

Landkreis Gießen

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2016

Korrekturbericht, 27.09.2019



**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

Inhalt

1	Vorwort	2
2	Vergleichsraumbildung	3
2.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	5
2.2	Versorgung durch Mittelzentren	7
2.3	Verkehrstechnische Verbundenheit	8
2.3.1	Vergleichsraum Nord	8
2.3.2	Vergleichsraum Süd	8
2.3.3	Vergleichsraum Gießen	9
2.3.4	Vergleichsraum Ost	9
2.4	Homogener Lebens- und Wohnbereich	11
3	Ergebnisse	14

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	5
Tab. 2	Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW	10
Tab. 3	Landkreis Gießen: Vergleichsräume im Kreisgebiet	12
Tab. 4	Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte	14
Tab. 5	Ergebnisse der Extremwertkappung	14
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte	15
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	15
Tab. 8	Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen > 60 bis ≤ 75 m ² (Median in €/m ² , Netto-Kaltmiete)	16
Tab. 9	Perzentilgrenzen	16
Tab. 10	Netto-Kaltmieten in €/m ²	17
Tab. 11	Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €/m ²	17
Tab. 12	Angemessene Brutto-Kaltmiete in €/m ²	18
Tab. 13	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)	18
Tab. 14	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot (AM) und Neuvertragsmieten (NV) ¹	19

1 Vorwort

Dieser Korrekturbericht wurde auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 erstellt. Das Bundessozialgericht hat in mehreren Grundsatzurteilen entschieden, dass es innerhalb eines Vergleichsraumes nur einen Angemessenheitsrichtwert geben darf. Eine Unterteilung in mehrere Wohnungsmarkttypen entspricht nicht den Vorgaben des Bundessozialgerichts.¹

Diese Entscheidung hat auch Auswirkungen auf das Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Landkreis Gießen.

Im Zuge der Mietwerterhebung 2016 wurde der Landkreis Gießen als Raum der Datenerhebung und als Gebiet des Leistungsträgers als Vergleichsraum definiert. Um das unterschiedliche Mietpreisniveau der Kommunen abbilden zu können wurden Wohnungsmarkttypen gebildet, die allerdings keinen Vergleichsraum im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts darstellen.

Diese Vorgehensweise wird mit dem vorliegendem Korrekturbericht an die aktuelle Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes angepasst. Die grundlegende Methodik, bezogen auf die Erhebung und Auswertung der Daten, wurde vom Bundessozialgericht nicht kritisiert. Da das Bundessozialgericht explizit auf die Heilungsmöglichkeit der Vergleichsraumbildung hingewiesen hat, soll diese nachträglich korrigiert werden.

Die folgenden Punkte aus dem Methodenbericht werden hiermit korrigiert:

- Die Kapitel 5 und 6 des Methodenberichtes werden durch diesen Bericht ersetzt.
- Der Begriff Mietkategorie entfällt.
- Die Ergebnistabellen aus dem Methodenbericht werden ersetzt.

¹ BSG, Terminbericht Nr. 2/19, 30.01.2019.

2 Vergleichsraumbildung

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).

Auch im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen: „Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlich abstrakter Angemessenheitsrichtwert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.“²

"Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in §22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitsgrenzen bestimmt werden können. Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht"³

Der Landkreis Gießen verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Landkreis niederschlagen können. Daher ist es notwendig, 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 infrastrukturell verbundene Kommunen mit strukturell

² BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

³ Ebenda.

vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Vergleichsräumen zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.⁴

Es wurden vier Vergleichsräume für den Landkreis Gießen gebildet.

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).⁵

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).

Was dies in der Praxis für die Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes bedeutet soll folgen beschrieben werden:

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

Auf der anderen Seite ist es notwendig einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem sich ein ausreichender großer Anteil von Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Erhebung genügend Wohnungsangebote finden lassen um einen Nachweis für Alternativwohnraum zu erbringen, welcher aufzeigt, dass die Bedarfsgemeinschaften zu den Richtwerten im Vergleichsraum Wohnraum anmieten können.

Die grundsätzliche Schwierigkeit bei der Vergleichsraumbildung besteht darin diese beiden, sich zueinander diametral verhaltenden, Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das Bundessozialgericht hat im Urteil für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits zwei Hinweise zur Mindestgröße und zur Flächenausdehnung des Vergleichsraumes im ländlichen Raum gegeben.

