

Landkreis Gießen

Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II/XII

Bericht vom 24.09.2020



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

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

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

Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Gießen	0
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	1
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	3
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	4
4.1	Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	4
4.2	Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards	5
5	Vergleichsraum	7
5.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	9
5.2	Versorgung durch Mittelzentren	10
5.3	Verkehrstechnische Verbundenheit	11
5.3.1	Vergleichsraum Nord	11
5.3.2	Vergleichsraum Süd	12
5.3.3	Vergleichsraum Gießen	12
5.3.4	Vergleichsraum Ost	12
5.4	Homogener Lebens- und Wohnbereich	14
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes	17
6.1	Grundgesamtheit	17
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten	18
6.2.1	Extremwertkappung	20
6.2.2	Neuvertragsmieten	22
6.2.3	Kalte Betriebskosten	23
6.3	Erhebung der Angebotsmieten	23
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	26
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	26
7.2	Iteratives Verfahren	30
7.3	Angemessenheitsrichtwerte	33

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)	0
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen	4
Tab. 3	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen.....	9
Tab. 4	Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen	13
Tab. 5	Landkreis Gießen: Vergleichsräume im Kreisgebiet	15
Tab. 6	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten	19
Tab. 7	Ergebnisse der Extremwertkappung.....	21
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten	22
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten	22
Tab. 10	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte	23
Tab. 11	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	24
Tab. 12	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet).....	28
Tab. 13	Perzentilgrenzen.....	33
Tab. 14	Netto-Kaltmieten in €/m ²	34
Tab. 15	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	35
Tab. 16	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	35
Tab. 17	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmieten im Produkt)	36
Tab. 18	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot.....	38
Tab. 19	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten.....	38

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Vergleichsräume im Landkreis Gießen.....	16
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	29
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten.....	32
Abb. 3	Merkblatt institutionelle Vermieter – Landkreis Gießen 2020.....	40
Abb. 4	Fragebogen institutionelle Vermieter – Landkreis Gießen 2020	41
Abb. 5	Merkblatt private Vermieter – Landkreis Gießen 2020	42
Abb. 6	Fragebogen private Vermieter – Landkreis Gießen 2020	43

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

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

Für den Landkreis Gießen wurden vier Vergleichsräume gebildet:

- Vergleichsraum Nord, bestehend aus den Städten Allendorf (Lumda), Lollar, Staufenberg und den Gemeinden Biebertal, Buseck, Heuchelheim, Rabenau, Reiskirchen und Wettenberg.
- Vergleichsraum Süd, mit den Gemeinden Langgöns und Fernwald und den Städten Lich, Pohlheim und Linden.
- Vergleichsraum Gießen, mit der Kreisstadt Gießen.
- Vergleichsraum Ost, bestehend aus den Städten Grünberg, Laubach und Hungen.

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

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Nord	396,00	450,60	532,50	619,44	719,73	+87,24
Süd	428,00	464,40	561,75	634,23	707,85	+85,80
Gießen	470,00	544,20	649,50	730,80	849,42	+102,96
Ost	377,50	417,00	478,50	548,97	635,58	+77,04

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020

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 Leistungsempfänger werden die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten.²

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen³ jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten können die Angemessenheitsrichtwerte deshalb durch ein "schlüssiges Konzept" bestimmt werden.

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

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

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 verwandt.

² § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II

³ Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

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

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschema. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für das Gebiet des Landkreises Gießen.

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

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

Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel:

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

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

2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

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

3. Ermittlung der Nettokaltmiete im örtlichen Vergleichsraum

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

4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

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

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

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

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

In der vorliegenden Untersuchung erfolgte eine schriftliche Befragung von Vermietern (im Detail siehe Kapitel 6.2).

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

Anwendung finden datenschutzrechtliche Aspekte bei der Adressgenerierung für die Anschreiben und der Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten nach § 21 Hessisches Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz (HDSIG) beziehungsweise nach § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

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

- Datenschutzkonzept,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Landkreis Gießen,
- Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) nach dem Versand der Erhebungsunterlagen,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG.

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

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße

In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen.⁶ 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.⁷

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.

Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen	
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	> 35 bis ≤ 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 bis ≤ 75 m ²
4 Personen	> 75 bis ≤ 87 m ²
5 Personen	> 87 bis ≤ 99 m ²
Jede weitere Person	+ 12 m ²

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



Aufgrund der geringen Zahl sehr großer Bedarfsgemeinschaften einerseits und der relativ geringen Anzahl sehr großer Wohnungen andererseits wird für Haushalte mit mehr als fünf Personen kein Richtwert abgeleitet. Hierbei sind für jede weitere Person 12 Quadratmeter zusätzlich zu berücksichtigen. Grundlage bildet der Mietpreis für die 5-Personen-Haushalte.

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

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

Bei der Mieterhebung 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 quadratmeter-spezifische Mietpreisverzerrungen reduziert werden, um so die Repräsentativität der Mieterhebung sicherzustellen.⁸

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 Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards

In einem zweiten Schritt ist die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards zu bestimmen.⁹ Diese muss auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. Was angemessen ist, ist somit 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 Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

⁸ 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.

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

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

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

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 ersten Erhebungsansatz an und definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter aus dem gesamten Wohnungsmarkt. 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 die 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.¹¹

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

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

5 Vergleichsraum

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.“¹²

"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"¹³

Der Landkreis Gießen verfügt über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist regionale Unterschiede auf. Daher ist es notwendig, regionale 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

¹² BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

¹³ Ebenda.

Landkreis Gießen infrastrukturell verbundene Kommunen mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu Vergleichsräumen zusammengefasst und für diese Mietwerte ermittelt.¹⁴

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).¹⁵

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 zu-einander 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

¹⁴ 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".

¹⁵ 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.

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).

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.¹⁶

5.1 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 substanzielle Mietwohnungsbestände aufweisen. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die, im Zensus 2011 erfassten, zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen.

Tab. 3 Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen			
Vergleichsraum	Wohnungen¹	Erhebung²	Anteil
Nord	12.975	944	7,3 %
Süd	11.156	646	5,8 %
Gießen	27.075	8.345	30,8 %
Ost	5.368	382	7,1 %
Landkreis Gießen	56.574	10.317	18,2 %

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

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020.



Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.¹⁷ Die tatsächliche Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes für die Erstellung des schlüssigen Konzepts nicht relevant sind.

¹⁶ BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R.

¹⁷ 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.

Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünftigen, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

Die vorliegenden Vergleichsräume weisen Mietwohnungsmärkte mit 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.

5.2 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.

5.3 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 werden¹⁸ 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.

5.3.1 Vergleichsraum Nord

Der **Vergleichsraum Nord** besteht aus den Städten Allendorf (Lumda), Lollar, Staufenberg und den Gemeinden Biebental, 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

¹⁸ 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.

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.

5.3.2 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.

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.

5.3.3 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.

5.3.4 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. 4 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW¹						
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

¹ Verbindung in Fahrminuten: Erhoben für Fahrten am 10.07.2019 zwischen 07.00 und 12.00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de und Google-Maps-Routenplaner.
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020

5.4 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 zumeist 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

