

Neufassung der Satzung des Vogelsbergkreises zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft nach den SGB II- und SGB XII-Bestimmungen (Unterkunftskosten-Satzung) vom 29.11.2024

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung regelt für das Gebiet des Vogelsbergkreises die Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft (§ 22 Abs. 1 SGB II) und damit die Angemessenheit der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten, also der Nebenkosten ohne die Heizkosten (§ 22a Abs. 1 Satz 1 SGB II).
- (2) Diese Satzung gilt nach § 35b Satz 1 1. Halbsatz SGB XII auch für den Vogelsbergkreis als örtlicher Träger der Sozialhilfe; § 4 enthält Sonderregelungen für Personen mit einem erhöhten Raumbedarf wegen einer Behinderung, wegen der Ausübung ihres Umgangsrechts (§ 22b Abs. 3 SGB II) und wegen ihres Alters § 35b Satz 1 2. Halbsatz SGB XII.

§ 2

Datenerhebung, -auswertung und -überprüfung

- (1) Zur Methodik der Datenerhebung und -auswertung wird auf die Begründung dieser Satzung verwiesen, die auch die besonderen Bedarfe für die Unterkunft nach § 4 dieser Satzung berücksichtigt; die Begründung ist Bestandteil dieser Satzung (§ 22b Abs. 2 SGB II) (Anlage 1).
- (2) Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft sind durch die Firma Analyse & Konzepte immo.consult geeignete statistische Daten erhoben und ausgewertet worden und es ist das „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2024“ vom 10.09.2024 erstellt worden. Dieses Konzept ist Teil der Begründung und Bestandteil dieser Satzung (Anlage 2).
- (3) Der Vogelsbergkreis wird die durch Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft einschließlich der erhobenen und ausgewerteten Daten weiterhin alle zwei Jahre überprüfen und gegebenenfalls neu festsetzen (§ 22c Abs. 2 SGB II).

§ 3

Angemessenheit der Unterkunftskosten

- (1) Nach den erhobenen und ausgewerteten Daten unter Berücksichtigung der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes bildet das Gebiet des Vogelsbergkreises mit seinen 19 Städten und Gemeinden einen Vergleichsraum im Sinne des § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II.
- (2)

Vergleichsraum Vogelsbergkreis					
1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m ²	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m ²	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 5)
1 Person	50 m ²	6,53 €	2,13 €	8,66 €	433,00 €
2 Personen	62 m ²	6,21 €	1,79 €	8,00 €	496,00 €
3 Personen	74 m ²	6,19 €	1,56 €	7,75 €	573,50 €
4 Personen	86 m ²	5,97 €	1,42 €	7,39 €	635,54 €
5 Personen	98 m ²	5,94 €	1,64 €	7,58 €	742,84 €
jede weitere Person	+ 12 m ²	5,94 €	1,64 €	7,58 €	+ 90,96 €

§ 4

Besondere Bedarfe für die Unterkunft

- (1) Einen besonderen Bedarf für die Unterkunft haben Personen, die wegen einer Behinderung (§ 2 Abs. 1 SGB IX) einen erhöhten Raumbedarf haben. Der erhöhte Raumbedarf ist durch das Amt für Soziale Sicherung zu ermitteln (§ 22b Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 SGB II). Behinderungsbedingt werden für den ermittelten erhöhten Raumbedarf die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft nach § 3 Abs. 2 um 24 % erhöht.
- (2) Einen besonderen Bedarf für Unterkunft haben auch Personen die, aufgrund ihres Alters einen erhöhten Raumbedarf haben (§ 35b Satz 1 2. Halbsatz SGB XII). Für die Altersgrenze gilt § 41 Abs. 2 SGB XII mit der Maßgabe, dass der Beginn des Monats maßgebend ist, der auf die Vollendung des dort angegebenen Lebensalters folgt. Der erhöhte Raumbedarf ist durch das Amt für Soziale Sicherung zu ermitteln. Altersbedingt werden für den ermittelten erhöhten Raumbedarf die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft nach § 3 Abs. 2 um 12 % erhöht.
- (3) Einen besonderen Bedarf für Unterkunft haben weiterhin Personen, die regelmäßig, mindestens vierzehntägig und über Nacht das Umgangsrecht mit ihrem minderjährigen Kind ausüben und deswegen einen erhöhten Raumbedarf haben (§ 22b Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 SGB II). Der erhöhte Raumbedarf ist gegeben, wenn das minderjährige Kind das dritte Lebensjahr vollendet hat.