So stellt das BSG fest, dass eine Gemeinde mit weniger als 8.614 Einwohnern „[...] zu klein ist, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn der Beklagte in seinem Flächenlandkreis mit vielen Klein- und Kleinstgemeinden, in denen Mietspiegel nicht vorliegen, Gemeinden im Umkreis von 10 bis 20 km im ländlichen Raum in sog "Raumschaften" zusammengefasst hat" (BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R).

⁴ Siehe § 558c BGB oder auch BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes 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".

⁵ 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.

Auf Grundlage dieser Informationen zur Bildung von Vergleichsräumen wird anschließend für die im Landkreis Gießen gebildeten Vergleichsräume

- der Mietwohnungsbestand,
- die mittelzentrale Versorgung (von Waren, Dienstleistungen, Infrastruktur etc.),
- und die verkehrstechnische Verbundenheit über den ÖPNV und PKW geprüft.

Darüber hinaus wurde im Urteil des BSG vom 30.01.2019 BSG beschrieben, dass zunächst der Zuständigkeitsbereich eines Jobcenters einen Vergleichsraum bilden kann, welcher aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann.⁶

2.1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen

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

Tab. 1 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Wohnungen¹	Erhebung²	Anteil
Nord	12.975	1.134	8,7 %
Süd	11.156	1.306	11,7 %
Gießen	27.075	7.650	28,3 %
Ost	5.368	575	10,7 %
Landkreis Gießen	56.547	10.665	18,9 %

¹ „zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen“ ohne Wohnheime, laut Zensus 2011.
² Erhobene, vollgültige Bestands- und Angebotsmieten.

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Darstellung September 2019.

Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.⁷ Die tatsächliche Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes für die Erstellung des schlüssigen Konzepts nicht relevant sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstver-

⁶ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

⁷ Ein Rückgriff auf Einwohnerzahlen oder die Anzahl der Wohngebäude ist aus Sicht von Analyse & Konzepte nicht sachgerecht, da durch einen solchen Rückgriff die regional sehr unterschiedliche Eigenheimquote (selbst genutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann.

hältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 festgestellt, dass dies dann der Fall sein kann, "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). Diese Quote ist allerdings nicht statistisch begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie auch nicht notwendig. Der aktuelle Mietspiegel München basiert beispielsweise auf einer Ergebnisstichprobe von 3.140 Mietwohnungen bei einem Mietwohnungsbestand von 832.810 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Quote von 3,8 %. Damit übertrifft die Ergebnisstichprobe des Mietspiegels München deutlich die Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Für größere Städte wird empfohlen, bis zu 1 % des Wohnungsbestandes zu erheben. Dies ist aber abhängig von der angewandten Auswertungsmethode. Hinsichtlich der, in diesem Konzept genutzten, Tabellenauswertung wird eine Mindestbesetzung der Mietspiegeltabelle von 30 Datensätzen je Tabellenfeld als Faustregel empfohlen.⁸

Das, dem schlüssigen Konzept vorliegende, Tabellenraster umfasst 5 Tabellenfelder je Vergleichsraum. Wird diese Regel auf das schlüssige Konzept angewendet, ergibt dies einen Mindestumfang bezogen auf die Ergebnisstichprobe je Vergleichsraum in Höhe von 150 Mietwohnungen. Hierbei handelt es sich allerdings um einen theoretischen Wert, der in der Realität kaum anwendbar ist. Der Hintergrund ist, dass der Wohnungsbestand nicht gleich verteilt ist. Das heißt, in der Grundgesamtheit gibt es nicht genauso viele kleine wie große Wohnungen. Dem muss in der Empirie Rechnung getragen werden, sodass die Ergebnisstichprobe zumeist über dieser theoretischen Mindestfallzahl liegt.

In jedem Fall hat die Information zur Stichprobengröße keine weitere Erklärungskraft über die Mindestgröße, bezogen auf den Mietwohnungsbestand, welche ein Vergleichsraum haben sollte.