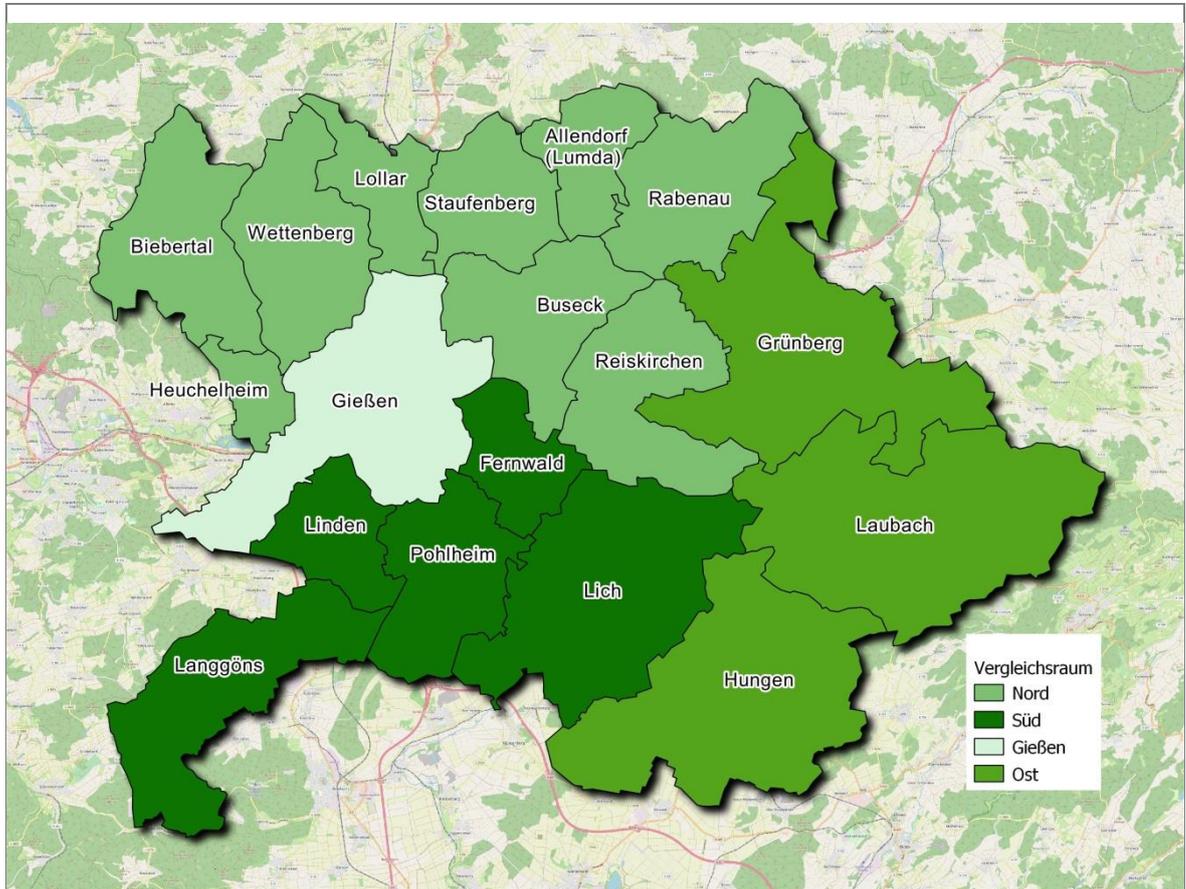
SGB III, durch die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.

- 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 5 werden die Vergleichsräume mit ihren dazugehörigen Kommunen dargestellt.

Tab. 5 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 Hungen
	Stadt Laubach
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020	

Karte 1 Vergleichsräume im Landkreis Gießen



Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)
© OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA
www.analyse-konzepte.de

6 Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes

Die Erkenntnisquelle für die Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist eine eigenständige Datenerhebung, welche sowohl **Bestands-** und **Neuvertragsmieten** als auch **Angebotsmieten** umfasst.¹⁹

6.1 Grundgesamtheit

Die Aufgabe, den gesamten Wohnungsmarkt abzubilden, bedeutet nicht, alle Wohnungen berücksichtigen zu müssen, denn in seiner Entscheidung vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht dies auf den "in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestand" beschränkt, ohne diesen jedoch genauer zu definieren.²⁰

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 Werks- und Dienstwohnungen,
- Substandardwohnungen,
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag),
- möblierte Wohnungen.

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

¹⁹ 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".

²⁰ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

Die Abschätzung der Anzahl relevanter beziehungsweise nicht relevanter Wohnungen ist mithilfe der amtlichen Statistik schwierig.²¹ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2011 sind 56.574 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2011 neu gebauten Wohnungen hinzurechnen.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Landkreis Gießen gibt es 547 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 81 Fällen gibt es keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen. Hintergrund ist, dass das Bundessozialgericht festgelegt hat, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können.²²

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

6.2 Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten

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

1. Stufe

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

²¹ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

²² BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

2. Stufe

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

Für die Befragung der kleineren privaten Vermieter wurden Adresdaten der Abfallwirtschaft des Landkreises Gießen sowie aus der Grundsteuerveranlagung der Stadt Gießen verwendet. Insgesamt wurden 5.000 Haushalte angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten. Eine Doppelerhebung von Mietdaten ist durch das getrennte Anschreiben in 2 Stufen bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

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

Die befragten Personen hatten die Möglichkeit kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem Sie den Fragebogen mit dem beiliegendem und vorfrankierten Rücksendeumschlag zurückschicken konnten. Darüber hinaus konnten Vermieter größerer Bestände auch eine Excel-Datei herunterladen.