Bei ein oder zwei minderjährigen Kindern ist die Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft für die umgangsbedingt angemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach § 3 Abs. 2 um eine Person zu erhöhen (Spalte 1). Bei drei oder mehr minderjährigen Kindern ist für die umgangsbedingt angemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach § 3 Abs. 2 die Anzahl um zwei Personen zu erhöhen (Spalte 1).

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft. Zugleich tritt die bisherige Unterkunfts-kosten-Satzung, die zum 01.01.2021 in Kraft getreten und zum 01.01.2023 und 01.01.2024 geändert worden ist, außer Kraft.

Anlage 1 Begründung

1. Zu § 2 und zu § 3 Unterkunfts-kosten-Satzung

Der Vogelsbergkreis ist gemäß den §§ 22a bis 22c SGB II i.V.m. § 4a Nr. 1 des Hessischen OFFENSIV-Gesetzes (OffensivG HE) ermächtigt zu bestimmen, in welcher Höhe die Aufwendungen für Unterkunft (und Heizung) in seinem Gebiet angemessen sind (§ 22a Abs. 1 Satz 1 SGB II).

§ 22a Abs. 3 SGB II hat folgenden Wortlaut:

„Die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung soll die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden. Sie soll die Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigen hinsichtlich

1. der Vermeidung von Mietpreis erhöhenden Wirkungen,
2. der Verfügbarkeit von Wohnraum des einfachen Standards,
3. aller verschiedenen Anbietergruppen und
4. der Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen.“

§ 22b lautet wie folgt:

Abs 1 Satz 1

„In der Satzung ist zu bestimmen,

- 1.welche Wohnfläche entsprechend der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes als angemessen anerkannt wird und
- 2.in welcher Höhe Aufwendungen für die Unterkunft als angemessen anerkannt werden.“

Abs 2

1Der Satzung ist eine Begründung beizufügen. 2Darin ist darzulegen, wie die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ermittelt wird. 3Die Satzung ist mit ihrer Begründung ortsüblich bekannt zu machen.

Abs 3

1In der Satzung soll für Personen mit einem besonderen Bedarf für Unterkunft und Heizung eine Sonderregelung getroffen werden. 2Dies gilt insbesondere für Personen, die einen erhöhten Raumbedarf haben wegen

- 1.einer Behinderung oder
- 2.der Ausübung ihres Umgangsrechts.

§ 22c Abs. 1 Satz 1 SGB II lautet wie folgt:

„Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sollen die Kreise und kreisfreien Städte insbesondere

1. Mietspiegel, qualifizierte Mietspiegel und Mietdatenbanken und
2. geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert berücksichtigen.“

a) Art und Umfang der Datenermittlung/ -erhebung und Auswertungsmethodik

Da im Gebiet des Vogelsbergkreises keine Mietspiegel oder qualifizierte Mietspiegel vorhanden sind, hat der Kreisausschuss im Januar 2024 erneut die Firma Analyse & Konzepte immo.consult GmbH damit beauftragt, für das Kreisgebiet auf einer breiten empirischen Datengrundlage ein Konzept zu erstellen. Erstellt wurde daraufhin das „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2024“ vom 10.09.2024, (Anlage 2). Auf die dort genutzten Datenquellen, die Art und den Umfang der Datenermittlung/ -erhebung sowie der Auswertungsmethodik wird vollumfänglich verwiesen. Das „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2024“ vom 10.09.2024 (Anlage 2) ist wesentlicher Bestandteil dieser Begründung.

Durch die vollumfängliche Einbeziehung des erstellten Konzeptes in die Begründung wird zum einen die gesetzlich notwendige Transparenz hergestellt zum anderen ist dadurch nach 22 c Abs. 1 Satz 4 SGB II das Erfordernis der Offenlegung der Methodik gewahrt.

