

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Erstellung eines schlüssigen Konzeptes für die Kosten der Unterkunft und Heizung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024

Endbericht November 2024

Tabellenverzeichnis.....	II
Abbildungs- und Kartenverzeichnis	III
1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise	1
2. Datenquellen und Datenschutz.....	3
3. Erhebungsobjekte der Untersuchung	5
3.1 Vergleichsraum	5
3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung	8
3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen	9
3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten	10
3.2.3 Wohnungsgröße	10
3.2.4 Wohnlage	11
3.3 Beobachtungszeitraum	12
3.4 Art und Weise der Datenerhebung	13
3.5 Repräsentativität	16
3.6 Validität der Daten	18
3.7 Datenauswertung	19
3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten	19
3.7.2 Extremwertkappung	20
3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten	23
4. Angaben über die gezogenen Schlüsse.....	26
4.1 Produktbildung	29
4.1.1 Nettokaltmiete	29
4.1.2 Kalte Betriebskosten.....	29
4.1.3 Bruttokaltmiete	30
4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie	33
4.3 Fazit Schlüssiges Konzept	37
5. Angaben zu den Heizungskosten	39
Anlagen	40

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Vergleichsräume im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	7
Tab. 2:	Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße.....	11
Tab. 3:	Ermittlung der relevanten Mieten	12
Tab. 4:	Erhebungsumfang relevante Mieten insgesamt.....	17
Tab. 5:	Erhobener Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ...	18
Tab. 6:	Anzahl der Extremwerte.....	21
Tab. 7:	Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung (alle Daten).....	22
Tab. 8:	Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung (6-Jahresregelung)	23
Tab. 9:	Verteilung der erhobenen Angebotsmieten	24
Tab. 10:	Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung	24
Tab. 11:	Gewählte Perzentile nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen	27
Tab. 12:	Potenzielle Nachfrage im unteren Wohnungsmarktsegment.....	28
Tab. 13:	Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten (in €/m ²) zur Berechnung des Produkts.....	30
Tab. 14:	Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 1 (Erhebung). 31	
Tab. 15:	Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 2 (Erhebung). 31	
Tab. 16:	Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 3 (Erhebung). 32	
Tab. 17:	Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen.....	35
Tab. 18:	Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 1	35
Tab. 19:	Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 2.....	36
Tab. 20:	Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 3.....	36
Tab. 21:	Differenzen der Mietobergrenzen 2024 im Vergleich zu 2022	38
Tab. 22:	Heizungskosten 2024 im Vergleich zu 2022 in €/m ²	39

Abbildungs- und Kartenverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments	1
Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (31.12.2022).....	7
Karte 2: Vergleichsräume im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	8
Abb. 2: Schritte der Datenverarbeitung	25
Abb. 3: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen	33



1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Das System der Existenzsicherung in Deutschland gründet seit Januar 2005 auf drei Säulen, der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein zentrales Element aller drei Bereiche ist die Gewährung von Leistungen für den Bedarf an Unterkunftskosten (sogenannte „Kosten der Unterkunft“, kurz „KdU“).

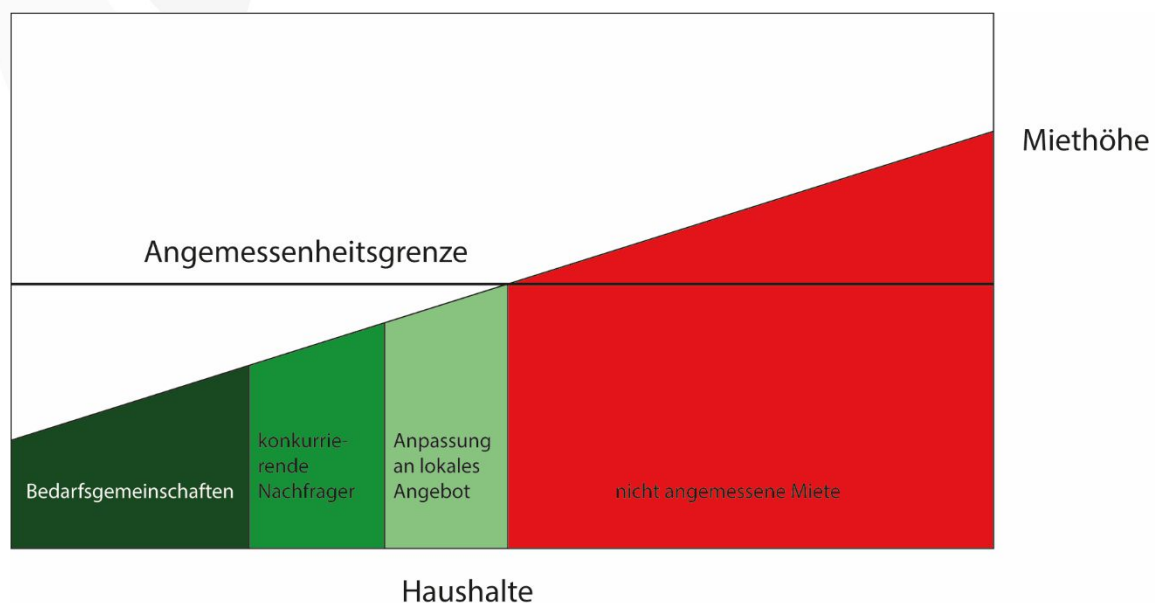
Zu den Kosten der Unterkunft zählen die Grundmiete (Nettokaltmiete) und die kalten Betriebskosten.

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Sätze 1 und 2 SGB XII übernimmt das System der Mindestsicherung die tatsächlichen Kosten der Unterkunft nur bis zur „angemessenen“ Höhe.

Die „Angemessenheit“ in Bezug auf Wohnungsgröße, Ausstattung und Mietpreis wurde vom Gesetzgeber nicht spezifiziert, sondern es obliegt den jeweiligen kommunalen Trägern, diese unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort in einem schlüssigen Konzept zu definieren (vgl. Abbildung 1).

Dabei darf die Definition der Angemessenheitsgrenze nicht nur die Nachfrage der Bedarfsgemeinschaften berücksichtigen, sondern muss auch andere Nachfrager und das lokale Angebot für die Ermittlung des entsprechenden Grenzwertes heranziehen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht dies.

Abb. 1: Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Für ein solch schlüssiges Konzept hat das Bundessozialgericht ein Anforderungs- und Prüfschema entwickelt.¹

Ausgangspunkt des schlüssigen Konzepts ist danach eine eigenständige Datenerhebung, die sogenannte Mietwerterhebung. Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt im gesamten Vergleichsraum repräsentativ und empirisch valide abbilden. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze auszuwerten. Dies beinhaltet unter anderem

- eine nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Angaben zur Vermeidung von „Brennpunkten“ durch soziale Segregation sowie
- Angaben zu den aus der Datenerhebung für die Ermittlung der Angemessenheitswerte gezogenen Schlüsse.

Die beauftragte Koopmann Analytics KG hat dazu ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen Angemessenheitswerten berücksichtigt. Dieses Konzept basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin die angemessenen Wohnkosten für Leistungsberechtigte der Mindestsicherung basierend auf einer breiten empirischen Basis rechtskonform, transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Zu diesem Zweck werden die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie ihre Ergebnisse für die Ermittlung der Angemessenheitswerte detailliert dargestellt.

Ein zentrales Element der Analyse ist dabei die räumliche Untergliederung des Vergleichsraums Landkreis Ostprignitz-Ruppin, der dem Zuständigkeitsbereich des zugelassenen kommunalen Trägers gemäß § 6a SGB II bzw. des örtlichen Trägers der Sozialhilfe gemäß § 98 SGB XII in Verbindung mit § 1 Absatz 1 Satz 1 HAG/SGB XII entspricht, in mehrere Vergleichsräume. Diese Analyse ist Kapitel 3.1 des Berichts vorbehalten.

Die im Wege des schlüssigen Konzepts eruierten Angemessenheitswerte sind „abstrakte“ Werte. Sie gelten für den Regelfall. Ergibt die Einzelfallprüfung eine Bedarfslage des Leistungsberechtigten der Mindestsicherung, die besonders bzw. nicht der Regel entsprechend ist, so kann von ihnen abgewichen werden (sogenannte „konkrete“ Angemessenheitsprü-

¹ Vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R; BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 10/18 R, B 14 AS 11/18 R, B 14 AS 12/18 R, B 14 AS 24/18 R, B 14 AS 41/18 R.

fung). In den folgenden Kapiteln werden zur Definition der abstrakten Angemessenheit zunächst die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise vorgestellt, woran sich die ausführliche Beschreibung der Ergebnisse anschließt.

2. Datenquellen und Datenschutz

Grundlage des Konzepts ist eine eigene Datenerhebung.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin folgt damit den Anforderungen des Bundessozialgerichts² sowie dem Rechtsgedanken des § 22c Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 SGB II. Ein Rückgriff auf andere vergleichbare Daten, wie etwa Mietspiegel, erfolgte mangels Verfügbarkeit oder unzureichender Aussagekraft für den vorliegenden Zweck nicht.

Bezüglich der für die Einholung der Daten zu nutzenden Quellen gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Es wurde daher auf die Empirik der beauftragten Koopmann Analytics KG zurückgegriffen, nach der das von ihr entwickelte Verfahren zur Befragung von Vermietern mit auf Freiwilligkeit basierenden Angaben zu einer umfangreichen und verlässlichen Datengrundlage zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten führt.³

Im Zentrum der Erhebung stand daher die Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen und die schriftliche Befragung kleiner privater Vermieter. Ergänzend erfolgte die Berücksichtigung von Mietdaten aus dem SGB II-Bereich.

Da die Teilnahme an der Erhebung nicht gesetzlich geregelt ist, bedarf es eines sehr sensiblen Umgangs mit den erhobenen Daten. Zwar handelt es sich bei ihnen nicht um personenbezogene Daten, jedoch spiegeln sie Elemente des jeweiligen Geschäftsbetriebs wider. Die Befragten wurden daher über die Freiwilligkeit ihrer Angaben informiert und darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung des vorliegenden Berichts genutzt werden. Dies kann insbesondere den zur Befragung an die Vermieter gerichteten Anschreiben entnommen werden (vgl. Anlagen 1 und 3).

Der erhobene Rohdatensatz, der von der Koopmann Analytics KG weiterverarbeitet wurde, enthält folgende Elemente:

² Siehe bereits die Ausführungen unter 1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise.

³ Vgl. BSG, Urteil vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R.

Datei der Nettokaltmieten (Beispiel)

Ort	Mietvertragsbeginn	Mietänderungen in den vergangenen 6 Jahren	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete (NKM)	NKM pro m ²	Wohnungsgrößenklasse	Vergleichsraum	6-Jahresrelevanz
Kyritz	01.01.2015	Ja	49,83	128,36	2,58	1	1	Ja

Datei der kalten Betriebskosten (Beispiel)

Ort	Wohnfläche in m ²	Kalte Betriebskosten (KBK)	Kalte Betriebskosten inkl. Wasserkosten	KBK pro m ²	Wohnungsgrößenklasse
Kyritz	47,07	23,43	Ja	0,80	1

Aus datenschutzrechtlicher Sicht von gleichfalls hoher Relevanz ist die Adressgenerierung zur Befragung der privaten Kleinvermieter mittels Anschreiben sowie die Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten.

Um die Anforderungen des Datenschutzes zu erfüllen, verpflichtete sich die beauftragte Koopmann Analytics KG, im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umzusetzen:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten),
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß Artikel 5 DSGVO.

Die anonymisierten Originaldaten werden nur bei Streitfällen herangezogen. Dabei muss sichergestellt werden, dass sie nur von berechtigten Personen, die auf die Einhaltung des Datenschutzes zu verpflichten sind, genutzt werden können.

Der Datensatz mit den Rohdaten liegt aufgrund der Notwendigkeit eines sensiblen Umgangs mit den Daten nur bei der Koopmann Analytics KG vor. Veröffentlicht werden hingegen folgende Angaben:

- Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten,
- Schlussfolgerungen und Auswertungen auf Grundlage der Daten,

- Darstellung der Verteilung der Mietwerte.

Die Ergebnisdarstellung erfolgt nur in aggregierter Form, eigentümerspezifische Auswertungen sind daher nicht möglich.

3. Erhebungsobjekte der Untersuchung

3.1 Vergleichsraum

Ein zentrales Element bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten ist die Definition von „Vergleichsräumen“. Da dieser Begriff von der Rechtsprechung in zwei Bedeutungsvarianten verwendet wird, sollen diese zunächst erläutert werden.

Auf der einen Seite besteht die für Untersuchungen grundlegende Notwendigkeit, neben der Festlegung des Gegenstandes der Beobachtung auch den Beobachtungsraum zu definieren. Erst wenn dieser Raum festgelegt ist, ist es möglich, die empirische Grundlage, auf der die Berechnungen zur Bestimmung der Angemessenheit von Bedarfen für Unterkunft beruhen, zu bewerten. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht nur in bestimmten, möglicherweise besonders preiswerten Teilräumen (Stadtteile bzw. einzelne Kommunen eines Kreises) Mietdaten erhoben werden.

Den in diesem Sinne verstandenen Vergleichsraum hat das Bundessozialgericht als den Zuständigkeitsbereich des Jobcenters definiert. So lautet es in einem jüngst ergangenen Urteil: „Nach der ... gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum ...“.⁴

Auf der anderen Seite wird der Begriff Vergleichsraum für den räumlichen Bereich verwendet, der für den Schutz des sozialen, persönlichen Umfelds einer Bedarfsgemeinschaft im Falle einer unangemessenen Miete steht. So setzt das Bundessozialgericht den oben zitierten Satz in seinem zweiten Teil damit fort, dass der Vergleichsraum „... aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können.“⁵

Dieser zweite Teilsatz definiert den homogenen Wohn- und Lebensbereich, der dann auch die Funktion eines Verweisungsraumes für die Bedarfsgemeinschaft übernimmt. Die Aus-

⁴ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R, Rn. 22.

⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R, Rn. 22.

gangsüberlegung ist dabei, dass das grundsätzlich zu respektierende Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend berücksichtigt werden muss.⁶ Daraus folgt: „Der Vergleichsraum ist 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 ...“.⁷

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde im Zuge einer Analyse der regionalen Strukturen deutlich, dass er in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen ist, um ihn bezüglich der unmittelbaren Verhältnisse auf den in ihm befindlichen Wohnungsmärkten unter Berücksichtigung der jeweiligen Größenunterschiede abbilden zu können. Dieses Fazit wird insbesondere dadurch bedingt, dass sowohl die Wohnungsmärkte als auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Gemeinden aufweisen.

Nicht zuletzt beschleunigt eine Nivellierung sehr heterogener Märkte die ohnehin bestehende soziale Segregation⁸ insbesondere in den höherpreisigen Teilmärkten. Zudem würde der regionale Wohnungsmarkt in diesen Bereichen durch die staatlichen Leistungen zerstört, schließlich würden doch die staatlichen Leistungen in diesen Gebieten durch die Zusammenfassung mit teureren Bereichen über den regionalen Marktmieten liegen. Da diese Mieten aber eine Art Mindestmiete definieren, würde der gesamte Wohnungsmarkt für alle Marktteilnehmer teurer werden. Dies gilt es im Sinne der entsprechend geltenden Regelung des § 22a Absatz 3 Satz 2 Nr. 1 SGB II, ggf. in Verbindung mit § 35a SGB XII zu verhindern.

Sowohl aufgrund ihrer Größe als auch der Gegebenheiten des Wohnungsmarkts ist es naheliegend, die Kreisstadt Neuruppin als einen eigenständigen Vergleichsraum auszuweisen. Die übrigen Gemeinden weisen keine ausreichende Größe auf, um jeweils einzeln einen Vergleichsraum zu bilden. Daher müssen sie zu Vergleichsräumen aggregiert werden. Die großen Entfernungen im Landkreis verbieten es, diesen insgesamt als Vergleichsraum auszuweisen. Daher wurde der – abgesehen vom Vergleichsraum Neuruppin – in zwei weitere Vergleichsräume (Nordteil bzw. Südteil des Landkreises) unterteilt. Damit wurde die Anzahl

⁶ Vgl. BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R

⁷ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R, Rn. 21.

⁸ Vgl. den ebenfalls in § 22a Absatz 3 Satz 2 Nr. 4 SGB II zum Ausdruck gebrachten Rechtsgedanken.

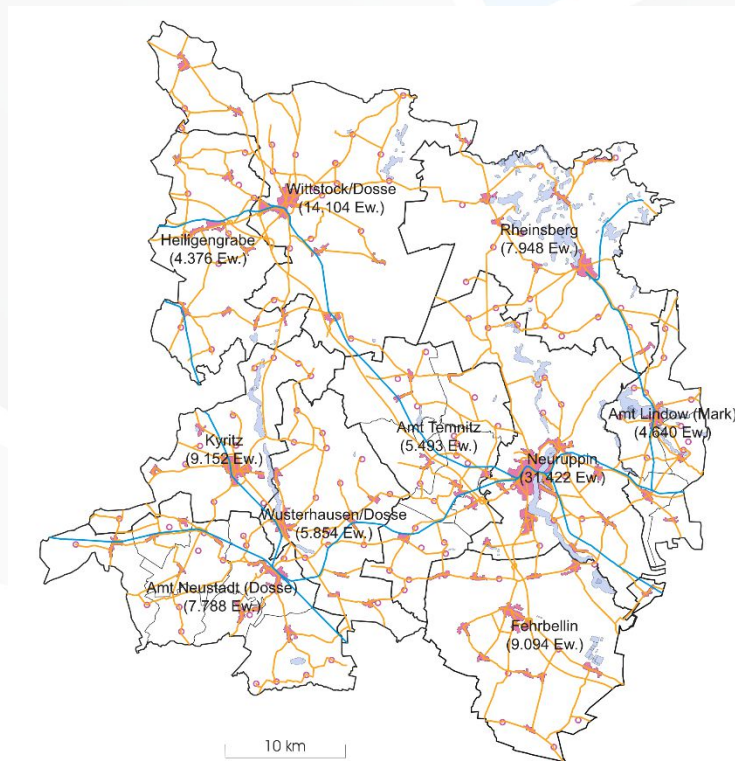
der Vergleichsräume zum bisherigen Konzept deutlich reduziert. Damit entfällt der Übertrag einzelner Ergebnisse auf andere Vergleichsräume, sofern diese selbst keinen ausreichend großen Wohnungsmarkt aufweisen.

Die Zusammensetzung der gewählten Vergleichsräume zeigen Tab. 1 und die Karten 1 und 2.

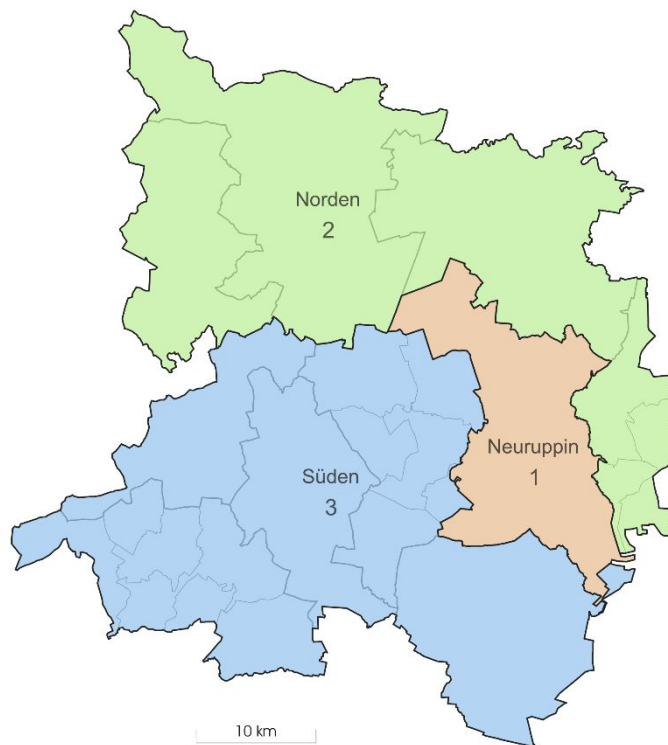
Tab. 1: Vergleichsräume im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	
Vergleichsraum	Zugehörige Ämter, amtsfreie Gemeinden bzw. Städte
1	Neuruppin
2	Amt Lindow, Heiligengrabe, Rheinsberg, Wittstock/Dosse
3	Amt Neustadt, Amt Temnitz, Fehrbellin, Kyritz, Wusterhausen/Dosse

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024

Karte 1: Siedlungsgebiete und Verkehrsstruktur im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (31.12.2022)



Karte 2: Vergleichsräume im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung

Erhebungsgegenstand der Untersuchung sind Mietwohnungen, die für jedermann zugänglich sind, die nicht kurzfristig für den Abriss vorgesehen sind und die mindestens einen einfachen Wohnungsstandard aufweisen.

Unberücksichtigt bleibt dabei, in welchen Gebäudetypen (Einzelhaus, Reihenhauses oder auch Geschosswohnungsbau) sich die Wohnung befindet. Hingegen bleiben „Wohnungen“ in Gartenhäusern, Wohnmobilen oder ähnliches unberücksichtigt.

Unberücksichtigt bleiben ebenfalls Wohnungen, die unter nicht marktüblichen Bedingungen vermietet werden. Beispielhaft zu nennen sind Freundschaftsmieten, Mieten mit gewerblicher Nutzung oder Mieten, die sich ausschließlich an bestimmte Zielgruppen (zum Beispiel betreutes Wohnen, Studentenwohnheime, Werkwohnungen) richten. Aufschluss hierüber geben insbesondere die zur Vermieterbefragung genutzten und in der Anlage zu diesem Bericht hinterlegten Erhebungsbögen/Fragebögen.

Abweichend von der Erstellung von Mietspiegeln werden auch Vermietungen von Ein- und Zweifamilienhäusern berücksichtigt und in die Auswertungsdatei aufgenommen. Zudem

werden bei der Erhebung nur Mieten von Wohnungen berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren abgeschlossen bzw. geändert wurden. Dies bedeutet im Rahmen der Methodenfreiheit, dass bei einer Festlegung auf alle Bestandsmieten auch die Mietangebote analysiert werden, um festzustellen, ob zu der ermittelten Angemessenheitsgrenze auch ein ausreichendes Angebot existiert, oder aber bei der ausschließlichen Berücksichtigung entsprechend der 6-Jahresregelung auf die Untersuchung der Angebotsmieten verzichtet werden kann.

3.2.1 Merkmale der in die Untersuchung eingegangenen Wohnungen

Ein "verfahrensrechtliches Erfordernis", sämtliche Wohnwertmerkmale regelmäßig und unabhängig von der Art des schlüssigen Konzepts in einem vorgeschalteten Schritt abschließend zu definieren, haben die beiden für die Grundsicherung für Arbeitsuchende zuständigen Senate des Bundessozialgerichts nicht formuliert. Es ist ausreichend, wenn die von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts festgelegten und zwingend in die Ermittlung einer angemessenen Bruttokaltmiete ("Referenzmiete") einzubeziehenden Ausstattungskriterien – die dem Ausschluss von Wohnungen des untersten Standards dienenden Vorgaben „Ausstattung, Lage und Bausubstanz“ – je nach der Art der von den Leistungsträgern im Rahmen ihrer Methodenfreiheit entwickelten Konzepte im Ergebnis beachtet worden sind (Bundessozialgericht v. 18.11.2014 B 4 AS 9/14 R, Rn. 20, Thüringer Landessozialgericht 4. Senat 08.07.2015 L 4 AS 718/14).

Die Definition des einfachen Wohnungsstandards erfolgte bei der vorliegenden Untersuchung nicht mehr allein über das Vorhandensein einer vermierterseitigen Ausstattung mit einem innenliegenden Bad und WC sowie mit einer Sammelheizung. Wohnungen, die mindestens dem einfachen Wohnungsstandard entsprechen, mussten zusätzlich über folgende Merkmale verfügen:

- Isolierfenster
- zeitgemäße Elektroausstattung (FI-Schalter, Unterputzleitungen, keine Drehsicherungen).

Wohnungen, die diese Merkmale nicht aufwiesen, wurden bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt. Die Vermieter waren aufgefordert, die Mieten dieser Wohnungsbestände nicht an die Koopmann Analytics KG zu übergeben.

3.2.2 Bestands- und Angebotsmieten

Zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes müssen Bestandsmieten⁹ und – im Falle der Verwendung von Bestandsmieten, deren Vereinbarung älter als sechs Jahre ist – Angebotsmieten erhoben werden. Somit ist zwingend nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf vermietete Wohnungen (Bundessozialgericht - B 4 AS 30/08 R RdNr. 24).

Gemäß der Rechtsprechung wurden die Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten erhoben, so dass bei einer Addition dieser beiden Werte die geforderte Bruttokaltmiete ermittelt werden konnte. Während die Nettokaltmieten sowohl bei den Bestandsmieten als auch bei den Angebotsmieten erhoben werden konnten, lassen sich allgemein die Betriebskosten bei den Angebotsmieten nicht zuverlässig mit ermitteln.

Erfahrungen zeigen, dass die Position der kalten Betriebskosten nicht selten dazu genutzt wird, den Gesamtpreis einer Wohnung zum Vertragsabschluss niedrig zu halten. Diese Vorgehensweise ist für den Vermieter unproblematisch, da er mit der ersten Betriebskostenabrechnung seine Nachforderungen stellen kann. Bei sämtlichen weiteren Berechnungen wird daher auf die durchschnittlichen kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung bzw. der Auswertung der Daten des SGB II -Bereichs zurückgegriffen.

3.2.3 Wohnungsgröße

Eine weitere Differenzierung wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße vorgenommen, um die Mietpreisdegression bei steigender Wohnfläche berücksichtigen zu können. Grundlage hierfür bilden die durch das Bundesland Brandenburg für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin festgelegten Wohnungsgrößenklassen.

Die Anwendung dieser Wohnungsgrößenklassen basiert auf der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts.

Von diesen kann, in Abhängigkeit von den regionalen Wohnungsgrößenstrukturen, nach oben hin abgewichen werden. Dies kann beispielsweise notwendig sein, wenn im ländlichen Raum keine ausreichenden Fallzahlen für die Versorgung, insbesondere von Bedarfsgemeinschaften mit 1 oder 2 Personen, zur Verfügung stehen. Dies war im vorliegenden Fall jedoch nicht nötig.

⁹ Vgl. die entsprechend geltende Regelung des § 22c Absatz 1 Satz 3 SGB II.

Der Vergleich mit anderen Landkreisen zeigt, dass als Untergrenze meist 25 oder 30 m² vorgesehen sind. Da aufgrund der Mietpreisdegression bei steigenden Wohnungsgrößen kleinere Wohnungen üblicherweise pro qm teurer sind, wurde zugunsten der Bedarfsgemeinschaften eine Untergrenze von 25 m² ausgewählt.

Die vorliegend angewandten Wohnungsgrößen bildet die nachfolgende Tabelle (Tab. 2) ab.

Tab. 2: Angemessene Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Landkreis Ostprignitz-Ruppin	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \leq 100 \text{ m}^2$
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024					

3.2.4 Wohnlage

In der Rechtsprechung wird auf die Berücksichtigung der Wohnlage verwiesen. Diese Begrifflichkeit wird vom Bundessozialgericht nicht weiter definiert.

Die Vermieter wurden daher im Rahmen der Erhebung gebeten, Auskunft darüber zu geben, ob die von ihnen angegebene Miete eine Wohnung in „sehr einfacher, stark belasteter Wohnlage“ betrifft. Darunter sind solche subjektiv bewerteten Wohnlagen zu verstehen, die beispielsweise aufgrund von Immissionen eine stark preissenkende Lageungunst aufweisen. Die Vermieter stuften 23 Wohnungen in eine solche Wohnlage ein. Diese Wohnungen wurden aus den weiteren Auswertungen ausgeschlossen.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin weist darüber hinaus keine größeren Gebiete mit unterschiedlichen Wohnlagen auf, die eine stärkere Segregation bewirken. Die Wohnlage kann daher nach dem Ausschluss der sehr einfachen Wohnlage bei der Ableitung der Angemessenheitswerte unberücksichtigt bleiben.

Die folgende Tabelle (Tab. 3) zeigt, wie viele erhobene Wohnungen aus der Auswertung ausgeschlossen wurden, da sie einzelnen Kriterien nicht entsprachen.

Tab. 3: Ermittlung der relevanten Mieten	
Ausgangssituation (insgesamt erhobene Fälle)	12.799
- davon: Große Wohnungsunternehmen (29 Unternehmen)	10.364
- SGB II-Daten (ohne Duplikate)	1.619
- Versand von 3.000 Vermieteranschreiben	816
Zwischensumme	12.799
- abgezogen: kleine Vermieter Filterfragen (Ferienwohnung u. ä)	0
- keine Ortsangabe oder nicht auffindbar	-18
- < 25 m ² oder keine Angabe	-191
- > 95 m ²	-313
- kein zeitgemäßes Bad / nicht vom Vermieter gestellt	-18
- keine Sammelheizung	-280
- keine zeitgemäße Elektroausstattung	-1170
- keine Isolierfenster	-20
- belastete Wohnlage	-23
- keine Angaben zur Miete / unplausibel niedrige Miete (< 2,50 €/m ²)	-29
- Leerstand / Mietvertrag nach Stichtag	-122
Relevante Bestandsmieten	10.615
- bei Anwendung der 6-Jahresregelung eliminiert	-2.936
Endsumme	7.679
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024	

Die „großen Vermieter“ waren generell aufgefordert, keine Daten für Wohnungen zu übergeben, die nicht den Filterkriterien entsprachen. Wie der Tab. 3 zu entnehmen ist, sind die Wohnungen der großen Wohnungsunternehmen überrepräsentiert. Die Fallzahlen wurden daher im Verhältnis 3:1 zugunsten der kleinen Vermieter gewichtet.

3.3 Beobachtungszeitraum

Bei dem Beobachtungszeitraum muss unterschieden werden zwischen der Bestandsmieten- und der Angebotsmietenerhebung.

Während die Bestandsmietenerhebung analog der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln eine Stichtagserhebung ist, werden die Angebote über einen Beobachtungszeitraum von in der Regel fünf bis sechs Monaten erhoben, um statistisch zuverlässige Aussagen über die Angebotsmenge und das Angebotsmietenniveau treffen zu können.

Bestandsmieten können jedoch unabhängig vom eigentlichen Zeitpunkt, zu dem die Daten innerhalb der Erhebungsphase vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, zu einem genauen Stichtag erhoben werden. Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin war dies in der vorliegenden Untersuchung der Stichtag 01.05.2024.

Die Angebotsmietenbeobachtung erfolgte im Zeitraum vom 01.02.2024 bis zum 13.07.2024 (5 ½ Monate).

3.4 Art und Weise der Datenerhebung

Im Rahmen der Erhebung wurden nur Daten berücksichtigt, die konkret für eine einzelne Wohnung vorlagen. Durchschnittswerte von Wohnungsbeständen, wie etwa Durchschnittswerte für die Wohnungsgröße und Durchschnittsmieten für einzelne Wohnungsbestände blieben unberücksichtigt.

Die Bestandsmieten wurden durch eine Primärerhebung bei den „großen Vermietern“ (Wohnungsgesellschaften, größere Verwalter; insg. 29 Vermieter angeschrieben) und bei den „kleinen Vermietern“ (die nicht zu den großen Vermietern gehören; 3.000 Anschreiben) erhoben. Die Unterscheidung zwischen „großen“ und „kleinen“ Vermietern knüpft an die Größe des Unternehmens und den dadurch bedingten einfacheren Zugang zu den Erhebungsdaten an, sie orientiert sich also nicht am Vermietungszweck. Die Gruppe der großen Wohnungsunternehmen kann mithin gleichzeitig städtische Unternehmen, private größere Vermieter oder auch börsennotierte Unternehmen umfassen.

Sowohl „große“ als auch „kleine“ Vermieter agieren nicht notwendigerweise einheitlich in ihrer jeweiligen Gruppe auf dem Wohnungsmarkt.

So verfolgen beispielsweise börsennotierte Wohnungsunternehmen und Genossenschaften vollkommen unterschiedliche Gewinnziele, obwohl beide im Rahmen der Erhebung in die Gruppe der „großen Wohnungsunternehmen“ fallen. Während börsenorientierte Unternehmen die Mietmaximierung zum Ziel haben, steht bei Genossenschaften die Versorgung der Mitglieder mit preiswertem Wohnraum im Vordergrund. Auch kommunale Wohnungsunternehmen sind eher selten Mietpreistreiber. Eine entsprechende Klassifizierung der Wohnungsunternehmen kann das vorliegende Gutachten nicht leisten; sie ist für die Beschreibung des kommunalen oder regionalen Mietniveaus auch nicht nötig. Die Bezeichnung „große Vermieter“ zeigt daher lediglich den Umstand an, dass sie von lokalen oder regionalen Experten als solche bezeichnet wurden und direkt um die Teilnahme an der Erhebung gebeten werden konnten.

Als „kleine Vermieter“ werden demgegenüber diejenigen Vermieter bezeichnet, die durch eine Zufallsauswahl mittels eines Anschreibens um Teilnahme gebeten wurden. Auch die Gruppe der „kleinen Vermieter“ weist kein homogenes Handeln auf und stellt zudem keine Mindestgröße dar. In dieser Gruppe können sich daher auch Vermieter befinden, die über größere Wohnungsbestände verfügen, die aber nicht als „große Vermieter“ genannt wurden. In der Gruppe der „kleinen Vermieter“ befinden sich gewinnorientierte Vermieter ebenso wie Vermieter, die seit dem länger zurückliegenden Vertragsabschluss keine Mieterhöhungen vorgenommen haben.

Zusätzlich wurden die Daten des Jobcenters zum Stichtag 01.05.2024 ausgewertet. Dabei wurden all diejenigen SGB II-Daten von der Auswertung ausgeschlossen, deren Adressen mit denjenigen der Wohnungen der „großen Vermieter“ oder der „kleinen Vermieter“ übereinstimmten. Diese Daten repräsentieren demnach Wohnungen, die von denjenigen „kleinen Vermietern“ vermietet wurden, die mangels Identifikation als „potenzielle“ Vermieter nicht zur Erhebung angeschrieben werden konnten. Die manchmal geäußerte Vermutung, die Verwendung von Daten der SGB II-Leistungsbezieher verzerre das ermittelte Mietniveau in unzulässiger Weise nach unten, verkennt den Umstand, dass die tatsächlich vom Jobcenter bzw. Sozialhilfeträger gezahlten Mieten zum Zeitpunkt der Erhebung nicht unbedingt dem Kriterium der Zugehörigkeit zum unteren (nicht: untersten!) Wohnungsmarktsektor folgen, sondern unterschiedlichste Gründe haben können. Eine selektive Erfassung besonders niedriger Mieten liegt demnach nicht vor.

Wenngleich qualifizierte Mietspiegel mit kleinen Stichprobengrößen auskommen, fordern die Sozialgerichte für schlüssige Konzepte weiterhin sehr umfangreiche Datenerhebungen. Diese Forderung steht im Gegensatz zu der sich ändernden Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, das die Datenerhebungen von qualifizierten Mietspiegeln zur Erstellung von schlüssigen Konzepten als zulässig beurteilt. Bei Mietspiegeln reichen dabei Feldbesetzungszahlen von mindestens 30 Mieten je Tabellenfeld aus.