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Erhebung im Landkreis Gießen fand von November 2019 bis Juni 2020 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.01.2020 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 11.585 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten								
Vergleichsraum	Wohnungsgröße							Summe
	< 35 m ²	≥35 ≤50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 87 m ²	> 87 ≤ 99 m ²	> 99 m ²	
Nord	24	107	207	317	269	89	197	1.210
Süd	32	71	145	243	151	73	126	841
Gießen	225	1.411	2.214	2.884	1.288	588	453	9.063
Ost	1	52	97	102	106	41	72	471
Nicht zuzuordnen	0	0	0	0	0	0	0	0
Landkreis Gießen	282	1.641	2.663	3.546	1.814	791	848	11.585

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



Bereits in einem Grundsatzurteil hat das Bundessozialgericht festgestellt, dass ein Konzept schlüssig ist, wenn die "Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten" gewährleistet ist.²³

Hinsichtlich der Repräsentativität der Erhebung hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 03. September 2020 festgestellt, dass „sich die Voraussetzung, für die hinreichende Datenrepräsentativität eines schlüssigen Konzepts sei eine Datenbasis von mindestens 10 % der Wohnungen des in Betracht zu ziehenden Wohnungsmarkts erforderlich, aus § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II nicht herleiten“ lässt.²⁴ Diese Quote ist auch statistisch nicht begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie 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 noch 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.²⁵

Von den 11.585 Bestandsmieten konnten 10.317 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert. Es handelt sich hierbei unter anderem um unvollständige Fragebögen sowie um Wohnungen ohne Bad und Heizung, Werks- oder Dienstwohnungen, gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1).

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

6.2.1 Extremwertkappung

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

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

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen

²³ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

²⁴ Bundessozialgericht, Terminbericht Nr. 31/20 vom 03.09.3030 zu B 14 AS 34/19 R

²⁵ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

einbezogen werden sollen ("Ausreißer"). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerren können.

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

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. *„Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“*²⁶

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

Die Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 9.671 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	11.585
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	1.268
Vollgültige Mietwerte	10.317
./. Extremwertkappung	646
Mietwerte für weitere Auswertungen	9.671
Quelle: Mietwernerhebung Landkreis Gießen 2020	

Hinsichtlich der notwendigen Felddbesetzung können die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden. Demnach wird für qualifizierte Mietspiegel eine Mindestbesetzung von 30 Fällen je Mietspiegelfeld empfohlen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Faustformel für den notwendigen Mindestumfang. In der hier vorliegenden Auswertung weisen sämtliche Tabellenfelder mit 37 bis 2.692 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.²⁷

²⁶ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

²⁷ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 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 $\leq 99 \text{ m}^2$	
Nord	95	184	293	242	77	891
Süd	59	134	219	129	64	605
Gießen	1.322	2.057	2.692	1.176	553	7.800
Ost	51	93	96	98	37	375
Landkreis Gießen	1.527	2.468	3.300	1.645	731	9.671

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



6.2.2 Neuvertragsmieten

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

Abweichend zu der Definition von Neuvertragsmieten in Mietspiegeln werden nachfolgend alle Bestandsmieten, die im Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 01.01.2020 neu abgeschlossen worden sind, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.²⁸

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 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 $\leq 99 \text{ m}^2$	
Nord	7	18	17	21	6	69
Süd	8	14	17	15	5	59
Gießen	147	251	274	94	59	825
Ost	10	15	19	11	5	60
Landkreis Gießen	172	298	327	141	75	1.013

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



²⁸ Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, deren Miete in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurde.

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

6.2.3 Kalte Betriebskosten

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

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

Tab. 10 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 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 $\leq 99 \text{ m}^2$	
Nord	48	60	116	70	27	322
Süd	34	61	88	95	47	325
Gießen	1.360	2.133	2.753	1.153	491	7.890
Ost	44	82	95	90	35	346
Landkreis Gießen	1.486	2.336	3.052	1.408	600	8.883

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



6.3 Erhebung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum Oktober 2019 bis März 2020 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen²⁹ ausgewertet:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Immopool,
- eBay-Kleinanzeigen.

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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 4.650 Inserate zu 1.541 Wohnungsangeboten ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.469 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 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 $\leq 99 \text{ m}^2$	
Nord	56	40	76	78	47	297
Süd	42	71	87	67	56	323
Gießen	167	160	198	111	78	714
Ost	16	25	45	32	17	135
Landkreis Gießen	281	296	406	288	198	1.469

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



²⁹ Datenbank AK More!