Die vorliegenden Vergleichsräume weisen Mietwohnungsmärkte mehr als 5.000 Mietwohnungen auf. Eine reproduzierbare Datenerhebung mit einem üblichen Erhebungsaufwand ermöglicht in dieser Größenordnung in der Regel die Erhebung von ausreichend vielen Angebots-, Bestands- und Neuvertragsmieten, um abstrakte Angemessenheitsrichtwerte nach statistisch-mathematischen Grundsätzen herleiten zu können.

⁸ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

2.2 Versorgung durch Mittelzentren

Ein Mittelzentrum bezeichnet in der Raumordnung in Deutschland und der Wirtschaftsgeographie in Deutschland einen zentralen Ort der mittleren Stufe nach dem System der zentralen Orte. Die Bedeutung eines Ortes bestimmt sich weniger nach seiner Größe als nach seiner Infrastruktur im Vergleich zur näheren Umgebung.

Als Mindestgröße für die Ausweisung eines Mittelzentrums wird eine bestimmte Einwohnerzahl (Summe von Ort und Umland) angesetzt. Dieser Wert variiert zwischen den Bundesländern, in Hessen liegt er bei 20.000 Einwohnern. Dieser Richtwert kann in Einzelfällen (z. B. im dünn besiedelten, ländlichen Raum) auch unterschritten werden. Zu dieser Kennzahl kommen noch weitere Kriterien wie Ausstattung, Erreichbarkeit, Tragfähigkeit des zentralen Orts und ein eindeutig zuzurechnender Einzugsbereich.

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

- Fachärzte
- Kaufhaus
- Kino, kulturelle Angebote
- Krankenhaus
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Schwimmbäder
- weiterführende Schule und Berufsschule.

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

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

Im Landkreis Gießen gibt es folgende Ober- und Mittelzentren:

- Gießen (Oberzentrum)
- Grünberg
- Laubach
- Lich und Hungen (bilden ein gemeinsames Mittelzentrum)

Von besonderer Bedeutung ist, die in Teilen vom Landkreis Gießen umschlossene Kreisstadt Gießen. Die Stadt Gießen übernimmt die übergeordneten Funktionen eines Oberzentrums für die Region. Die Kommunen in den Vergleichsräumen Nord und Süd orientieren sich in ihrer Versorgung zusätzlich in besonderem Maße an dem Dienstleistungs- und Versorgungsangebot in der Stadt Gießen.

2.3 Verkehrstechnische Verbundenheit

Einleitend soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum, das Stadtgebiet Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden⁹ können die hier für den Landkreis Gießen gebildeten Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Bedarfsgemeinschaften ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden. Es ist jedoch auch immer der konkrete Einzelfall zu prüfen, ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft als Verweisungsgebiet zugemutet werden kann. Nachfolgend soll die verkehrstechnische Verbundenheit der Vergleichsräume mittels ÖPNV und PKW beschrieben werden.

2.3.1 Vergleichsraum Nord

Der **Vergleichsraum Nord** besteht aus den Städten Allendorf (Lumda), Lollar, Staufenberg und den Gemeinden Biebertal, Buseck, Heuchelheim, Rabenau, Reiskirchen und Wettenberg.

Der Vergleichsraum befindet sich im Norden und Nord-Westen des Landkreises Gießen und grenzt an das Stadtgebiet Gießen. Vom westlichen Referenzpunkt Heuchelheim kann die Gemeinde Rabenau in 85 Minuten und die Gemeinde Reiskirchen in 35 Minuten mit dem ÖPNV erreicht werden. Mit dem PKW beträgt die Fahrtzeit 18 Minuten nach Reiskirchen und 26 Minuten nach Rabenau über die Bundesautobahnen A480 und A5. Der Vergleichsraum umfasst eine Größe von 296,56 km². Der Vergleichsraum durch die Bundesautobahnen A5, A480 und A485, und die Bundesstraßen B3 und B49 verbunden. Die Bahn- und Buslinien sind vor allem auch auf das Oberzentrum Gießen ausgerichtet, durch welches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt wird.

2.3.2 Vergleichsraum Süd

Die Gemeinden Langgöns und Fernwald und die Städte Lich, Pohlheim und Linden bilden den **Vergleichsraum Süd**. Dieser Vergleichsraum ist ähnlich wie der Vergleichsraum Nord durch die direkte Nähe und Lage zum Oberzentrum Gießen gekennzeichnet. Der Vergleichsraum umfasst eine Fläche von 212,51 km².

