74</b>

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



Berücksichtigung finden die Neuvertragsmieten bei der Beurteilung des aktuellen Mietniveaus. Sie stellen dar, wie hoch der Anteil an Wohnungen ist, die tatsächlich zu den ermittelten Angemessenheitsrichtwerten angemietet werden können. Die Ausführungen dazu können Kapitel 7 entnommen werden.


### 6.2.3 Kalte Betriebskosten

Das Ziel bei der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist es, eine Brutto-Kaltmiete, bestehend aus der Netto-Kaltmiete und den kalten Betriebskosten, auszuweisen. Dafür wurden alle ausgefüllten Fragebögen, in denen vollständige Angaben zu den Betriebskosten vorhanden waren, ausgewertet.

Die Fallzahl unterscheidet sich von den erhobenen Bestandsmieten, da nicht in jedem Fragebogen auch eindeutige Angaben zu den kalten Betriebskosten vorhanden waren. Darüber hinaus wurden nur die Betriebskostenwerte berücksichtigt, in denen die Kosten für Wasser und Abwasser enthalten waren (siehe Tabelle 10).

<b>Tab. 10 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \leq 110 \text{ m}^2$	
<b>Büren</b>	19	47	75	48	40	<b>229</b>
<b>Paderborn</b>	428	420	457	285	110	<b>1.700</b>
<b>Delbrück</b>	36	65	133	115	57	<b>406</b>

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



<sup>35</sup> Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

### 6.3 Erhebung der Angebotsmieten

Neben den Bestands- und Neuvertragsmieten werden Angebotsmieten erfasst, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum 01.03.2021 bis 28.02.2022 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Immopool,
- eBay-Kleinanzeigen,
- ivd24immobilien,
- immo.lz,
- immo.nw,
- immo.mt,
- wb-immo.


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

- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 11.243 Anzeigen zu 4.534 Wohnungsangeboten ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 4.309 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 11).

<b>Tab. 11 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \leq 110 \text{ m}^2$	
<b>Büren</b>	45	72	99	69	48	<b>333</b>
<b>Paderborn</b>	772	789	849	603	332	<b>3.345</b>
<b>Delbrück</b>	67	122	183	171	88	<b>631</b>

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022





Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden und erfasst werden können. Dieses Phänomen soll an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In 12 Monaten wurden 4.534 verwertbare Angebote erfasst.
- Für den Kreis Paderborn gibt es laut Zensus 2011 rund 62.250 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) in Nordrhein-Westfalen liegt bei 9,2 % pro Jahr.<sup>36</sup>
- Es werden also circa 5.727 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also ca. 79 %.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 18), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

---

<sup>36</sup> Umzugsquote in den Bundesländern, 2017. [www.techem.de](http://www.techem.de)

## **7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem dritten Prüfschritt ist die „Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum“ herzuleiten.<sup>37</sup>

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II) sind für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits die erforderliche Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen.

Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird.

### **7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes**

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

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

Dabei werden die Leistungsempfänger (SGB II und SGB XII) nicht als alleinige Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet. Es wurden auch konkurrierende Nachfragegruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt. Hierzu gehören insbesondere Wohngeldempfänger, Leistungsempfänger nach AsylbLG und Geringverdiener ohne Leistungsbezug.

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

Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der Nachfragegruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 12).


---

<sup>37</sup> BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

<b>Tab. 12 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)</b>						
<b>Haushalte mit ...</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Summe</b>
<b>Bedarfsgemeinschaften nach SGB II<sup>1</sup></b>	4.860	1.790	980	710	730	9.070
<b>Wohngeldempfänger<sup>2</sup></b>	870	320	240	360	580	2.370
<b>Bedarfsgemeinschaften SGB XII<sup>2</sup></b>	2.610	820	30	10	10	3.480
<b>Geringverdiener ohne Leistungsbezug<sup>3</sup></b>	5.030	4.460	2.310	2.030	1.030	14.860
<b>Haushalte nach AsylbLG<sup>2</sup></b>	410	60	40	60	120	690
<b>Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment</b>	<b>13.870</b>	<b>7.480</b>	<b>3.610</b>	<b>3.190</b>	<b>2.490</b>	<b>30.640</b>
<b>Haushalte insgesamt<sup>4</sup></b>	45.760	40.630	21.000	18.460	9.360	135.210
<b>Anteil Nachfragehaushalte</b>	<b>30 %</b>	<b>18 %</b>	<b>17 %</b>	<b>17 %</b>	<b>26 %</b>	<b>23 %</b>