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 6 Monaten wurden 1.541 verwertbare Angebote erfasst, was auf das Jahr hochgerechnet 3.082 wären.
- Im Landkreis Gießen gibt es laut Zensus 2011 rund 56.575 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Bundesland Hessen liegt bei 7,6 % pro Jahr.³⁰
- Es werden also circa 4.300 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also ca. 72 %.

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

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

³⁰ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

In einem dritten Prüfschritt ist die "Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum" herzuleiten.³¹

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

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

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

Hierzu gehören insbesondere Wohngeldempfänger, Leistungsempfänger nach AsylbLG und Geringverdiener ohne Leistungsbezug.

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

³¹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

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

Tab. 12 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)

	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	2.764	3.207	941	919	549	582	406	401	418	333	5.078	5.442
Wohngeldempfänger-Haushalte ¹	339	360	67	66	55	47	68	56	106	88	635	617
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ¹	1.112	1.258	396	403	93	76	35	32	22	26	1.658	1.795
Asylbewerberleistungsgesetz ¹	322	228	38	18	36	12	30	13	39	10	465	281
Geringverdiener-Haushalte ohne Leistungsbezug ²	2.764	2.917	1.013	1.075	512	614	358	384	281	307	4.929	5297
Studenten < 700 € Monatseinkommen ³	786	1.439	949	1.741							1.735	3.180
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	8.087	9.409	3.404	4.222	1.245	1.331	897	886	866	764	14.500	16.612
Haushalte insgesamt ⁷⁴	24.394	23.853	26.738	13.150	13.148	6.401	9.836	3.576	4646	1.872	7.8761	48.853
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	33%	39%	13%	32%	9%	21%	9%	25%	19%	41%	18%	34%

Quellen:

¹ Landkreis Gießen (31.12.2019)

² Bundesagentur für Arbeit (31.12.2018)

³ Hochrechnung nach Wohnungsmarktanalyse Stadt Gießen (2012)

⁴ Hochrechnung nach Zensus 2011

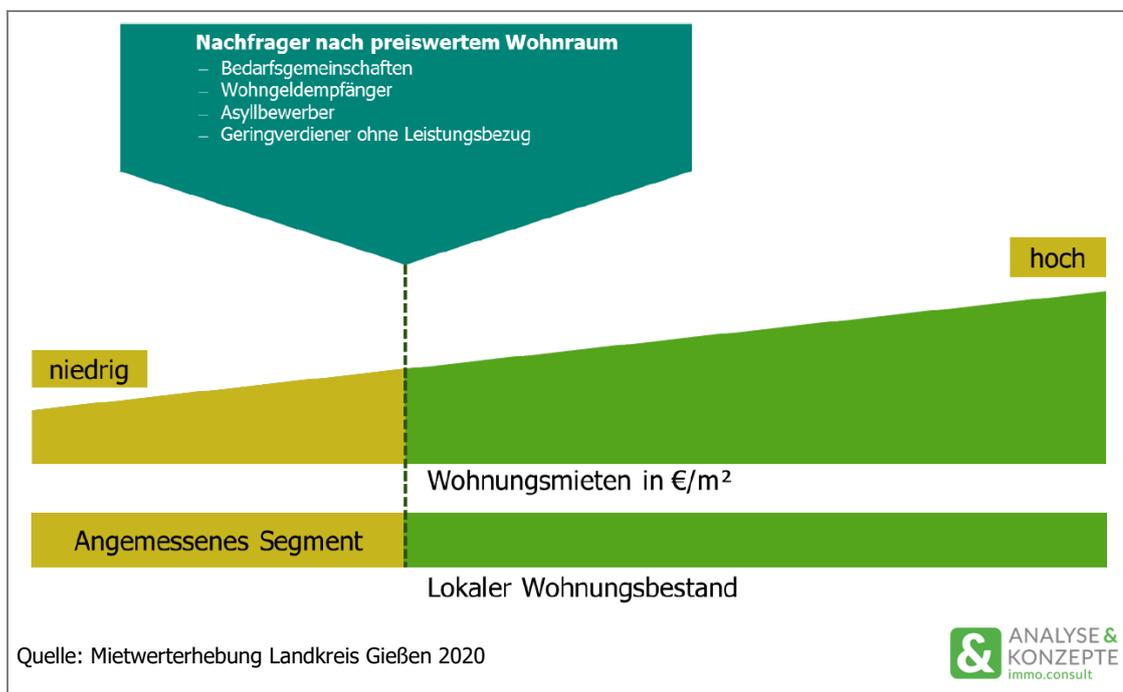
Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch 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 30 % des Wohnungsbestandes liegen (siehe Abbildung 1).