Ziel der Erhebung und der Auswertung der Daten ist es, einen Quadratmeterpreis für Wohnungen des einfachen Standards zu ermitteln; dieser wird nach Maßgabe der Produkttheorie mit der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße multipliziert zur Bestimmung der angemessenen Unterkunfts-kosten. Die Bestimmung der Angemessenheit im Rahmen dieser Satzung beschränkt sich auf die Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten), so dass die Kosten der Heizung nicht erfasst sind (§ 1 Abs. 1).

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards soll auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. 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.

Das „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2024“ vom 10.09.2024 definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro m². Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen anderer Regionen 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 m². Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten. Auch das Bundessozialgericht weist in seiner Rechtsprechung darauf hin, dass sich der Standard nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz im m²-Preis niederschlägt (BSG-Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R, juris: Rn. 20).

b) Differenzierung nach Wohnflächen (Wohnungsgrößenstruktur)

In der Satzung ist zu bestimmen, „welche Wohnfläche entsprechend der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes als angemessen anerkannt wird“ (§ 22b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB II).

Soweit in der Rechtsprechung auf die förderungsfähigen Wohnflächen abgestellt wird, die die Länder im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung vorgegeben haben, orientieren sich diese Regelwohnflächen jedoch am städtisch geprägten Bedarf und am Neubau von Wohnungen.

Aufgrund der ländlichen Struktur der 19 Städte und Gemeinden mit ihrer geringen Bevölkerungsdichte und den im Vergleich günstigen Bodenpreisen weisen die vorhandenen Wohnungen im Kreisgebiet im Vergleich mit städtisch geprägten Landkreisen und größeren Städten regelmäßig eine größere Wohnfläche auf.

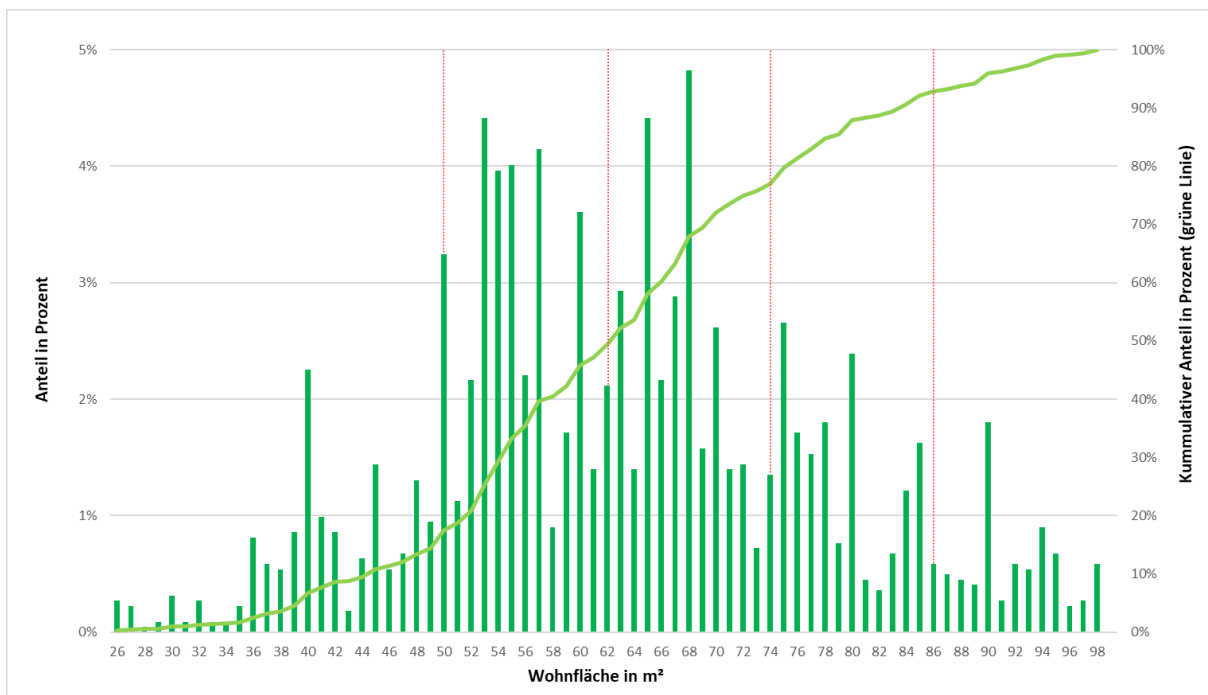
Das zur Verfügung stehende Angebot von Wohnungen für Haushalte mit einer Person und mit zwei Personen, die den größten Anteil der Bedarfsgemeinschaften im SGB II und SGB XII stellen, ist daher bei Beachtung der förderungsfähigen Wohnflächen für diese Haushalte (Regelwohnflächen) von 45 m² und von 60 m² (Ziffer 4.4 des Erlasses „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom 10.05.2023, StAnz. 22/2023 S. 710) zu gering.

