

Landkreis Gießen

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2023

Bericht vom 16. November 2023



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 für den Landkreis Gießen	3
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	4
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	6
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	7
4.1	Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße	7
4.2	Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards	8
5	Vergleichsraum	9
5.1	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	11
5.2	Versorgung durch Mittelzentren	12
5.3	Verkehrstechnische Verbundenheit	13
5.4	Vergleichsräume im Gebiet des Landkreises Gießen	15
5.4.1	Vergleichsraum Nord	15
5.4.2	Vergleichsraum Süd	16
5.4.3	Vergleichsraum Gießen	16
5.4.4	Vergleichsraum Ost	16
5.5	Homogener Lebens- und Wohnbereich	17
6	Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes	20
6.1	Grundgesamtheit	20
6.2	Erhebung von Bestands- und Neuvertragsmieten	21
6.2.1	Extremwertkappung	23
6.2.2	Neuvertragsmieten	25
6.2.3	Kalte Betriebskosten	26
6.3	Erhebung der Angebotsmieten	27
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	29
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	29
7.2	Iteratives Verfahren	32
7.3	Angemessenheitsrichtwerte	35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten).....	3
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen.....	7
Tab. 3	Mietwohnungsbestand in den Vergleichsräumen	11
Tab. 4	Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen	14
Tab. 5	Vergleichsräume und Kommunen Landkreis Gießen	18
Tab. 6	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten.....	22
Tab. 7	Ergebnisse der Extremwertkappung	24
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten	25
Tab. 9	Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten.....	25
Tab. 10	Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte	26
Tab. 11	Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten	27
Tab. 12	Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet).....	30
Tab. 13	Perzentilgrenzen	34
Tab. 14	Netto-Kaltmieten in €/m ²	35
Tab. 15	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	36
Tab. 16	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	37
Tab. 17	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot.....	39
Tab. 18	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten.....	39

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Verkehrswege im Gebiet des Landkreises Gießen	15
Karte 2	Vergleichsräume - Landkreis Gießen	19
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes.....	31
Abb. 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	34
Abb. 3	Merkblatt institutionelle Vermieter	41
Abb. 4	Fragebogen institutionelle Vermieter	42
Abb. 5	Merkblatt private Vermieter	43
Abb. 6	Fragebogen private Vermieter	44

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft für den 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 einer maximalen abstrakt angemessenen Wohnfläche und der Summe aus Netto-Kaltmiete pro qm und den kalten Betriebskosten pro qm 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.

Bei der Anwendung der Angemessenheitsrichtwerte ist nicht die Wohnfläche maßgeblich, sondern 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	467,00	564,60	642,00	732,54	835,56	101,28
Süd	478,50	539,40	621,75	749,07	830,61	100,68
Stadt Gießen	561,00	596,40	734,25	870,87	980,10	118,80
Ost	444,00	496,20	617,25	670,77	771,21	93,48
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023						 ANALYSE & KONZEPTE immo.consult

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt: in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft (KdU) und Heizung. 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“ Kosten²

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 Ghattobildung),*
- *es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen werden betrachtet- Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,*
- *Angaben über den Beobachtungszeitraum,*
- *Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),*
- *Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,*
- *Validität der Datenerhebung,*
- *Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und*
- *Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).“*

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, § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII

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.

Im Falle des Landkreises Gießen 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 § 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,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten) nach dem Versand der Erhebungsunterlagen,
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG.
- Optional: Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter auf das Steuergeheimnis nach § 1 Abs. 1 bis 3 des Verpflichtungsgesetzes,
- Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages.

Die für den Landkreis Gießen zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihr 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.⁸

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

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 m ²
Jede weitere Person	+ 12 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023	

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.

⁸ Für das Bundesland Hessen sind diese in Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung geregelt.

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. Die Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für das einfache Wohnungsmarktsegment ist dabei von zwei Einflussfaktoren abhängig, nämlich von der regional vorzufindenden Qualität des relevanten Mietwohnungsbestandes sowie von der Anzahl der zu versorgenden Bedarfsgemeinschaften. Denn wenn die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise deren Anteil an den Haushalten im Untersuchungsgebiet größer ist, werden mehr Wohnungen zur hinreichenden Versorgung benötigt als bei einer geringeren Anzahl zu versorgender Bedarfsgemeinschaften.

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

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

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

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

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

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

¹³ Ebenda.

¹⁴ BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R: "Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen,"

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 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 folgend 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).

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.

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 substantielle 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	1.911	14,7 %
Süd	11.156	1.843	16,5 %
Stadt Gießen	27.075	8.688	32,1 %
Ost	5.368	578	10,8 %
Landkreis Gießen	56.574	13.020	23,0 %
¹ „zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen“ ohne Wohnheime, laut Zensus 2011. ² Erhobene, vollgültige Bestands- und Angebotsmieten. Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023			

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 Unterkünften, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

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.

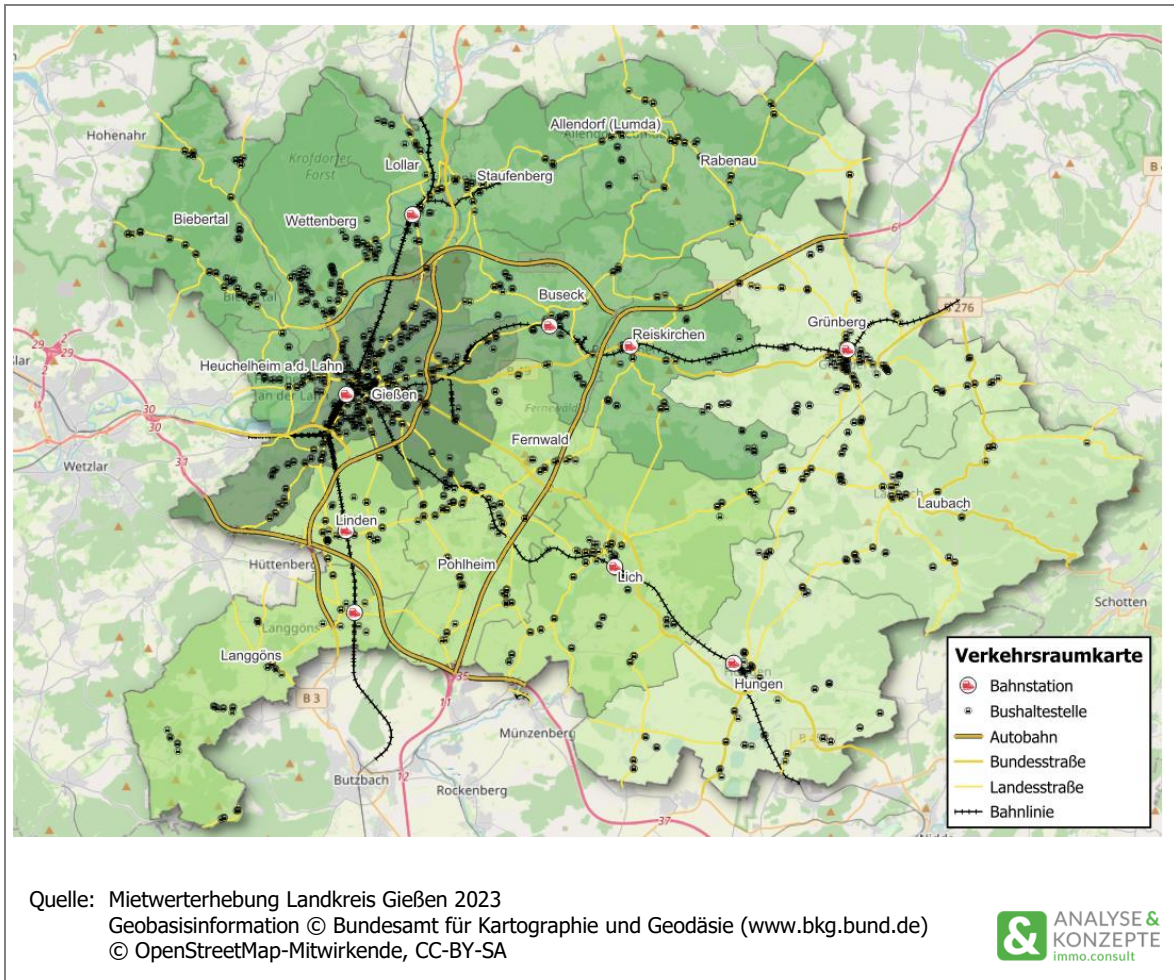
5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit

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.

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.

Tab. 4 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW¹				
Vergleichsraum	Referenzpunkt	Zielort im Vergleichsraum	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW
Nord	Heuchelheim, Ost	Rabenau	85	24
	Heuchelheim, Ost	Reiskirchen	39	16
	Londorf, Grundschule	Heuchelheim	82	22
	Reiskirchen, Bahnhof	Heuchelheim	38	14
Süd	Langgöns, Bahnhof	Lich	44	16
	Langgöns, Bahnhof	Fernwald	42	16
	Steinbach Schule	Langgöns	57	16
	Lich, Bahnhof	Langgöns	35	18
Stadt Gießen	-	-	-	-
Ost	Laubach, Rathaus	Hungen	39	14
	Laubach, Rathaus	Grünberg	20	12
	Grünberg, Bahnhof	Hungen	57	18
	Grünberg, Bahnhof	Laubach	20	14
	Hungen, Bahnhof	Grünberg	49	18
	Hungen, Bahnhof	Laubach	34	16
¹ Verbindung in Fahrminuten: Erhoben für Fahrten am 27.10.2023 zwischen 07.00 und 12.00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de und Google-Maps-Routenplaner. Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023				

Karte 1 Verkehrswege im Gebiet des Landkreises Gießen



5.4 Vergleichsräume im Gebiet des Landkreises Gießen

5.4.1 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 39 Minuten mit dem ÖPNV erreicht werden. Mit dem PKW beträgt die Fahrtzeit 16 Minuten nach Reiskirchen und 24 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 auf das Oberzentrum Gießen ausgerichtet, durch welches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt wird. So weist auch die Gemeinde Rabenau eine stärkere Anbindung an die Gemeinden im Vergleichsraum Nord und die Stadt Gießen auf als an die Gemeinden im Vergleichsraum Ost.

5.4.2 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 44 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.

5.4.3 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.

5.4.4 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 57 Minuten erreicht werden. Die Stadt Laubach ist aus Grünberg in 20 Minuten und aus Hungen in 34 Minuten erreichbar. Mit dem PKW liegt die Fahrzeit innerhalb des Vergleichsraumes von Kommune zu Kommune zwischen 12 und 18 Minuten über die Landesstraßen L3007 und L3137.

5.5 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 §

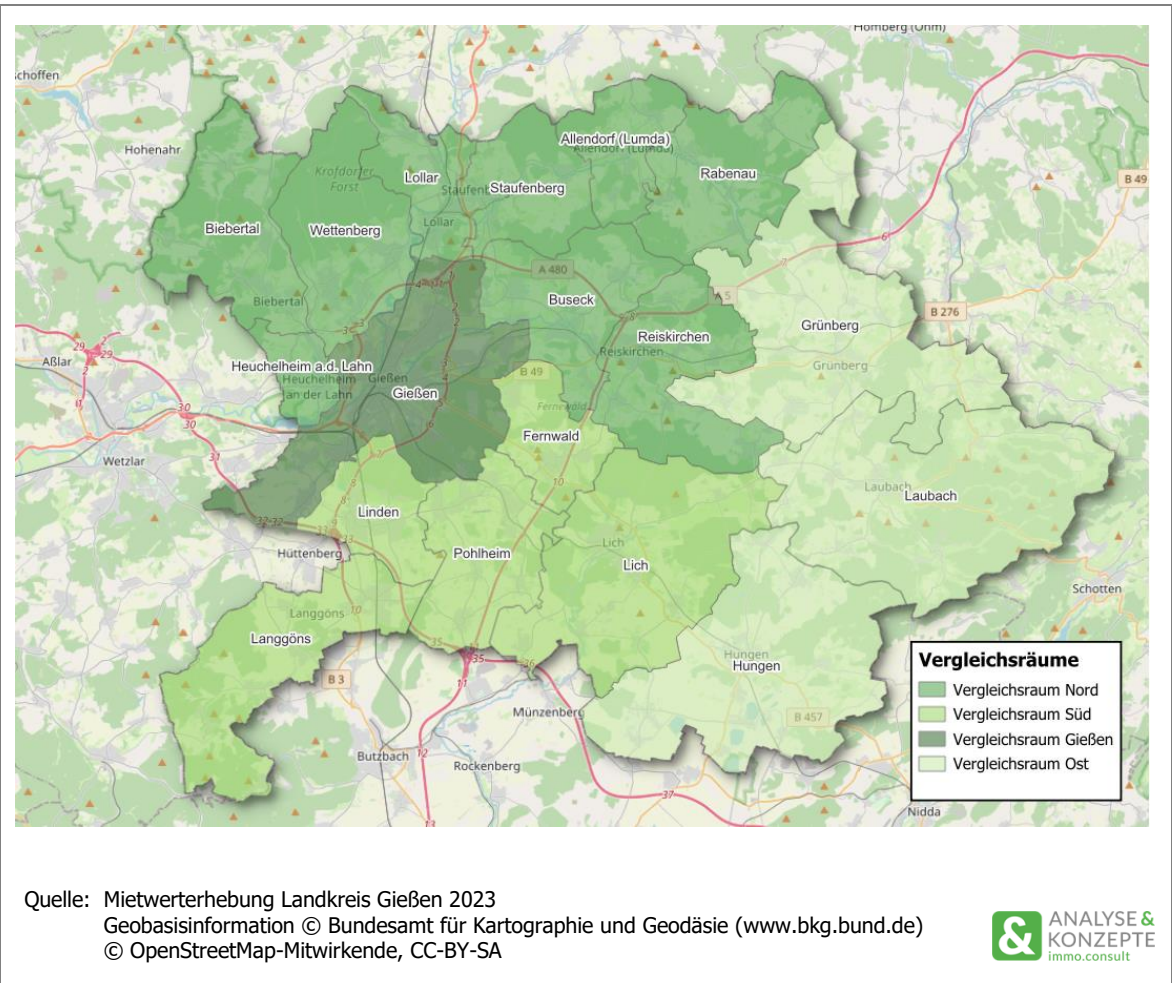
140SGB III, durch die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.

- 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 gebildeten Vergleichsräume mit ihren dazugehörigen Kommunen dargestellt.

Tab. 5 Vergleichsräume und Kommunen Landkreis Gießen	
Vergleichsraum	Kommune
Nord	Allendorf (Lumda), Stadt
	Biebertal
	Buseck
	Heuchelheim a. d. Lahn
	Lollar, Stadt
	Rabenau
	Reiskirchen
	Staufenberg, Stadt
	Wettenberg
Süd	Fernwald
	Langgöns
	Lich, Stadt
	Linden, Stadt
	Pohlheim, Stadt
Stadt Gießen	Gießen, Stadt
Ost	Grünberg, Stadt
	Hungen, Stadt
	Laubach, Stadt
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023	

Karte 2 Vergleichsräume - Landkreis Gießen



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 rund 62.556 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2011 neu gebauten Wohnungen hinzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über die Größe der Wohnungen. In dieser Analyse werden Wohnungen zwischen 35 und 99 m² betrachtet. Die Grundgesamtheit dieser Wohnungen liegt laut Zensus bei 51.582 Mietwohnungen.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Gebiet des Landkreises Gießen gibt es gemäß Zensus 533 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 82 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 umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, war es notwendig, auch die Mieten privater Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen, die nicht auf elektronische Datenverarbeitung und professionelle Wohnungsverwaltungssoftware zurückgreifen können.

Für die Befragung der kleineren privaten Vermieter wurden Adressdaten der Abfallwirtschaft des Landkreises Gießen und aus den Grundsteuerveranlagungen der Stadt Gießen verwendet. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden 5.000 Eigentümer angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten.

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

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

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Erhebung im Gebiet des Landkreises Gießen fand von August 2023 bis Oktober 2023 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.08.2023 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 12.036 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten									
Vergleichs- raum	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	nicht zuzuord- nen	
Nord	38	139	268	486	334	119	134	1	1.519
Süd	38	164	270	499	249	167	106	0	1.493
Stadt Gießen	301	1.271	2.082	2.584	1.266	554	392	1	8.451
Ost	12	43	76	110	78	42	63	0	424
Nicht zuzuordnen	6	15	17	5	17	4	31	54	149
Landkreis Gießen	395	1.632	2.713	3.684	1.944	886	726	56	12.036
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023									

Von den 12.036 Bestandsmieten konnten 10.708 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Angaben wurden bereits im Rahmen der Datenaufbereitung ausgeschlossen oder anhand von Filterfragen ausgesondert. Es handelt sich hierbei unter anderem um unvollständige Fragebögen sowie um Wohnungen ohne Bad und Heizung, Werks- oder Dienstwohnungen, gewerbliche Vermietungen oder Wohnungen, die zu einer Gefälligkeitsmiete an Freunde oder Verwandte vermietet wurden (siehe Kapitel 6.1).

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

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.²³ Diese Quote ist auch statistisch nicht begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie nicht notwendig. Da das Bundessozialgericht bei der Datenerhebung immer wieder auf die Mietspiegelsystematik verweist, sei zum einen auf den aktuellen Mietspiegel der Stadt München hingewiesen. Dieser basiert auf einer Ergebnisstichprobe von 3.140 Mietwohnungen bei einem Mietwohnungsbestand von 832.810 Wohneinheiten. Das entspricht einer Quote von 0,4 %. Zum anderen empfehlen die Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zur Mietspiegelerstellung eine Besetzung von 30 Fällen je Tabellenfeld.²⁴

Mit den oben dargestellten Fallzahlen und auch nach Extremwertkappung (siehe Folgekapitel) übertrifft die Erhebung für den Landkreis Gießen diese Richtgrößen deutlich.

6.2.1 Extremwertkappung

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

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltniete 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 Bundessozialgericht, Terminbericht Nr. 31/20 vom 03.09.2020 zu B 14 AS 34/19 R

²⁴ 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.“*²⁵

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

Die Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als Ausreißer behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 10.067 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	12.036
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	1.328
Vollgültige Mietwerte	10.708
./. Extremwertkappung	641
Mietwerte für weitere Auswertungen	10.067
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023	

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 38 bis 2.456 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.²⁶

²⁵ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

²⁶ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020.

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten						
Vergleichs- raum	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	132	248	464	312	107	1.263
Süd	155	250	457	223	154	1.239
Stadt Gießen	1.172	1.898	2.456	1.193	523	7.242
Ost	42	71	99	73	38	323
Landkreis Gießen	1.501	2.467	3.476	1.801	822	10.067
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023						

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 01.08.2021 bis zum 01.08.2023 neu abgeschlossen worden sind, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.²⁷

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichs- raum	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	32	51	62	46	13	204
Süd	28	41	76	32	23	200
Stadt Gießen	259	374	372	228	83	1.316
Ost	12	16	21	18	7	74
Landkreis Gießen	331	482	531	324	126	1.794
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023						

²⁷ Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

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

6.2.3 Kalte Betriebskosten

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

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

Tab. 10 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichs- raum	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	112	169	319	186	64	850
Süd	130	207	400	183	126	1.046
Stadt Gießen	603	786	1.035	483	305	3.212
Ost	41	71	99	71	34	316
Landkreis Gießen	886	1.233	1.853	923	529	5.424
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023						

6.3 Erhebung der Angebotsmieten

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

Die Recherche der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum Oktober 2022 bis September 2023 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen ausgewertet:

- ebay-Kleinanzeigen,
- Immobilienscout24,
- Immonet,
- Immopool,
- IVD24immobilien,
- 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 10.518 Anzeigen zu 3.510 Wohnungsangeboten ermittelt werden. Vor den 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 2.953 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichs- raum	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	133	131	162	121	101	648
Süd	114	97	177	117	99	604
Stadt Gießen	360	271	375	249	191	1.446
Ost	40	37	74	55	49	255
Landkreis Gießen	647	536	788	542	440	2.953
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023						

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

- Für den Landkreis Gießen gibt es laut Zensus 2011 rund 62.556 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Bundesland Hessen beträgt 7,6 % pro Jahr.²⁸
- Es werden also circa 4.754 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also ca. 62 %.

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

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

²⁸ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de (Zugriff: 09.11.2023)

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.²⁹

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

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

7.1 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes

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

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

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

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

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

²⁹ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Tab. 12 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)

Haushalte mit ...	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen und größer		Summe	
	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 nach SGB II¹	2.939	3.047	1.114	930	698	605	485	433	477	341	5.713	5.356
Wohngeldempfänger-Haushalte¹	561	546	152	138	96	63	126	97	167	138	1.102	982
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII¹	1.469	1.620	376	372	46	61	19	17	14	19	1.924	2.089
Asylbewerberleistungsgesetz¹	121	238	19	11	22	21	22	15	30	7	214	292
Geringverdiener ohne Leistungsbezug³	2.602	2.697	986	823	618	536	429	383	422	302	5.057	4.741
Studenten mit weniger als 700 € Monats-einkommen	541	847	1.097	1.719							1.638	2.566
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	8.233	8.995	3.744	3.993	1.480	1.286	1.081	945	1.110	807	15.648	16.026
Haushalte insgesamt²	25.274	25.409	27.705	14.003	13.612	6.823	10.194	3.811	4.797	2.004	81.582	52.050
Anteil Nachfragehaushalte	33 %	35 %	14 %	29 %	11 %	19 %	11 %	25 %	23 %	40 %	19 %	31 %

¹ Landkreis Gießen (31.12.2022)

² Hochrechnung Haushalte zum 31.12.2022 auf Grundlage des Zensus 2011 und dem Bevölkerungsstand Landkreis Gießen (Statistisches Landesamt, 31.12.2022)

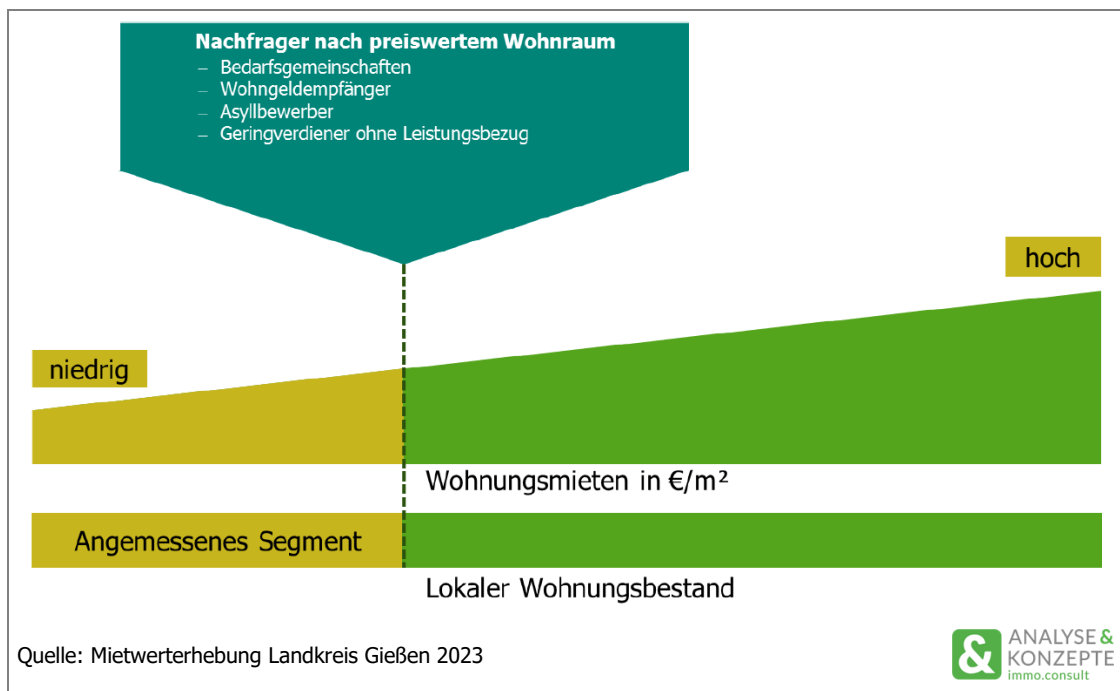
³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs, 31.12.2022.

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

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

Die quantitative Bestimmung und Abgrenzung des Segments für die geringverdienenden Nachfragegruppen erfolgten 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.³⁰

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 (preisstigernd) auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirken dürfen.³¹

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.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze (Quadratmetermiete) wird zunächst aus der Verteilung der Bestandsmieten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse ein Anteil p (Perzentilwert) definiert.³² Das Anfangsperzentil wird dabei durch die Nachfrageanalyse (Kapitel 7.1) bestimmt. Ausgehend hiervon erfolgt eine iterative Prüfung und gegebenenfalls Anpassung des Perzentiles, bis ein Angemessenheitswert festgelegt wird. Berücksichtigung bei der Setzung des Perzentils finden

³⁰ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

³¹ 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.

³² Ein Perzentil ist ein Lagemaß zur Beschreibung von Werteverteilungen: Das 40. Perzentil beschreibt zum Beispiel den Punkt in der Verteilung, bis zu dem 30 % aller Werte liegen, im vorliegenden Falle die untersten 40 % der Mieten pro Quadratmeter.

- die Nachfrageanalyse,
- die Angebotsmieten,
- die Neuvertragsmieten,
- die bisherigen Richtwerte sowie
- die allgemeine Marktstruktur insgesamt.

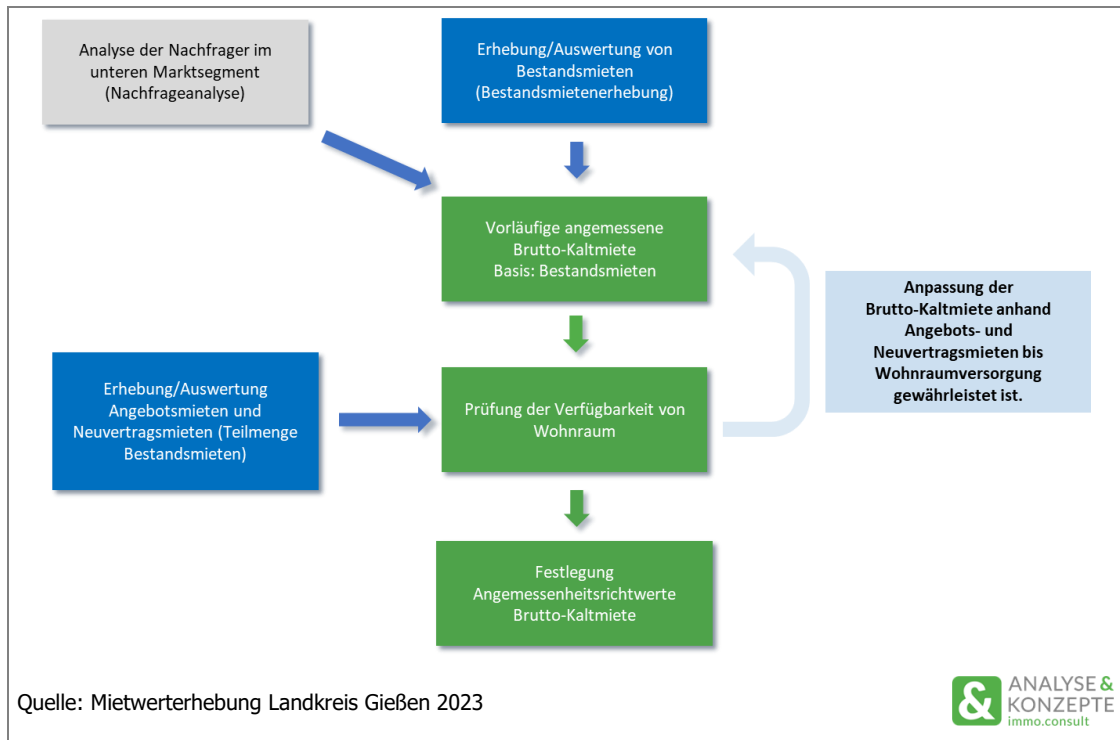
Die Nachfrageanalyse definiert dabei in der Regel die Untergrenze der möglichen Perzentile. Die Angebotsmieten werden insgesamt, in größeren Vergleichsräumen aber auch regional differenziert, betrachtet, um sicherzustellen, dass zu den Richtwerten nicht nur in einem kleinen Teilbereich des Vergleichsraums Anmietbarkeit besteht. Die Anmietbarkeit, sowohl bezogen auf die Angebotsmieten als auch auf die Neuvertragsmieten, wird bei der Perzentilsetzung im Produkt und je Quadratmeter betrachtet. Die bisherigen Richtwerte geben einen Hinweis, ob durch die aktuelle Richtwertsetzung Unangemessenheiten ausgelöst und damit zusätzliche Nachfrage induziert wird. Hinsichtlich der Marktstruktur ist zu berücksichtigen, wie sich die Richtwerte aufgrund ihrer Höhe zueinander verhalten. So sind große Abweichungen der Quadratmetermieten zwischen aufeinander folgenden Größenklassen innerhalb eines Vergleichsraumes marktseitig unüblich, gleichwohl zeigt sich häufig eine Struktur, bei der die kleinste Größenklasse am höchsten liegt, dann die Quadratmetermieten rückläufig sind und bei den großen Wohnungen wieder ansteigen. Sofern die vorherigen Richtwerte sachgerecht ermittelt wurden, gibt die Marktentwicklung auch einen Hinweis, ob eher steigende oder sinkende Richtwerte zu erwarten sind, wobei sich Richtwerte unter bestimmten Bedingungen auch gegen den Markttrend entwickeln können. Konkret wurden folgende Kriterien für das iterative Verfahren des Landkreises Gießen bestimmt:

- Der Nachfrageanteil der Größenklasse bildet die Untergrenze möglicher Perzentile.
- Die Anmietbarkeit der Angebote liegt im Produkt bei mindestens 30 % bei den 1-Personen-Haushalten und 20 % bei den größeren Haushaltsgrößenklassen.
- Die Anmietbarkeit liegt in der Größenklasse der 1-Personen-Haushalte bezogen auf den Quadratmeter bei mindestens 10 %.
- Innerhalb der Vergleichsräume ist eine Anmietbarkeit in unterschiedlichen Bereichen sichergestellt.
- Es findet keine Absenkung der Richtwerte gegenüber den bestehenden Werten statt.

Sollten also beispielsweise die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Nachfrage abgeleiteten Perzentilen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt verfügbar sind, zu niedrig liegen, werden so lange erhöhte Perzentile iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können (siehe Abbildung 2).

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 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					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nord	55 %	75 %	70 %	75 %	85 %
Süd	45 %	70 %	40 %	65 %	55 %
Stadt Gießen	50 %	75 %	65 %	65 %	90 %
Ost	60 %	70 %	65 %	65 %	75 %

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023

& ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

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

7.3 Angemessenheitsrichtwerte

Die im Kapitel 7.2 hergeleiteten Perzentilgrenzen werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Laut Zensus 2011 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vergleichsraum I Nord 87,07 %. 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.³³

Tab. 14 Netto-Kaltmieten in €/m²					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum Nord					
Private Vermieter	7,87	7,99	7,14	7,39	7,54
Institutionelle Vermieter	6,20	6,00	5,90	5,60	5,54
Gesamt	7,65	7,73	6,98	7,16	7,28
Vergleichsraum Süd					
Private Vermieter	7,91	7,77	6,95	7,46	7,05
Institutionelle Vermieter	5,61	5,93	5,50	5,93	5,84
Gesamt	7,63	7,54	6,77	7,27	6,90
Vergleichsraum Gießen					
Private Vermieter	11,23	9,08	9,23	9,54	8,99
Institutionelle Vermieter	5,95	6,50	6,30	6,25	7,40
Gesamt	9,12	8,05	8,06	8,22	8,35
Vergleichsraum Ost					
Private Vermieter	7,29	6,78	6,18	6,18	6,70
Institutionelle Vermieter	5,48	5,50	5,50	5,61	5,13
Gesamt	7,07	6,63	6,10	6,11	6,51
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023					 ANALYSE & KONZEPTE immo.consult

³³ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Exkurs Gewichtungsverfahren:

Bei den Netto-Kaltmieten zeigt sich, dass sich die Grundmieten von privaten (Klein-)Vermietern und institutionellen (Groß-)Vermietern je nach Haushaltsgrößenklasse voneinander unterscheiden. Da der Anteil der privaten Vermieter in der Grundgesamtheit im Vergleichsraum Nord 87,07 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.

Beispiel für das 55 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum I Nord:

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 6,20 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 7,87 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 87,07 %
- Gewichtete Netto-Kaltmiete = $(6,20 \text{ €} \cdot 0,1293) + (7,87 \text{ €} \cdot (1 - 0,1293)) = \mathbf{7,65 \text{ €}}$

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

Tab. 15 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nord	1,69	1,68	1,58	1,26	1,16
Süd	1,94	1,45	1,52	1,34	1,49
Gießen	2,10	1,89	1,73	1,79	1,55
Ost	1,81	1,64	2,13	1,60	1,28
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023					

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 €/m ²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nord	9,34	9,41	8,56	8,42	8,44
Süd	9,57	8,99	8,29	8,61	8,39
Gießen	11,22	9,94	9,79	10,01	9,90
Ost	8,88	8,27	8,23	7,71	7,79
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023					

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.³⁴

Dieser Berechnungsschritt erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum. Die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte sind in Tabelle 1 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.

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

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

Die Tabellen 17 und 18 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.

³⁴ 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 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.

Da nicht alle verfügbaren Wohnungen als Angebotsmieten vermarktet werden und sich die Vermarktung vor allem auf die hochpreisigen Wohnungen konzentriert, resultiert daraus eine deutlich bessere Anmietbarkeit von Wohnraum, als dies die Angebotsmieten suggerieren.³⁵ Erkennbar ist dies am Vergleich der Tabellen 17 und 18. Schließlich liegen von den tatsächlich neu abgeschlossenen Mietverträgen zumeist deutlich mehr auf dem Niveau der ermittelten Angemessenheitsrichtwerte.

³⁵ Das Landessozialgericht Thüringen hat es im Urteil vom 08.07.2015 – L 4 AS 718/14 als ausreichend angesehen, wenn 13 % der Angebotsmieten mit dem Angemessenheitsrichtwert angemietet werden können.

Tab. 17 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot ¹										
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	467,00	33 %	564,60	26 %	642,00	22 %	732,54	21 %	835,56	25 %
Süd	478,50	39 %	539,40	25 %	621,75	23 %	749,07	22 %	830,61	23 %
Gießen	561,00	39 %	596,40	27 %	734,25	27 %	870,87	28 %	980,10	24 %
Ost	444,00	33 %	496,20	24 %	617,25	22 %	670,77	25 %	771,21	24 %

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

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Tab. 18 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	467,00	81 %	564,60	82 %	642,00	87 %	732,54	78 %	835,56	92 %
Süd	478,50	85 %	539,40	80 %	621,75	84 %	749,07	84 %	830,61	77 %
Gießen	561,00	93 %	596,40	84 %	734,25	90 %	870,87	72 %	980,10	73 %
Ost	444,00	75 %	496,20	63 %	617,25	57 %	670,77	56 %	771,21	57 %

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Anlage 1

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 3 Merkblatt institutionelle Vermieter

Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023



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 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung im Landkreis Gießen erfasst und ausgewertet. Sie werden für keine anderen Zwecke verwendet. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt.

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

Der Fragebogen 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 Netto-Kaltniete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.08.2023**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **29.09.2023**. Die Art der Datenübergabe werden wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch vereinbaren.

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

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

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg, mieten@analyse-konzepte.de, www.analyse-konzepte.de

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023



Abb. 4 Fragebogen institutionelle Vermieter

- 2 -

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

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

Stadt/Gemeinde ggf. Ortsteil	_____
Verfügt die Wohnung über ein Bad <u>und</u> eine Heizung (Sammel-, Etagen-, Öl-, Gas-, oder Nachtspeicherheizung)?	☐ Ja ☐ Nein
Datum des Mietvertragsbeginns	_____._____._____
Datum der letzten Mietänderung (bezogen auf die Netto-Kaltmiete)	_____._____._____
Wohnfläche der Wohnung	_____,____ m ²
Höhe der Nettokaltmiete in € am 01.08.2023 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	_____,_____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.08.2023 (ohne Sonderzahlungen wie z. B Nachzahlungen oder Garagenmiete)	_____,_____ €
Beinhaltet die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten auch die Kosten für Wasser- und Abwasser?	☐ Ja ☐ Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.08.2023 (in €)	_____,_____ €
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	☐ Ja ☐ Nein

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Abb. 5 Merkblatt private Vermieter

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Landkreis Gießen beauftragt, eine Erhebung aktueller Mietwerte im Landkreis 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 (www.dl.analyse-konzepte.de/gi) herunterladen.

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. Weitere Informationen zum Datenschutz entsprechend Artikel 13 DSGVO erhalten Sie auf dem Datenschutz-Infoblatt.

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. Machen Sie dieses bitte so genau wie möglich.

Damit die Vergleichbarkeit der Mieten gewährleistet ist, benötigen wir zum Stichtag **01.08.2023** 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

Zugangsschlüssel:

Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar



Download des Erhebungsbogens als Excel-Datei unter:

www.dl.analyse-konzepte.de/gi

Per Fax: 040 / 485 00 98 - 98

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

Per Post: (bitte nutzen Sie den beiliegenden Freiumschlag)

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

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

Abb. 6 Fragebogen private Vermieter

Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2023

Wenn einer der folgenden Punkte auf eine Ihrer Wohnungen zutrifft, brauchen Sie für die betreffende Wohnung keine weiteren Angaben zu machen.

Für alle anderen Wohnungen füllen Sie bitte jeweils eine Spalte aus.

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

Online-Fragebogen:



ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

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

Bitte zurücksenden bis zum 25.09.2023

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
In welcher Gemeinde/Stadt ggf. Stadtteil befindet sich die Wohnung? Bitte unbedingt angeben!					
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein
Ist eine Heizung ohne Handbefeuerung vorhanden? (z.B. Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachspeisheizung)	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein
Datum des Mietvertragsbeginns (tt.mm.jj)	. .	. .	. .	. .	. .
Datum der letzten Mieterhöhung (tt.mm.jj)	. .	. .	. .	. .	. .
Wohnfläche der Wohnung (in m²)	,	,	,	,	,
Netto-Kalmmiete am 01.08.2023 (in €)	,	,	,	,	,
(inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungszuschläge, Stellplatzkosten)					
Kalte Betriebskostenvorauszahlung am 01.08.2023 (in €)	,	,	,	,	,
(inklusive aller Kosten, auch Hausreinigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagemiete)					
Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.08.2023 (in €)	,	,	,	,	,
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein	☐ Ja ☐ Nein

7 603040134

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

© Analyse & Konzepte Immo.consult GmbH