Die überwiegenden Verkehrsverbindungen mittels ÖPNV sind auch in diesem Vergleichsraum auf die Stadt Gießen ausgerichtet, wodurch auch die Kommunen dieses Vergleichsraumes verkehrstechnisch miteinander verbunden sind. Es gibt eine Bahnlinie von Langgöns über Linden nach Gießen und eine Bahnlinie von Lich über Pohlheim nach Gießen.

⁹ Die Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt die Fahrzeit 1 Stunde und 58 Minuten mit jeweils 3 mal Umsteigen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

Vom Referenzpunkt Langgöns Bahnhof sind die am weitesten entfernten Kommunen Lich und Fernwald in 45 bzw. 42 Minuten mit dem ÖPNV und in jeweils 16 Minuten mit dem PKW über die A485 und die L3113 und L3053 zu erreichen. Die weitere verkehrstechnische Verbundenheit in diesem Vergleichsraum entsteht durch die Bundesautobahnen A5, A45 und A485, sowie durch die Bundesstraßen B3 und B457.

2.3.3 Vergleichsraum Gießen

Der **Vergleichsraum Gießen** besteht aus der Kreisstadt Gießen. Die Stadt hat 88.546 Einwohner, 27.075 Mietwohnungen und eine Fläche von 72,55 km². Die Stadt verfügt über einen Hauptbahnhof und einen Busbahnhof. Innerhalb des Stadtgebietes verkehren Busse, die das Stadtgebiet in sich verkehrstechnisch erschließen. Aufgrund der Größe des Mietwohnungsbestandes und des unterschiedlichen Mietpreisniveaus im Vergleich zu den umliegenden Kommunen des Landkreises wird für die Stadt Gießen ein eigener Vergleichsraum gebildet.

2.3.4 Vergleichsraum Ost

Der **Vergleichsraum Ost** besteht aus den Städten Grünberg, Laubach und Hungen. In diesem Vergleichsraum handelt es sich um den ländlich geprägten östlichen Teil des Landkreises Gießen. Der Vergleichsraum umfasst eine Größe von 273,04 km².

Auch für diesen Vergleichsraum soll die verkehrstechnische Verbundenheit exemplarisch anhand von ÖPNV- und PKW-Verbindungen beschrieben werden:

Vom nördlichen Referenzpunkt, dem Bahnhof Grünberg kann der südliche Referenzpunkt, der Bahnhof Hungen in 54 Minuten erreicht werden. Die Stadt Laubach ist aus Grünberg in 20 Minuten und aus Hungen in 26 Minuten erreichbar. Mit dem PKW liegt die Fahrzeit innerhalb des Vergleichsraumes von Kommune zu Kommune zwischen 10 und 15 Minuten über die Landesstraßen L3007 und L3137.

Tab. 2 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW						
Vergleichsraum	Kommune	Referenzpunkt	Zielort im Vergleichsraum	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW	Verkehrsanbindung
Nord	Heuchelheim	Heuchelheim Ost	Rabenau	82	26	A480 und A5
	Heuchelheim	Heuchelheim Ost	Reiskirchen	35	18	A480 und A5
	Rabenau	Londorf Grundschule	Heuchelheim	55	26	A480 und A5
	Reiskirchen	Bahnhof	Heuchelheim	38	18	A480 und A5
Süd	Langgöns	Bahnhof	Lich	45	16	L3113 und L3053
	Langgöns	Bahnhof	Fernwald	42	16	A485
	Fernwald	Steinbach Schule	Langgöns	54	16	A485
	Stadt Lich	Bahnhof	Langgöns	47	16	L3113 und L3053
Gießen	Universitätsstadt Gießen	-	-	-	-	-
Ost	Stadt Laubach	Rathaus	Hungen	36	12	L3137
	Stadt Laubach	Rathaus	Grünberg	20	10	L3137
	Stadt Grünberg	Bahnhof	Hungen	54	15	L3007
	Stadt Grünberg	Bahnhof	Laubach	20	10	L3137
	Stadt Hungen	Bahnhof	Grünberg	53	15	L3007
	Stadt Hungen	Bahnhof	Laubach	26	12	L3137

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019

2.4 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 zu meist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

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

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

Zumindest im Regelfall wird allerdings davon ausgegangen, dass ein Vergleichsraum alle vier u. g. Funktionen erfüllen soll:

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfsgemeinschaft auf Wohnungssuche zumutbar ist, alternativen Wohnraum zu suchen (Suchbereich). Als Orientierungsmaßstab verweist die Rechtsprechung (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10R) auf

§ 140 SGB III, durch den Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.