Daher ist die zu berücksichtigende Regelwohnfläche als abstrakt angemessene Wohnungsgröße maßvoll erweitert worden. Die Wohnraum-Versorgung für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person wird bis zu 50 m² (statt bis zu 45 m²) und mit zwei Personen bis zu 62 m² (statt bis zu 60 m²) verbessert, ohne dass davon ausgegangen werden muss, dass die Nettokaltmiete sich für den übrigen Wohnungsmarkt preissteigernd auswirkt.

Für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als zwei Personen ist die Regelwohnfläche gemäß Ziffer 4.4 des fachministeriellen Erlasses vom 10.05.2023 dann entsprechend für jede weitere Person um jeweils 12 m² erhöht worden (StAnz. 22/2023 S. 710).

Die **Abbildung** zeigt die Struktur der Wohnflächen im Kreisgebiet im ermittelten Bestand an Mietwohnungen. Berücksichtigt worden sind Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen sowie Mieten von angebotenen Wohnungen.

Abbildung:



Die senkrechten Balken zeigen den jeweiligen Anteil Wohnungen am Gesamtmarkt für die jeweilige Wohnungsgröße in Quadratmeter (senkrechte Skala links). Die Wohnungsgröße in Quadratmeter markiert dabei die obere Grenze für die Daten in dem jeweiligen Abschnitt (50 m² beinhaltet beispielsweise Wohnungsgrößen von 49,01 bis 50,00). Die Linie summiert diese Anteile auf (senkrechte Skala rechts); danach haben rd. 50 % der Wohnungen eine Wohnfläche bis zu 62 m². Die senkrechten gepunkteten Linien markieren die Grenzen der abstrakten Wohnungsgrößeklassen.

c) Herleitung der Angemessenheitsgrenzen für Nettokaltmieten in qm und der kalten Betriebskosten in qm

Bezogen auf die regionalen Besonderheiten im Kreisgebiet ist für die Tabellenwerte in § 3 Abs 2 Unterkunfts-kosten-Satzung für die Ermittlung der Nettokaltmiete in Spalte 3 der Tabelle berücksichtigt worden, dass aus einer Person bestehende Bedarfsgemeinschaften überproportional vorhanden sind. Dementsprechend wurde in der Auswertung der Angebotsmieten für diese Gruppe der Nachfrager ein erhöhter minimaler Anteil der Anmietbarkeit zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung dieser Besonderheiten und dem Einarbeiten weiterer Abgrenzungskriterien, welche ausführlich im „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2024“ vom 10.09.2024 (Anlage 2) dargestellt sind, ergeben sich gemäß den nachfolgenden Tabellen folgende Werte für die Nettokaltmiete im Vergleichsraum:

Personen	Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete in €
1 Person	≥25 bis 50 m ²	50 x 6,53 €	326,50 €
2 Personen	> 50 bis 62 m ²	62 x 6,21 €	385,02 €
3 Personen	> 62 bis 74 m ²	74 x 6,19 €	458,06 €
4 Personen	> 74 bis 86 m ²	86 x 5,97 €	513,42 €
5 Personen	> 86 bis 98 m ²	98 x 5,94 €	582,12 €

Ab 6 Personen findet dann die ermittelte Nettokaltmiete pro m² von 5,94 Euro Anwendung (Spalte 3 der Tabellen zu § 3 Abs. 2).