1 Bundesagentur für Arbeit (31.12.2021)  
 2 Kreis Paderborn (01.01.2022)  
 3 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2020)  
 4 Berechnung aus Zensus 2011 & Statistisches Bundesamt (Destatis) (31.12.2020)

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022

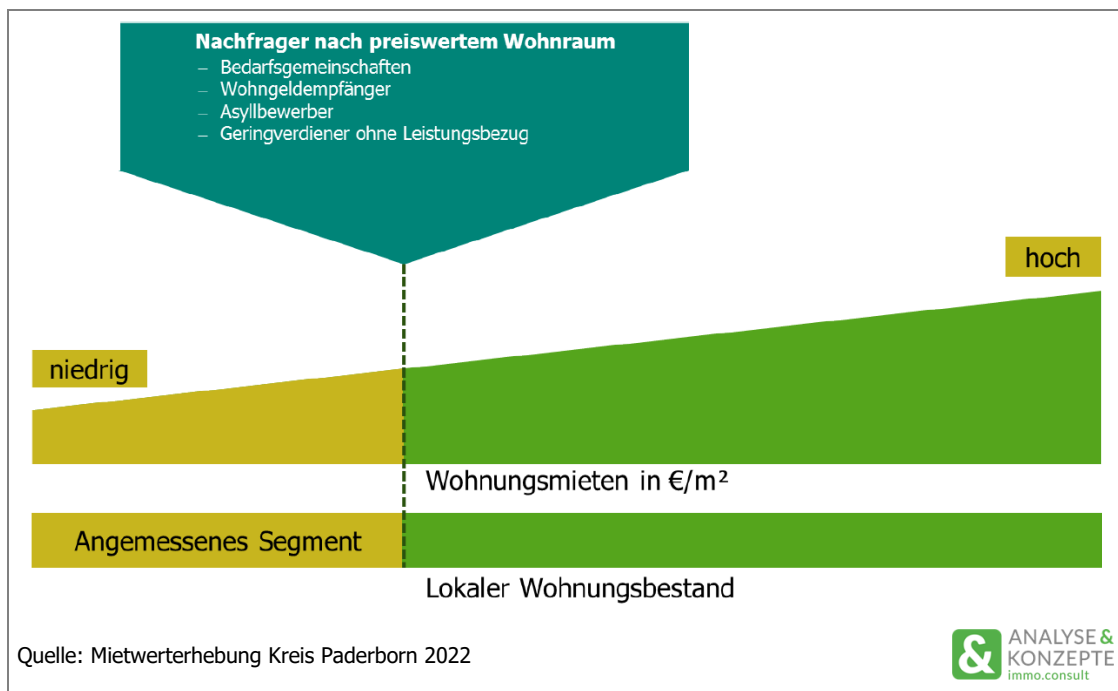


Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch dieser Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe erfolgt dergestalt, dass die im Rahmen der Untersuchung erhobenen Quadratmetermietwerte (Bestandsmieten) aufsteigend sortiert werden und dann die Grenze bei dem Wert (Miethöhe) gezogen wird, unterhalb dessen 30 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1).

Hierbei werden nur relevante Mietwerte berücksichtigt. Nicht relevante Wohnungsbestände, wie beispielsweise Substandardwohnungen oder Freundschaftsmieten, wurden bereits ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragegruppen erfolgt für jede Haushaltsgrößenklasse separat. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Anteil der Nachfrager (SGB II und SGB XII) nicht in allen Haushaltsgrößenklassen gleich ist.

**Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes**



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.<sup>38</sup>

Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche Tabelle 12) nicht ohne weitere Prüfung als ausreichend zur Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angewandt werden. Diese Prüfung erfolgt mit einem iterativen Verfahren, in dem der Anteil der verfügbaren Wohnungen auf dem Angebotsmarkt berücksichtigt wird.

## 7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.<sup>39</sup>

Um den Wohnungsmarkt durch die Höhe der Transferzahlungen so gering wie möglich zu beeinflussen, gleichzeitig aber auch ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Leistungsempfänger zu gewährleisten, wurde der Umfang des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Leistungsempfänger im unteren Wohnungsmarktsegment angepasst. Mit einem iterativen Verfahren können die Ungleichverteilungen zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen ausgeglichen werden, wenn zum Beispiel dem hohen Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein proportional kleinerer Anteil an Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 7.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltgröße. Dem gegenüber steht das relevante Wohnungsangebot bezogen auf die jeweilige angemessene Wohnungsgröße. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen.