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

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

Abb. 1 Definition des angemessenen Marktsegmentes



Diese Abgrenzung ist jedoch eine vorläufige, denn sie erfolgt unter der Annahme, dass sich alle Haushalte bei ihrer Wohnungswahl an den Wohnungsgrößenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus orientieren.³²

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

7.2 Iteratives Verfahren

Bei der Ableitung der Angemessenheitsgrenzen muss berücksichtigt werden, dass einerseits ein den Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht, der sowohl für Bedarfsgemeinschaften als auch andere Nachfragegruppen, wie etwa Geringverdiener ohne Transferbezug, ausreichend sein muss. Andererseits ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der von den Gerichten entwickelten Produkttheorie (angemessene Wohnfläche multipliziert mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete in €/m²) die Angemessenheitsrichtwerte sich nicht negativ (preissteigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.³³

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 7.1 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 und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen.

³² Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

³³ Vergleiche hierzu Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte", Forschungen, Heft 142, Bonn 2009.

Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten

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

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

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):³⁴

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

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

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

³⁴ Seite 182, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

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

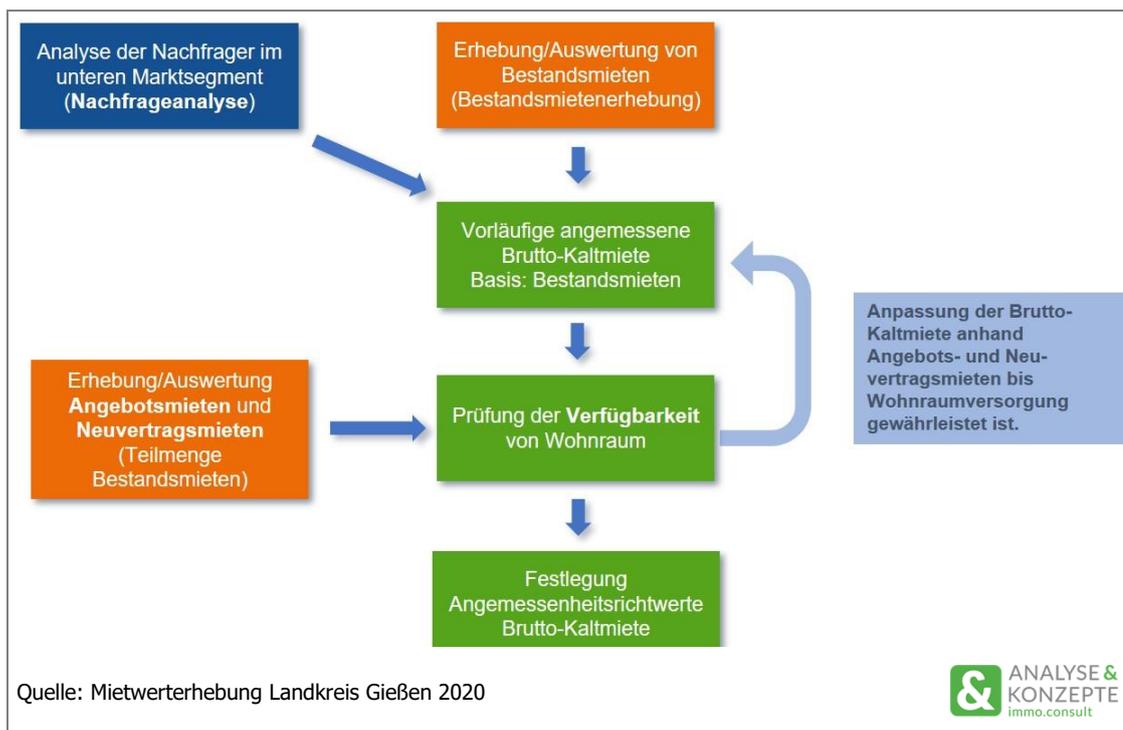
Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation bestimmt. Dieser Anteil orientiert sich am Umfang dessen, was als theoretische Untergrenze bezüglich der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften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

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

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

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

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Landkreis Gießen folgende Perzentile bestimmt:

Tab. 13 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	60 %	60 %	80 %	65 %	50 %
Süd	35 %	60 %	70 %	50 %	80 %
Gießen	60 %	70 %	80 %	70 %	80 %
Ost	35 %	45 %	55 %	50 %	50 %

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



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

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt.

Um der Anbieterstruktur im Untersuchungsgebiet gerecht zu werden, erfolgte eine gewichtete Auswertung hinsichtlich der Eigentümerstruktur im Kreisgebiet. Dabei werden die privaten und institutionellen Anbieter entsprechend ihrer Marktanteile in der Grundgesamtheit in der Auswertung gewichtet.

Grundlage der Gewichtungsmethode ist dabei die Annahme, dass sich die Mietenstruktur von privaten Vermietern und institutionellen Vermietern (Wohnungsunternehmen) unterscheiden. Die Vermietergruppen sollen in diesem Verfahren entsprechend ihres Anteils am Gesamtmarkt bei der Auswertung berücksichtigt werden. Da dies durch die Erhebung, die in der Regel deutlich mehr Datensätze von Wohnungsunternehmen beinhaltet, ggf. nicht gewährleistet wird, erfolgt eine nachträgliche Gewichtung.

Das Gewichtungsverfahren orientiert sich dabei an der Verteilung der Eigentümertypen an den zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen nach dem Zensus 2011. Auf Ebene jedes einzelnen Vergleichsraumes werden die Anteile der privaten und institutionellen Vermieter ermittelt. Es werden zunächst die Mieten der privaten und institutionellen Vermieter separat berechnet und für diese ein Perzentil bestimmt. Anschließend werden die ermittelten Netto-Kaltmieten hinsichtlich der Eigentümerstruktur gewichtet.

Die Berechnungsmethodik entspricht folgendem fiktiven Beispiel für ein 50 %-Perzentil für 1-Personen-Haushalte in einem Vergleichsraum:

- Miete beim 50 %-Perzentil der Netto-Kaltmieten der institutionellen Vermieter: 6,50 €/m²
- Miete beim 50 %-Perzentil der Netto-Kaltmieten der privaten Vermieter: 7,00 €/m²
- Anteil der Mietwohnungen privater Vermieter im Vergleichsraum: 55 %

Netto-Kaltmiete gewichtet = (7,00 * 0,55) + (6,50 * (1 - 0,55)) = 6,78 €

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 60,00% und im Vergleichsraum Ost 88,04%. Diese Anteile sind als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Netto-Kaltmiete verwendet worden. Hieraus ergeben sich die in der Tabelle 14 dargestellten Netto-Kaltmieten je Quadratmeter. Sie bilden die Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards.³⁵

Tab. 14 Netto-Kaltmieten in €/m²						
Vergleichsraum	Vermieter	Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nord	privat	6,68	6,66	6,12	6,01	5,83
	institutionell	5,42	5,00	5,27	4,94	4,60
	Gesamt	6,52	6,45	6,01	5,87	5,67
Süd	privat	6,91	6,69	6,58	6,02	6,01
	institutionell	5,19	5,67	5,57	5,21	5,28
	Gesamt	6,70	6,56	6,46	5,92	5,92
Gießen	privat	9,23	8,72	7,79	7,65	7,42
	institutionell	5,58	5,80	6,03	5,81	6,41
	Gesamt	7,77	7,55	7,09	6,91	7,02
Ost	privat	6,13	5,66	5,00	5,00	5,14
	institutionell	4,81	4,96	5,04	4,92	4,23
	Gesamt	5,97	5,58	5,00	4,99	5,03

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



³⁵ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

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

Aus den kalten Betriebskosten wurden entsprechend der Vorgabe des Bundessozialgerichts die Mittelwerte (Mediane) aller Betriebskostenwerte nach Wohnungsgrößenklasse im Vergleichsraum ermittelt (siehe Tabelle 15).³⁶

Tab. 15 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nord	1,40	1,06	1,09	1,25	1,60
Süd	1,86	1,18	1,03	1,37	1,23
Gießen	1,63	1,52	1,57	1,49	1,56
Ost	1,58	1,37	1,38	1,32	1,39

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



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

Tab. 16 Brutto-Kaltmiete in €/m²					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nord	7,92	7,51	7,10	7,12	7,27
Süd	8,56	7,74	7,49	7,29	7,15
Gießen	9,40	9,07	8,66	8,40	8,58
Ost	7,55	6,95	6,38	6,31	6,42

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



³⁶ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Brutto-Kaltmiete zu bestimmen.³⁷

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

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

Tab. 17 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmieten im Produkt)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Nord	396,00	450,60	532,50	619,44	719,73	+87,24
Süd	428,00	464,40	561,75	634,23	707,85	+85,80
Gießen	470,00	544,20	649,50	730,80	849,42	+102,96
Ost	377,50	417,00	478,50	548,97	635,58	+77,04

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



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

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

³⁷ Siehe zur Produkttheorie: BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R, BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R, und BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R.

Die Tabellen 18 und 19 stellen dar, wie hoch der Anteil der Angebots- und Neuvertragsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Als ausreichend für "normale" Wohnungsmarktverhältnisse, also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Anteilswerte von 10 % bis 20 % der Angebotsmieten betrachtet werden. Im Ergebnis zeigt sich deutlich, dass mit den gewählten Perzentilgrenzen ein ausreichendes Angebot für alle Haushaltsgrößen zur Verfügung steht.

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

Tab. 18 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot¹

Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Nord	396,00	30%	450,60	20%	532,50	21%	619,44	21%	719,73	19%
Süd	428,00	36%	464,40	20%	561,75	22%	634,23	24%	707,85	14%
Gießen	470,00	37%	544,20	20%	649,50	20%	730,80	20%	849,42	22%
Ost	377,50	44%	417,00	28%	478,50	38%	548,97	47%	635,58	24%

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

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020

Tab. 19 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten

Vergleichsraum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag	Max. BKM	Anteil Neuvertrag
Nord	396,00	71%	450,60	56%	532,50	82%	619,44	70%	719,73	100%
Süd	428,00	88%	464,40	67%	561,75	94%	634,23	86%	707,85	100%
Gießen	470,00	89%	544,20	84%	649,50	82%	730,80	73%	849,42	63%
Ost	377,50	91%	417,00	47%	478,50	50%	548,97	75%	635,58	60%

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020

Anlage 1

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 3 Merkblatt institutionelle Vermieter – Landkreis Gießen 2020

Mietwerterhebung Landkreis Gießen

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 Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII 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 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises Soest 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 - 89**

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 **01.01.2020**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum 13.12.2019 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!**

Abb. 4 Fragebogen institutionelle Vermieter – Landkreis Gießen 2020



- 2 -

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

Tabelle 1 Bestandsübersicht

Plz	Ort	Straße	Hausnr.	Hausnr.-Zusatz

Tabelle 2 Mietwerterhebung

Stadt/Gemeinde	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Sammelheizung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	____.____.____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	____.____.____
Wohnfläche der Wohnung	____,____ m ²
Höhe der Nettokaltmiete in € am 01.01.2020 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.01.2020 (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung am 01.01.2020	____,____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die Heizkosten auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Energieträger	<input type="checkbox"/> Öl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> sonstiges
Art des Energieausweises	<input type="checkbox"/> verbrauchsbasiert <input type="checkbox"/> bedarfsbasiert
Energieverbrauch gemäß Energieausweis (kWh/m ² a)	_____

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020



Abb. 5 Merkblatt private Vermieter – Landkreis Gießen 2020



Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020

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*in 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 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Landesdatenschutzgesetzes strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung des Landkreises 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*in/ Verwalter*in 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 **01.01.2020** 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:

Online:	www.analyse-konzepte.de/gi/	Passwort: k3zwc2e
	Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar	
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 2020



Abb. 6 Fragebogen private Vermieter – Landkreis Gießen 2020

Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020 Bitte zurücksenden bis zum 22.05.2020		ANALYSE & KONZEPTE immo.consult				
		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Stadt- oder Gemeindename (Straßenname nicht notwendig!)	Ort					
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 und WC in der Wohnung?	Ja					
	Nein					
Ist eine Heizung ohne Handbefeuerung vorhanden (Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachtspeicherheizung)?	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 Untervermietungszuschläge, Stellplatzkosten) am 01.01.2020	In €					
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.01.2020 (inkl. aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)	In €					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	Ja					
	Nein					
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.01.2020	In €					
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	Ja					
	Nein					
Energieträger (1=Öl, 2=Gas, 3=Fernwärme, 4=Holz, 5=Sonstiges)	1-5					
Wenn vorhanden: Art des Energieausweis (1=Verbrauchsorientiert, 2=bedarfsorientiert)	1-2					
Energieverbrauch gemäß 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/gj> herunter. Danke!

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2020