Die kalten Betriebskosten (§ 1 Abs. 1) sind auf der Grundlage der Erhebungsdaten des „Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2024“ vom 10.09.2024 (Anlage 2) bestimmt worden. Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten pro m² für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen betragen:

Personen	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²
1 Person	2,13 €
2 Personen	1,79 €
3 Personen	1,56 €
4 Personen	1,42 €
5 Personen	1,64 €

Ausgewertet wurden alle ausgefüllten Fragebögen, in denen vollständige Angaben zu den Betriebskosten einschl. der Angaben für Wasser und Abwasser vorhanden waren. Detaillierte Ausführungen zur Datenerhebung, -auswertung, -überprüfung und zur Methodik sind der Anlage 2 insbesondere unter Nr. 7.3 zu entnehmen.

d) Verfügbarkeit von genügend freiem Wohnraum innerhalb der Mietobergrenzen

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.

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. Hierzu wurde ein iteratives Verfahren durchgeführt. Mit diesem 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 weitergehenden Begründung wird auf die Ausführungen zur Ableitung der Angemessenheitsgrenzen in Anlage 2, dort insbesondere auf Nr. 7.2 des „Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2024“ vom 10.09.2024 vollumfänglich verwiesen.

2. Besondere Bedarfe für die Unterkunft (§ 4 Unterkunfts-kosten-Satzung)

Gemäß § 22b Abs. 3 SGB II soll für Personen mit einem besonderen Bedarf für Unterkunft (und Heizung) eine Sonderregelung getroffen werden: „Dies gilt insbesondere für Personen, die einen erhöhten

Raumbedarf haben wegen 1. einer Behinderung oder 2. der Ausübung ihres Umgangsrechts“ (§ 22b Abs. 3 Satz 2 SGB II).

Nach § 35b Satz 1 SGB XII gilt die Satzung auch für Leistungen für die Unterkunft im Rahmen der Sozialhilfe entsprechend, sofern darin nach § 22b Abs. 3 SGB II „Sonderregelungen für Personen mit einem besonderen Bedarf für Unterkunft und Heizung getroffen werden und dabei zusätzlich auch die Bedarfe älterer Menschen berücksichtigt werden“.

a) Besonderer Bedarf wegen Behinderung (§ 4 Abs. 1)

Für Personen, die aufgrund einer Behinderung einen erhöhten Raumbedarf haben, sind die angemessenen Unterkunfts-kosten zu erhöhen. Der Begriff der Behinderung entspricht § 2 Abs. 1 SGB IX und umfasst somit auch die Personen, welche von Behinderung bedroht sind.

Ein behinderungsbedingt erhöhter Raumbedarf entsteht in der Regel, wenn die Personen zur Fortbewegung Hilfsmittel (Rollstuhl, Gehhilfen) benötigen, in anderer Weise in ihrer Mobilität erheblich eingeschränkt sind oder im Alltag Hilfe von Dritten in erheblichem Umfang benötigen. Sowohl der Zugang zur Wohnung wie auch deren Ausstattung müssen für die Berücksichtigung dieses Bedarfs diesen besonderen Anforderungen angepasst sein.

Der fachministerielle Erlass „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ vom 10.05.2023 regelt unter Ziffer 4.4 (Förderfähige Wohnfläche) dass bei Wohnraum, der nach der DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen ausgeführt wird (Rollstuhlfahrer), die förderungsfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 16 % erhöht werden kann (StAnz. 22/2023 S. 710).

Es ist daher sachgerecht, für den Personenkreis der behinderten Menschen, die einen ermittelten erhöhten Raumbedarf haben, die angemessene Wohnfläche um 16 % zu erhöhen. Daneben wird ein weiterer Aufschlag um 50 % dieses Erhöhungswertes berücksichtigt, da behindertengerechte Wohnungen regelmäßig mit einer höheren Miete angeboten werden.

Der besondere Bedarf für behinderte Menschen gemäß § 4 Abs. 1 wird folglich dadurch berücksichtigt, dass die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft gemäß § 3 um 24 % des jeweiligen Wertes für die Bruttokaltmiete (Spalte 6 der Tabellen zu § 3 Abs. 2) erhöht werden.

b) Besonderer Bedarf für ältere Menschen (§ 4 Abs. 2)

Für ältere Menschen, die einen erhöhten Raumbedarf haben, sind die angemessenen Unterkunfts-kosten zu erhöhen. Die Altersgrenze entspricht der Regelung des § 41 Abs. 2 im 4. Kapitel des SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).