Um jedoch den hohen Ansprüchen der Sozialrechtsprechung und dem Ziel einer realitätsgetreuen Abbildung des Marktniveaus gerecht zu werden, wurde eine sehr umfangreiche Datenerhebung durchgeführt. Diese führte jedoch (wie bei allen solchen Erhebungen) zu dem Problem, dass der Rücklauf von Seiten kleiner Vermieter deutlich schlechter ist als von den institutionellen Vermietern, für die es weit weniger aufwendig ist, die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen, als für Kleinvermieter, die nicht unbedingt über eine entsprechende Datenverarbeitung verfügen. Daraus resultiert jedoch, dass die kleinen Vermieter lt. Zensus 2022 rd. 46 % aller Mietwohnungen im Landkreis besitzen, aber nur rd. 20 % der Stichprobe ausmachen. Obwohl besonders große Wohnungen (die nicht zur Stichprobe gehören) fast ausschließlich von den kleinen Vermietern vermietet werden und damit bezogen auf die hier untersuchten Wohnungsgrößen von einem kleineren Anteil kleiner Vermieter

auszugehen ist, sind diese aber auch dann sicherlich weiterhin unterrepräsentiert. Der übliche Weg, dieses Problem zu korrigieren, ist eine Gewichtung nach Vermieterkategorien. Obwohl das BSG eine Gewichtung mittlerweile als nicht mehr notwendig ansieht, wird sie im folgenden dennoch vorgenommen, indem die Wohnungsanzahl der kleinen Vermieter auf das Dreifache angehoben werden.

Neben der Erhebung von Bestandsmieten, die gleichzeitig aufgrund der Erfassung des Mietvertragsabschlusses eine Analyse von Neuvertragsmieten (Mietabschlüsse zwischen 01.08.2023 und 01.05.2024) ermöglichen, wurden zur Beurteilung der aktuellen Marktsituation auch Angebotsmieten erfasst. Damit wurde die Anforderung des Bundessozialgerichts erfüllt, dass Mietpreisobergrenzen unter der Berücksichtigung von Angebots- und Bestandsmieten definiert werden müssen. Die Daten der Neuvertragsmieten beruhen ausschließlich auf den Informationen aus der Erhebung der „großen“ und „kleinen“ Vermieter.

Während die Bestandsmieten analog zur Erstellung von Mietspiegeln stichtagsbezogen erhoben wurden, erfolgte die Erhebung von Angebotsmieten über einen längeren Zeitraum. Als Erhebungszeitraum wurde unter Berücksichtigung des Fertigstellungszeitpunktes des Gutachtens ein Erhebungszeitraum von fünfeinhalb Monaten (01.02. bis einschließlich 13.07.2024) festgelegt. Dieser Zeitraum liefert auch für kleinere Vergleichsräume in der Mehrzahl der Tabellenfelder ausreichende Fallzahlen von Mietangeboten zur Bestimmung des aktuellen Mietpreisniveaus.

Um entsprechende Mietangebote erheben zu können, wurde auf Inserate in der örtlichen Tagespresse sowie der regionalen Anzeigenblätter zurückgegriffen. Zusätzlich wurden Internetangebote der bekannten Immobilienportale ausgewertet.

Bei der Erfassung der Mietangebote wurde sichergestellt, dass dieselben Wohnungen nicht mehrfach berücksichtigt werden. Ausgeschlossen wurden sowohl mögliche Änderungen der Miethöhe im Verlauf des Erhebungszeitraumes als auch die Mehrfacherfassung derselben Wohnung bei einer parallelen Vermarktung der Wohnung über unterschiedliche Vertriebswege.

Bei der Bewertung der Fallzahlen von Angebotsmieten muss berücksichtigt werden, dass die erfassten Mietwerte nicht das gesamte verfügbare Wohnungsangebot im Landkreis darstellen, sondern im Regelfall die teureren. Dennoch lassen die Erhebungswerte Aussagen darüber zu, zu welchen Preisen in der Regel Wohnungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in den verschiedenen Vergleichsräumen vermietet werden. Da auch die Mietpreisbildung durch Angebot und Nachfrage entsteht, kann davon ausgegangen werden, dass zu diesen Preisen auch ein Wohnungsangebot besteht.

3.5 Repräsentativität

Im Rahmen der 2022 durchgeführten Wohnungs- und Gebäudezählung konnten für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin 28.387 vermietete Wohnungen erfasst werden sowie weitere 3.001 leerstehende Wohnungen ermittelt werden. Diese Zahlen dürften sich seither nicht wesentlich verändert haben. Die aktuelle Neubautätigkeit betrifft überwiegend das selbstgenutzte Wohneigentum (1-Familienhäuser und Eigentumswohnungen) und nicht das Mietwohnungsangebot.

Die Gesamtzahl der Wohnungs- und Gebäudezählung beinhaltet jedoch auch Wohnungen, die für das vorliegende Gutachten nicht relevant sind.¹⁰ Über den Umfang der nicht relevanten Wohnungsbestände gibt es jedoch keine Informationen. Aber auch bezogen auf die damit zu große Grundgesamtheit konnte mit 10.615 relevanten Mietwerten mehr als 37 % des Mietwohnungsbestandes im Landkreis Ostprignitz-Ruppin erhoben werden. Die konkreten Zahlenwerte hierzu können der Tabelle 4 entnommen werden. Unberücksichtigt sind dabei die 910 Angebotsmieten.

Bei einer um die nicht relevanten Wohnungsbestände bereinigten Grundgesamtheit des Zensus liegt der Anteil der erhobenen Mieten am relevanten Wohnungsbestand noch höher. Geht man davon aus, dass die nicht relevanten Mietwerte der Erhebung (2.184 Mietwerte, die nicht in die Auswertung einbezogen wurden) in etwa denselben Anteil wie in der Grundgesamtheit haben, könnte man von einer Stichprobe sprechen, die rd. 45 % der Grundgesamtheit abdeckt; da dies aber nicht mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann, soll die oben getroffene Einschätzung beibehalten werden.

Im Vergleich mit der Grundgesamtheit kann für die letztlich ausgewerteten Erhebungsdaten festgehalten werden, dass sie weder Substandardwohnungen noch solche mit speziellen Mietverhältnissen enthalten und auch nicht die sehr kleinen und sehr großen Wohnungen berücksichtigen; insofern repräsentieren sie vollumfänglich das für die Bedarfsgemeinschaften relevante Wohnungsmarktspektrum, was für die Grundgesamtheit, das heißt alle regionalen Mietverhältnisse, schon definitorisch nicht zutrifft. Dies betrifft insbesondere auch die sog. kleinen Vermieter, die das Spektrum der sehr großen Wohnungen dominieren, welche in die Auswertung aber nicht eingegangen sind.

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass diese dann gegeben ist, "... wenn die

¹⁰ Siehe die Ausführungen zur Relevanz unter Punkt 3.2 Definition des Gegenstandes der Beobachtung.

Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht ...¹¹, obwohl dieser Umfang aus statistischer Sicht nicht notwendig ist.

In Bezug auf den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wären somit rund 2.840 Mietwerte erforderlich, wenn die Grundgesamtheit 28.387 umfassen würde. Insgesamt konnten 10.615 relevante Bestandsmieten erhoben werden. Damit kann insgesamt von einer repräsentativen Datenbasis des schlüssigen Konzepts gesprochen werden. Mittlerweile wurde das 10 %-Kriterium vom BSG als nicht mehr relevant beurteilt, so dass die Repräsentativität auch ohnehin gegeben ist.

Tab. 4: Erhebungsumfang relevante Mieten insgesamt				
Vergleichsraum	Zensus vermietete Wohnungen	Erhobene relevante Bestandsmieten	Anteil am Gesamtwohnungsbestand	Davon: Privatvermieter
1	12.749	3.926	31%	609 (16%)
2	7.503	3.660	49%	576 (16 %)
3	7.016	3.029	43%	727 (24%)
Kreisgebiet	28.387*	10.615	37%	1.912 (18%)
* Die Gesamtzahl ist aufgrund von Geheimhaltungsvorschriften im Zensus nicht mit der Summe der Teilräume identisch. Quelle: Zensus 2022; Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024				

Die Daten wurden durch eine Befragung der „großen Vermieter“, einer Befragung von 3.000 „kleinen Vermietern“ sowie durch die Nutzung von SGB II-Daten erhoben, sofern diese nicht schon im Rahmen der Erhebung bei den „großen“ und „kleinen“ Vermietern berücksichtigt wurden. Die Daten aus dem SGB II-Bereich können dabei der Kategorie der „kleinen Vermieter“ zugeschlagen werden.

In allen Untersuchungsphasen wurde sichergestellt, dass keine Doppelerhebungen durch die Verwendung von SGB II-Daten erfolgten. Hierfür wurden die Adressen der Wohnobjekte abgeglichen, zu denen aus der Vermieterbefragung Rückmeldungen gekommen sind oder potenziell hätten kommen können. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Informationen seitens des Jobcenters kein Datum des Mietvertrags oder der letzten Mietänderung enthalten; daher fallen diese Daten bei Wahl der 6-Jahresregelung (wie für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin durchgeführt) wieder aus der Stichprobe heraus. Lediglich die dort dokumentierten kalten Betriebskosten werden für die Ermittlung der KBK im Landkreis beibehalten und ausgewertet.

¹¹ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16

Die Verteilung der Bestandsmieten auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen zeigt die nachfolgende Tabelle.

Tab. 5: Erhobener Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen						
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2 \leq 100 \text{ m}^2$	Summe
VR 1	1.396	1.491	784	196	59	3.926
VR 2	902	1.761	743	206	48	3.660
VR 3	1.053	1.326	484	120	46	3.029
Landkreis	3.351	4.578	2.011	522	153	10.615
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024						

3.6 Validität der Daten

Die Validität ist ein Kriterium für die Gültigkeit einer wissenschaftlichen Untersuchung und von deren Ergebnissen. Eine Untersuchung ist valide, wenn wirklich das gemessen wurde, was gemessen werden sollte bzw. wenn die erhobenen Daten auch tatsächlich die Fragen beschreiben, die erforscht werden.

Die generelle Fragestellung eines schlüssigen Konzeptes ist es zu erfahren, welche Miethöhe angemessen ist, um Bedarfsgemeinschaften mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Hierfür ist es notwendig, sich einen Überblick darüber zu verschaffen, zu welchen Preisen vermietet wird und wie hoch die Mieten im einfachen Wohnungsmarktsegment letztendlich sein müssen, damit eine Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden kann. Während der Gesetzgeber von angemessenem Wohnraum spricht, hat das Bundessozialgericht angemessen als „einfach“ definiert.

Die Validität der Erhebung ist durch die Beschränkung der Erhebung auf die für eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften relevanten Wohnungsbestände automatisch gegeben. Die Filterbedingungen zur Definition des Beobachtungsgegenstandes, des Standards einer Wohnung und der Berücksichtigung der entsprechenden Wohnungsgrößen sowie der räumlichen Abgrenzung des Erhebungsraumes und der Bestimmung des Raumes, für den die Aussagen getroffen werden, schaffen eine Validität der Datenerhebung. Die Erhebungsdaten lassen valide Aussagen zu den Mietpreisen im gesamten Erhebungsraum mit seinen entsprechenden Untergliederungen zu.

3.7 Datenauswertung

Sämtliche Datenauswertungen basieren auf den im Rahmen der Erhebung gewonnenen Daten und können durch fachkundige Personen nachvollzogen und nachgerechnet werden. Das Bundessozialgericht hat im Rahmen seiner Rechtsprechung auf die Vorgabe von Methoden und Vorgehensweisen ausdrücklich verzichtet. Die Methodenfreiheit wird nur durch die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse beschränkt. Bei der Bestandsmietenerhebung wurden im Wesentlichen folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns
- Hat sich die Miete nach dem 01.05.2018 geändert?
- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Kosten für Wasser und Abwasser?
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

Der Gesamtdatensatz wurde bereinigt um Wohnungen mit unvollständigen Angaben, Eigentumswohnungen und Wohnungen, die bereits in anderen Quellen auftauchten.

Im Rahmen der Methodenfreiheit wurde beschlossen, die 6-Jahresregelung anzuwenden. Die bedeutet zum einen, dass alle Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen sind, deren Mietvertrag älter als 6 Jahre ist bzw. bei denen es in den letzten 6 Jahren zu keiner Mietänderung gekommen ist; auch alle Datensätze ohne entsprechende Angaben (so auch die SGB II-Daten) fallen somit aus der Auswertung heraus. Zum anderen bedeutet diese Entscheidung, dass die Angebotsmieten kein zentrales Kriterium für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen mehr sind; sie werden dennoch aus informatorischen Gründen weiterhin analysiert.

3.7.1 Höhe und Verteilung der Bestandsmieten

Die von der beauftragten Koopmann Analytics KG durchgeführte Datenerhebung zu den Bestandsmieten fand im Landkreis Ostprignitz-Ruppin von Mai bis Juli 2024 statt. Die Bestandsmieten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.05.2024 erhoben.

Manche der bei der Mietwerterhebung erfassten Daten konnten aufgrund fehlerhafter oder fehlender Angaben nicht verwendet werden. Es wurde zwar versucht, die nicht relevanten Wohnungen im Vorfeld gar nicht erst zu erfassen, ein Teil musste jedoch anhand von Filterfragen, die sich aus den verwendeten und als Anlagen 2 und 4 diesem Bericht beigelegten Merkblättern bzw. Fragebögen ergeben, ausgesondert werden.

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

3.7.2 Extremwertkappung

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

- die Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter
- die Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Plausibilitätsprüfung sowie eine Extremwertkappung vorgenommen. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen wurden Werte entfernt, die sich nicht erklären lassen. Oftmals handelt es sich dabei um Falscheinträge durch die befragten Vermieter.

Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollten (sogenannte „Ausreißer“), deren Höhe jedoch noch immer im Bereich des Möglichen liegen.

Für die Frage, wann es sich bei einer Miete um eine besonders stark abweichende Miete handelt, kann die Statistik keine allgemeingültige Antwort bzw. Definition liefern. Was die Statistik liefern kann, ist eine Aussage, ob es sich unter einer bestimmten Annahme um einen Extremwert handelt.

In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von „Ausreißern“ zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.¹²

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, welche außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren, die besonderen Einschränkungen unterliegen und somit keine übliche Miethöhe aufweisen, wurde dieser Anspruch mit Hilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung umgesetzt.

Zunächst sollen die entsprechenden Berechnungen vor der Anwendung der 6-Jahresregelung dargestellt werden, anschließend das entsprechende Resultat der 6-Jahresregelung dokumentiert werden.

Bei den Auswertungen zur Ermittlung der Mietobergrenze bleiben alle Mietwerte unberücksichtigt, die außerhalb eines Bereichs um den Mittelwert liegen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist. Dieses Vorgehen wurde in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung gewählt, bei der sich in diesem Intervall 95 % aller Fälle befinden.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Dabei handelt es sich um sehr niedrige oder auch sehr hohe Mietwerte.

Insgesamt wurden durch die beschriebene Vorgehensweise 550 Mietwerte als Extremwerte definiert.

Tab. 6: Anzahl der Extremwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
1	59	103	37	11	4	214
2	35	65	27	12	3	142
3	52	92	39	8	3	194
Kreisgebiet	146	260	103	31	10	550

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024

¹² Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin für die eigentliche Auswertung insgesamt 10.065 relevante Mieten zur Verfügung. Diese bilden das gesamte Mietniveau vom einfachen bis zum gehobenen Wohnungsstandard ab

Tab. 7: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung (alle Daten)						
Vergleichs- raum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
1	1.337	1.388	747	185	55	3.712
2	867	1.696	716	194	45	3.518
3	1.001	1.234	445	112	43	2.835
Kreisgebiet	3.205	4.318	1.908	491	143	10.065
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024						

Bei Anwendung der 6-Jahresregelung fallen alle älteren Mietverhältnisse bzw. solche mit unbekanntem Datum der letzten Mietänderung aus der Auswertung heraus. Die entsprechenden Fallzahlen nach der Extremwertkappung zeigt Tab. 8.

Davon konnten 7.242 Mieten nach der 6 Jahresregelung berücksichtigt werden. Die Verteilung auf die drei Vergleichsräume wird in der Tab. 6 dargestellt. Nur die Wohnungen für 5 Personen (VR 2 und VR 3) weisen Fallzahlen kleiner 30 auf, die für qualifizierte Mietspiegel als repräsentativ angesehen werden.

Tab. 8: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung (6-Jahresregelung)						
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
1	1.118	1.260	648	149	47	3.222
2	417	897	380	103	25	1.822
3	752	1.010	340	72	24	2.198
Kreisgebiet	2.287	3.167	1.368	324	96	7.242
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024						

3.7.3 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten wurden auch die Angebotsmieten erfasst, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die konkrete Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen. Die folgenden Ausführungen haben rein informatorischen Charakter, da aufgrund der Anwendung der 6-Jahresregelung nach der BSG-Rechtsprechung auf die Analyse von Angebotsmieten verzichtet werden kann.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum 01.02.2024 bis 13.07.2024 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobilienportal),
- Immonet (Internet-Immobilienportal),
- Immowelt (Internet-Immobilienportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- ebay-Kleinanzeigen.

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

- die Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Vergleichsräumen,

- die Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter,
- Bereinigung der Daten von Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten durch Begrenzung der Daten auf den Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts.

Es konnten für den Erhebungszeitraum 910 Mietangebote identifiziert werden, die die notwendigen Informationen zur Berechnung der Nettokaltmiete und der Örtlichkeit enthielten. Diese Anzahl wurde durch die Extremwertkappung um 49 Angebote verringert. Die weiteren Auswertungen basieren somit auf 861 Mietwerten, die sich auf 15 Tabellenfelder verteilen.

Tab. 9: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
1	56	78	31	7	7	179
2	132	156	65	15	6	374
3	109	121	92	26	9	357
Kreisgebiet	297	355	188	48	22	910
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024						

Tab. 10: Verteilung der erhobenen Angebotsmieten nach der Extremwertkappung						
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse					Summe
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
1	51	70	29	7	7	164
2	122	151	63	15	6	357
3	104	114	89	25	8	340
Kreisgebiet	277	335	181	47	21	861
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024						

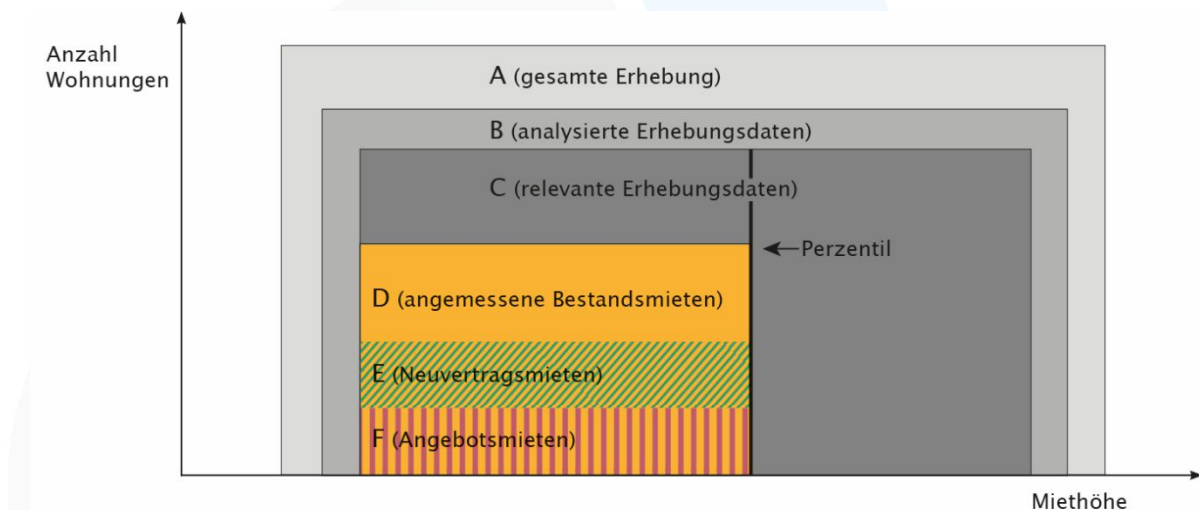
Im Ergebnis bilden die erhobenen Angebotsmieten zwar nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes, diese bildet aber die Mietpreisstruktur des Angebotsmarktes recht gut ab. In den

Wohnungsgrößenklasse 4 und 5 sind die Fallzahlen jedoch teilweise zu klein, um daraus Erkenntnisse über die dortige Angebotssituation ableiten zu können.

Dieser Umstand bedeutet, dass für die Tabellenfelder VR 1 Wohnungsgrößenklasse 4 sowie für die Vergleichsräume 1,2 und 3 für die Wohnungsgrößenklasse 5 keine repräsentativen Aussagen getroffen werden können. Für die Ermittlung von Mietobergrenzen wurde in diesen Fällen die Methodik angewandt, wie sie sonst für die Wohnungsgrößenklassen 6 und größer verwendet wird.

Die nachfolgende Abbildung (Abb. 2) stellt die einzelnen Auswertungsschritte von der Erhebung der Rohdaten bis zu dem für die Berechnung der Angemessenheitsgrenze verbleibenden Datenpool zusammengefasst dar.

Abb. 2: Schritte der Datenverarbeitung



Erläuterungen:

A = alle erhobenen Daten

B = A ohne Substandard-Wohnungen, ohne sehr große und kleine Wohnungen u. ä.

C = B ohne Extremwerte (mathematisches Verfahren zum Ausschluss von Freundschaftsmieten, Wuchermieten u. ä.)

D = alle relevanten Erhebungsdaten bis zum gewählten Perzentil

E = Neuvertragsmieten als Teil von D

F = gesondert ermittelte Angebotsmieten

E+F geben Hinweis, ob das Perzentil richtig gewählt ist (ausreichend große Anzahl von Wohnungen)

4. Angaben über die gezogenen Schlüsse

Das Bundessozialgericht fordert in seinem einschlägigen Urteil Angaben über die gezogenen Schlüsse.¹³ Gemeint ist damit, nachzuweisen, wie die Mietpreisobergrenzen letztendlich begründet werden und wie hierfür vorgegangen wurde.

Generell ist festzuhalten, dass die Mietpreisobergrenzen nur unter Berücksichtigung der regionalen Verhältnisse bestimmt werden können. Dabei gestalten sich diese Bedingungen wesentlich differenzierter als beispielsweise in den sieben Mietenstufen der Wohngeldtabelle. Diese Mietstufen orientieren sich grob an den Abweichungen vom Bundesdurchschnitt. Dabei weisen die einzelnen Wohngeldstufen jeweils eine Bandbreite von 10 Prozentpunkten auf. Allein hieran ist zu erkennen, dass die Wohngeldtabelle nur sehr bedingt den regionalen Bedingungen entspricht.

Kernstück eines schlüssigen Konzepts ist es, die Mietpreisobergrenzen so zu definieren, dass damit angemessener Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht. Dabei bedeutet angemessen, dass Mieten dann als angemessen gelten, wenn zu diesen Mietpreisen Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment angemietet werden können.

Bei der Ableitung von Obergrenzen muss berücksichtigt werden, dass es je nach den örtlichen Bedingungen nicht ausreichend ist, den Anteil der potenziellen Nachfrager einfach auf den Wohnungsmarkt zu übertragen. Mietpreisobergrenzen müssen immer auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt bezüglich des vorhandenen Wohnraums und der Nachfragesituation berücksichtigen. Ebenfalls muss beachtet werden, dass die Bedarfsgemeinschaften immer auch in Konkurrenz mit anderen Nachfragergruppen stehen.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anzupassen und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anzugleichen.

Neben den eigentlichen Bedarfsgemeinschaften fragen zumindest Teile von Wohngeldempfängern ebenfalls nach preiswertem Wohnraum nach. Vollkommen identisch ist die Nachfrage bei Geringverdienern ohne Leistungsbezug, sofern diese nicht Teil eines besserverdienenden Haushaltes sind. Aber auch Teile der Empfänger von unterstützenden Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) oder der Berufsausbildungshilfe suchen preisgünstigen Wohnraum. Etwas unterschiedlich ist die Wohnraumsuche bei Studenten. Bei Studenten wird die Suche nach günstigem Wohnraum häufig vom Wunsch

¹³ Vgl. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 10/18 R, Rn. 26; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R, Rn. 23; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R, Rn. 26; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R, Rn. 24; BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R, Rn. 23.

nach der Nähe zur Universität überlagert, wodurch das preisgünstige Wohnungsmarktsegment nicht mehr die oberste Priorität darstellt.

Im Hinblick auf die Nachfrage von anerkannten Asylbewerbern nach preisgünstigem Wohnraum ist einschränkend folgendes anzumerken: Die Migrationsforschung weist darauf hin, dass Personen mit geringer sozialer und/oder ökonomischer Einbindung in lokale Gesellschaften räumlich sehr mobil sind. Das dürfte auch, abhängig vom rechtlichen Status, für Asylbewerber zutreffen, so dass gerade im Fall, dass es keine adäquaten Arbeitsplätze gibt, die Wahrscheinlichkeit einer Abwanderung in Regionen mit größerem Arbeitsplatzangebot und besseren Möglichkeiten sozialer Vernetzung, zum Beispiel mit Verwandten und Freunden aus der Herkunftsregion, steigt. Der umgekehrte Fall ist jedoch genauso wenig auszuschließen. Die Merkmale des Wohnungsmarkts spielen dabei gegenüber den genannten Faktoren nur eine nachrangige Rolle. Insofern kann keine seriöse Prognose der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum durch anerkannte Asylbewerber abgegeben werden.

Bei der Festlegung des angemessenen Marktvolumens müssen sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten berücksichtigt werden. Während das Bundessozialgericht für München von den unteren 20 % der Bestandsmieten, also den 20 % günstigsten Mieten ausgeht, wurde vorliegend für die einzelnen Vergleichsräume eine differenzierte Perzentil-Auswahl getroffen. Die Auswahl des Perzentils erfolgte entsprechend des iterativen Vorgehens nach der Maßgabe, in allen Tabellenfeldern ein ausreichendes Angebot sicherzustellen (vgl. Tab. 11).

Tab. 11: Gewählte Perzentile nach Wohnungsgrößen und Vergleichsräumen					
Vergleichsraum	Wohnungsgrößenklasse				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
1	50%	75%	55%	50%	50%
2	35%	40%	40%	75%	50%
3	35%	35%	55%	75%	50%
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024					

Im ersten Schritt wird das potenzielle Nachfragevolumen im Landkreis geschätzt, verbildlicht in der Abbildung 1 (Seite 1) und der Tabelle 11. Dazu könnten die Fallzahlen für die Bedarfsgemeinschaften aus den Regelungsbereichen SGB II, SGB XII und AsylbLG sowie für die Wohngeldempfänger ermittelt und in Relation zur Gesamtzahl der Haushalte gesetzt werden.

Ein solches Vorgehen ist aber prinzipiell nur eingeschränkt aussagekräftig. So lassen etwa die Zahlen aus den Bereichen SGB II und SGB XII keine exakte Ableitung der Nachfrage nach Wohnraum zu. Beispielsweise entwickelt nicht jeder 1-Personenhaushalt eine Nachfrage nach einer eigenständigen Wohnung. So kann beispielsweise eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft, dies betrifft den SGB II-Bereich, gemeinsam mit weiteren Personen in einer größeren Wohnung wohnen.

Um die potenzielle Größe des Nachfragevolumens bewerten zu können, wurde daher stattdessen versucht, die Armutsgefährdungsquote auf die verschiedenen Haushaltsgrößenklassen zu übertragen (vgl. Tab. 12). Diese Quote gibt an, wie hoch der Anteil derjenigen ist, die mit weniger als 60 % des mittleren Einkommens (Median) auskommen müssen. Diese Grenze wird auch als Armutsgefährdungsschwelle bezeichnet und ist eine relative Einkommensarmut. Das heißt, das gleiche Einkommen kann je nach regionalem Einkommensniveau unterhalb als auch oberhalb der Schwelle liegen.

Tab. 12: Potenzielle Nachfrage im unteren Wohnungsmarktsegment					
	1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers. und mehr
Armutsgefährdungsquote	28,4%	13,5%	12,2%	12,9%	22,8%
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024; amtliche Sozialberichterstattung, Zensus2022 und eigene Berechnungen					

Dieser Wert hat den Vorteil, dass das regionale Einkommensniveau berücksichtigt wird, was ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf das regionale Mietniveau aufweist. Die Umrechnung der Prozentanteile erfolgt auf der kleinstmöglichen Ebene, die von der amtlichen Statistik ausgewiesen wird. Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist dies das Bundesland Brandenburg.

Da keine Erkenntnisse darüber bestehen, inwieweit die Armutsgefährdungsquote im Landkreis Ostprignitz-Ruppin von derjenigen in ganz Brandenburg abweicht, müssen die angegebenen Quoten als lediglich ungefähre Werte interpretiert werden. Unter diesen Voraussetzungen lassen beide Verfahren, die Größe der potenziellen Nachfrage zu schätzen, zumindest eine Annäherung an die tatsächlichen Gegebenheiten zu.

Um für alle Vergleichsräume und alle Wohnungsgrößenklassen ein ausreichend großes Angebot ausweisen zu können, wurden für alle Haushaltsgrößen und Vergleichsräume die in Tabelle 12 dargestellten Perzentile als Grenze zwischen einem angemessenen und einem unangemessenen m²-Wert definiert.

In fast allen Fällen liegt der Anteil der armutsgefährdeten Haushalte deutlich niedriger, so dass neben der originären Nachfrage derjenigen, die sich keinen teuren Wohnraum leisten können, auch die Nachfrage von anderen Wohnungsnutzern mitberücksichtigt ist, die sich aufgrund ihres Einkommens auch einen teureren Wohnraum leisten könnten.

4.1 Produktbildung

4.1.1 Nettokaltmiete

Das Bundessozialgericht fordert für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts, dass in einem ersten Schritt ein Quadratmeterwert zu berechnen ist. Dieser Wert wurde vorliegend aus den Werten der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse berechnet. Für einen 1-Personenhaushalt flossen somit die Mieten der Wohnungen zwischen 25 und 50 m² ein. Die weiteren Größenklassen sind jeweils den Tabellenköpfen zu entnehmen.

4.1.2 Kalte Betriebskosten

Für die Bildung der Bruttokaltmiete ist es notwendig, die Höhe der kalten Betriebskosten zu berechnen.

Hierfür wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskosten mit erhoben. Eine differenzierte Erhebung der einzelnen Betriebskostenbestandteile erfolgte dabei nicht. Wichtiger Bestandteil der kalten Betriebskosten sind im Regelfall die Kosten für Kaltwasser sowie die Abwasserkosten. Da diese Kosten in einigen Fällen auch direkt durch den Mieter gezahlt werden, wurden, um Verzerrungen zu vermeiden, diese Direktzahler bei der Ermittlung der Betriebskosten nicht berücksichtigt.

Erhoben wurde jeweils die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen. Durch die große Fallzahl gleichen sich eventuelle Über- und Unterzahlungen der Betriebskosten aus. Erfahrungen zeigen, dass im Regelfall die Vorauszahlungen an die zu erwartenden tatsächlichen Kosten angepasst sind.

Die kalten Betriebskosten wurden nach Vergleichsräumen getrennt für die im Rahmen des schlüssigen Konzepts erhobenen Werte berechnet. Das Ergebnis zeigt die nachfolgende Tabelle 13. Basis bilden die kalten Betriebskosten der berücksichtigten Mieten der Erhebung.

Tab. 13: Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten (in €/m²) zur Berechnung des Produkts					
	Wohnungsgrößenklassen				
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2 \leq 100 \text{ m}^2$
VR 1	1,75	1,60	1,75	1,74	1,84
VR 2	1,43	1,38	1,38	1,34	1,51
VR 3	1,50	1,37	1,46	1,40	1,15

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024

4.1.3 Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete ergibt sich aus der Addition der gewichteten Nettokaltmiete mit den kalten Betriebskosten. Die Nettokaltmiete basiert wie die kalten Betriebskosten auf der Auswertung für den jeweiligen Vergleichsraum. Diese Summe multipliziert mit der maximal angemessenen Wohnfläche ergibt das Produkt für den jeweiligen Vergleichsraum.

Dieses Produkt definiert die Angemessenheitsgrenze, schreibt aber weder die im konkreten Fall auszuwählende Wohnungsgröße noch die jeweiligen Quadratmeterkosten vor. Vielmehr hat jede Bedarfsgemeinschaft die freie Wahl einer auch kleineren oder größeren Wohnung, sofern die Gesamtkosten entsprechend des angegebenen Produkts nicht überschritten werden. Hierdurch kann die tatsächliche Miethöhe je Quadratmeter variieren, da sie bei kleineren Wohnungen steigen und bei größeren Wohnungen sinken können, ohne dass dies als Begründung für eine Unangemessenheit herangezogen werden kann. Zugleich können auch höhere Beträge für die Nettokaltmiete durch niedrigere kalte Betriebskosten ausgeglichen werden und umgekehrt. Die so ermittelten Werte für die jeweiligen Vergleichsräume wurden mittels einer abstrakten Angemessenheitsprüfung verifiziert.

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wurden die rechnerisch ermittelten Werte für die Wohnungsgrößenklassen 4 und 5 des Vergleichsraumes 1 und die Werte für die Wohnungsgrößenklasse 5 der Vergleichsräume 2 und 3 trotz fehlender Angebotsmieten ausgewiesen.

Tab. 14: Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 1 (Erhebung)

Größe in m²	Personen— zahl	Nettokaltmiete (NKM) in €/m²	Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m² (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete in €/m²	Produkt Bruttokaltmiete in €
25 bis ≤ 50	1	6,02	1,75	7,77	388,50
> 50 bis ≤ 65	2	6,50	1,60	8,10	526,50
> 65 bis ≤ 80	3	5,89	1,75	7,64	611,20
> 80 bis ≤ 90	4	5,80	1,74	7,54	678,60
> 90 bis ≤ 100	5	6,47	1,84	8,31	831,00
Weitere Person		6,47	1,58	8,31	83,10

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024

Tab. 15: Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 2 (Erhebung)

Größe in m²	Personen— zahl	Nettokaltmiete (NKM) in €/m²	Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m² (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete in €/m²	Produkt Bruttokaltmiete in €
25 bis ≤ 50	1	5,37	1,43	6,80	340,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,20	1,38	6,58	427,70
> 65 bis ≤ 80	3	5,21	1,38	6,59	527,20
> 80 bis ≤ 90	4	6,00	1,34	7,34	660,60
> 90 bis ≤ 100	5	5,31	1,51	6,82	682,00
Weitere Person		5,31	1,51	6,82	68,20

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024

Tab. 16: Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 3 (Erhebung)

Größe in m²	Personen— zahl	Nettokaltmiete (NKM) in €/m²	Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m² (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete in €/m²	Produkt Bruttokaltmiete in €
25 bis ≤ 50	1	5,35	1,50	6,85	342,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,28	1,37	6,65	432,25
> 65 bis ≤ 80	3	5,42	1,46	6,88	550,40
> 80 bis ≤ 90	4	5,61	1,40	7,01	630,90
> 90 bis ≤ 100	5	5,09	1,15	6,24	624,00
Weitere Person		5,09	1,15	6,24	62,40

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024

4.2 Überprüfung des Angebotes unter Berücksichtigung der Produkttheorie

Konstitutives Element eines schlüssigen Konzeptes ist dann, wenn nicht die 6-Jahres-Regelung angewandt wird, die Prüfung, ob zu den abgeleiteten Mietpreisobergrenzen auch tatsächlich ein Angebot verfügbar ist. Ist dies im Regelfall nicht möglich, so muss die Mietpreisobergrenze entsprechend angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt in einem iterativen Prozess, den die nachfolgende Abbildung 3 wiedergibt, um die Grenzen so zu definieren, dass eine Versorgung im Regelfall sichergestellt werden kann, aber auch nicht Mieten gezahlt werden, die nicht dem regionalen Wohnungsmarkt entsprechen und schon bei der Definition der Grenzen und ohne Anwendung der Produkttheorie das einfache Wohnungsmarktsegment in Richtung des mittleren bzw. sogar gehobenen Wohnungsmarktsegments erweitern.