---

<sup>38</sup> Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

<sup>39</sup> Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“, Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

### **Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten**

Zwischen diesen drei Mietarten bestehen teilweise deutliche Unterschiede. Die Gründe hierfür sind, dass:

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

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):<sup>40</sup>

*„Angebotsmieten liegen im Mittel meist höher als der Mittelwert von repräsentativ erhobenen Neuvertragsmieten. Der Grund hierfür liegt weniger in der Tatsache begründet, dass der Mieter Verhandlungsspielraum besetzt und der letztlich vereinbarte Mietpreis unter dem Angebot liegt (der so genannte Kontrahierungsabschlag). Wichtiger sind Verzerrungen durch die nicht repräsentative Abbildung des Angebots bzw. der Transaktionen. So werden ca. 50% (etwas mehr im städtischen, etwas weniger im ländlichen Raum) der Mietwohnungstransaktionen öffentlich inseriert. Unterproportional vertreten sind dabei die Wohnungen der meist preisgünstigen institutionellen Vermieter (insbesondere kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die oft mit Wartelisten arbeiten). Auch Vergaben im Freundes- und Verwandtenkreis sowie Aushänge bspw. im örtlichen Supermarkt oder in den Mensen der Universitätsstädte tendieren dazu, günstiger zu sein als die kostenpflichtige Annonce in der Zeitung oder einem Internetportal. Gleiches gilt für die lokal oftmals bedeutenden kostenlosen Anzeigenblättchen. Kommunale Angebotsmieten-datenbanken haben deshalb gegenüber den bundesweiten Datenbanken den Vorteil, dass sie auch das institutionelle Segment und lokale Anzeigenblättchen berücksichtigen können.“*

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

Aus den erläuterten Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten je Quadratmeter lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten. Bedeutender bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil

---

<sup>40</sup> Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

derjenigen Angebote und Neuvertragsmieten ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind (siehe Tabelle 18 und 19).

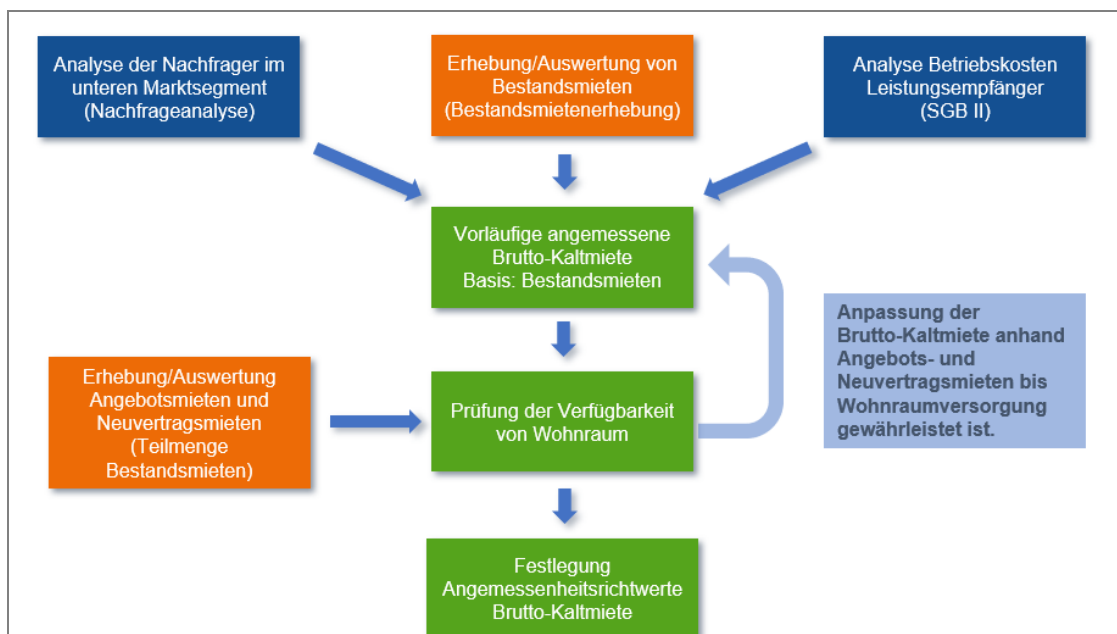
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angesehen werden kann. Dazu erfolgt ein Rückgriff auf die ermittelte Nachfrage im unteren Wohnungsmarktsegment (siehe Tabelle 12).