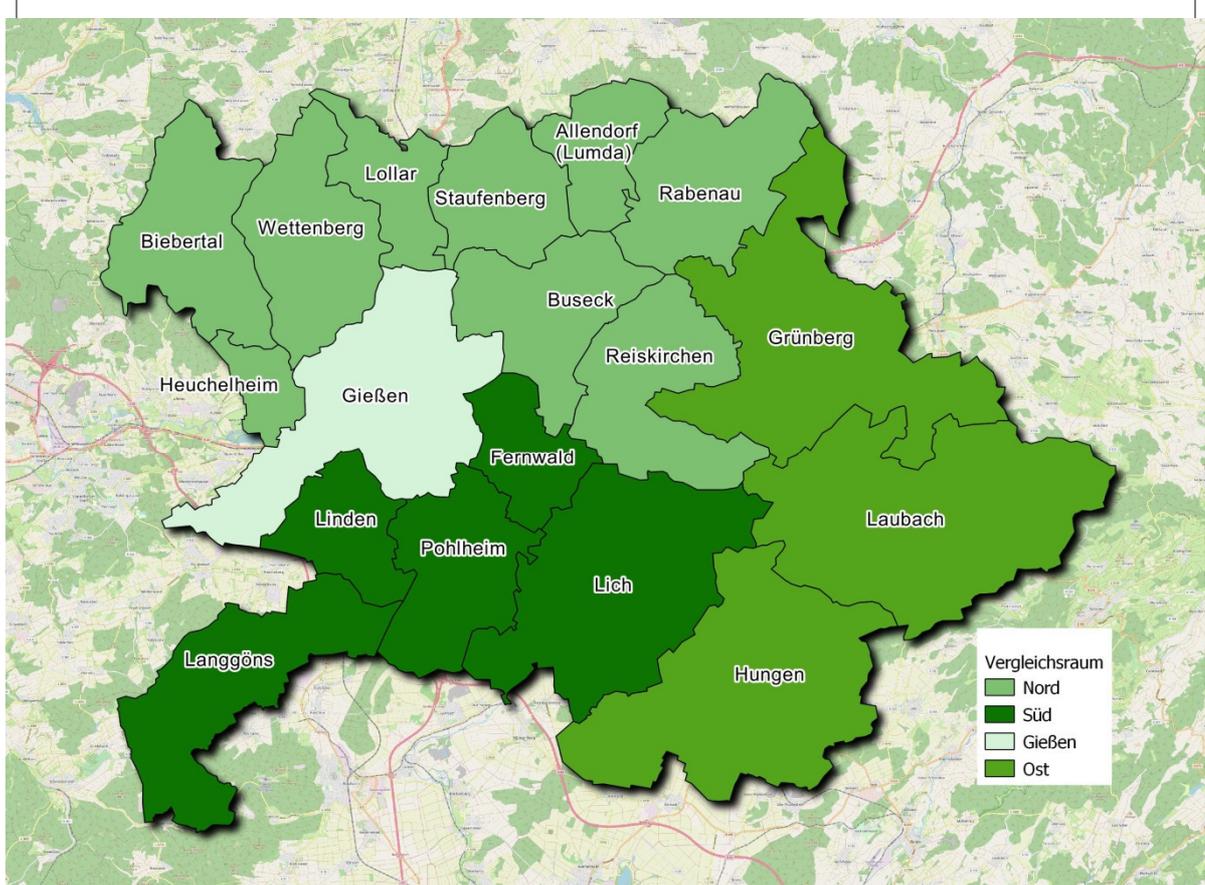
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II greift. Bei einem nicht notwendigen - aber erfolgten - Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums für die neu bezogene Unterkunft die bisherige angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts (vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010 - B 4 AS 60/09 R).
- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R).

In der Tabelle 3 werden die Vergleichsräume mit ihren dazugehörigen Kommunen dargestellt. Diese Tabelle ersetzt die Tabelle 3 im Methodenbericht. Die Karte 1 ersetzt die Karte 1 im Methodenbericht.

Tab. 3 Landkreis Gießen: Vergleichsräume im Kreisgebiet	
Vergleichsraum	Kommune
Nord	Stadt Allendorf (Lumda)
	Biebertal
	Buseck
	Heuchelheim
	Stadt Lollar
	Rabenau
	Reiskirchen
	Stadt Staufenberg
	Wettenberg
Süd	Fernwald
	Langgöns
	Lich, Stadt
	Linden, Stadt
	Pohlheim, Stadt
Gießen	Universitätsstadt Gießen
Ost	Stadt Grünberg
	Stadt Laubach
	Stadt Hugen

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019

Karte 1 Vergleichsräume im Landkreis Gießen



Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)
© OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA
www.analyse-konzepte.de

3 Ergebnisse

Im Ergebnis umfasst die Mietwerterhebung für den Landkreis Gießen 10.288 erhobene Mietwerte. Die Tabelle 4 ersetzt die Tabelle 4 im Methodenbericht.

Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller erhobenen Mietwerte								
Vergleichsraum	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	
Nord	16	94	158	235	160	308	91	1.062
Süd	31	148	217	323	170	242	51	1.182
Gießen	182	1.264	1.840	2.432	1.102	574	4	7.398
Ost	0	48	99	124	133	100	37	541
Nicht zuzuordnen	0	1	1	0	0	3	100	105
Summe	229	1.555	2.315	3.114	1.565	1.227	283	10.288

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 9.133 Mieten zur Verfügung. Die Tabelle 5 ersetzt die Tabelle 5 im Methodenbericht.

Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	10.288
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte	1.155
Vollgültige Mietwerte	9.133
./. Extremwertkappung	398
Mietwerte für weitere Auswertungen	8.735

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Sämtliche 20 Tabellenfelder weisen mit 47 bis 2.178 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen. Die Tabelle 6 ersetzt die Tabelle 6 im Methodenbericht. Die Fallzahlen weichen aufgrund einer anderen Extremwertkappung leicht von den ursprünglichen Fallzahlen im Methodenbericht 2016 ab.

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 87 \text{ m}^2$	$> 87 \text{ m}^2$	
Nord	84	144	198	144	269	839
Süd	134	205	311	159	212	1.021
Gießen	1.121	1.609	2.178	993	505	6.406
Ost	47	96	114	124	88	469
Summe	1.386	2.054	2.801	1.420	1.074	8.735

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

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. Dabei wurde die Extremwertkappung nach Eigentümerstruktur (Institutionelle und private Vermieter) gesondert durchgeführt. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.478 Mieten zur Verfügung. Die Tabelle 7 ersetzt die Tabelle 7 im Methodenbericht.

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 87 \text{ m}^2$	$> 87 \text{ m}^2$	
Nord	33	44	45	51	51	224
Süd	46	35	67	43	42	233
Gießen	253	201	248	130	110	942
Ost	6	17	15	21	20	79
Summe	338	297	375	245	223	1.478

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Tabelle 8 macht die preislichen Unterschiede zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten deutlich. Die Tabelle 8 ersetzt die Tabelle 9 im Methodenbericht.

Tab. 8 Beispiel: Mietenvergleich für Wohnungen > 60 bis ≤ 75 m² (Median in €/m ² , Netto-Kaltmiete)		
Vergleichsraum	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
Nord	4,68	6,03
Süd	5,40	6,37
Gießen	5,46	6,57
Ost	4,46	5,25

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019 ANALYSE &
KONZEPTE

Im Ergebnis des iterativen Prozesses wurden für den Landkreis Gießen folgende Perzentile bestimmt. Die Tabelle 9 ersetzt die Tabelle 10 im Methodenbericht.

Tab. 9 Perzentilgrenzen					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥35 ≤50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 87 m ²	> 87 m ²
Nord	40 %	55 %	35 %	35 %	40 %
Süd	40 %	40 %	35 %	35 %	40 %
Gießen	40 %	40 %	35 %	55 %	55 %
Ost	40 %	40 %	35 %	35 %	40 %

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019 ANALYSE &
KONZEPTE

Die in Tabelle 9 dargestellten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und jeden Vergleichsraum gewichtet nach der Eigentümerstruktur auf Ebene der Vergleichsraume.¹⁰ Wendet man die genannten Perzentilgrenzen auf die Bestandsmieten an, ergeben sich die in Tabelle 10 dargestellten Netto-Kaltmieten in €/m². Die Tabelle 10 ersetzt die Tabelle 11 im Methodenbericht.

Tab. 10 Netto-Kaltmieten in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥35 ≤50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 87 m ²	> 87 m ²
Nord	5,42	5,75	5,23	5,47	5,04
Süd	6,21	5,49	5,52	5,42	5,16
Gießen	6,44	6,49	6,1	5,62	5,91
Ost	5,14	4,93	4,93	4,89	4,72

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

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.

Für die weiteren Berechnungen wird entsprechend dieses Urteils des Bundessozialgerichts der Mittelwert (Median) aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße in jedem Vergleichsraum zum Ansatz gebracht (siehe Tabelle 11). Die Betriebskostenwerte wurden ebenfalls nach Eigentümerstruktur gewichtet. Die Tabelle 11 ersetzt die Tabelle 12 im Methodenbericht.

Tab. 11 Durchschnittliche Kalte Betriebskosten in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥35 ≤50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 87 m ²	> 87 m ²
Nord	1,30	1,00	1,11	1,31	1,25
Süd	1,58	1,42	1,40	1,41	1,25
Gießen	2,09	1,83	1,38	1,44	1,71
Ost	1,41	1,26	1,25	1,21	1,09

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

¹⁰ Laut Zensus 2011 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vergleichsraum Nord 87,07 %, im Vergleichsraum Süd 87,63 %, im Vergleichsraum Gießen 60% und im Vergleichsraum Ost 88,04%. Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktoren verwendet worden.

Aus der Addition der Netto-Kaltmieten je Quadratmeter und den kalten Betriebskosten erhält man die angemessene Brutto-Kaltniete je Quadratmeter (siehe Tabelle 12).

Tab. 12 Angemessene Brutto-Kaltniete in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥25 ≤50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 87 m ²	> 87 m ²
Nord	6,72	6,75	6,34	6,78	6,29
Süd	7,79	6,91	6,92	6,83	6,41
Gießen	8,53	8,32	7,48	7,06	7,62
Ost	6,55	6,19	6,18	6,10	5,81

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019

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 Angemessenheitsrichtwerte sind in der Tabelle 13 dargestellt. Die Tabellen 12 und 13 ersetzen die Tabellen 13-16 im Methodenbericht.

Tab. 13 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltniete im Produkt)						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohnfläche	≥35 ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 87 m ²	> 87 m ²	+12 m ²
Nord	336,00	405,00	475,50	589,86	622,71	75,48
Süd	389,50	414,60	519,00	594,21	634,59	76,92
Gießen	426,50	499,20	561,00	614,22	754,38	91,44
Ost	327,50	371,40	463,50	530,70	575,19	69,72

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE

Tabelle 14 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-Kaltmieten in €/m² der Angebotsmieten zuzüglich der durchschnittlichen kalten Betriebskosten in €/m² werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert. Die Tabelle 14 ersetzt die Tabelle 17-21 im Methodenbericht.

Tab. 14 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot (AM) und Neuvertragsmieten (NV)¹															
Vergleichsraum	1 Person (bis 50 m²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m²)			3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 87 m²)			5 Personen (> 87 bis ≤ 99 m²)		
	Max. BKM	Anteil AM	Anteil NV	Max. BKM	Anteil AM	Anteil NV	Max. BKM	Anteil AM	Anteil NV	Max. BKM	Anteil AM	Anteil NV	Max. BKM	Anteil AM	Anteil NV
Nord	336,00	42%	42%	405,00	18%	72%	475,50	31%	71%	589,86	27%	50%	622,71	16%	14%
Süd	389,50	57%	74%	414,60	23%	32%	519,00	34%	38%	594,21	21%	38%	634,59	36%	29%
Gießen	426,50	54%	100%	499,20	50%	100%	561,00	43%	95%	614,22	28%	80%	754,38	21%	74%
Ost	327,50	50%	57%	371,40	24%	38%	463,50	47%	64%	530,70	38%	86%	575,19	30%	46%

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

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2016, Neuberechnung Juli 2019

ANALYSE &
KONZEPTE