Abb. 3: Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen



Die Auswertung von Bestands- und Angebotsmieten kann aufgrund der sehr unterschiedlichen Fallzahlen nur getrennt in zwei unterschiedlichen Schritten erfolgen. Statistisch ist es nicht möglich, beide Gruppen in einer Gesamtdatensatz zusammenzufassen und dann einen

Wert zu ermitteln. Da die Bestandsmieten die Mehrheit der Daten stellen, wären alle weiteren Datenauswertungen durch die Bestandsmieten geprägt.

In der Wohnungsgrößenklasse 4 im Vergleichsraum 1 sowie in der Wohnungsgrößenklasse 5 in allen Vergleichsräumen ist die Zahl der auswertbaren Bestandsmieten zu gering, um das Ergebnis als statistisch gesichert bezeichnen zu können. Daher wurden für diese Felder die BKM pro m² der jeweils höchsten statistisch gesicherten Felder in den einzelnen Vergleichsräumen gewählt. Dies ist in Vergleichsraum 1 der Wert für 3-Personenhaushalte, in den beiden anderen Vergleichsräumen die Werte für 4-Personenhaushalte (vgl. Tab. 18-20).

Dadurch steigt der Wert im Vergleichsraum für 4-Personen von 7,54 €/m² auf 7,64 €/m² und sinkt für 5-Personenhaushalte von 8,31 €/m² auf 7,64 €/m². Um dies kenntlich zu machen, wurden die Werte mit einem * gekennzeichnet und als abgeleitete Werte gekennzeichnet. In den Vergleichsräumen 2 und 3 steigt der Wert von 6,82 €/m² auf 7,34 €/m² bzw. von 6,24 €/m² auf 7,01 €/m².

Die Tabelle 17 gibt die abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebots wieder, das heißt, sie zeigt an, welcher Anteil der gesamten Angebote zu den ermittelten Bruttokaltmieten angemietet werden kann. Das bedeutet, dass zum Beispiel ein 1-Personen-Haushalt in Vergleichsraum 1 33 % der Angebote wahrnehmen kann; die verbleibenden 67 % liegen hingegen oberhalb der Angemessenheitsgrenze. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle zur Verfügung stehenden Wohnungen auch inseriert werden. Eine Wohnungssuche nur auf der Basis der Auswertung von Internet und Zeitungsanzeigen reicht nicht. Immer müssen die Wohnungsunternehmen auch direkt kontaktiert werden. Im ländlichen Bereich kommt hinzu, dass eine nicht geringe Zahl an Wohnungen auch über schwarze Bretter an öffentlichen Stellen vermarktet werden, die nur vor Ort erfasst werden können.

Tab. 17: Abstrakte Verfügbarkeit des Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen

Städte und Gemeinden	Vergleichs- raum	Wohnungsgrößenklassen				
		1	2	3	4	5
Neuruppin	VR 1	33%	24%	21%	_*	_*
Amt Lindow, Heiligengrabe, Rheinsberg, Wittstock/Dosse	VR 2	32%	38%	27%	20%**	_*
Amt Neustadt, Amt Temnitz, Fehrbellin, Kyritz, Wusterhausen/Dosse	VR 3	43%	44%	20%	20%**	_*
* aufgrund zu geringer Angebote keine Aussage möglich ** Aussage eingeschränkt gültig Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024						

Tab. 18: Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 1

Größe in m²	Personen— zahl	Nettokaltmiete (NKM) in €/m²	Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m² (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete in €/m²	Produkt Bruttokaltmiete in €
25 bis ≤ 50	1	6,02	1,75	7,77	388,50
> 50 bis ≤ 65	2	6,50	1,60	8,10	526,50
> 65 bis ≤ 80	3	5,89	1,75	7,64	611,20
> 80 bis ≤ 90	4	5,89	1,75*	7,64*	687,60*
> 90 bis ≤ 100	5	5,89	1,75*	7,64*	764,00*
Weitere Person		5,89	1,75*	7,64*	76,40*
* abgeleitete Werte Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024					

Tab. 19: Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 2

Größe in m²	Personen— zahl	Nettokaltmiete (NKM) in €/m²	Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m² (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete in €/m²	Produkt Bruttokaltmiete in €
25 bis ≤ 50	1	5,37	1,43	6,80	340,00
> 50 bis ≤ 65	2	5,20	1,38	6,58	427,70
> 65 bis ≤ 80	3	5,21	1,38	6,59	527,20
> 80 bis ≤ 90	4	6,00	1,34	7,34	660,60
> 90 bis ≤ 100	5	6,00	1,34*	7,34*	734,00*
Weitere Person		6,00	1,34*	7,34*	73,40*

* abgeleitete Werte

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024

Tab. 20: Bruttokaltmiete Landkreis Ostprignitz-Ruppin Vergleichsraum 3

Größe in m²	Personen— zahl	Nettokaltmiete (NKM) in €/m²	Kalte Betriebskosten (KBK) in €/m² (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete in €/m²	Produkt Bruttokaltmiete in €
25 bis ≤ 50	1	5,35	1,50	6,85	342,50
> 50 bis ≤ 65	2	5,28	1,37	6,65	432,25
> 65 bis ≤ 80	3	5,42	1,46	6,88	550,40
> 80 bis ≤ 90	4	5,61	1,40	7,01	630,90
> 90 bis ≤ 100	5	5,61	1,40*	7,01*	701,00*
Weitere Person		5,61	1,40*	7,01*	70,10*

* abgeleitete Werte

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024

Tab. 21: Höhe der durchschnittlichen kalten Betriebskosten (in €/m²) zur Berechnung des Produkts (abgeleitete Werte)					
	Wohnungsgrößenklassen				
	$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2 \leq 100 \text{ m}^2$
VR 1	1,75	1,60	1,75	1,75*	1,75*
VR 2	1,43	1,38	1,38	1,34	1,34*
VR 3	1,50	1,37	1,46	1,40	1,40*
* abgeleitete Werte Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024					

4.3 Fazit Schlüssiges Konzept

Die Auswertung der erhobenen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten ergibt für die gewählten Perzentile nach der 6-Jahresregelung Angemessenheitsgrenzen, die den Bedarfsgemeinschaften einen ausreichend großen Zugang zu Wohnungsangeboten eröffnet. Bei den 5-Personenhaushalten in allen Vergleichsräumen und den 4-Personenhaushalten im Vergleichsraum 1 kann dies nicht mit erhobenen Zahlen unterfüttert werden, was auf der Grundlage der BSG-Rechtsprechung zur 6-Jahresregelung vernachlässigt werden kann. Zudem dürfte insbesondere in den ländlichen Gemeinden wie in anderen Regionen auch die Vermarktung von Mietwohnungen in größerem Ausmaß auf anderen Wegen als über Anzeigen oder Direktvermarktung großer Unternehmen erfolgen.

Die Tab. 22 stellt die Veränderungen der Mietobergrenzen im Vergleich zu den bisherigen Werten von 2022 dar.

Tab. 22: Differenzen der Mietobergrenzen 2024 im Vergleich zu 2022							
Städte und Gemeinden	Jahr	Vergleichs- raum	Wohnungsgrößenklassen				
			1	2	3	4	5
Stadt Neuruppin	2022	1	369,00	445,00	548,80	725,40	769,00
	2024	1	388,50	526,50	611,20	687,60	764,00
Amt Lindow (Mark)	2022	2	321,00	408,85	512,80	564,30	627,00
	2024	2	340,00	427,70	527,20	660,60	734,00
Gemeinde Heiligengrabe	2022	2	307,00	399,10	491,20	552,60	614,00
	2024	2	340,00	427,70	527,20	660,60	734,00
Stadt Rheinsberg	2022	2	377,00	471,25	584,80	639,90	711,00
	2024	2	340,00	427,70	527,20	660,60	734,00
Stadt Wittstock/Dosse	2022	2	311,00	397,80	489,60	550,80	614,00
	2024	2	340,00	427,70	527,20	660,60	734,00
Amt Neustadt (Dosse)	2022	3	309,00	390,00	494,40	585,00	650,00
	2024	3	342,50	432,25	550,40	630,90	701,00
Amt Temnitz	2022	3	307,00	431,60	478,40	538,20	598,00
	2024	3	342,50	432,25	550,40	630,90	701,00
Amt Wusterhausen/Dosse	2022	3	315,00	409,50	520,00	585,00	650,00
	2024	3	342,50	432,25	550,40	630,90	701,00
Gemeinde Fehrbellin	2022	3	385,50	501,15	579,20	651,60	724,00
	2024	3	342,50	432,25	550,40	630,90	701,00
Stadt Kyritz	2022	3	309,50	399,10	494,40	583,20	614,00
	2024	3	342,50	432,25	550,40	630,90	701,00
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024							

5. Angaben zu den Heizungskosten

Im Rahmen der Erhebung zu den Kaltmieten und den kalten Betriebskosten wurden die aktuellen Heizkostenvorauszahlungen erhoben. Trotzdem weist der Landkreis keine Bruttowarmmiete (Addition der Nettokaltmiete, der kalten Betriebskosten und der Heizkosten) aus.

Die Heizkosten sind Bestandteil der gesetzlichen Begrifflichkeiten „Bedarfe der Unterkunft und Heizung“, stellen jedoch laut Rechtsprechung einen eigenständigen Leistungsanspruch dar.

Das Bundessozialgericht hat für die Anwendung der Heizkosten entschieden, dass diese, abweichend von den kalten Betriebskosten, nicht auf den durchschnittlichen Heizkostenvorauszahlungen basieren dürfen. Als Begründung wurde genannt, dass die Heizkosten wesentlich individueller sind als die kalten Betriebskosten. Daher hat das BSG für die Beurteilung der angemessenen Heizkosten die Spalte für die erhöhten Heizkosten des bundesweiten Heizspiegels als angemessen bewertet.

Koopmann Analytics hat daher für die Beurteilung der Heizkosten im Kreis ebenfalls nicht den Mittelwert der Vorauszahlungen als Obergrenze der Heizkosten berechnet, sondern das 70 % Perzentil. Damit wären die Heizkosten von 70 % der befragten Haushalte angemessen. Zu besserer Beurteilung der Werte sind auch die durchschnittlichen Heizkosten ausgewiesen. Die Heizkosten (70 %-Perzentil) nach Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklassen zeigt Tab. 23.

Tab. 23: Heizungskosten 2024 im Vergleich zu 2022 in €/m²					
	Wohnungsgrößenklassen				
	1	2	3	4	5
2022 Max. Werte	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38
2024 Mittelwert Kreis	1,69	1,53	1,55	1,54	1,40
2024 VR 1 70 % Perzentil	2,27	2,14	2,17	1,76	1,92
2024 VR 2 70 % Perzentil	2,06	1,77	1,88	2,24	1,58
2024 VR 3 70 % Perzentil	2,11	1,93	1,90	1,86	1,64
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2024					

Anlagen

Anlage 1: Merkblatt große Vermieter

Anlage 2: Merkblatt und Fragebogen kleine Vermieter



Informationen zur Mietwerterhebung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

Wir, die Firma Koopmann Analytics KG, wurden vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin beauftragt, eine umfassende Erhebung der Mietwerte im Kreisgebiet durchzuführen. Zweck dieser Erhebung ist die Ermittlung der aktuellen Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt im Landkreis. Dies ist notwendig, um die Höhe unterkunftssichernder Leistungen für Bedürftige nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) bestimmen zu können.

Erhoben werden die Mieten von freifinanzierten und von öffentlich geförderten Wohnungen.

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

Wir möchten Sie bitten, uns für alle relevanten in Ihrer Verwaltung befindlichen vermieteten Wohnungen die benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Um die Relevanz der Miete für unsere Erhebung prüfen zu können, vergewissern Sie sich bitte vorab, ob Sie die vorgeschalteten Filterfragen beantworten können. Nur für die Wohnungsbestände, die unseren Anforderungen entsprechen, benötigen wir die abgefragten Informationen zum Mietverhältnis und zur Wohnung.

Ihre Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Alle Regelungen des Landdatenschutzgesetzes und der Datenschutz-Grundverordnung werden strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von uns ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet.

Für Rückfragen oder weitere Informationen zur Befragung wenden Sie sich gerne an unser Info-Telefon unter: 040 / 211 07 64 80.

Und so verläuft die Erhebung:



Wir werden mit Ihnen telefonisch Kontakt aufnehmen und die weitere Vorgehensweise besprechen. Wir mailen Ihnen anschließend eine Excel-Datei mit drei Tabellenblättern. Sie können uns jederzeit kontaktieren, falls wir Sie nicht erreichen.

Das Tabellenblatt mit dem Namen **Objektliste** ergänzen Sie bitte mit den Adressdaten des von Ihnen betreuten Wohnungsbestandes.

Das Tabellenblatt mit dem Namen **Bestandsmietenübersicht** ergänzen Sie bitte um die gewünschten Informationen. Dieses senden Sie uns bitte bis zum **01.06.2024** ausgefüllt zurück.

Da für die Mietwerterhebung nicht alle Wohnungen berücksichtigt werden dürfen, müssen Wohnungen, die im Prinzip nicht jedermann zugänglich sind oder andere Besonderheiten aufweisen, aus den an uns zu übergebenden Datenbestand herausgefiltert werden. Diese Filterung soll sicherstellen, dass nur „normale“ Mietverträge und Sozialwohnungen berücksichtigt werden.

In einem ersten Schritt bereinigen Sie daher bitte Ihren Wohnungsbestand um Wohnungen, die für unsere Erhebung nicht relevant sind. Nicht relevant sind:

- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnlichen Unterkünften;
- Wohnungen, die nur bestimmten Kundengruppen zugänglich sind (ausgenommen: Sozialwohnungen; Wohnungen, die vom Landkreis angemietet sind);
- Werkswohnungen mit vergünstigten Mieten;
- Wohnungen mit Freundschaftsmieten oder Gefälligkeitsmieten;
- Wohnungen mit Gewerbemietverträgen;
- Möblierte Wohnungen;
- Wohnungen mit kurzzeitigen Mietverträgen (z.B. Werkswohnungen, Saisonarbeiterwohnungen, Übergangswohnungen mit kurzen Laufzeiten, Gästewohnungen);
- für den Rückbau vorgesehene Wohnungen (Planung abgeschlossen und Bestände werden nicht mehr vermarktet);

- Wohnungen in Gebäuden, die aufgrund geplanter Sanierungen leergezogen werden;
- Wohnungen, die nicht vermietet mit einem Bad und einer Sammelheizung ausgestattet sind.

Bitte nennen Sie uns in Ihrem Anschreiben die Anzahl der Wohnungen, die aufgrund der oben genannten Filterbedingungen nicht relevant sind und deren Datensätze Sie uns daher nicht übersenden.

Bitte bestätigen Sie uns in Ihrem Anschreiben, dass Sie uns nur Datensätze übergeben haben, die den oben genannten Filterbedingungen entsprechen.

Im zweiten Schritt bestätigen Sie uns bitte für die übersandten Mieten, dass diese Wohnungen die nachfolgenden Kriterien erfüllen. Hierfür reicht ebenfalls ein Satz im Anschreiben von Ihnen, so dass diese Information nicht für jede Wohnung angegeben werden muss. In diesem Fall ergänzen wir Ihre Angaben, um Ihnen die Arbeit zu erleichtern.

Alle Wohnungen, für die Sie uns Mietdaten zur Verfügung gestellt haben, verfügen über:

- Isolierfenster,
- Sofern vorhanden zeitgemäße Bad- und Küchenausstattung,
- zeitgemäße Elektroausstattung (keine Wohnungen mit Drehsicherungen, keine mit Aufputzleitungen und keine Wohnungen ohne FI-Schalter).

Bitte teilen Sie uns die Anzahl der Wohnungen mit, auf die diese Anforderungen nicht zutreffen und deren Mietdaten Sie uns deshalb nicht zur Verfügung stellen konnten.

Wenn möglich, teilen Sie uns bitte mit, wie hoch bei den relevanten Wohnungen der Anteil ist, bei denen die kalten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres zum Erhebungsstichtag **01.05.2024** abgerechnet wurden. Diese Information hilft uns zu beurteilen, wie aktuell die Angaben zu den Betriebskosten sind.

Für alle nach der Bereinigung verbliebenen vermieteten Wohnungen benötigen wir die nachfolgenden Informationen:

Gemeindename

Verfügt die Wohnung über ein innenliegendes Bad und WC? (Ja/Nein)

Sammelheizung (Öl-, Gas-, Nachtspeicher-, Gasetagenheizung, Fernwärme) (Ja/Nein)

Datum des Mietvertragsbeginns

Mieterhöhung der Netto-Kaltmiete in den letzten vier Jahren (Ja/Nein)

Mieterhöhung der Netto-Kaltmiete in den letzten sechs Jahren (Ja/Nein)

Wohnfläche der Wohnung (in m²)

Netto-Kaltmiete (in €) am 01.05.2024 (ohne besondere Kosten z.B. Stellplatz etc.)

Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung (in €) am 01.05.2024 (ohne Sonderzahlungen)

Sind in den kalten Betriebskostenvorauszahlungen die Kosten für Wasser- und Abwasser enthalten? (Ja/Nein)

Höhe der Heizkostenvorauszahlung (in €) am 01.05.2024 (ohne Sonderzahlungen)

Sind in den Heizkostenvorauszahlungen die Kosten für die Bereitstellung von Warmwasser enthalten? (Ja/Nein)

Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Strom, 6=Sonstiges)

Energieverbrauch lt. Verbrauchs- oder Bedarfsorientiertem Energieausweis (kWh/(m²a))

Handelt es sich um eine sehr einfache, stark belastete Wohnlage? (Ja/Nein)

Angebotsmietenerhebung

Neben der Bestandsmietenerhebung führen wir auch eine Angebotsmietenerhebung durch. Hierfür füllen Sie bitte das Tabellenblatt Angebotsmieten aus.

Hierzu möchten wir Sie bitten, uns Ihre aktuellen Angebote mit den entsprechenden Informationen aus der Sollmietenliste zur Verfügung zu stellen. Bitte kopieren Sie für die Struktur der Daten die Bestandsmietenübersicht.

Bitte teilen Sie uns auch mit, in welchen Zeitungen oder Internetportalen Sie Ihre Anzeigen schalten.

Vielen Dank

Informationen zur Mietenerhebung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

Koopmann Analytics wurde vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit der Durchführung einer Mietenerhebung beauftragt.

Damit die Mietenerhebung die realen Mieten im Kreis korrekt darstellt, ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen. Ihre Adresse wurde mittels eines Zufallsverfahren ausgewählt. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten.

Und so verlaufen die Erhebungen:

1. Vorprüfung

Im Rahmen der Mietenerhebung werden nur bestimmte Wohnungen berücksichtigt, die den Anforderungen des Bundessozialgerichts entsprechen. Daher ist es notwendig in einem ersten Schritt zu prüfen, ob Ihre Mietverhältnisse diesen Anforderungen entsprechen.

Um herauszufinden, welche Ihrer Wohnungen dazu gehören, möchten wir Sie bitten, den auf der Rückseite dieses Merkblattes befindlichen **Fragebogen** auszufüllen. Sollte die Anzahl der Spalten nicht ausreichend sein, weil Sie mehr als vier Wohnungen vermieten, so kopieren Sie bitte den Fragebogen oder fordern Sie bei Koopmann Analytics weitere Fragebögen an. Für größere Bestände senden wir Ihnen gern eine Excel-Vorlage zu.



Schicken Sie uns den Fragebogen bitte bis zum

24.05.2024

wieder zurück. Benutzen Sie dazu den beigegefügt Briefumschlag, Sie brauchen **kein Porto** zu bezahlen.

Gern können Sie den Fragebogen an unsere Fax-Nummer 040 - 211 076 489 senden oder per E-Mail an erhebung_opr@koopmann-analytics.de mailen.

2. Fragen zu den Mietverhältnissen

Bitte beantworten Sie die Fragen auf der Grundlage der aktuellen Mietverträge und der aktuellen regelmäßigen Mietzahlungen. Bitte lassen Sie Sonderzahlungen aufgrund etwaiger Betriebskostenabrechnungen unberücksichtigt.

Bei den Fragen zu den Kosten geben Sie bitte die Höhe Ihrer Zahlungen zum **Erhebungsstichtag 01.05.2024** an.

3. Datenschutz

Die für das Anschreiben erforderlichen Adressdaten werden datenschutzrechtlich zulässig für diese Erhebung genutzt. Es werden keine personenbezogenen Daten an Koopmann Analytics übermittelt. Die Vorgehensweise ist mit dem Datenschutzbeauftragten des Landkreises sowie dem Landesdatenschutzbeauftragten abgestimmt.

Sämtliche Angaben von Ihnen unterliegen vollständig dem Datenschutz und werden nur anonym statistisch ausgewertet. Ihr Name und Ihre Adresse werden bei der Auswertung nicht benötigt. Bitte senden Sie uns daher auch den Fragebogen anonym zurück. Achten Sie darauf, beim faxen ggf. die Rufnummer zu unterdrücken.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an unser Info-Telefon: 040-211 076 480

Wir bitten Sie, die Mietenerhebungen zu unterstützen
und bedanken uns für Ihre Mitwirkung!

Fragebogen Mietenwerterhebung Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Erläuterungen zu einzelnen Fragen auch unter: www.koopmann-analytics.de/hinweise_opr.pdf

	1. Wohnung	2. Wohnung	3. Wohnung	4. Wohnung
1. In welcher Stadt/Gemeinde befindet sich die Wohnung?	_____	_____	_____	_____
2. Befindet sich die Wohnung in einem Wohnheim, oder einer heimähnlichen Unterkunft?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
3. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks- oder Dienstwohnung, die vergünstigt vermietet wird?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
4. Ist die Wohnung oder ein Teil der Wohnung mit einem Gewerbemietvertrag vermietet?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
5. Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
6. Wird die Wohnung an einem Angehörigen, näheren Verwandten oder Freund mit einer vergünstigten Miete (Gefälligkeitsmiete) vermietet?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
7. Handelt es sich um eine Ferienwohnung?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
8. Ist die Wohnung/Wohngebäude für den Rückbau oder für eine Komplettsanierung vorgesehen?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
9. Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
10. Verfügt die Wohnung über ein zeitgemäßes Bad und WC?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
11. Verfügt die Wohnung über eine vermierterseitig eingebaute Sammelheizung (Öl, Gas, Nachtspeicherheizung, Fernwärme, Pelletheizung u.ä.)?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
12. Zu welchem Zeitpunkt begann das aktuelle Mietverhältnis?	_____	_____	_____	_____
13. Ist die Nettokaltmiete nach dem 01.05.2018 geändert worden?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
14. Welche Wohnfläche umfasst die Wohnung lt. Mietvertrag?	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
15. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete in € (Miete ohne Nebenkosten) am Stichtag 01.05.2024? (Angabe bitte ggf. ohne eine Stellplatzmiete)	_____,____ €	_____,____ €	_____,____ €	_____,____ €
16. Wie hoch war die monatliche Abschlagszahlung für die kalten Betriebskosten im Mai 2024 (Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten)?	_____,____ €	_____,____ €	_____,____ €	_____,____ €
17. Beinhaltet diese Abschlagszahlung die Kosten für Wasser und Abwasser?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
18. Wie hoch war ihre monatliche Abschlagszahlung für die Heizung im Mai 2024 (ohne Sonder- oder Nachzahlungen)?	_____,____ €	_____,____ €	_____,____ €	_____,____ €
19. Beinhaltet die Abschlagszahlung für die Heizung die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
20. Womit wird die Heizenergie erzeugt? (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	---	---	---	---
21. Verfügt die Wohnung über eine zeitgemäße Elektroausstattung?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
22. Verfügen die Mehrzahl der Räume über eine Isolierverglasung (keine Einfachverglasung)?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
23. Energieverbrauchskennwert	___ kWh/(m ² a)	___ kWh/(m ² a)	___ kWh/(m ² a)	___ kWh/(m ² a)
24. Handelt es sich um eine sehr einfache, stark belastete Wohnlage?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)
25. Ist die Wohnung stufenlos erreichbar (z.B. Aufzug, Rampe) und ist die Wohnung rollstuhlgerecht (Türbreite, Badnutzung)?	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)	☐ Ja (1) ☐ Nein (2)