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

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden so lange erhöhte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können.

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

**Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten**




Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022

Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden folgende Perzentile bestimmt:

<b>Tab. 13 Perzentilgrenzen</b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Büren</b>	50 %	45 %	40 %	40 %	70 %
<b>Paderborn</b>	35 %	45 %	55 %	45 %	40 %
<b>Delbrück</b>	45 %	45 %	50 %	55 %	65 %

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



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

### 7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Laut Zensus 2011 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vergleichsraum Paderborn 87,68 %. Dieser Anteil ist als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kaltmiete verwendet worden. Die Bestandsmieten in den Vergleichsräumen Büren und Delbrück wurden nicht gewichtet, da die verwendbaren Datensätze die Marktsituation bereits widerspiegeln. Ein Gewichtungsverfahren wird in diesen Vergleichsräumen nicht benötigt. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 14 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.



<b>Tab. 14 Netto-Kaltmieten in €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Büren</b>	<b>5,24</b>	<b>4,97</b>	<b>4,69</b>	<b>4,73</b>	<b>4,80</b>
<b>Paderborn</b>					
Private Vermieter	6,76	5,82	5,79	6,21	6,21
Institutionelle Vermieter	6,67	6,43	5,89	5,11	5,00
<b>Paderborn (gewichtet)</b>	<b>6,75</b>	<b>5,90</b>	<b>5,80</b>	<b>6,07</b>	<b>6,06</b>
<b>Delbrück</b>	<b>6,06</b>	<b>5,96</b>	<b>5,77</b>	<b>5,85</b>	<b>5,71</b>
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022					



### **Exkurs Gewichtungsverfahren:**

Bei den Netto-Kaltmieten zeigt sich, dass sich die Grundmieten von privaten (Klein-)Vermietern und institutionellen (Groß-)Vermietern je nach Haushaltsgrößenklasse voneinander unterscheiden. Da der Anteil der privaten Vermieter in der Grundgesamtheit im Vergleichsraum Paderborn 87,68 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.

Beispiel für das 35 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum Paderborn:

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 6,67 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 6,76 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 87,68 %
- Gewichtete Netto-Kaltmiete =  $(6,76 \text{ €} * 0,8768) + (6,67 \text{ €} * (1 - 0,8768)) = \mathbf{6,75 \text{ €}}$

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst.

Parallel erfolgte eine Auswertung der tatsächlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger aus dem Jobcenterdatensatz. Für beide Datensätze - Mietwerterhebung und Jobcenterdatensatz - wurden entsprechend der Vorgabe des Bundessozialgerichts die Mittelwerte (Mediane)

aller Betriebskostenwerte nach Wohnungsgrößenklasse im Vergleichsraum ermittelt.<sup>42</sup> Um eine Schlechterstellung der Leistungsempfänger zu vermeiden, wird für jedes Tabellenfeld der jeweils höhere Betriebskostenwert herangezogen (siehe Tabelle 15).

<b>Tab. 15 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Büren</b>					
Mietwerterhebung	<b>1,48</b>	<b>1,38</b>	<b>1,43</b>	1,18	<b>1,20</b>
Jobcenter-Daten	1,15	1,23	1,34	<b>1,30</b>	1,11
<b>Paderborn</b>					
Mietwerterhebung	<b>1,74</b>	<b>1,62</b>	<b>1,60</b>	1,31	1,09
Jobcenter-Daten	1,50	1,42	1,43	<b>1,47</b>	<b>1,43</b>
<b>Delbrück</b>					
Mietwerterhebung	<b>1,37</b>	<b>1,19</b>	1,08	1,11	<b>0,98</b>
Jobcenter-Daten	1,22	1,09	<b>1,15</b>	<b>1,20</b>	0,83
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022					



Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je Quadratmeter (siehe Tabelle 16).

<b>Tab. 16 Brutto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Büren</b>	6,72	6,35	6,12	6,03	6,00
<b>Paderborn</b>	8,49	7,52	7,40	7,54	7,49
<b>Delbrück</b>	7,43	7,15	6,92	7,05	6,69
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022					



<sup>42</sup> BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.


Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.<sup>43</sup>

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

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

<b>Tab. 17 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt in €)</b>						
<b>Vergleichsraum</b>	<b>Haushaltsgröße</b>					
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Büren</b>	336,00	412,75	489,60	572,85	660,00	+ 90,00
<b>Paderborn</b>	424,50	488,80	592,00	716,30	823,90	+ 112,35
<b>Delbrück</b>	371,50	464,75	553,60	669,75	735,90	+ 100,35

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein abstrakter Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für große Haushalte muss eine Prüfung des konkreten Einzelfalls erfolgen.

Der Orientierungswert für jede weitere Person über einen 5-Personen-Haushalt hinaus berechnet sich aus dem Angemessenheitsrichtwert für 5-Personen-Haushalte zuzüglich eines Aufschlages. Dieser Aufschlag ist das Produkt aus dem abstrakten Quadratmeterpreis für 5-Personen-Haushalte (siehe Tabelle 16) und dem zusätzlichen Wohnraumbedarf für jede weitere Person (siehe Tabelle 2).


<sup>43</sup> Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R, und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

Die Tabellen 18 und 19 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltniete je Quadratmeter) angemietet werden kann.

Die Angebotsmieten werden hierbei ebenfalls als „Produkte“ betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltnieten der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.


<b>Tab. 18 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot<sup>1</sup></b>										
<b>Vergleichsraum</b>	<b>1 Person</b>		<b>2 Personen</b>		<b>3 Personen</b>		<b>4 Personen</b>		<b>5 Personen</b>	
	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>
<b>Büren</b>	336,00	38 %	412,75	26 %	489,60	29 %	572,85	33 %	660,00	38 %
<b>Paderborn</b>	424,50	49 %	488,80	24 %	592,00	23 %	716,30	23 %	823,90	26 %
<b>Delbrück</b>	371,50	37 %	464,75	30 %	553,60	22 %	669,75	21 %	735,90	28 %

<sup>1</sup>Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)  
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



<b>Tab. 19 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten</b>										
<b>Vergleichsraum</b>	<b>1 Person</b>		<b>2 Personen</b>		<b>3 Personen</b>		<b>4 Personen</b>		<b>5 Personen</b>	
	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Neuvertrag</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Neuvertrag</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Neuvertrag</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Neuvertrag</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Neuvertrag</b>
<b>Büren</b>	336,00	0 %	412,75	25 %	489,60	27 %	572,85	58 %	660,00	25 %
<b>Paderborn</b>	424,50	66 %	488,80	52 %	592,00	55 %	716,30	54 %	823,90	39 %
<b>Delbrück</b>	371,50	57 %	464,75	50 %	553,60	38 %	669,75	19 %	735,90	18 %

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022



# **Anlage 1**

## **Fragebogen der Mietwerterhebung**

Abb. 2 Fragebogen der Mietwerterhebung

**Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022**

Wenn einer der folgenden Punkte auf eine Ihrer Wohnungen zutrifft, brauchen Sie für die betreffende Wohnung keine weiteren Angaben zu machen. Für alle anderen Wohnungen füllen Sie bitte jeweils eine Spalte aus.

- Sie nutzen die Wohnung für sich selbst.
- Die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft.
- Es handelt sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstellenwohnung für die eine reduzierte Miete gezahlt wird.
- Die Wohnung ist laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet.
- Die Wohnung wird als mobilität oder teilmobile Wohnung vermietet. (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)
- Die Wohnung ist an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet.

Bitte zurücksenden bis zum 18.02.2022

Online-Fragebogen:

Ihr Zugangsschlüssel für den Online-Fragebogen befindet sich auf dem Merkblatt.

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
In welchem Ort / Gemeinde ggf. Ortsteil befindet sich die Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Sammel- oder Zentralheizung ohne Handfeuerlöcher vorhanden? (z.B. Fernwärme, Öl-, Gas-, Nachtpeicherheizung)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns (t.mm.jj)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Datum der letzten Mieterhöhung (t.mm.jj)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Wohnfläche der Wohnung (in m <sup>2</sup> )	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Nettokaltemiete am 01.01.2022 (in €) (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungs- und Stellplatzkosten)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Kälte Betriebskostenvorauszahlung am 01.01.2022 (in €)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.01.2022 (in €)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Art des Energieausweises	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert
Energieverbrauch gemäß Energieausweis (in kWh/m <sup>2</sup> a)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Paderborn 2022

6 6 1 9 5 5 1 5 8 6

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH