



Landkreis Gießen

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2016

Bericht, August 2016



**ANALYSE &
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0
fax +49 (0)40 4850 098-98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Gießen	1
2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	6
4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	6
4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards	7
5 Vergleichsraum und Mietkategorien	9
5.1 Vergleichsraum	9
5.2 Mietkategorien	9
5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich	11
6 Ermittlung der Mietkategorien im Landkreis Gießen	0
7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands	16
7.1 Grundgesamtheit	16
7.2 Erhebung von Bestandsmieten	17
7.3 Extremwertkappung	19
7.4 Erfassung der Angebotsmieten	20
8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	23
8.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	23
8.2 Iteratives Verfahren	26
8.3 Angemessenheitsrichtwerte	29
9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser	40
 Anlage 1 Histogramme der erhobenen Mieten im Landkreis Gießen	 41
Anlage 2 Fragebögen der Mietwerterhebung	53
Anlage 3 Berücksichtigung von Flüchtlingen im schlüssigen Konzept	58

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft	1
Tab. 2	Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Hessen	6
Tab. 3	Landkreis Gießen: Mietkategorien im Kreisgebiet	14
Tab. 4	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	18
Tab. 5	Ergebnisse der Extremwertkappung	20
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte	20
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	21
Tab. 8	Nachfragergruppen im unteren Marktsegment	0
Tab. 9	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 35 bis ≤ 50 m ²	27
Tab. 10	Perzentilgrenzen	28
Tab. 11	Netto-Kaltmieten	29
Tab. 12	Übersicht kalte Betriebskosten	29
Tab. 13	Mietkategorie I: Bestandsmieten	31
Tab. 14	Mietkategorie II: Bestandsmieten	31
Tab. 15	Mietkategorie III: Bestandsmieten	32
Tab. 16	Mietkategorie IV: Bestandsmieten	32
Tab. 17	Mietkategorie I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	34
Tab. 18	Mietkategorie II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	34
Tab. 19	Mietkategorie III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	35
Tab. 20	Mietkategorie IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten	35
Tab. 21	Angemessene Brutto-Kaltniete und tatsächliches Angebot	24
Tab. 22	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft	38
Tab. 23	Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Landkreis Gießen angewendeten Werten	39
Tab. 24	Übersicht warme Betriebskosten	40

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Clusteranalyse: Mietkategorien im Landkreis Gießen	15
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	25
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen	28
Abb. 3	Mietkategorie I, ≥ 35 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	43
Abb. 4	Mietkategorie I, > 50 bis ≤ 60 m ² , Netto-Kaltmieten	43
Abb. 5	Mietkategorie I, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	44
Abb. 6	Mietkategorie I, > 75 bis ≤ 87 m ² , Netto-Kaltmieten	44
Abb. 7	Mietkategorie I, > 87 m ² , Netto-Kaltmieten	45
Abb. 8	Mietkategorie II, ≥ 35 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	45
Abb. 9	Mietkategorie II, > 50 bis ≤ 60 m ² , Netto-Kaltmieten	46
Abb. 10	Mietkategorie II, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	46
Abb. 11	Mietkategorie II, > 75 bis ≤ 87 m ² , Netto-Kaltmieten	47
Abb. 12	Mietkategorie II, > 87 m ² , Netto-Kaltmieten	47
Abb. 13	Mietkategorie III, ≥ 35 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	48
Abb. 14	Mietkategorie III, > 50 bis ≤ 60 m ² , Netto-Kaltmieten	48
Abb. 15	Mietkategorie III, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	49
Abb. 16	Mietkategorie III, > 75 bis ≤ 87 m ² , Netto-Kaltmieten	49
Abb. 17	Mietkategorie III, > 87 m ² , Netto-Kaltmieten	50
Abb. 18	Mietkategorie IV, ≥ 35 bis ≤ 50 m ² , Netto-Kaltmieten	50
Abb. 19	Mietkategorie IV, > 50 bis ≤ 60 m ² , Netto-Kaltmieten	51
Abb. 20	Mietkategorie IV, > 60 bis ≤ 75 m ² , Netto-Kaltmieten	51
Abb. 21	Mietkategorie IV, > 75 bis ≤ 87 m ² , Netto-Kaltmieten	52
Abb. 22	Mietkategorie IV, > 87 m ² , Netto-Kaltmieten	52
Abb. 23	Fragebogen Große Vermieterbefragung (Seite 1)	54
Abb. 24	Fragebogen Große Vermieterbefragung (Seite 2)	55
Abb. 25	Fragebogen Kleine Vermieterbefragung (Seite 1)	56
Abb. 26	Fragebogen Kleine Vermieterbefragung (Seite 2)	57

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Gießen

Für den Landkreis Gießen 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 Bedarfsgemeinschaften werden die Bedarfe für Unterkunft übernommen, soweit diese angemessen sind. Die angemessenen Brutto-Kaltmieten im Landkreis Gießen sind in der untenstehenden Tabelle 1 dargestellt.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet. Es wird der Quadratmeterpreis für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt und zuzüglich der kalten Betriebskosten je Quadratmeter mit der angemessenen Wohnfläche multipliziert. Das so berechnete Produkt ergibt die angemessene Brutto-Kaltmiete. Dieser Angemessenheitsrichtwert soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

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

Zur Berücksichtigung unterschiedlicher Mietniveaus im Kreisgebiet wurden folgende Mietkategorien gebildet (siehe Kapitel 6):

- Mietkategorie I: Stadt Allendorf (Lumda), Biebertal, Buseck, Langgöns, Stadt Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Stadt Staufenberg;
- Mietkategorie II: Fernwald, Heuchelheim, Stadt Lich, Stadt Linden, Stadt Pohlheim, Wettenberg;
- Mietkategorie III: Universitätsstadt Gießen;
- Mietkategorie IV: Stadt Grünberg, Stadt Hungen, Stadt Laubach.

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Mietkategorie I	341,50	409,20	475,50	587,25	620,73	75,24
Mietkategorie II	386,50	432,60	475,50	571,59	620,73	75,24
Mietkategorie III	363,00	418,80	506,25	594,21	718,74	87,12
Mietkategorie IV	316,50	375,00	441,75	483,72	569,25	69,00
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016						ANALYSE & KONZEPTE

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für diese Haushaltsgrößen muss eine Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar 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.¹

Für Bedarfsgemeinschaften werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II).

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern ist unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein schlüssiges Konzept festzulegen.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle (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).

Die Bedarfe können durch ein "schlüssiges Konzept" definiert werden, für das vom Bundessozialgericht ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt wurde (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Ausgangspunkt ist eine eigenständige **Datenerhebung** – die sogenannte Mietwerterhebung – die über den gesamten **Vergleichsraum** – den Landkreis Gießen – erfolgte. Die Datenerhebung umfasst sowohl Bestandsmieten, Neuvertragsmieten und Angebotsmieten.² Die Mietwerterhebung muss den relevanten Wohnungsmarkt **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**,
- Festlegung der **Art und Weise** der Datenerhebung,
- Angaben über die gezogenen **Schlüsse** (zum Beispiel Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept entwickelt, das diese speziellen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von angemessenen Brutto-Kaltnieten berücksichtigt. Dieses Konzept basiert in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

1 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 verwendet.

2 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".

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, basierend auf einer breiten empirischen Grundlage, für den Landkreis Gießen eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für Bedarfsgemeinschaften vorzunehmen und rechtskonforme Angemessenheitsrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln. Des Weiteren werden mit dem Konzept die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Mietwerterhebung zur Ermittlung von Mietpreisrichtwerten detailliert und nachvollziehbar dargestellt.

Die Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt. Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel.

- **Datenschutz**

Die Datenerhebung kann nur auf Basis freiwilliger Auskünfte von Vermietern erfolgen. Dies und der Umgang mit sensiblen Mietdaten erfordern ein eigenes Datenschutzkonzept (siehe Kapitel 3).

- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**

In einem ersten Schritt werden die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und die Methode zur Herleitung des einfachen Wohnungsstandards dargestellt (siehe Kapitel 4).

- **Vergleichsraum und Mietkategorien**

In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Der Vergleichsraum Landkreis Gießen und die Begriffe "homogener Lebens- und Wohnbereich" und "Mietkategorien" werden im Kapitel 5 definiert.

- **Mietkategorien**

Um sowohl möglichst repräsentative und marktgerechte Mieten zu ermitteln als auch Effekte sozialer Segregation³ nicht zu befördern, hat Analyse & Konzepte ein Verfahren entwickelt, die räumlichen Unterschiede von Mietpreisstrukturen innerhalb eines Landkreises korrekt zu erfassen (siehe Kapitel 6).

- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**

Die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - ist vor der eigentlichen Datenerhebung zu bestimmen. Das planvolle und systematische Verfahren zur Datenerhebung sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 7 beschrieben.

- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**

In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und des Rechtsgedankens in § 22c SGB II, für die Ermittlung der Richtwerte Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten 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 (siehe Kapitel 8).

³ Soziale Segregation bezieht sich hier auf die räumliche Konzentration von Leistungsempfängern.

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum. Auf Erhebungen Dritter⁴ - wie beispielsweise qualifizierte Mietspiegel - kann im Landkreis Gießen nicht zurückgegriffen werden. Für die Mietwerterhebung besteht keine gesetzliche Anspruchsgrundlage, sodass eine Datenerhebung nur auf **freiwilliger** Basis bei Vermietern durchgeführt werden kann.

Im Falle des Landkreises Gießen erfolgte eine Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen sowie eine schriftliche Befragung kleiner, privater Vermieter, die im Landkreis Wohnungen vermieten (im Detail siehe Kapitel 7.2).

Die Freiwilligkeit der Angaben erfordert - insbesondere wenn zwecks Aktualisierung des Konzeptes Folgebefragungen erforderlich werden - einen sehr sensiblen Umgang mit den 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 an private Kleinvermieter und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 10 Hessisches Datenschutzgesetz (HDSG) beziehungsweise nach § 9 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Die Wahrung schutzwürdiger wohnungsbezogener Daten erfolgte während der Projektbearbeitung anhand Umsetzung und Einhaltung folgender Punkte:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Landkreis Gießen,
- 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 § 5 BDSG.

Nicht mehr notwendige personenbezogene Daten werden zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt gelöscht. Diese Löschungen werden auch auf den entsprechenden Sicherungsdatenträgern vollzogen.

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

Die befragten Vermieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises Gießen genutzt werden. 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 In Anlehnung an den 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".

Die Erhebungsbögen für die Befragung von Wohnungsunternehmen und privater Kleinvermieter sind der Anlage 2 zu entnehmen. Aus dem Fragebogen ist erkennbar, dass Analyse & Konzepte lediglich anonymisierte Mietdaten abfragt. Die Daten wurden in einer Excel-Tabelle mit folgender vereinfachter Datenstruktur je Wohnung gespeichert:

Gemeinde	Wohnfläche	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Datum Mietvertrag
Beispiel	56 m ²	236,88 €	57,68 €	62,72 €	01.03.2011

Dieser Datensatz enthält keine weiteren Berechnungen.

Alle Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten, alle Schlüsse und Auswertungen sowie die Darstellung der Verteilung der Mietwerte (Histogramme, siehe Anlage 1) sind in diesem Bericht dargestellt.

Aufgrund des notwendigen sensiblen Umgangs liegen die Rohdaten nur bei Analyse & Konzepte vor. Die Ergebnisse werden ausschließlich in aggregierter Form dargestellt und Einzeldaten werden nicht veröffentlicht. Eigentümerspezifische Auswertungen sind nicht möglich.

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten⁵ vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen, soweit eine Weitergabe ausgeschlossen ist und die Verwendung nur für den Zweck des Verfahrens datenschutzrechtlich sichergestellt werden kann.

⁵ Die Mietwerterhebung stellt die bisher umfangreichste Mietensammlung im Landkreis Gießen dar.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). 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 (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R).

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnflächen. Für Hessen wird diese über die Richtlinie des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 30. März 2016 geregelt.

Diese Größenklassen werden für das Konzept des Landkreises Gießen unverändert übernommen.

Tab. 2 Grenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes Hessen	
Haushaltsgröße	Maximale Wohnungsgröße
1 Person	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$
2 Personen	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$
3 Personen	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$
4 Personen	$> 75 \leq 87 \text{ m}^2$
5 Personen	$> 87 \text{ m}^2$
Jede weitere Person	+12 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016	

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 eine Klasse gebildet. Hierbei sind für jede weitere Person 12 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Mietwerterhebung wurden grundsätzlich Wohnungen aller Wohnungsgrößen erfasst und sind entsprechend im Datensatz enthalten. Hinsichtlich der **Auswertung** der Daten gibt es bei der Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine Ausnahme: Hier wurden nur Wohnungen von 35-50 m² berücksichtigt. Mit dieser Definition einer Mindestwohnungsgröße, die bei der Erstellung von Mietspiegeln üblich ist, sollen quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mietwerterhebung sicherzustellen.⁶

Hintergrund sind Erfahrungswerte, nach denen die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage zumeist höher ist als die einer größeren Wohnung (Wohnkosten-Progression). Allerdings führen diese Quadratmetermieten in der Regel nicht zu höheren Gesamtmieten als bei vergleichbaren Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche.

Da die Wohnungsgrößenklasse für 1-Personen-Haushalte eine sehr große Spanne aufweist, sind hier die Verzerrungen besonders groß, insbesondere dann, wenn für die Richtwertermittlung das Produkt gebildet und die hohe Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung auf die maximal angemessene Wohnfläche bezogen wird. Damit würden potenziell Richtwerte entstehen, die weit über den eigentlichen Marktwerten liegen.

4.2 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards soll auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Was angemessen ist, ist somit immer relativ. 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 Landkreis 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 des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R) zwei Erhebungsansätze dargestellt: In der einen Variante können die Mieten speziell nur im unteren Wohnungsmarktsegment erhoben werden, in der anderen Variante wird auf das einfache, mittlere und gehobene Segment - also auf nahezu den gesamten Wohnungsmarkt - abgestellt.

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine vermietetseitige 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 zweiten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. 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. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen 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 (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7 b AS 18/06 R).

6 Der Ausschluss kleinster Wohnungen erfolgt nur hinsichtlich der Ermittlung des Angemessenheitsrichtwertes, nicht hinsichtlich der tatsächlichen Wohnraumversorgung, die im Sinne der Produkttheorie selbstverständlich möglich ist. Vergleiche auch Knickrehm, Sabine: "Schlüssiges Konzept 'Satzungslösung' und Anforderungen des BVerfG" in Sozialrecht aktuell 4/2011, S.129. Vergleiche auch Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln", Berlin 2002.

Dieser Erhebungsansatz bietet den Vorteil, dass sowohl die Bestimmung der Quadratmetermiete eines einfachen Standards als auch die abstrakte Angemessenheitsprüfung auf einer statistisch-mathematisch fundierten Methodik basiert. Das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts (vergleiche Kapitel 2) kann auf diese Weise eingehalten werden.

Im Gegensatz zum gewählten zweiten Erhebungsansatz kann der erste Erhebungsansatz (alleinige Erhebung der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment) unter Umständen das Anforderungs- und Prüfungsschema des Bundessozialgerichts nicht erfüllen.

Beim erstgenannten Erhebungsansatz wird lediglich auf das untere Wohnungsmarktsegment abgestellt. Das Wohnungsmarktsegment ist allerdings unbestimmt und von den regionalen Gegebenheiten als relativer Standard abhängig. Der einfache Wohnungsstandard könnte nur anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs bestimmt werden, sodass zahlreiche Ausstattungsmerkmale erhoben werden müssten. Die Erhebung von zahlreichen Ausstattungsmerkmalen führt bei den befragten Vermietern zu erhöhtem Arbeitsaufwand beim Ausfüllen des Fragebogens. Da die Befragung die freiwillige Teilnahmebereitschaft voraussetzt, wird jeder zusätzliche Arbeitsaufwand die Teilnahmebereitschaft der Befragten senken. Sinkt allerdings die Teilnahmebereitschaft an der freiwilligen Befragung, reduziert sich die Datenbasis. Verweigern Vermieter mit relevanten Wohnungsbeständen die Teilnahme, ist sogar die Validität der Mietwerterhebung verletzt.⁷ In der Folge erfüllt die Mietwerterhebung dann nicht mehr das vom Bundessozialgericht entwickelte Anforderungs- und Prüfungsschema (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

Im Anschluss an die Erhebung von Ausstattungsmerkmalen wäre des Weiteren eine Bewertung und damit Gewichtung der Merkmale zu erstellen. Das nötige Gewichtungsverfahren wäre jedoch aufgrund von Korrelationen in den Ausstattungsmerkmalen mathematisch kaum abzuleiten.⁸

Unklar und interpretationsabhängig bliebe auch die Feststellung, welche Merkmalskombinationen als regionale Standardausstattung gelten würden, und welche Merkmalskombinationen nicht mehr dem regionalen Standard entsprechen und damit als unterer Standard zu bewerten wären.

Schließlich wird in der konkreten Anwendung eines Ausstattungskatalogs der Fall eintreten, in dem der auf Ausstattungsmerkmalen basierende einfache Standard, bezogen auf die Anzahl der Wohnungen, nicht hinreichend groß ist, um alle Bedarfsgemeinschaften versorgen zu können. In der Folge müsste der Ausstattungskatalog solange durch weitere Ausstattungsmerkmale (oder Merkmalskombinationen) erweitert werden, bis eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt werden kann.

Sowohl bei der Gewichtung von Ausstattungsmerkmalen als auch bei der nachträglichen Erweiterung des Ausstattungskatalogs bestehen willkürliche Spielräume, welche die Standards einer wissenschaftlichen, empirischen Ableitung der Angemessenheit einer Wohnung verletzen.

⁷ Selbst große, professionelle Vermieter und Wohnungsverwaltungen verfügen nicht über EDV-basierte Daten zu Ausstattungsmerkmalen.

⁸ Ausstattungsmerkmale sind nicht unabhängig voneinander und nicht zufällig verteilt, sondern abhängig von der Bauweise. So sind für Wohnungen bei einfacher Bauweise zumeist ähnliche Ausstattungskombinationen wie beispielsweise schlechte Fensterisolierung, einfache Bodenbeläge, einfache Fassadendämmung und kleine, funktionale Badezimmer zu erwarten. Hinsichtlich der Auswahl von angemessenen Ausstattungskriterien wäre folglich schwer zu begründen, warum hinsichtlich der Gewichtung eine Fensterisolierung höhere Bedeutung hat als eine schlechte Fassadendämmung.

5 Vergleichsraum und Mietkategorien

Als zweiten Schritt bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraums gefordert und dies in seinem Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R näher ausgeführt: "Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden." Entsprechend hält das Bundessozialgericht es für möglich, die Stadt München als einen Vergleichsraum zu betrachten (ebenda).

Was diese Aussage für inhomogene Landkreise bedeutet, wie die erforderlichen Referenzmieten empirisch gewonnen werden können und wie im konkreten Einzelfall der homogene Lebens- und Wohnbereich definiert wird, erfordert eine komplexe Betrachtungs- und Vorgehensweise, die im Folgenden näher erläutert wird.

5.1 Vergleichsraum

Ausgangspunkt ist die Festlegung des Bundessozialgerichts, dass ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab festzulegen ist, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt wird (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14).

Der Vergleichsraum ist der Landkreis Gießen.

Generell kann es einer Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).⁹

Für den Landkreis Gießen bedeutet dies, dass das Kreisgebiet - analog zur Stadt Berlin als gerichtlich bestätigten Vergleichsraum (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R) - einen einzigen Vergleichsraum bildet. Das Landessozialgericht Hessen betrachtet den größten hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg als einen Vergleichsraum (LSG Hessen, Urteil vom 15.02.2013 - L 7 AS 78/12). Auch die Landessozialgerichte Thüringen (LSG Thüringen, Urteil vom 08.07.2015 - L 4 AS 718/14) und Nordrhein-Westfalen (LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 27.01.2016 - L 12 AS 1180/12) haben entschieden, dass der Landkreis Gotha und die StädteRegion Aachen jeweils Vergleichsräume im Sinne eines schlüssigen Konzeptes sind.

5.2 Mietkategorien

Die Mietkategorie ist nicht dem "homogenen Lebens- und Wohnbereich" gleichzusetzen, entsprechend kann auch nicht abgeleitet werden, dass Leistungsempfänger nur auf Wohnraum innerhalb der jeweiligen Mietkategorie verwiesen werden können. Vielmehr stellt die Mietkategorie ausschließlich eine empirische Differenzierung der Preisstruktur innerhalb des Vergleichsraumes, das heißt des Landkreises Gießen, dar.

⁹ 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.

Zentrales Ziel des vorliegenden Konzeptes ist, abstrakte Bedarfe für Unterkunft empirisch fundiert zu ermitteln. Das heißt, die Daten müssen repräsentativ, valide und nach den anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen und Standards erhoben und verarbeitet sein (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Landkreise in aller Regel keinen einheitlichen Wohnungsmarkt darstellen, sondern zumeist mehrere, verschiedene Märkte umfassen: Der Wohnungsmarkt in der Kreisstadt ist zumeist, sowohl hinsichtlich des Wohnungsangebotes als auch der Mietpreise, ein anderer als in ländlichen Bereichen oder den Randbereichen von Großstädten ("Speckgürtel"). Auf der anderen Seite ist auch nicht jede Kommune aufgrund ihrer Größe ein eigener Markt. Des Weiteren können sich auch räumlich voneinander entfernte Kommunen bezüglich ihrer Wohnungsmärkte strukturell gleichen. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, für das Konzept und die Mietpreisermittlung Kommunen empirisch zusammenzufassen.

Dieses Zusammenfassen von Gebieten gleicher Wohnungsmarkt- und Mietpreisstrukturen wird im Konzept von Analyse & Konzepte als Mietkategorisierung bezeichnet und erfolgt mit dem anerkannten statistischen Verfahren der Clusteranalyse (siehe Kapitel 6). Dieses Verfahren fasst diejenigen Kommunen zusammen, die sich strukturell am ähnlichsten sind, unabhängig von ihrer räumlichen Lage im Kreisgebiet.

Neben diesem inhaltlichen Grund gibt es auch einen empirisch-methodischen Grund, mehrere Gemeinden zusammenzufassen. Insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen, die stark von selbst genutztem Wohneigentum geprägt sind, ist der Mietwohnungsmarkt oft sehr klein und die Fälle von Neuvermietungen sind relativ gering.¹⁰ Es ist daher schwierig, für kleine Kommunen, im Sinne der mathematisch-statistischen Grundsätze, eine empirisch ausreichende und belastbare Fallzahl zu generieren. Methodisch üblich ist es daher, ähnlich strukturierte Gebiete zusammenzufassen und so repräsentative Fallzahlen für die Kommunen zu erhalten. Diese Vorgehensweise wird von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts explizit ermöglicht (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R).

Das empirische Zusammenfassen von Kommunen bedeutet, dass die in einer Kommune ermittelten Mietwerte für sich allein nicht ausreichend sind, zusammen mit den Werten einer zweiten Kommune jedoch aussagekräftig sein können. Gleiches geschieht auch bei den anerkannten Verfahren zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel, bei denen Wohnungen aus verschiedenen Stadtteilen durch ein und dasselbe Mietspiegelfeld repräsentiert werden. Es besteht sogar die Möglichkeit, ganze Mietspiegel auf andere Kommunen mit vergleichbaren Strukturen zu übertragen, ohne dass in der Kommune, die den Mietspiegel übernimmt, ein Mietwert erhoben wurde.¹¹ Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass sich die Kommunen strukturell ähneln. Für die Übernahme der Mietwerte ist es nicht notwendig, dass die zusammengefassten Gebiete benachbart sein müssen.

Durch das von Analyse & Konzepte entwickelte Verfahren werden strukturelle Unterschiede kleinräumig berücksichtigt. Gleichzeitig wird durch diese praktikable Lösung ein einheitliches Verwaltungshandeln gewährleistet.

Dabei stellen die Kommunen des Landkreises die kleinräumigen Gebiete dar, die anhand der Mietkategorisierung zu Mietkategorien zusammengefasst werden (siehe zum Verfahren Kapitel 6). Die Mietkategorien spiegeln hierbei unterschiedliche Mietniveaus im Landkreis wieder. Auf Ebene der

10 Hierbei ist zu beachten, dass die Erhebung von Bestandsmieten auf freiwilligen Befragungen von Vermietern oder Mietern basiert. Die aktuelle Praxis zeigt derzeit nur eine relativ geringe Teilnahmebereitschaft (ca. 10-20 %), sodass die Fallzahlen entsprechend niedriger sind.

11 Der Bundesgerichtshof hat in einer seiner Entscheidungen die Anwendung von Mietspiegeln in strukturell vergleichbaren Kommunen zugelassen (BGH, Urteil vom 16.06.2010 - VIII ZR 99/09).

Mietkategorien werden die Erhebungsdaten ausgewertet und eine angemessene Miethöhe abgeleitet (siehe Kapitel 8).

Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, dass hinsichtlich des Mietniveaus "teure" Kommunen nicht mit "günstigen" Kommunen zusammengefasst werden und die bestehenden Mietunterschiede nicht nivelliert werden. Eine Nivellierung würde bedeuten, dass bei Zusammenfassung von "teuren" und "günstigen" Kommunen keine Wohnungen in "teuren" Bereichen angemietet werden können. In den "günstigen" Kommunen hingegen - aufgrund zu hoher Angemessenheitsgrenzen - Mieten akzeptiert und gezahlt werden müssten, die nicht dem preislich unteren Wohnungsmarktsegment entsprechen. Eine Nivellierung preislich sehr unterschiedlicher Märkte, die räumlich sehr enge Beziehungen aufweisen können, beschleunigt darüber hinaus die vorhandene soziale Segregation. In Wohnungsmärkten besteht grundsätzlich eine mehr oder weniger starke Segregation, die durch die Angemessenheitsregelungen kaum verhindert werden kann; sie sollte jedoch durch eine Zusammenfassung, die allein auf der räumlichen Nähe beruht, nicht zusätzlich verstärkt werden.

Insgesamt werden durch die Mietkategorisierung empirisch valide und repräsentative Referenzmieten für die Ableitung abstrakt angemessener Mieten ermittelt und somit Angemessenheitsrichtwerte abgeleitet, die die unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen der Kommunen berücksichtigen. Auf der gleichen methodischen Grundlage wird anhand einer mehrmonatigen Erfassung von Angebotsmieten für die einzelnen Mietkategorien ermittelt, ob für diese Richtwerte ein ausreichendes Wohnungsangebot anmietbar ist.

5.3 Homogener Lebens- und Wohnbereich

Eine Überschreitung der Angemessenheitsrichtwerte hat eine individuelle Prüfung zur Folge, ob auch höhere Mieten als die ermittelten Angemessenheitsrichtwerte durch den Leistungsträger zu gewähren sind. Diese individuelle Prüfung muss für den Einzelfall den individuellen homogenen Wohn- und Lebensbereich (Wohnort im Sinne des Bundessozialgerichts) bestimmen. In der Folge ist die konkrete Angemessenheitsprüfung hinsichtlich Zeitraum und Mietangebot eine Einzelfallentscheidung.

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 (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (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 gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 11.12.2012 - B 4 AS 44/12 R.

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 ein für eine Gemeinde (oder Kommune) 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 immer sowohl Teile der eigenen Mietkategorie als auch anderer Mietkategorien umfassen. Letztendlich ist die Bedarfsgemeinschaft frei in der Wahl ihres Wohnortes, sofern die jeweiligen Angemessenheitsrichtwerte eingehalten werden. Das heißt, im Falle der Unangemessenheit der Miete muss die Bedarfsgemeinschaft nicht innerhalb des gesamten Vergleichsraums oder Mietkategorie nach einem passenden Angebot suchen. Ausreichend ist es, innerhalb des homogenen Wohn- und Lebensbereiches nach angemessenem Wohnraum zu suchen.

Dabei muss sich die Bedarfsgemeinschaft **nicht** an der Mietkategorie orientieren, in der sie unangemessen wohnt. So kann auch eine Wohnung in einer anderen Kommune in einer anderen Mietkategorie angemietet werden, sofern die Erreichbarkeit gegeben ist. In diesem Fall erfolgt die Angemessenheitsprüfung auf Basis der Werte der Mietkategorie, in der sich die Alternativwohnung befindet. Im Extremfall kann dies bedeuten, dass eine Wohnung in einer anderen Mietkategorie, obwohl sie gegebenenfalls teurer ist, letztendlich trotzdem angemessen sein kann. Generell gelten die Angemessenheitsgrenzen der Mietkategorie, in der sich die angebotene Wohnung befindet.

6 Ermittlung der Mietkategorien im Landkreis Gießen

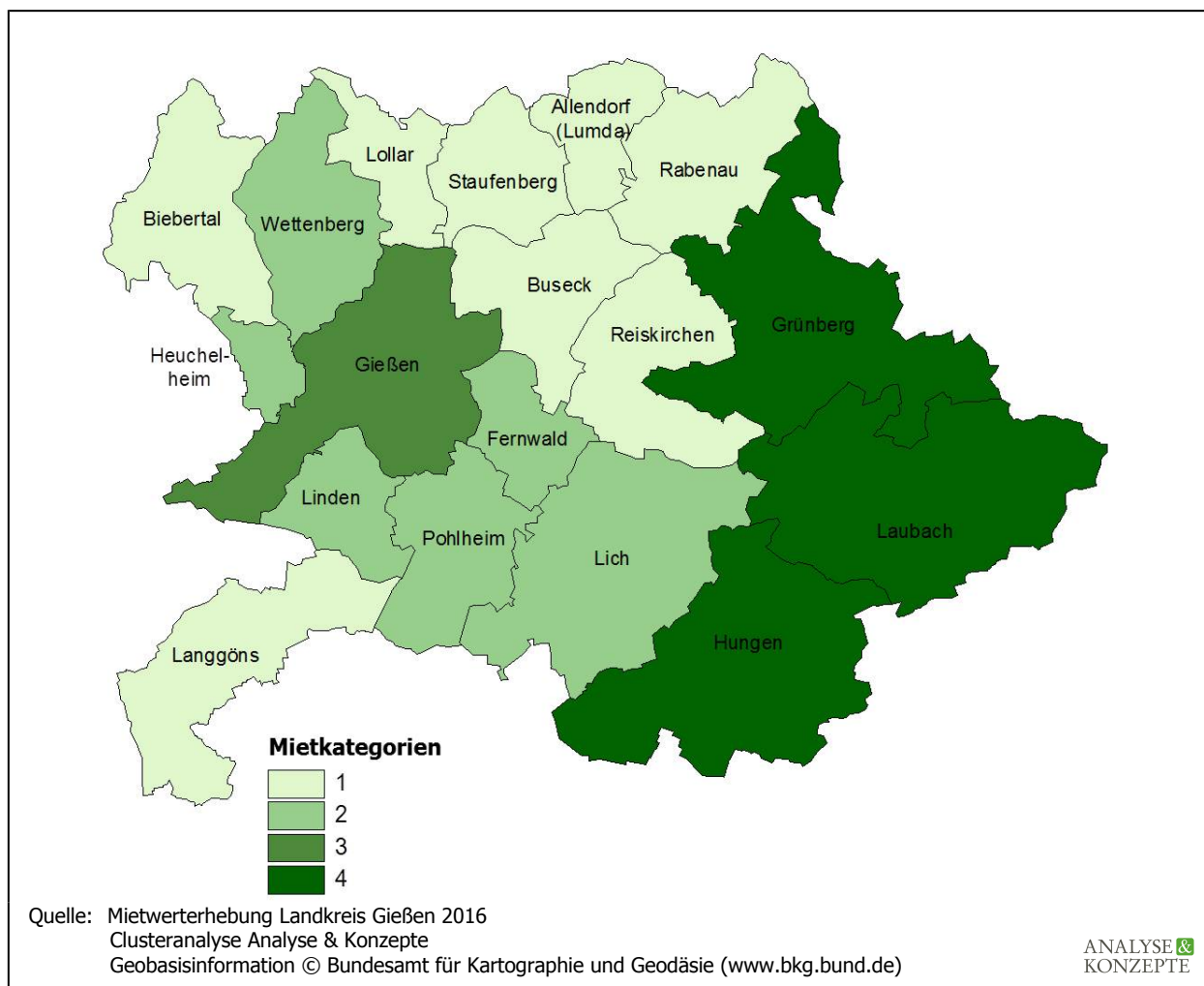
Der Landkreis Gießen verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist größere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Landkreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, vor Ermittlung der Mieten regionale beziehungsweise strukturell homogene Untereinheiten zu bilden. Dabei ist es aus erhebungstechnischen Gründen (zum Beispiel zu geringes Wohnungsangebot in einzelnen Kommunen) nicht möglich, für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Deswegen werden für den Landkreis Gießen Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Mietkategorien zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.¹² Dabei müssen die Kommunen einer Mietkategorie nicht zwingend räumlich nebeneinanderliegen, sondern können sich über den Vergleichsraum Landkreis Gießen verteilen.

Die Tabelle 3 gibt die Zuordnung der Kommunen zu den definierten Mietkategorien wieder. Für die Mietwerterhebung 2016 wurde die gleiche teilräumliche Untergliederung in Mietkategorien beibehalten, wie sie für die Mietwerterhebung 2011 entwickelt worden war. Zur Methodik der Differenzierung wird auf den Methodenbericht der Mietwerterhebung 2012 verwiesen.

¹² Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleine Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann". Diese Vorgehensweise hat Analyse & Konzepte zum Beispiel bereits bei einer Untersuchung zum AfWoG Schleswig-Holstein angewendet, sie ist dort gerichtlich anerkannt worden (AfWoG Schleswig-Holstein, Ermittlung von Vergleichsmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, 1998).

Tab. 3 Landkreis Gießen: Mietkategorien im Kreisgebiet	
Mietkategorie	Kommune
I	Stadt Allendorf (Lumda)
	Biebertal
	Buseck
	Langgöns
	Stadt Lollar
	Rabenau
	Reiskirchen
	Stadt Staufenberg
II	Fernwald
	Heuchelheim
	Stadt Lich
	Stadt Linden
	Stadt Pohlheim
	Wettenberg
III	Universitätsstadt Gießen
IV	Stadt Grünberg
	Stadt Hungen
	Stadt Laubach
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016 ANALYSE & KONZEPTE	

Karte 1 Clusteranalyse: Mietkategorien im Landkreis Gießen



7 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands

Des Weiteren ist die Grundgesamtheit der einzubeziehenden Wohnungen sowie die erforderliche Stichprobengröße - bereinigt um verzerrende Extremwerte - zu ermitteln, um so die Repräsentativität des Datensatzes zu bestimmen.

Wählt man, wie oben dargestellt, den Ansatz, das untere Marktsegment über den Mietpreis abzubilden, so ist der gesamte relevante Mietmarkt abzubilden.

7.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Markt 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" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R) beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren. 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),
- mietpreisreduzierte Werkwohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag),
- möblierte Wohnungen,
- Ferienwohnungen.

Solche Mietverhältnisse wurden durch entsprechende Filterfragen bei der Mietwerterhebung im Landkreis Gießen ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik¹³ schwierig. Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Landkreis Gießen verfügt über rund 60.275 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rund 9.340 Wohngebäude.
- Laut Zensus 2011 sind rund 56.575 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei), hierunter befinden sich auch Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet werden.

Des Weiteren hat das Bundessozialgericht festgelegt, 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 (BSG, Urteil vom

13 Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R). 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.

In der amtlichen Statistik ist das Merkmal einer Substandardwohnung letztmalig mit der Gebäude- und Wohnungszählung aufgenommen und seitdem nicht mehr aktualisiert worden. Entsprechend können hierfür keine konkreten Angaben für den Landkreis Gießen gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsmarkt mehrere Prozentpunkte niedriger liegt, als die oben abgeleiteten 56.575 Wohnungen.

7.2 Erhebung von Bestandsmieten

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

1. Stufe

Im ersten Schritt wurden von Analyse & Konzepte 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 Landkreis Gießen angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Geschäftsführungen konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Mietwerterhebung gewonnen werden.

Um eine höhere Akzeptanz und Beteiligung zu erreichen, wurden die großen Vermieter vom Landkreis Gießen zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, auf der ihnen Ziele und Vorgehensweise der freiwilligen Mietwerterhebung erläutert wurden.

2. Stufe

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

Für die Befragung der kleinen Vermieter wurden Adressdaten von der Abfallwirtschaft des Landkreises Gießen zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den größeren Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden (siehe 1. Stufe). Insgesamt wurden rund 3.750 kleinere Vermieter zufällig ausgewählt, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Verwalter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen (siehe Anlage 3).

Mit der Mietwerterhebung wurden sowohl von den kleinen als auch von den großen Vermietern folgende Daten erhoben:

- Datum des Mietvertragsbeginns,

- Datum der letzten Mietänderung,
- Wohnungsgröße,
- Netto-Kaltniete,
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten?,
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser?

3. Stufe

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand im Landkreis Gießen von Januar 2016 bis März 2016 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.01.2016 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 Landkreis Gießen 10.289 erhobene Mietwerte (vergleiche Tabelle 4).

Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Miet- kategorie	Wohnungsgröße							Summe
	< 35 m ²	≥ 35 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 87 m ²	> 87 m ²	nicht zuzuordnen	
I	1	26	130	99	116	287	70	729
II	8	157	342	337	251	348	72	1.515
III	14	987	2.285	2.067	1.329	712	4	7.398
IV	0	20	127	98	135	124	37	541
nicht zuzuordnen	0	0	2	0	0	3	101	106
Summe	23	1.190	2.886	2.601	1.831	1.474	284	10.289
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016								ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der Repräsentativität des Datensatzes hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall ist, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht" (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Für den Landkreis Gießen bedeutet dies, dass mindestens 5.657 Mietwerte hätten erhoben werden müssen. Diesem Konzept liegen 10.289 Datensätze zu Bestandsmieten und 1.532 Angebotsmieten (vergleiche Kapitel 7.4) - also insgesamt 11.821 Mieten zugrunde. Damit kann von einer sehr guten, umfangreichen und repräsentativen Datenbasis gesprochen werden.

Von den 10.289 Bestandsmieten konnten 9.133 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen (siehe Kapitel 7.1) ausgesondert.

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

7.3 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 gehörte unter anderem:

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltniete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Mietkategorien 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, zum Beispiel durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.¹⁴

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizierten (siehe Kapitel 7.1), setzte Analyse & Konzepte diesen Anspruch mithilfe eines Intervalls zur Extremwertbereinigung um.

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.

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in der Anlage 1 für die einzelnen Tabellenfelder aufgeführt und grafisch dargestellt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 8.741 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 5).

¹⁴ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 2002, S. 42.

Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	10.289
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	1.156
Vollgültige Mietwerte	9.133
./. Extremwertkappung	392
Vollgültige Mietwerte	8.741
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016	

Sämtliche 20 Tabellenfelder weisen mit 47 bis 2.176 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Miet- kategorie	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 35 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 87 m²	> 87 m²	
I	52	84	107	100	240	583
II	169	268	407	204	245	1.293
III	1.120	1.607	2.176	993	503	6.399
IV	47	93	116	126	84	466
Summe	1.388	2.052	2.806	1.423	1.072	8.741
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016						

7.4 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten waren die Angebotsmieten zu erfassen, um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Oktober 2015 bis März 2016 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24 (Internet-ImmobilienSuchportal),
- Immonet (Internet-ImmobilienSuchportal),
- Immowelt (Internet-ImmobilienSuchportal),
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter,
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Landkreis Gießen.

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 gehörten unter anderem:

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Mietkategorien,
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Bereinigung der Daten um Dubletten (Mehrfachinserate),
- Eliminierung von Extremwerten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.532 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten 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 1.479 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Miet- kategorie	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 35 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 87 m²	> 87 m²	
I	30	37	39	47	43	196
II	49	42	71	49	51	262
III	253	201	248	130	110	942
IV	6	17	15	21	20	79
Summe	338	297	373	247	224	1.479

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden. Da man nicht erschienene Angebote nicht berechnen kann, soll dieses Phänomen an folgender Überschlagsrechnung verdeutlicht werden:

- In sechs Monaten wurden 1.479 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet rund 2.950 wären.
- Im Landkreis Gießen gibt es laut Zensus 2011 rund 56.575 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8-10 % pro Jahr.
- Es werden also circa 4.530-5.660 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also nicht einmal die Hälfte.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 4.490 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

Für diese Diskrepanz gibt es eine Reihe von Ursachen: So wird ein Teil des Angebotes direkt vermarktet, ohne Anzeigen zu schalten. 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 sehr 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 21), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

Weiterhin weicht das veröffentlichte Angebot - bezogen auf die Miethöhe - deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Werten bei Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt (siehe Kapitel 8.2), dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

8 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt muss die "[...] angemessene Referenzmiete [...] mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten" (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R).

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.

8.1 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 dürfen die Bedarfsgemeinschaften aber nicht als alleinige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum betrachtet werden. Vielmehr müssen auch konkurrierende Nachfragergruppen, die auf den gleichen preiswerten Wohnraum angewiesen sind, berücksichtigt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Wohngeldempfänger,
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug,
- Empfänger von BAföG/Berufsausbildungsbeihilfe,
- Studenten und
- Haushalte im Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

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

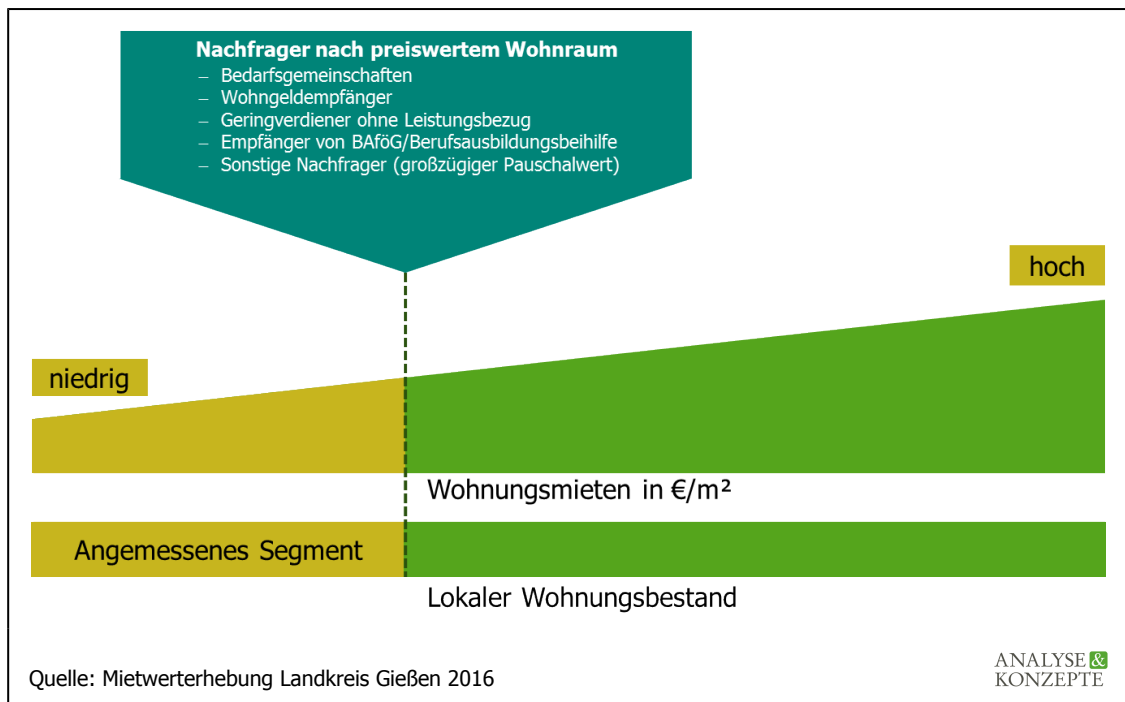
Zur Festlegung des angemessenen Marktsegmentes geht Analyse & Konzepte so vor, dass zunächst für das Untersuchungsgebiet der konkrete Umfang der gesamten Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum ermittelt wird (siehe Tabelle 8).

Tab. 8 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundete Werte)												
Haushalte mit ...	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen und größer		Insgesamt	
	LK ohne Stadt Gießen	Stadt Gießen	LK ohne Stadt Gießen	Stadt Gießen	LK ohne Stadt Gießen	Stadt Gießen	LK ohne Stadt Gießen	Stadt Gießen	LK ohne Stadt Gießen	Stadt Gießen	LK ohne Stadt Gießen	Stadt Gießen
Bedarfsgemeinschaften SGB II ¹	2.605	2.935	1.095	915	620	560	365	365	280	300	4.965	5.075
Wohngeldempfänger-Haushalte ²	375	320	100	80	60	50	110	90	150	105	735	645
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ³	1.900	950	330	170							2.230	1.120
Asylbewerberleistungsgesetz ⁴	1.080	390	125	45	100	35	55	20	40	15	1.400	505
Geringverdiener-Haushalte ohne Leistungsbezug ⁵	2.700	2.850	990	1.050	500	600	350	375	275	300	4.815	5.175
Studenten <700€ Monatseinkommen ⁶	675	1.235	815	1.495							1.490	2.730
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	9.335	8.680	3.455	3.755	1.280	1.245	880	850	745	720	15.695	15.250
Haushalte insgesamt ⁷	23.800	19.860	26.080	10.950	12.830	5.330	9.590	2.980	4.530	1.560	76.830	40.680
Anteil Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	39 %	44 %	13 %	34 %	10 %	23 %	9 %	29 %	16 %	46 %	20 %	37 %
Quellen: ¹ Bundesagentur für Arbeit (Januar 2016); ² Statistisches Landesamt Hessen (31.12.2014); ³ Landkreis Gießen (31.12.2015); ⁴ Landkreis Gießen (30.04.2016); ⁵ Bundesagentur für Arbeit (31.12.2013); ⁶ Wohnungsmarktanalyse Stadt Gießen (2012); ⁷ Zensus 2011 Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016												

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe zum Beispiel 40 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 40 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese 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 40 % 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 7.1).

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragergruppen 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, sondern sich die Bedarfsgemeinschaften insbesondere auf 1- und 2-Personen-Haushalte konzentrieren.

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.¹⁵ Deshalb können die berechneten Anteile der Nachfrager (vergleiche 'Anteil Nachfrager' in Tabelle 8) 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.

¹⁵ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltniete anzumieten.

8.2 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 Nachfragergruppen, 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-Kaltniete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.¹⁶

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 m² gegenübersteht. Auch können Besonderheiten der Anbieterstruktur oder Aspekte der sozialen Segregation berücksichtigt werden.

Ausgangspunkt des iterativen Verfahrens ist die in Kapitel 8.1 ermittelte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße. 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 (= real abgeschlossene Bestandsmieten, die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag, hier der Zeitraum vom April 2015 bis Januar 2016, abgeschlossen wurden) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede (siehe Tabelle 9). In fast allen Fällen liegen die Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. 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.

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.

Die Tabelle 9 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich.

16 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.

Tab. 9 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen ≥ 35 bis ≤ 50 m² (Median in €/m ² , Netto-Kaltmiete)		
Mietkategorie	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
I	_ ¹	6,88
II	6,00	7,44
III	5,49	8,62
IV	_ ¹	_ ¹
¹ Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden. Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016		

Aus den Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten 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 derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind.

Als ausreichend für "normale" Wohnungsmarktverhältnisse, also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Anteilswerte von 10 % bis 20 % der Angebotsmieten betrachtet werden.

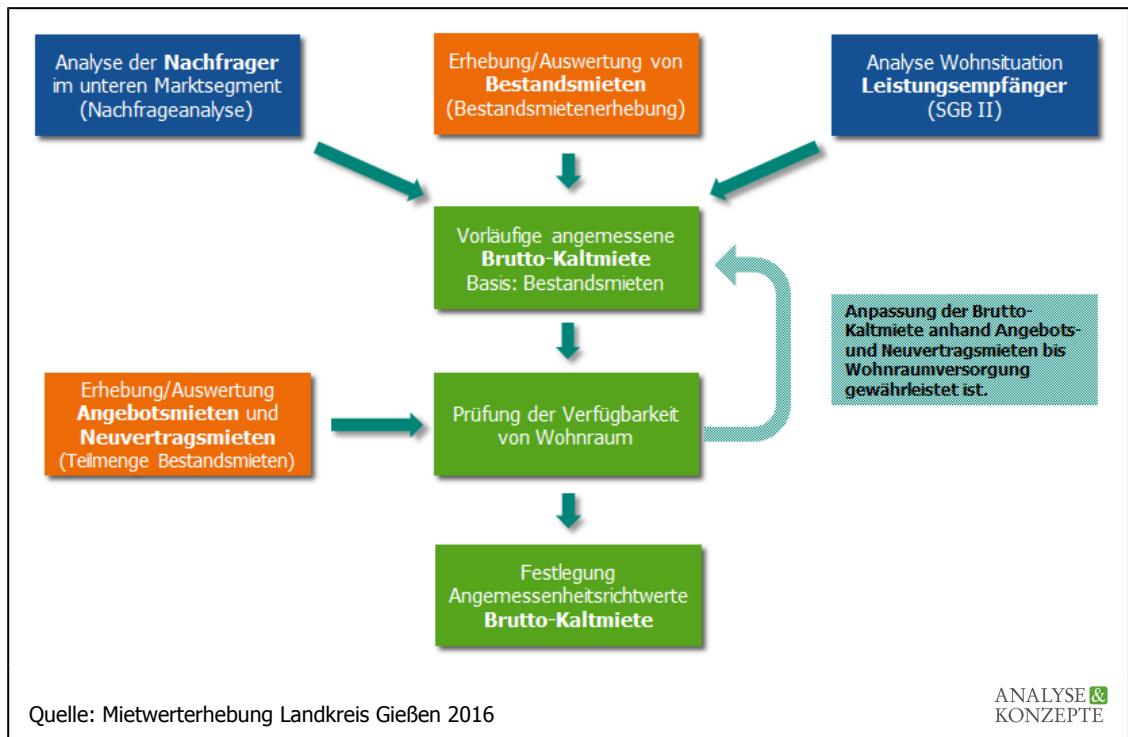
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angesehen werden kann.

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, in den wesentlichen Gruppen (1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften) zu hoch oder zu niedrig liegen, werden solange erhöhte oder reduzierte 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 nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden. Zudem erfolgt eine Überprüfung anhand der SGB II-Daten, in denen die aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften abgebildet ist. Um Fehlerbreiten zu verringern, werden letztendlich die Perzentile in 5er Schritten aufgerundet.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Landkreis Gießen folgende Perzentile bestimmt (vergleiche Tabelle 10):

Tab. 10 Perzentilgrenzen					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 35 bis $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 bis $\leq 60 \text{ m}^2$	> 60 bis $\leq 75 \text{ m}^2$	> 75 bis $\leq 87 \text{ m}^2$	$> 87 \text{ m}^2$
Mietkategorie I	35%	60%	35%		
Mietkategorie II	65%		35%	40%	35%
Mietkategorie III	80%	65%	60%	80%	
Mietkategorie IV	35%	50%	35%	40%	35%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

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

Die konkrete Verteilung aller Mieten, differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Mietkategorien, ist in sogenannten Histogrammen in der Anlage 1 umfänglich dargestellt.

8.3 Angemessenheitsrichtwerte

Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tabelle 11 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m².

Tab. 11 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 35 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 60 m²	> 60 bis ≤ 75 m²	> 75 bis ≤ 87 m²	> 87 m²
Mietkategorie I	5,10	5,32	5,00	5,43	5,00
Mietkategorie II	6,00	5,71	5,00	5,25	5,00
Mietkategorie III	5,53	5,48	5,41	5,51	5,99
Mietkategorie IV	4,60	4,75	4,55	4,24	4,48
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Bei der Bewertung der Quadratmetermieten muss berücksichtigt werden, dass diese Werte jeweils bezogen auf die angemessene Wohnfläche ausgewiesen werden. Aufgrund der von den Sozialgerichten entwickelten Produkttheorie sind die solchermaßen berechneten Richtwerte vom Leistungsträger auch für kleinere Flächen zu übernehmen. In diesen Fällen steigt die vom Leistungsträger als angemessen zu übernehmende Quadratmetermiete.

Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erhoben und mit den Betriebskostenvorauszahlungen der Leistungsempfänger abgeglichen. Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in Ansatz gebracht (siehe Tabelle 12).

Tab. 12 Übersicht kalte Betriebskosten (Median, €/m²)					
Größenklasse	≤ 50 m²	50 ≤ 60 m²	60 ≤ 75 m²	75 ≤ 87 m²	> 87 m²
Mittelwert Erhebung	1,73	1,50	1,34	1,32	1,27
Fallzahl	361	480	703	460	524
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Aus den Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten je Quadratmeter wird nun das Produkt durch Multiplikation mit der angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße gebildet. Die Einzelwerte und Ergebnisse sind als zusammenfassende Übersicht in den Tabellen 13-16 dargestellt.

Tab. 13 Mietkategorie I: Bestandsmieten (Stadt Allendorf (Lumda), Biebertal, Buseck, Langgöns, Stadt Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Stadt Staufenberg)						
Größe in m²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs- kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 35 bis ≤ 50 m²	1	5,10	1,73	6,83	341,50	312,44
> 50 bis ≤ 60 m²	2	5,32	1,50	6,82	409,20	353,29
> 60 bis ≤ 75 m²	3	5,00	1,34	6,34	475,50	434,83
> 75 bis ≤ 87 m²	4	5,43	1,32	6,75	587,25	533,83
> 87 m²	5	5,00	1,27	6,27	620,73	618,79
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016					ANALYSE & KONZEPTE	

Tab. 14 Mietkategorie II: Bestandsmieten (Fernwald, Heuchelheim, Stadt Lich, Stadt Linden, Stadt Pohlheim, Wettenberg)						
Größe in m²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m²	Kalte Betriebs- kosten in €/m² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 35 bis ≤ 50 m²	1	6,00	1,73	7,73	386,50	320,01
> 50 bis ≤ 60 m²	2	5,71	1,50	7,21	432,60	363,23
> 60 bis ≤ 75 m²	3	5,00	1,34	6,34	475,50	443,29
> 75 bis ≤ 87 m²	4	5,25	1,32	6,57	571,59	529,69
> 87 m²	5	5,00	1,27	6,27	620,73	621,45
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016					ANALYSE & KONZEPTE	

Tab. 15 Mietkategorie III: Bestandsmieten (Universitätsstadt Gießen)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	1	5,53	1,73	7,26	363,00	343,56
> 50 bis ≤ 60 m ²	2	5,48	1,50	6,98	418,80	399,71
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	5,41	1,34	6,75	506,25	490,67
> 75 bis ≤ 87 m ²	4	5,51	1,32	6,83	594,21	580,57
> 87 m ²	5	5,99	1,27	7,26	718,74	659,80
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016					ANALYSE & KONZEPTE	

Tab. 16 Mietkategorie IV: Bestandsmieten (Stadt Grünberg, Stadt Hungen, Stadt Laubach)						
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto- Kaltmiete in €/m ²	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto-Kaltmiete in €	
					Neu MWE	Alt
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	1	4,60	1,73	6,33	316,50	307,21
> 50 bis ≤ 60 m ²	2	4,75	1,50	6,25	375,00	367,61
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	4,55	1,34	5,89	441,75	451,37
> 75 bis ≤ 87 m ²	4	4,24	1,32	5,56	483,72	500,08
> 87 m ²	5	4,48	1,27	5,75	569,25	590,41
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016					ANALYSE & KONZEPTE	

Die Tabellen 17-20 beinhalten neben der Fallzahl und dem berechneten Netto-Kaltmietenwert für die jeweiligen Perzentilgrenzen - den Anteil der Angebotsmieten und der Neuvertragsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietrichtwerte. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, deren Quadratmeterpreis unterhalb des aus der Bestandsmiete ermittelten Perzentilwerts liegt (siehe Tabellen 13 bis 16). Hier lässt sich die Struktur der jeweiligen Mieten, bezogen auf den Quadratmeterpreis der Netto-Kaltmiete, ablesen.

Tab. 17 Mietkategorie I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten

(Stadt Allendorf (Lumda), Biebertal, Buseck, Langgöns, Stadt Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Stadt Staufenberg)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	5,10	– ¹	– ¹	6,54	7%	30
> 50 bis ≤ 60 m ²	5,32	– ¹	– ¹	6,78	3%	37
> 60 bis ≤ 75 m ²	5,00	– ¹	– ¹	5,93	8%	39
> 75 bis ≤ 87 m ²	5,43	5,60	18%	5,77	19%	47
> 87 m ²	5,00	5,50	13%	5,70	14%	43

¹ Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 18 Mietkategorie II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten

(Fernwald, Heuchelheim, Stadt Lich, Stadt Linden, Stadt Pohlheim, Wettenberg)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	6,00	6,76	60%	7,84	8%	49
> 50 bis ≤ 60 m ²	5,71	7,24	40%	7,97	10%	42
> 60 bis ≤ 75 m ²	5,00	5,06	25%	6,29	1%	71
> 75 bis ≤ 87 m ²	5,25	6,31	16%	6,28	6%	49
> 87 m ²	5,00	5,27	26%	6,03	2%	51

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 19 Mietkategorie III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Universitätsstadt Gießen)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 35 bis ≤ 50 m²	5,53	6,00	59%	10,91	13%	253
> 50 bis ≤ 60 m²	5,48	5,51	48%	8,25	14%	201
> 60 bis ≤ 75 m²	5,41	5,53	31%	7,95	5%	248
> 75 bis ≤ 87 m²	5,51	6,10	47%	8,92	13%	130
> 87 m²	5,99	5,86	83%	9,24	15%	110

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 20 Mietkategorie IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten
(Stadt Grünberg, Stadt Hungen, Stadt Laubach)

	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten		Angebotsmieten		
Größe in m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m²	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl Fälle
≥ 35 bis ≤ 50 m²	4,60	_ ¹	_ ¹	_ ¹	_ ¹	6
> 50 bis ≤ 60 m²	4,75	_ ¹	_ ¹	6,18	18%	17
> 60 bis ≤ 75 m²	4,55	5,40	25%	5,25	0%	15
> 75 bis ≤ 87 m²	4,24	_ ¹	_ ¹	5,31	0%	21
> 87 m²	4,48	4,54	33%	5,27	5%	20

¹ Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Für die Angemessenheitsprüfung ist allerdings nur das Gesamtprodukt ausschlaggebend. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange das Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltniete je Quadratmeter (Angemessenheitsrichtwert) nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale Quadratmeterpreis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) liegen kann.

Tabelle 21 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten 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 in €/m² der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m² werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

Im Rahmen der Produkttheorie wird durch Verzicht auf die Wohnfläche bei den Bedarfsgemeinschaften eine höhere Quadratmetermiete akzeptiert. Hieraus resultiert ein tatsächlich zur Verfügung stehendes größeres Wohnungsangebot (vergleiche Tabellen 17-20 mit Tabelle 21).

Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

Tab. 21 Angemessene Brutto-Kaltniete (BKM) und tatsächliches Angebot¹

Mietkategorie		1 Person (≥ 35 bis ≤ 50 m²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)		4 Personen (> 75 bis ≤ 87 m²)		5 Personen (> 87 m²)	
		Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot	Angem. BKM	Anteil Angebot
I	Stadt Allendorf (Lumda), Biebertal, Buseck, Langgöns, Stadt Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Stadt Staufenberg	341,50	40%	409,20	14%	475,50	31%	587,25	30%	620,73	26%
II	Fernwald, Heuchelheim, Stadt Lich, Stadt Linden, Stadt Pohlheim, Wettenberg	386,50	41%	432,60	21%	475,50	15%	571,59	14%	620,73	20%
III	Universitätsstadt Gießen	363,00	40%	418,80	37%	506,25	24%	594,21	23%	718,74	21%
IV	Stadt Grünberg, Stadt Hungen, Stadt Laubach	316,50	- ²	375,00	18%	441,75	27%	483,72	14%	569,25	30%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)

² Werte für weniger als 10 Fallzahlen können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

Die auf Grundlage des iterativen Verfahrens abgeleiteten Werte bilden die Richtwerte (siehe Tabelle 22), die im Falle des Überschreitens (Unangemessenheit) einer individuellen Prüfung innerhalb des homogenen Lebens- und Wohnbereichs unterzogen werden müssen.

Für die folgenden Bereiche konnten im Rahmen der Datenerhebungen zwar Angebotsmieten erhoben werden, der Anzahl lag aber bei weniger als 10 Mietwerten:

Mietkategorie IV, Wohnungen für 1 Person.

Daher können für diese Bereiche keine statistisch hinreichend signifikanten Angaben darüber gemacht werden, wie groß das tatsächlich verfügbare Angebot an freien Wohnungen innerhalb der festgelegten Richtwerte ist.

Vor diesem Hintergrund muss bei Bedarfsgemeinschaften, die eine Wohnung in diesen Bereichen benötigen, auf jeden Fall eine Einzelfallprüfung des verfügbaren Angebots durch das Jobcenter vorgenommen werden.

Tab. 22 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Mietkategorie I	341,50	409,20	475,50	587,25	620,73	75,24
Mietkategorie II	386,50	432,60	475,50	571,59	620,73	75,24
Mietkategorie III	363,00	418,80	506,25	594,21	718,74	87,12
Mietkategorie IV	316,50	375,00	441,75	483,72	569,25	69,00
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016						ANALYSE & KONZEPTE

Generell wurden die Angemessenheitsrichtwerte so definiert, dass das Überschreiten des Richtwertes eine Ausnahme bildet. Die Richtwerte orientieren sich somit nicht an Extremwerten, die im Einzelfall für eine Versorgung notwendig sein können, sondern am Normalfall. Hierdurch wird vermieden, dass der gesamte Wohnungsmarkt einer Region durch eine Orientierung an den Extremfällen negativ beeinflusst wird.

Tabelle 23 verdeutlicht noch einmal die preislichen Veränderungen der neuen Angemessenheitsgrenzen gegenüber den bisher vom Landkreis Gießen angewandten Werten.

Tab. 23 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher vom Landkreis Gießen angewendeten Werten																
Mietkategorie		1 Person (≥ 35 bis ≤ 50 m²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 87 m²)			5 Personen (> 87 m²)		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
I	Stadt Allendorf (Lumda), Biebertal, Buseck, Langgöns, Stadt Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Stadt Staufenberg	341,50	312,44	9%	409,20	353,29	16%	475,50	434,83	9%	587,25	533,83	10%	620,73	618,79	0%
II	Fernwald, Heuchelheim, Stadt Lich, Stadt Linden, Stadt Pohlheim, Wettenberg	386,50	320,01	21%	432,60	363,23	19%	475,50	443,29	7%	571,59	529,69	8%	620,73	621,45	0%
III	Universitätsstadt Gießen	363,00	343,56	6%	418,80	399,71	5%	506,25	490,67	3%	594,21	580,57	2%	718,74	659,80	9%
IV	Stadt Grünberg, Stadt Hungen, Stadt Laubach	316,50	307,21	3%	375,00	367,61	2%	441,75	451,37	-2%	483,72	500,08	-3%	569,25	590,41	-4%
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016															ANALYSE & KONZEPTE	

9 Auswertung zu den Kosten für Heizung und Warmwasser

Mit den Mietwerten wurden auch die Kosten für Heizung und Warmwasser erhoben, soweit die Abrechnung über den Vermieter erfolgt. Individuelle Versorgungsverträge der Mieter konnten nicht erfasst werden, ebenso konnte nicht nach der Beheizungsart unterschieden werden. Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen.

Trotz dieser Einschränkungen haben die in der folgenden Tabelle (Tabelle 24) dargestellten Heizkostenwerte eine hohe Aussagekraft, da diesen 3.842 Heizkostenwerte zugrunde liegen und damit die umfangreichste lokale Datenbasis darstellen.

Tab. 24 Übersicht warme Betriebskosten (€/m²)					
Größenklasse	≤ 50 m²	50 ≤ 60 m²	60 ≤ 75 m²	75 ≤ 87 m²	> 87 m²
Mittelwert	1,35	1,22	1,19	1,11	1,02
Fallzahl	626	703	1.145	726	642
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016					ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese keinen bindenden Charakter im Sinne von Grenzwerten besitzen. Eine Verwendung der ermittelten Werte im Rahmen einer sogenannten "angemessenen" Brutto-Warmmiete ist rechtlich nicht zulässig, da für die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung die Brutto-Kaltnietkosten getrennt von den Heizkosten zu betrachten sind. Sie können aber als Orientierungsgröße genutzt werden. Eine individuelle Angemessenheitsprüfung auf Basis dieser Mittelwerte ist - im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten - kaum möglich, denn die konkreten Werte einer Wohnung sind unter anderem abhängig

- vom Verbrauchsverhalten,
- vom energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude,
- von der Lage der Wohnung im Gebäude,
- von den Witterungsbedingungen in der Heizperiode.

Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, sodass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

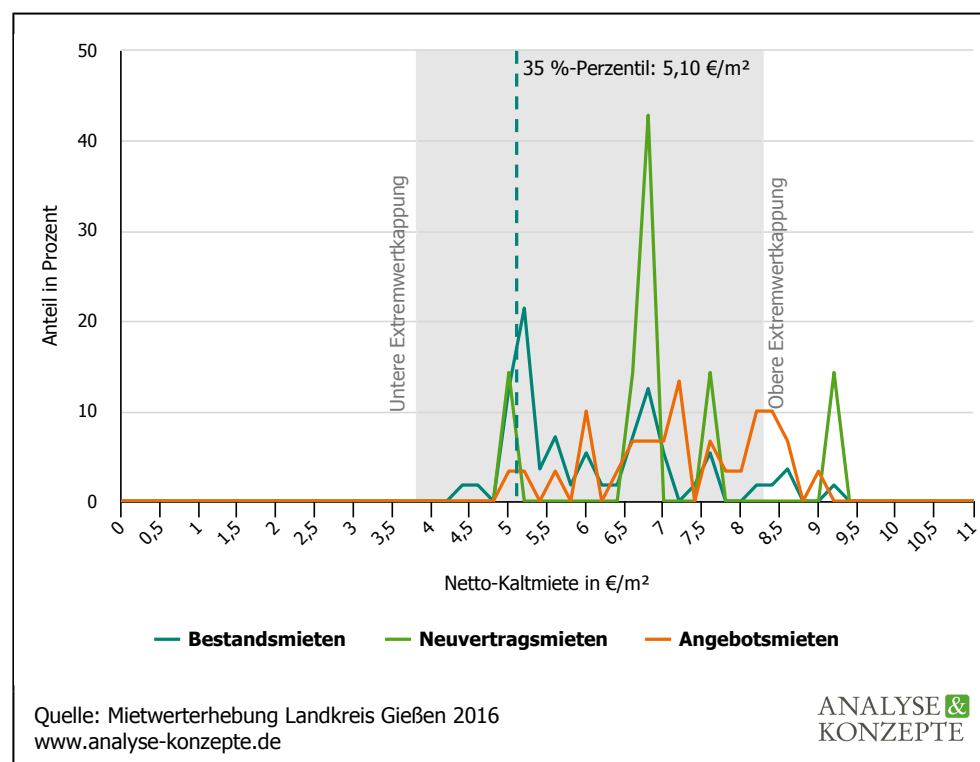
Anlage 1

Histogramme der erhobenen Mieten im Landkreis Gießen

Um den Datensatz der Mietwerterhebung anschaulich darzustellen und einen direkten Vergleich zwischen den Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten zu verdeutlichen, wird im Folgenden die Verteilung der Mieten pro Quadratmeter differenziert nach Wohnungsgrößenklassen und Mietkategorien dargestellt. Darüber hinaus werden die Intervalle der Extremwertbereinigung aufgezeigt.

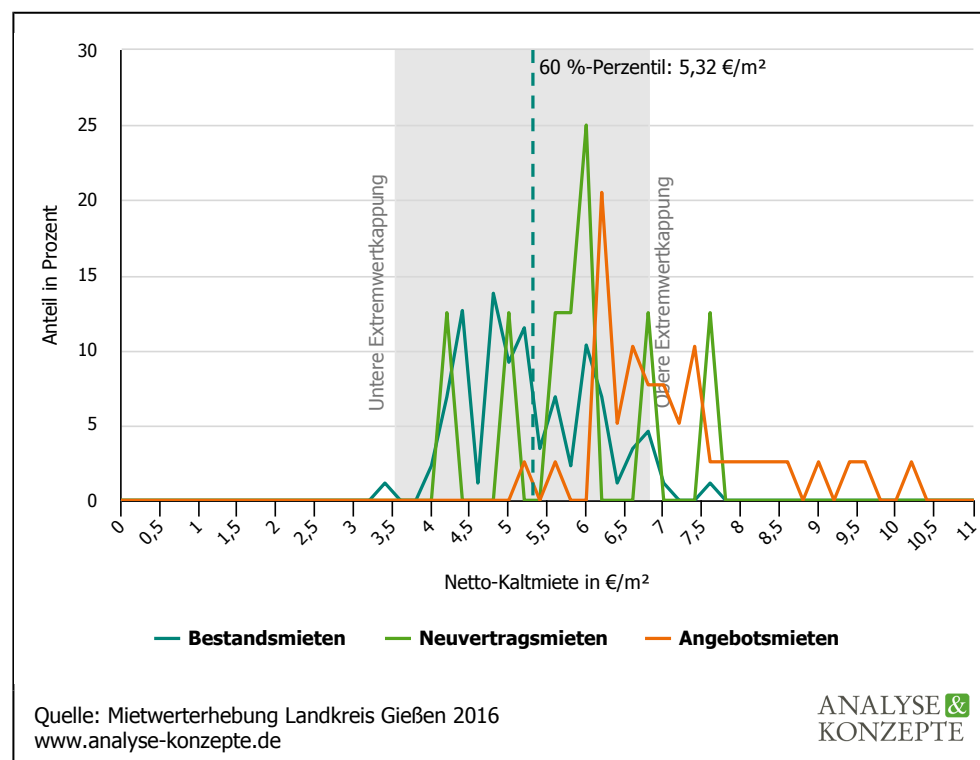
Bei einer Normalverteilung ("Glockenkurve") befinden sich in dem Bereich der 1,96-fachen Standardabweichung ober- und unterhalb des Mittelwerts 95 % aller Fälle (die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte einer Verteilung). In Anlehnung hieran verwendet Analyse & Konzepte dieses Intervall um die erhobenen Mietwertdaten zu begrenzen. So wird in einem weiteren standardmäßig durchgeführten Schritt sichergestellt, dass sehr niedrige und sehr hohe Werte die Auswertung nicht beeinflussen.

Abb. 3 Mietkategorie I, ≥ 35 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



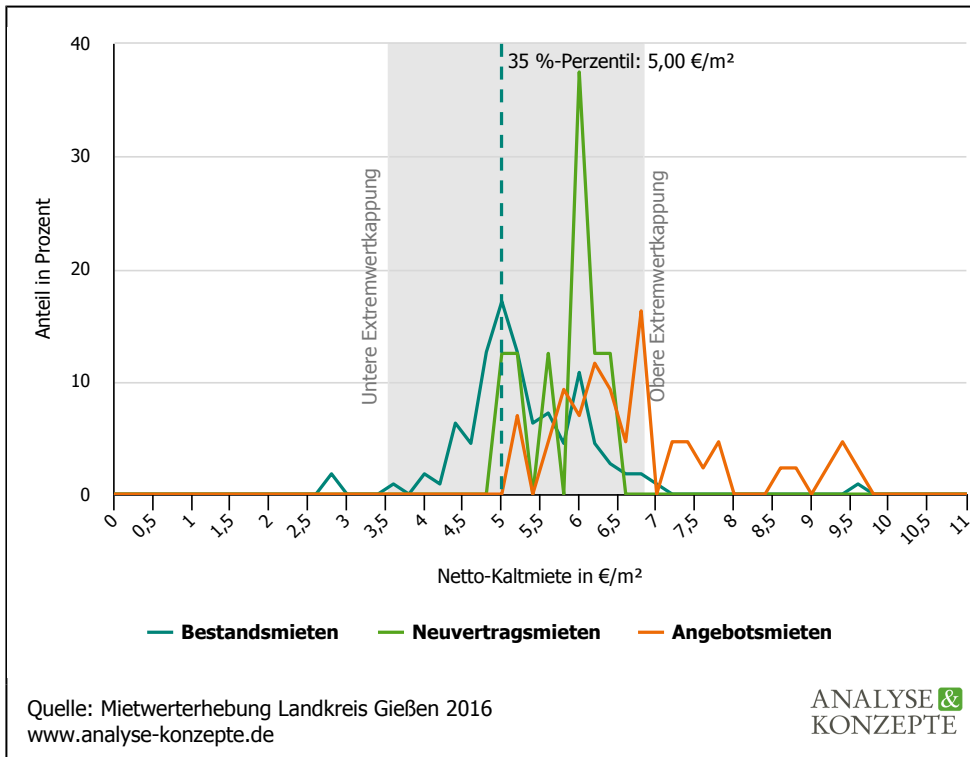
35 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,10 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,83 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	8,30 €/m ²
35 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	6,54 €/m ²
35 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	6,63 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	56/31/7

Abb. 4 Mietkategorie I, > 50 bis ≤ 60 m²,
Netto-Kaltmieten



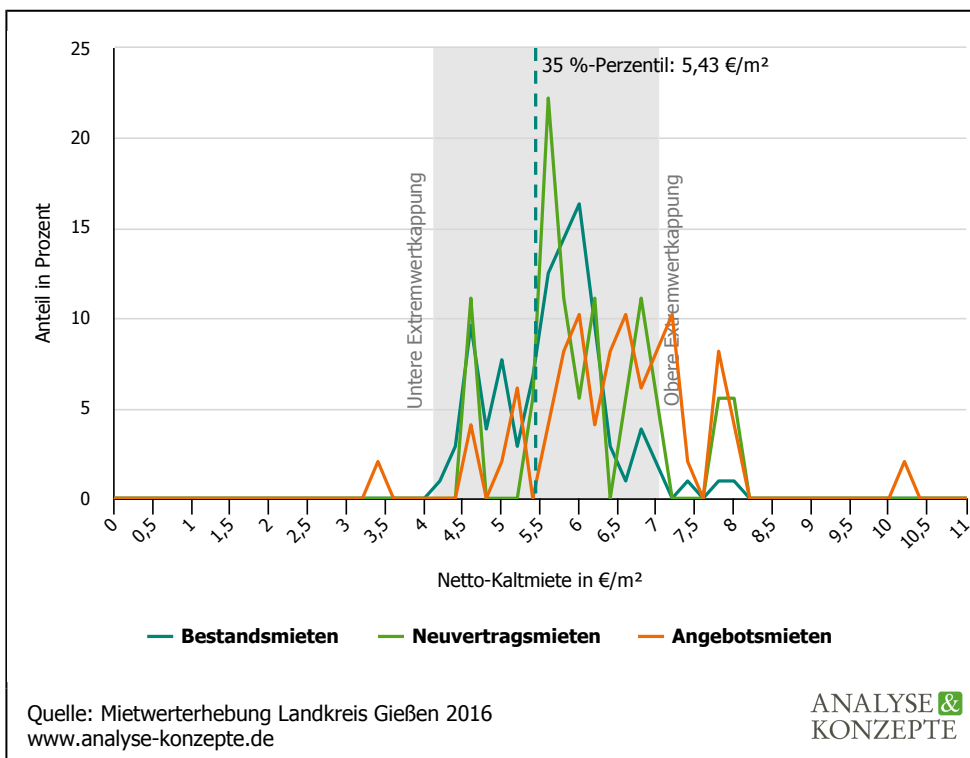
60 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,32 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,56 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,83 €/m ²
60 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	6,78 €/m ²
60 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,86 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	87/39/8

**Abb. 5 Mietkategorie I, > 60 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten**



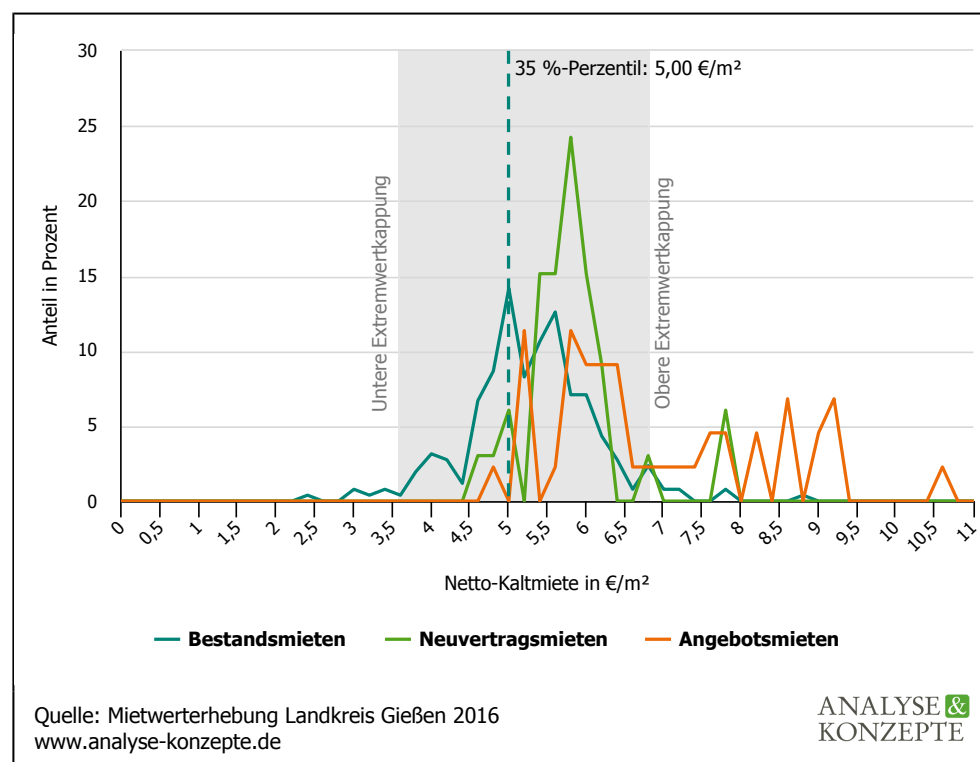
35 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,00 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,55 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,84 €/m ²
35 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,93 €/m ²
35 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,66 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	111/43/8

**Abb. 6 Mietkategorie I, > 75 bis ≤ 87 m²,
Netto-Kaltmieten**



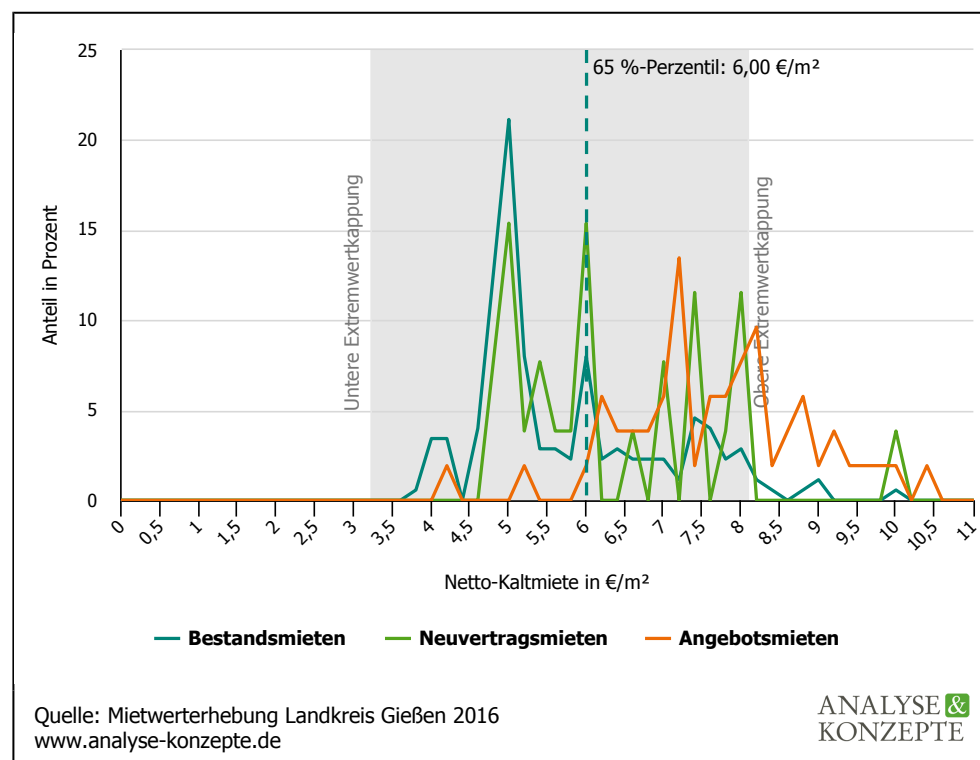
35 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,43 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	4,13 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,02 €/m ²
35 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,77 €/m ²
35 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,60 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	104/49/18

Abb. 7 Mietkategorie I, > 87 m²,
Netto-Kaltmieten



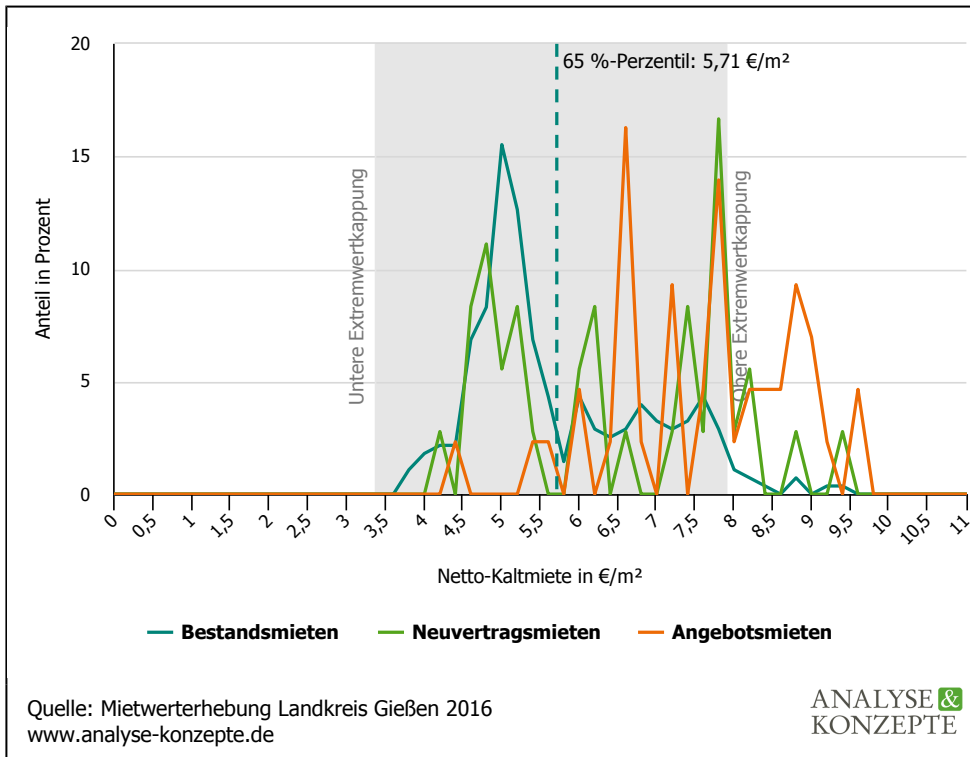
35 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,00 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,60 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,83 €/m ²
35 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,70 €/m ²
35 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,50 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	254/44/33

Abb. 8 Mietkategorie II, ≥ 35 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



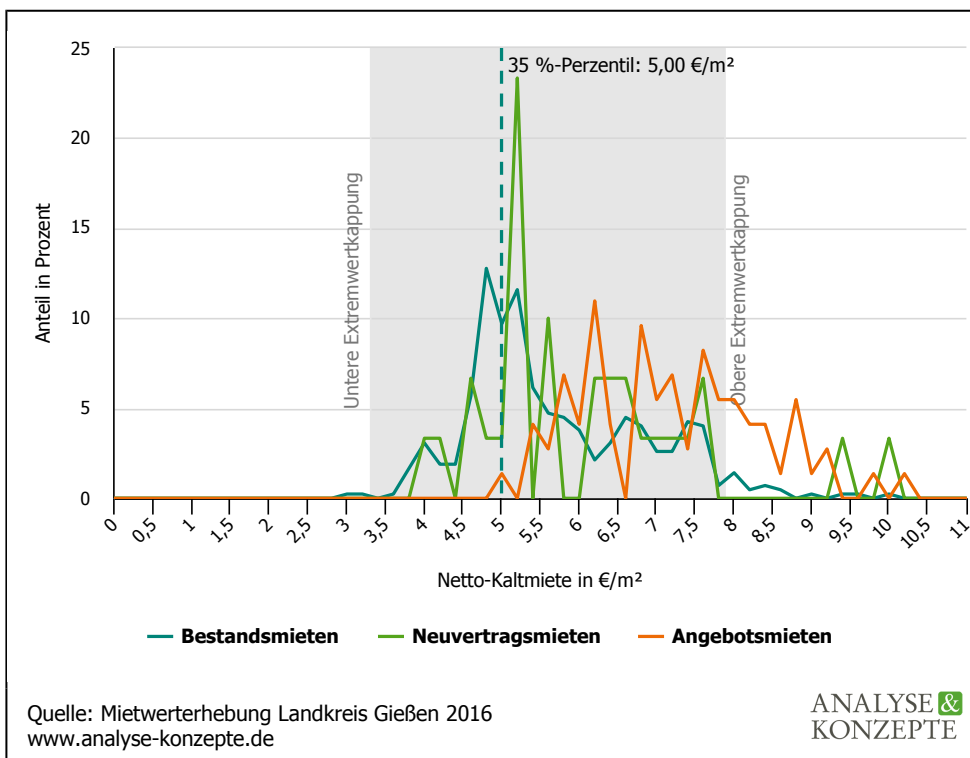
65 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	6,00 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,23 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	8,11 €/m ²
65 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	7,84 €/m ²
65 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	6,76 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	175/52/26

**Abb. 9 Mietkategorie II, > 50 bis ≤ 60 m²,
Netto-Kaltmieten**



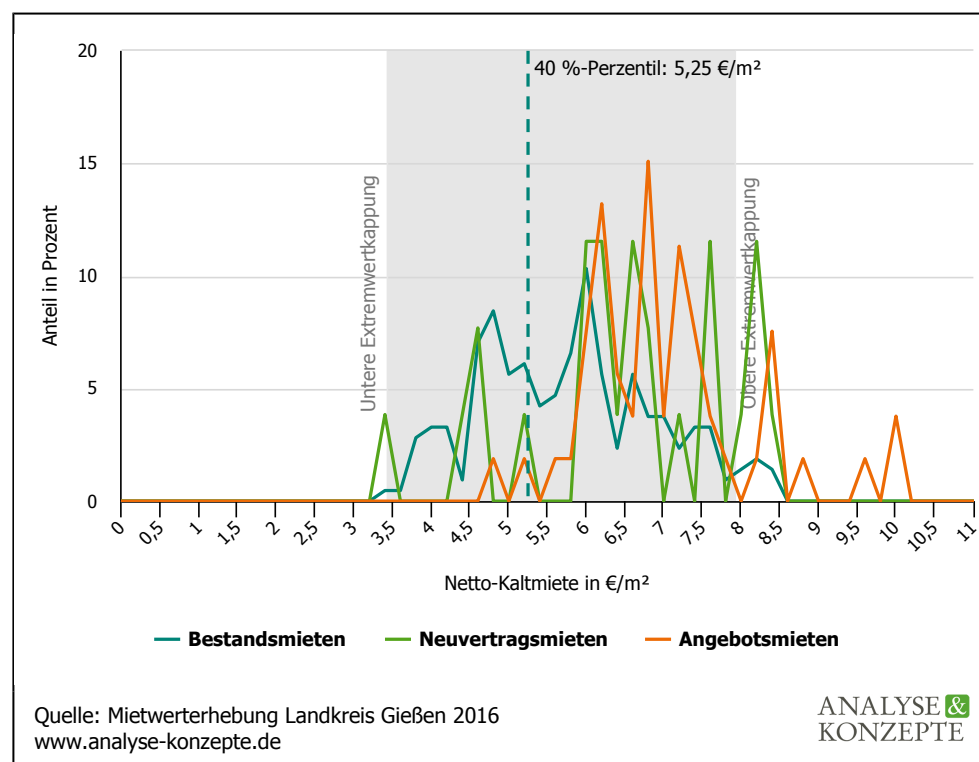
65 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,71 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,38 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,91 €/m ²
65 %-Perzentil Angebotsmiete:	7,97 €/m ²
65 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	7,24 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	277/43/36

**Abb. 10 Mietkategorie II, > 60 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten**



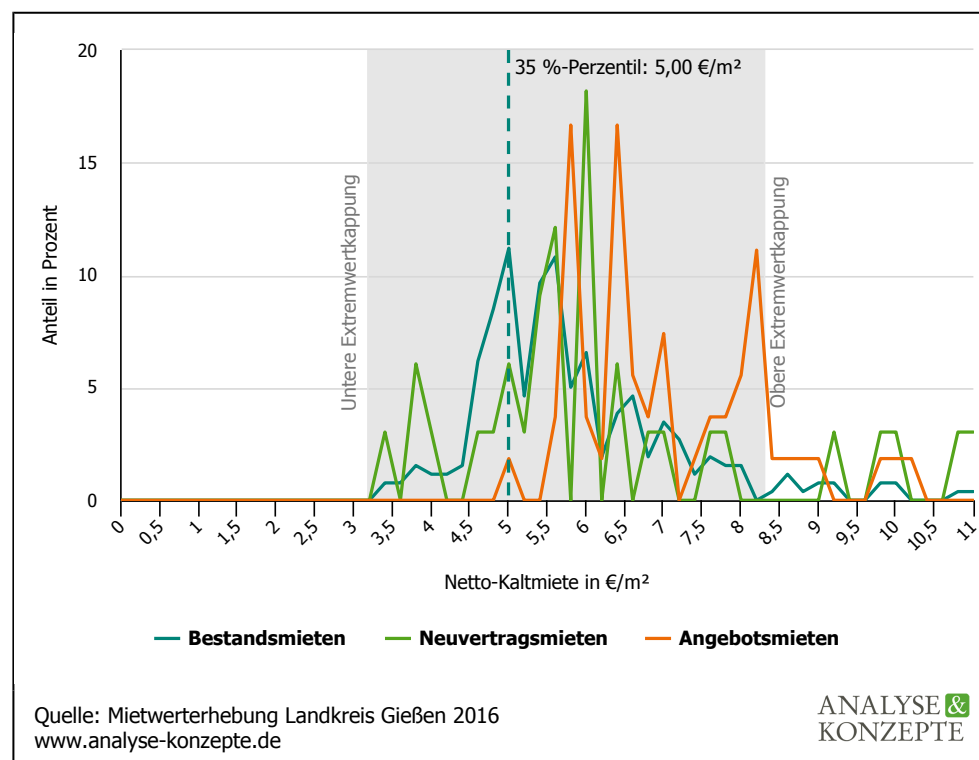
35 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,00 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,32 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,89 €/m ²
35 %-Perzentil Angebotsmiete:	6,29 €/m ²
35 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,06 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	423/73/30

Abb. 11 Mietkategorie II, > 75 bis ≤ 87 m²,
Netto-Kaltmieten



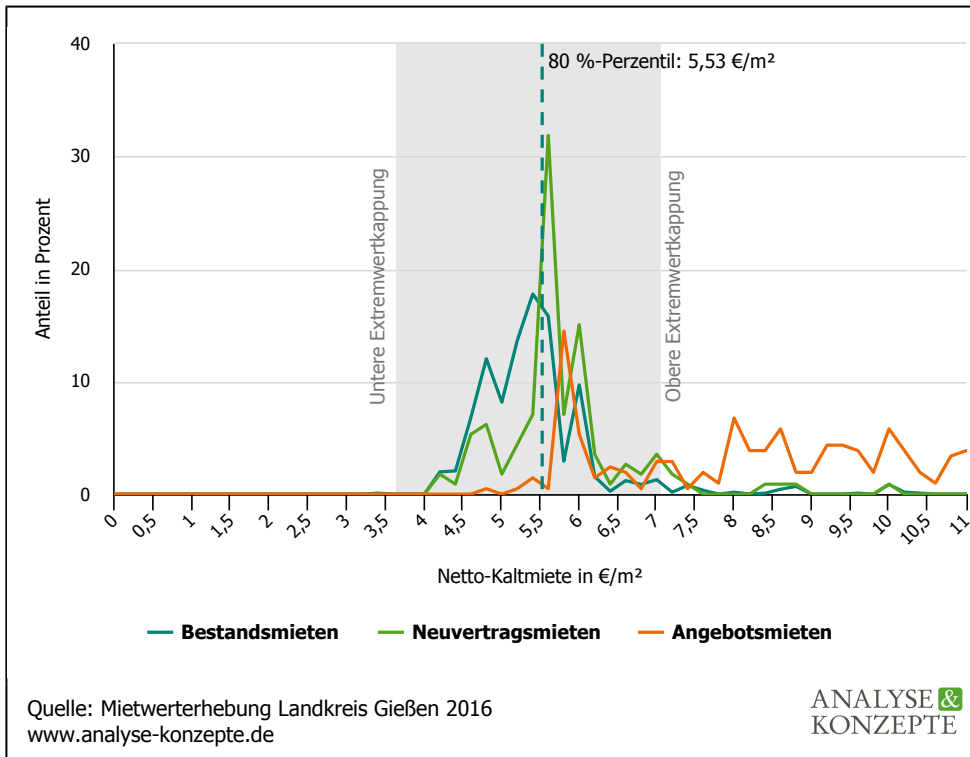
40 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,25 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,45 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,93 €/m ²
40 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	6,28 €/m ²
40 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	6,31 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	213/53/26

Abb. 12 Mietkategorie II, > 87 m²,
Netto-Kaltmieten



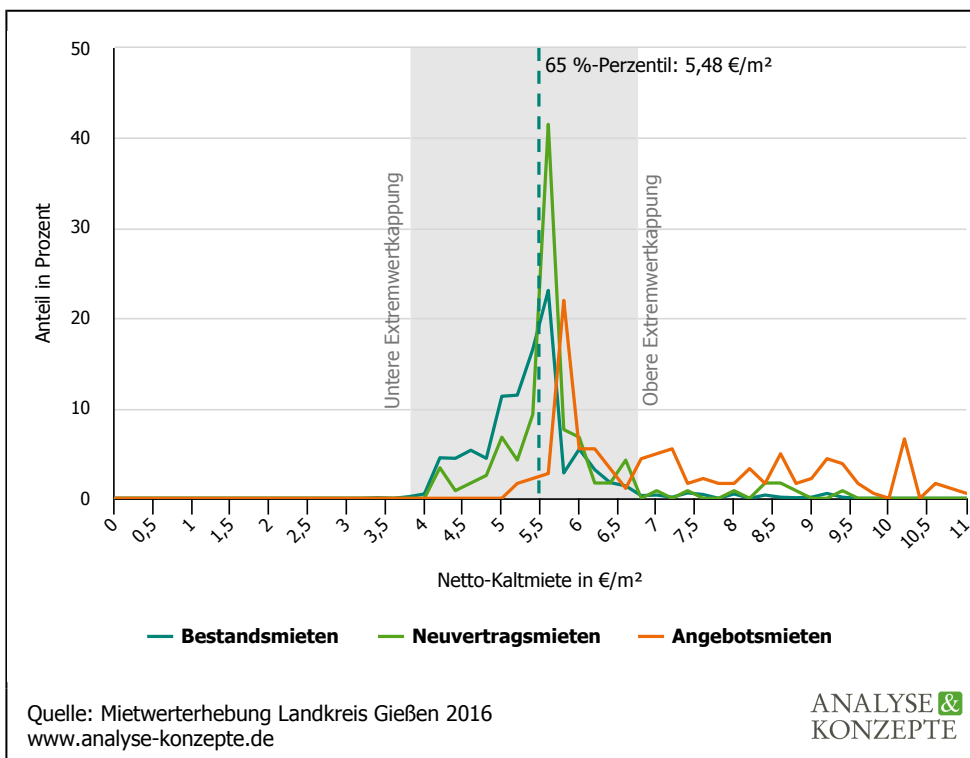
35 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,00 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,19 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	8,32 €/m ²
35 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	6,03 €/m ²
35 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,27 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	259/54/33

Abb. 13 Mietkategorie III, ≥ 35 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



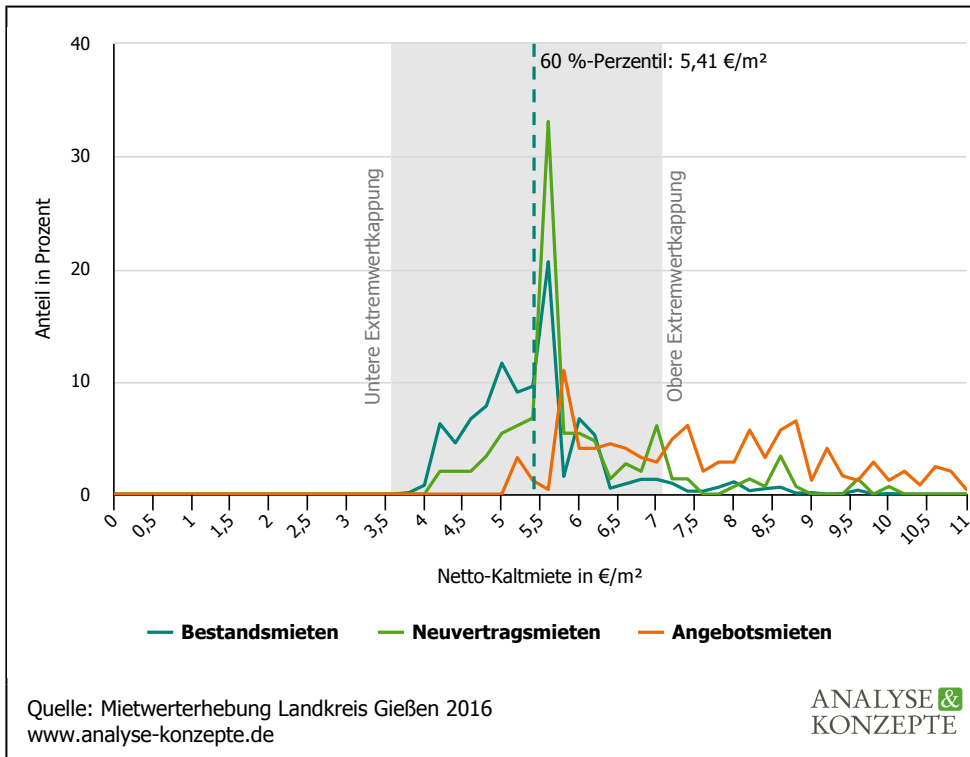
80 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,53 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,66 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,05 €/m ²
80 %-Perzentil Angebotsmiete:	10,91 €/m ²
80 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.164/255/113

Abb. 14 Mietkategorie III, > 50 bis ≤ 60 m²,
Netto-Kaltmieten



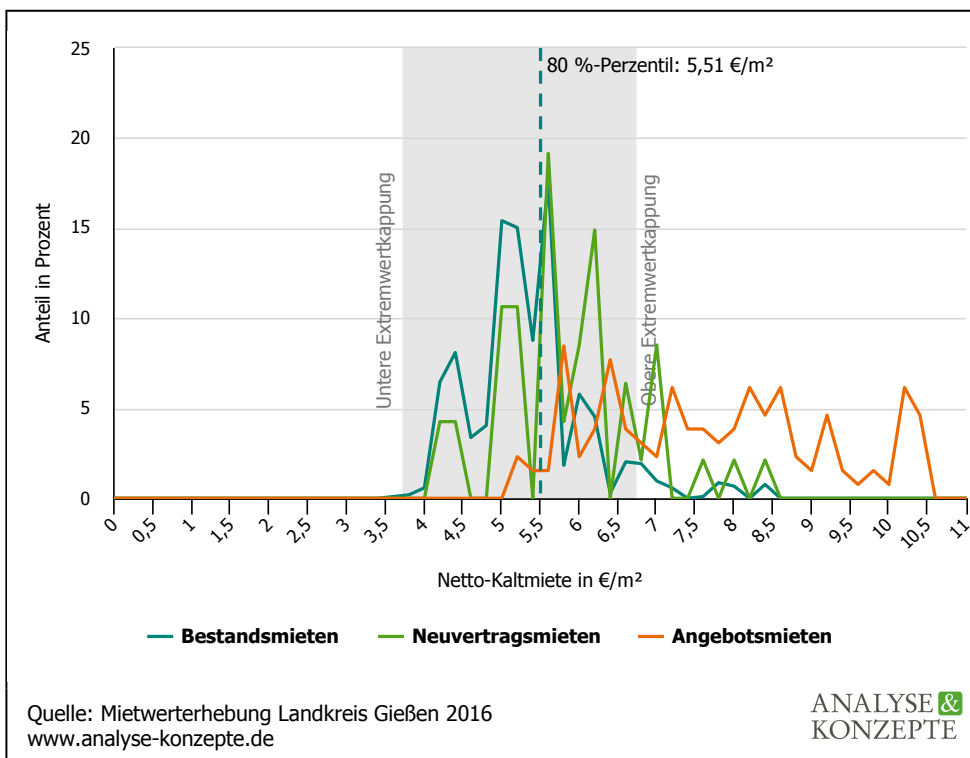
65 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,48 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,85 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,75 €/m ²
65 %-Perzentil Angebotsmiete:	8,25 €/m ²
65 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,51 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.668/207/118

Abb. 15 Mietkategorie III, > 60 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



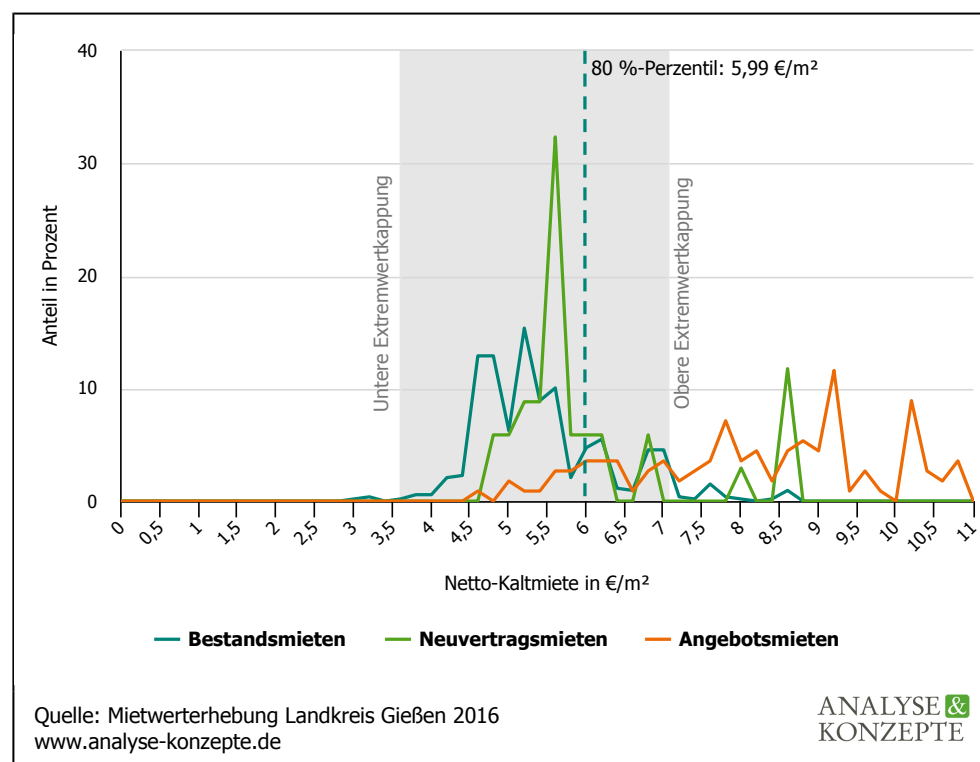
60 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,41 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,59 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	7,07 €/m ²
60 %-Perzentil Angebotsmiete:	7,95 €/m ²
60 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	5,53 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	2.286/257/148

Abb. 16 Mietkategorie III, > 75 bis ≤ 87 m²,
Netto-Kaltmieten



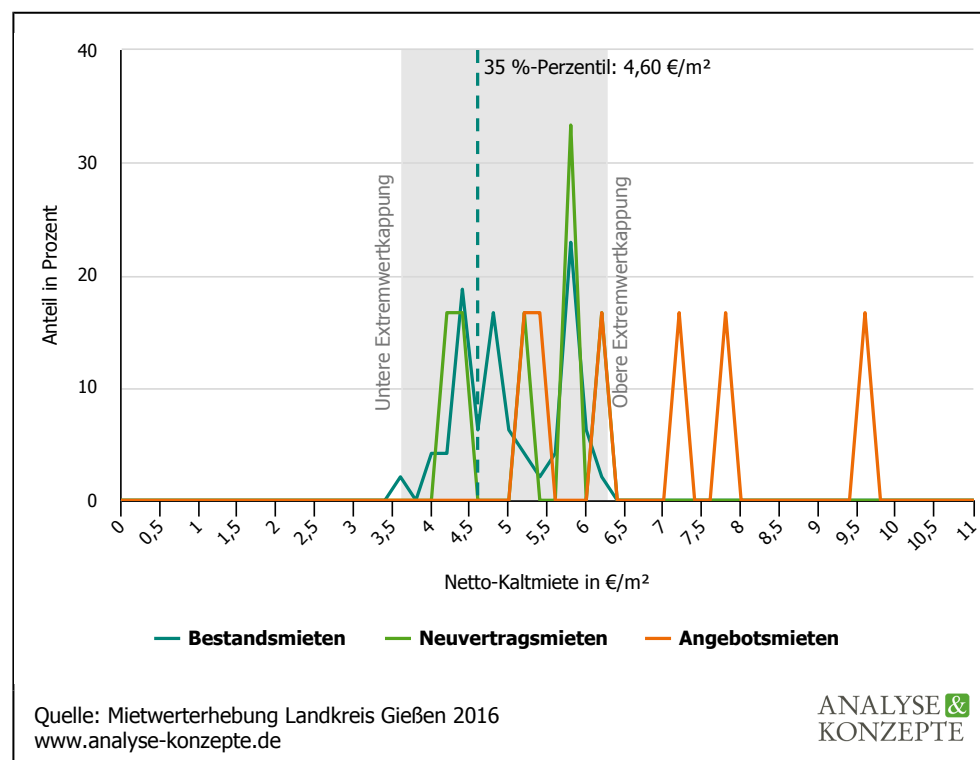
80 %-Perzentil Bestandsmiete:	5,51 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,73 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,74 €/m ²
80 %-Perzentil Angebotsmiete:	8,92 €/m ²
80 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	6,10 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	1.038/135/47

Abb. 17 Mietkategorie III, > 87 m²,
Netto-Kaltmieten



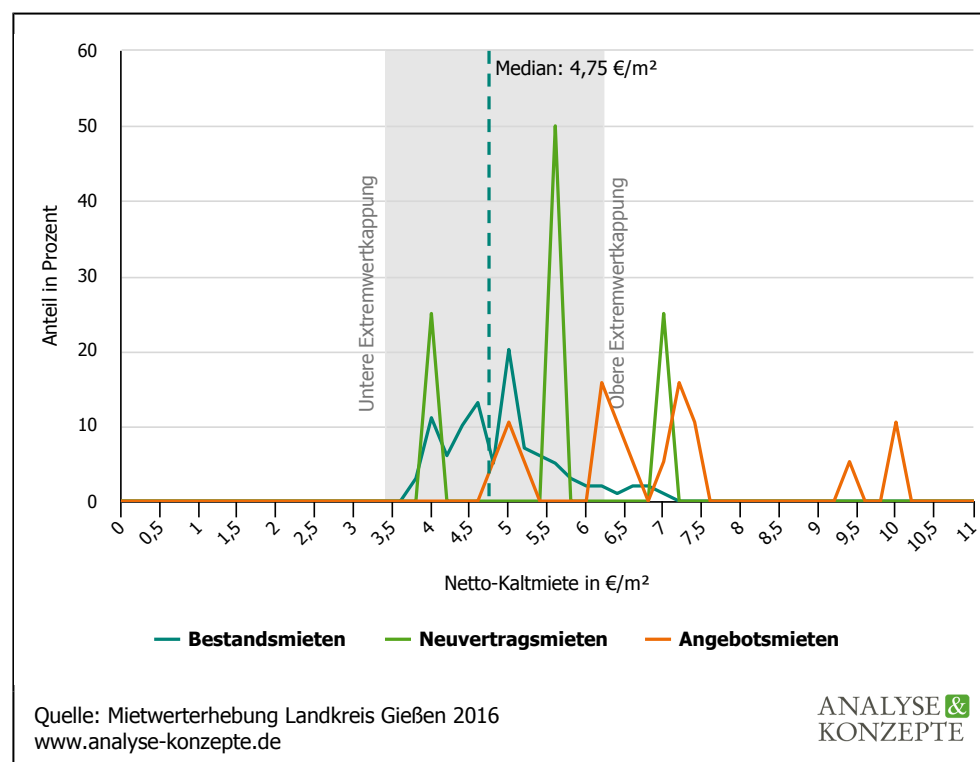
80 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	5,99 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,61 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	7,07 €/m ²
80 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	9,24 €/m ²
80 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,86 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	527/113/34

Abb. 18 Mietkategorie IV, ≥ 35 bis ≤ 50 m²,
Netto-Kaltmieten



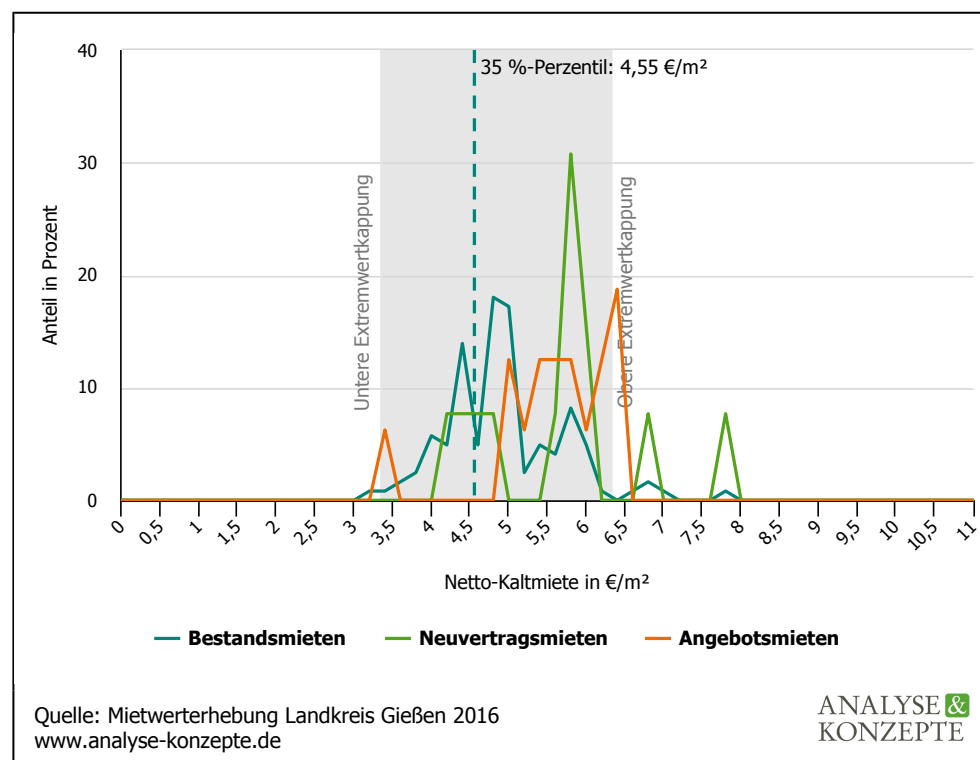
35 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,60 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,64 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,28 €/m ²
35 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,78 €/m ²
35 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	4,85 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/ Neuverträge:	48/6/6

Abb. 19 Mietkategorie IV, > 50 bis ≤ 60 m²,
Netto-Kaltmieten



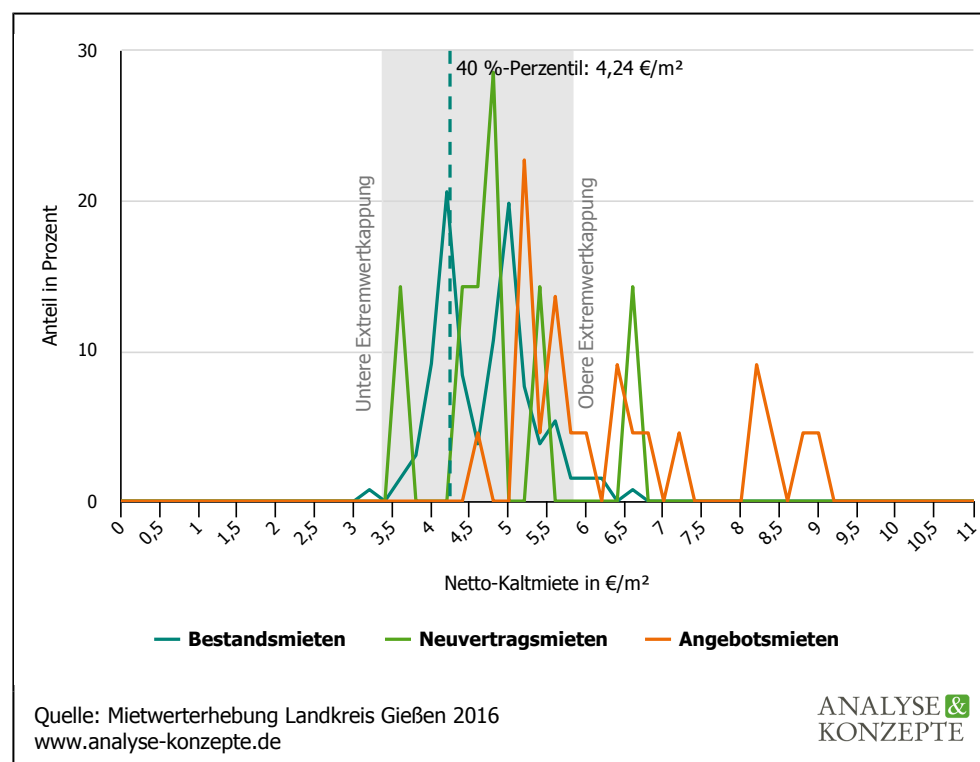
Median	
Bestandsmiete:	4,75 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,43 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,24 €/m ²
Median	
Angebotsmiete:	6,18 €/m ²
Median	
Neuvertragsmiete:	5,50 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	99/19/4

Abb. 20 Mietkategorie IV, > 60 bis ≤ 75 m²,
Netto-Kaltmieten



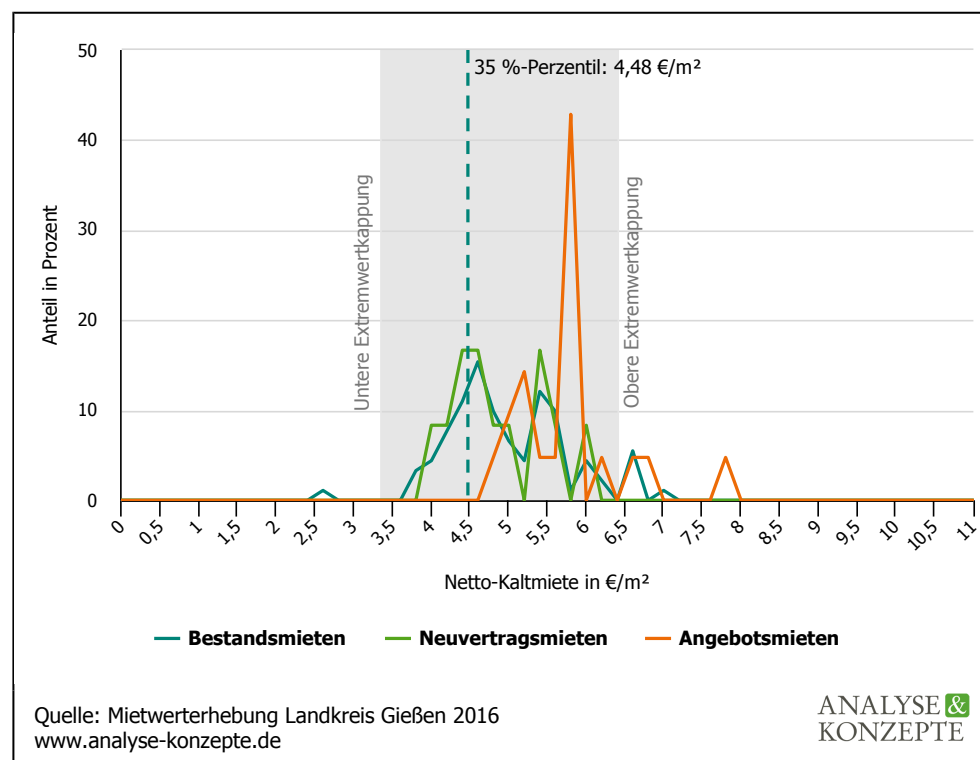
35 %-Perzentil	
Bestandsmiete:	4,55 €/m ²
Untere Grenze	
Extremwertkappung:	3,37 €/m ²
Obere Grenze	
Extremwertkappung:	6,33 €/m ²
35 %-Perzentil	
Angebotsmiete:	5,25 €/m ²
35 %-Perzentil	
Neuvertragsmiete:	5,40 €/m ²
Anzahl Mieten	
Bestand/Angebote/	
Neuverträge:	122/16/13

Abb. 21 Mietkategorie IV, > 75 bis ≤ 87 m²,
Netto-Kaltmieten



40 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,24 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,38 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	5,83 €/m ²
40 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,31 €/m ²
40 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,57 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	131/22/7

Abb. 22 Mietkategorie IV, > 87 m²,
Netto-Kaltmieten



35 %-Perzentil Bestandsmiete:	4,48 €/m ²
Untere Grenze Extremwertkappung:	3,35 €/m ²
Obere Grenze Extremwertkappung:	6,43 €/m ²
35 %-Perzentil Angebotsmiete:	5,27 €/m ²
35 %-Perzentil Neuvertragsmiete:	4,54 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	91/21/12

Anlage 2

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 23 Fragebogen Große Vermieterbefragung (Seite 1)

Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2015

ANALYSE &
KONZEPTE

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Landkreis Gießen beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um bei den Beziehern des Arbeitslosengeldes II die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) feststellen zu können.

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

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie auch öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises Gießen erfasst und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**



Und so verläuft die Erhebung:

Wir setzen uns in den nächsten Tagen mit Ihnen persönlich in Verbindung. Sollten Sie nicht der richtige Ansprechpartner sein, so wäre es sehr hilfreich, wenn Sie uns den richtigen Ansprechpartner nennen könnten.

Wir benötigen von Ihnen als Vermieter zwei Dateien. Diese Vorgehensweise ist wichtig, um den Anforderungen des Datenschutzes zu genügen. Die erste Datei umfasst eine Adressliste Ihres Wohnungsbestandes im Landkreis Gießen. Diese Liste benötigen wir, damit die Mieten der dort wohnenden Haushalte im Rahmen einer zusätzlichen Mieterbefragung nicht nochmals erhoben werden.

Die zweite Liste umfasst Mietinformationen, wobei der Mietername und die Adresse nicht benötigt werden. Welche Informationen wir benötigen, können Sie der Rückseite dieses Schreibens entnehmen. Gern mailen wir Ihnen die Struktur der Erhebungstabellen zu. Wir hoffen und gehen davon aus, dass Ihnen Ihre EDV diese Informationen mittels einer Datenbankabfrage zur Verfügung stellen kann, so dass für Sie der Aufwand überschaubar sein sollte.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir die Höhe der Nettokaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.01.2016**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 25.01.2016. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen,
und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

**Ein Musterfragebogen befindet sich auf der Rückseite,
bitte wenden!**

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, www.analyse-konzepte.de

Abb. 24 Fragebogen Große Vermieterbefragung (Seite 2)

- 2 -

ANALYSE &
KONZEPTE

Musterfragebogen:
Den Fragebogen stellen wir als Excel-Datei zur Verfügung.

Tabelle 1 Bestandsübersicht

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

Tabelle 2 Mietwerterhebung

Stadt/Einheitsgemeinde/Verbandsgemeinde	_____
Handelt es sich um ein Einfamilienhaus?	☐ Ja ☐ Nein
Baujahr des Wohngebäudes	_____
Energieverbrauch gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis (kWh/m²a)	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Sammelheizung?	☐ Ja ☐ Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	_____._____._____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	_____._____._____
Wohnfläche der Wohnung	_____,____ m²
Höhe der Nettokaltmiete in € am 01.01.2016 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	_____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.01.2016 (ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	_____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	☐ Ja ☐ Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am 01.01.2016	_____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitstellung von Warmwasser?	☐ Ja ☐ Nein
Energieträger	☐ Öl ☐ Gas ☐ Fernwärme ☐ Holz ☐ sonstiges

Abb. 25 Fragebogen Kleine Vermieterbefragung (Seite 1)

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Landkreis Gießen beauftragt, eine Erhebung von aktuellen Mietwerten im Kreisgebiet durchzuführen. Diese Übersicht wird benötigt, um für den Bereich der sozialen Leistungen (Kosten der Unterkunft) das örtliche Mietpreisniveau feststellen zu können.

Erhoben werden Mieten von freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungen.

Damit die Ergebnisse repräsentativ sind, ist es wichtig, dass Sie als Vermieter an der Erhebung teilnehmen. Die sich in Ihrem Eigentum bzw. Ihrer Verwaltung befindlichen Gebäude wurden für die Erhebung in einem reinen Zufallsverfahren ermittelt.

Wir möchten Sie bitten, uns für alle in den jeweiligen Objekten befindlichen, vermieteten Wohnungen die benötigten Daten zur Verfügung zu stellen. Bitte beantworten Sie alle Fragen. Nur so können wir prüfen, ob die Wohnung erhebungsrelevant ist. Bei Bedarf können Sie eine Erhebungstabelle als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen. Die Excel-Datei finden Sie unter <https://dl.analyse-konzepte.de/gi>

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Die Vorgehensweise ist mit dem Datenschutzbeauftragten der Kreisverwaltung abgestimmt. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Kreises erhoben und ausgewertet; sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. **Bitte geben Sie bei Rücksendung keinen Absender an!**

Wenn Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich gern an unser Info-Telefon: **040 / 485 00 98 - 88**

Und so verläuft die Erhebung:



Sie sind Eigentümer/ Verwalter eines oder mehrerer Objekte mit vermieteten Wohneinheiten. Bitte tragen Sie in den Erhebungsbogen für jede vermietete Wohnung die entsprechenden Informationen und Daten ein. Tun Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.01.2016** die Höhe der Netto-Kaltniete und die Abschlagszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Senden Sie dann bitte den Erhebungsbogen auf einem der folgenden Wege an uns zurück:

Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98

Per E-Mail: mieten@analyse-konzepte.de

Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)

Analyse & Konzepte GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Bei Bedarf können Sie den Erhebungsbogen auch gern als Excel-Datei auf unserer Internetseite herunterladen: <https://dl.analyse-konzepte.de/gi>

Wir bitten Sie, die Mietwerterhebung zu unterstützen
und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, www.analyse-konzepte.de, 040 / 485 00 98 - 0

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Abb. 26 Fragebogen Kleine Vermieterbefragung (Seite 2)

ANALYSE &
KONZEPTE

Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016
Bitte zurücksenden bis zum 04.03.2016

		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Gemeindename (Straßenname nicht notwendig!)	Ort					
Baujahr des Gebäudes	Jahr					
Nutzen Sie die Wohnung für sich selbst?	Ja Nein					
Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft?	Ja Nein					
Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Bedienstetenwohnung für die eine reduzierte Miete gezahlt wird?	Ja Nein					
Ist die Wohnung laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet?	Ja Nein					
Wird die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)	Ja Nein					
Ist die Wohnung an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet?	Ja Nein					
Verfügt die Wohnung über ein Bad?	Ja Nein					
Ist eine Sammelheizung (Fernwärme, Etagen-Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung) vorhanden?	Ja Nein					
Befindet sich ein WC <u>in</u> der Wohnung?	Ja Nein					
Datum des Mietvertragsbeginns	tt.mm.jj					
Datum der letzten Mieterhöhung	tt.mm.jj					
Wohnfläche der Wohnung	In m²					
Nettokaltmiete (inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungs- zuschläge, Stellplatzkosten) am 01.01.2016	In €					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten am 01.01.2016	In €					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	Ja Nein					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.01.2016	In €					
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Er- stellung von Warmwasser enthalten?	Ja Nein					
Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	1-5					
Wenn vorhanden: Energieverbrauch gemäß verbrauchorientiertem Energieausweis	kWh/m²a					

Sollten Sie mehr als 5 Wohnungen haben, kopieren Sie bitte diesen Fragebogen oder laden Sie ihn
auf unserer Internetseite unter <https://dl.analyse-konzepte.de/gi> herunter. Danke!

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016

ANALYSE &
KONZEPTE

Anlage 3
Berücksichtigung von Flüchtlingen
im schlüssigen Konzept

Seit 2015 ist die Zahl der Flüchtlinge und Asylbewerber, die nach Deutschland kommen, sehr stark angestiegen. Ein großer Anteil dieser Gruppe wird als Asylberechtigter oder Flüchtling anerkannt oder erhält einen subsidiären Schutzstatus und dann entsprechend auch Leistungen für die Kosten der Unterkunft.

Vor diesem Hintergrund ist vom Jahr 2016 an mit einem deutlichen Anwachsen der Bedarfsgemeinschaften zu rechnen. Daher stellt sich die Frage, wie die Gruppe der Flüchtlinge im Rahmen des schlüssigen Konzepts berücksichtigt werden kann beziehungsweise sollte.

Die Unterbringung der Flüchtlinge erfolgt derzeit - je nach Wohnungsmarktlage - in Gemeinschaftsunterkünften, teilweise aber auch im normalen Wohnungsbestand. Hierbei handelt es sich zunächst um eine kurzfristige und teilweise notdürftige Erstunterbringung. Die Angemessenheitsgrenzen beziehen sich aber nur auf den normalen Wohnungsbestand, nicht aber auf Erstaufnahme- oder sonstige Einrichtungen.

Im Hinblick auf das schlüssige Konzept sind auch nur die Asylbewerber und Flüchtlinge von Bedeutung, die bereits den Städten und Landkreisen zugewiesen wurden. Da die Unterbringung in normalen Wohnungen nur für Personen vorgesehen ist, deren Asylverfahren bereits rechtskräftig positiv beschieden wurde (Anerkennung als Asylberechtigter, Flüchtling oder subsidiärer Schutzstatus), fragen diese Personen auch als Bedarfsgemeinschaften den normalen Wohnungsbestand nach. Dazu können, je nach Bestandssituation, auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zählen. Die geregelte Wohnungsversorgung von Bedarfsgemeinschaften zu den geltenden Angemessenheitsgrenzen hat dabei keinen kurzfristigen und gegebenenfalls notdürftigen Charakter mehr.

Gegenwärtig sind die tatsächlichen Größenordnungen, in denen als Asylbewerber anerkannte Flüchtlinge in den Regelkreis des SGB II fallen, aber nicht seriös abschätzbar.

Hierbei spielen unter anderem die folgenden Aspekte eine Rolle:

- Es werden bei weitem nicht alle Asylbewerber oder Flüchtlinge als Asylberechtigte anerkannt. Die Quote ist, je nach Herkunftsland, sehr unterschiedlich, sie reicht von etwa 1 Prozent bis hin zu 99 Prozent. Daher lassen sich auf der lokalen Ebene derzeit keine belastbaren Aussagen darüber treffen, wie sich die Anzahl der anerkannten Asylbewerber im Kreisgebiet entwickeln wird.
- Hinzu kommt, dass die mittelfristige lokale Verteilung der Asylberechtigten und anerkannten Flüchtlinge über Deutschland derzeit nicht belastbar zu bestimmen ist. Denn viele Asylbewerber wechseln ihren Wohnstandort oder werden dies tun, etwa um an wirtschaftsstarke Standorte mit einem guten Arbeitsplatzangebot oder in die Nähe von Verwandten und Bekannten zu ziehen. Auch welche Wirkungen eine mögliche Wohnortzuweisung entfalten wird, lässt sich derzeit ebenfalls nicht voraussehen.

Daher sind derzeit keine sicheren Abschätzungen möglich, wie viele Asylberechtigte und Flüchtlinge etwa in einem Jahr in einem Landkreis tatsächlich als Bedarfsgemeinschaft wohnen werden.

Ein schlüssiges Konzept muss darüber hinaus - analog zum Mietspiegel - immer auf der Situation basieren, die zum Zeitpunkt der Erstellung bestand. Es dürfen dort keine Abschätzungen oder Extrapolationen in die Zukunft vorgenommen werden. Eine a priori-Einbeziehung geschätzter lokaler Flüchtlingsbeziehungsweise Asylbewerberzahlen birgt das erhebliche Risiko, dass die Angemessenheitsgrenzen die tatsächliche Nachfrage nicht hinreichend berücksichtigen.

Im schlüssigen Konzept von Analyse & Konzepte werden Flüchtlinge in folgenden Punkten berücksichtigt:

- bei der Nachfrageanalyse, wenn diese zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bereits als Asylberechtigte oder Flüchtlinge anerkannt waren und sich daher im Rechtskreis des SGB II oder SGB XII befunden haben. Da in unserem schlüssigen Konzept die regulären Nachfrager nach preiswertem Wohnraum quantifiziert werden (siehe Kapitel 8.1), werden dort entsprechend auch leistungsberechtigte Asylbewerber einbezogen - diese erhöhen die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum entsprechend.
- in der Bestandsmietenerhebung, wenn Asylbewerber bereits Wohnraum nachgefragt und eine Wohnung angemietet haben.
- in der Angebotsmietenerhebung, wenn das Flüchtlingsaufkommen bereits zu einer erhöhten Angebotsnachfrage nach Wohnraum führt. Das schlüssige Konzept erfasst Angebotsmieten in Zeitraum von mindestens sechs Monaten. Steigende Angebotsmieten oder eine mögliche Verknappung der freien Wohnungen werden somit bereits in das Konzept einbezogen.

Eine konkrete Berücksichtigung der derzeit hohen Asylbewerberzahlen ist im schlüssigen Konzept erst dann sinnvoll, wenn belastbare lokale Daten vorliegen. Dies dürfte erst ab Ende 2016 der Fall sein, wenn die Asylverfahren in größerem Umfang abgeschlossen sind und sich auch Aussagen über die weitere lokale Verteilung dieser Gruppe treffen lassen. So ist zum Beispiel derzeit in der Diskussion, eine Wohnortzuweisung für Asylberechtigte vorzunehmen und damit die Freizügigkeit einzuschränken.

Der Leistungsträger im Landkreis wird die Entwicklung der Flüchtlinge und die daraus resultierenden Asylbewerberzahlen sehr genau beobachten und dokumentieren.

Veränderungen in der lokalen Situation werden dann im Rahmen einer regionalen Fortschreibung des schlüssigen Konzepts nach zwei Jahren berücksichtigt. Analyse & Konzepte empfiehlt insbesondere zur Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten die Fortschreibung mit einem Angebotsmietenindex. Die Erhebung von Angebotsmieten ermöglicht die passgenaue Fortschreibung in den regionalen Mietkategorien und eine Prüfung der abstrakten Angemessenheit.

Bei gravierenden Veränderungen in der Nachfrage- oder Angebotssituation bei den Bedarfsgemeinschaften kann eine vorgezogene Fortschreibung oder Prüfung der Richtwerte anhand einer Angebotsmietenerhebung auch bereits nach einem Jahr erfolgen.