Ein altersbedingt erhöhter Raumbedarf entsteht in der Regel, wenn die Personen in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, im Alltag sonstige Hilfe von Dritten benötigen oder andere altersbedingte Einschränkungen vorliegen. Der Zugang zur Wohnung wie auch deren Ausstattung müssen für die Berücksichtigung dieses Bedarfs diesen besonderen Anforderungen angepasst sein.

Der besondere Bedarf für ältere Menschen gemäß § 4 Abs. 2 wird folglich dadurch berücksichtigt, dass die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft gemäß § 3 um 12 % des jeweiligen Wertes für die Bruttokaltmiete (Spalte 6 der Tabellen aus § 3 Abs. 2) erhöht werden.

c) Besonderer Bedarf für Personen, die ihr Umgangsrecht ausüben (§ 4 Abs. 3)

Maßstab für die Festlegung des besonderen Bedarfs für Personen, die das Umgangsrecht ausüben, ist das Verhalten eines verständigen Umgangsberechtigten außerhalb des Bezugs von SGB II- und SGB XII-Leistungen.

Für Personen, die ihr Umgangsrecht mit ihren minderjährigen Kindern ausüben, besteht ein besonderer Bedarf für die Unterkunft, sofern das Umgangsrecht regelmäßig mindestens alle zwei Wochen für mehr

als einen Tag ausgeübt wird. Dieser erhöhte Raumbedarf wird über die Wahl des Tabellenwertes und der dazugehörigen Nettokaltmiete einschließlich der kalten Betriebskosten als Produkt abgedeckt.

Für Kinder, die über Nacht bleiben und das dritte Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist ein weiteres Zimmer nicht notwendig. Die Ausübung des Umgangsrechts mit ihnen löst daher keinen erhöhten Raumbedarf aus.

Bei Kindern, die das dritte Lebensjahr vollendet haben, wird bei Ausübung des Umgangsrechts ab Beginn des folgenden Monats ein erhöhter Raumbedarf gesehen. Die Berücksichtigung des nächsthöheren Tabellenwertes (Spalte 1) gemäß § 3 Abs. 2 stellt sicher, dass der erhöhte Raumbedarf gedeckt werden kann.

Da es sich beim Umgang nicht um einen dauerhaften Aufenthalt von Kindern in der Wohnung handelt, ist der übernächsthöhere Tabellenwert (Spalte 1) gemäß § 3 Abs. 2 erst zu berücksichtigen, wenn sich mindestens drei minderjährige Kinder, die das dritte Lebensjahr vollendet haben, regelmäßig und gleichzeitig in der Wohnung aufhalten. Damit wird sichergestellt, dass auch der nochmals erhöhte Raumbedarf gedeckt werden kann.

Anlage 2

Landkreis Vogelsbergkreis

Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2024

Bericht vom 10.09.2024



**ANALYSE &
KONZEPTE**
immo.consult

Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft für den Vogelsbergkreis	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	9
5	Vergleichsraum	10
5.1	Mietwohnungsbestand im Vergleichsraum	12
5.2	Räumliche Nähe und Infrastruktur	13
5.3	Verkehrstechnische Verbundenheit	14
5.4	Vergleichsraum Vogelsbergkreis	17
5.5	Homogener Lebens- und Wohnbereich	18
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	25
6.3	Erhebung der Angebotsmieten	26
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	28
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	28
7.2	Iteratives Verfahren	31
7.3	Angemessenheitsrichtwerte	35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)	3
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen	8
Tab. 3	Mietwohnungsbestand im Vergleichsraum	12
Tab. 4	Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW ¹ (Zielort Alsfeld)	15
Tab. 5	Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW ¹ (Zielort Lauterbach)	16
Tab. 6	Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten	22
Tab. 7	Ergebnisse der Extremwertkappung	24
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten	24
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)	29
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	36
Tab. 17	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot ¹	38
Tab. 18	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und Neuvertragsmieten	38
Tab. 19	Vergleich zu den bisherigen Richtwerten	39

Abbildungsverzeichnis

Karte 1	Verkehrswege im Vogelsbergkreis	17
Abb. 1	Definition des angemessenen Marktsegmentes	30
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 Vogelsbergkreis

Für den Vogelsbergkreis 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 Vogelsbergkreis 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
Vogelsbergkreis	433,03	496,14	573,50	635,72	742,98	+ 90,98

Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024



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“ 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 Ghettobildung),*
- *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 Vogelsbergkreises.

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

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltnieten 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 Vogelsbergkreises 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 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 Vogelsbergkreis,
- Bearbeitung der Adressdaten und Versand der Erhebungsunterlagen durch den Zweckverband Abfallwirtschaft, bzw. ConverData GmbH als Dienstleister des Zweckverbands Abfallwirtschaft
- Verpflichtung aller Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 3 BDSG.
- Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages.

Der für den Vogelsbergkreis zuständige Datenschutzbeauftragte wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit dem Vogelsbergkreis 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

Das Bundessozialgericht hat auch stets darauf hingewiesen, dass der Bezug zur sozialen Wohnraumförderung nur in Ermangelung anderer Grundlagen erfolgte. Um neue Unangemessenheiten im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten zu vermeiden und um eine Konsistenz in den Richtwerten beizubehalten, orientieren sich die maximalen Wohnflächen zur Berechnung des Produktes nicht an den Flächenvorgaben des geförderten Wohnungsbaus in Hessen. Die Basis für diese Einteilung bildete bereits im schlüssigen Konzept 2020 eine Auswertung der besonderen Wohnungsgrößenstruktur im Vogelsbergkreis. Aufgrund der ländlichen Struktur des Kreises und den günstigen Bodenpreisen wurde ermittelt, dass die vorhandene Wohnungsgrößenstruktur im Vogelsbergkreis im Vergleich zu städtisch geprägten Kreisen eine in der Regel größere Wohnfläche aufweist. Da sich die Wohnflächen im öffentlich geförderten Wohnungsbau an städtischem Bedarf und Neubau orientieren ist das Wohnungsangebot mit einer den Förderbedingungen entsprechenden Wohnflächeneinteilung zu klein. Analyse & Konzepte hatte daher bereits 2020 für die Ermittlung des Produktes die zu berücksichtigende Wohnfläche erweitert, um somit die Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu verbessern ohne dabei den übrigen Wohnungsmarkt mietpreissteigernd zu beeinflussen.

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 Hessen sind diese in der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnförderung geregelt.

Tab. 2 Abstrakt angemessene Wohnflächen	
Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
1 Person	> 25 bis ≤ 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 62 m ²
3 Personen	> 62 bis ≤ 74 m ²
4 Personen	> 74 bis ≤ 86 m ²
5 Personen	> 86 bis ≤ 98 m ²
Jede weitere Person	+ 12 m ²
Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024	

Abweichend von der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnförderung wurden bei den abstrakt angemessenen Wohnflächen für 1-Personen Haushalte entsprechend Wohnungen zwischen 25 m² und 50 m² berücksichtigt, während für 2-Personen Haushalte Wohnungen zwischen 50 m² und 62 m² berücksichtigt. Ab den 3-Personen Haushalten wurden der Richtlinie zur sozialen Mietwohnförderung folgend jeweils Stufen von 12 m² berücksichtigt.

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.

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 vermierterseitige 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-Kaltmiete 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 14 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

Dem Prüfschema des Bundessozialgerichtes weiter folgend gilt es in einem dritten Schritt die Netto-Kaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln.¹² Mit der Ermittlung der Netto-Kaltmiete im Vergleichsraum gilt es als Zwischenschritt jedoch zunächst eben diesen zu definieren.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 6 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.¹³

Dabei bildet 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 das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum.¹⁴

Das Bundessozialgericht betont zudem, dass seine Rechtsprechung zu Großstädten als ein Vergleichsraum nicht bei kleineren Städten zu kleinräumigen Einheiten führen soll, sondern im Gegenteil ein möglichst großes Gebiet erfasst werden sollte.¹⁵ Hinsichtlich der Größe des zu bildenden räumlichen Vergleichsmaßstabes sind zwei grundlegende Aspekte zu berücksichtigen.

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

Zum anderen ist es hingegen notwendig einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, in dem sich ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen befindet. Das heißt, dass sich im Rahmen der Datenerhebung ausreichend Bestands-, Neuvertrags und Angebotsmieten erheben lassen, um Angemessenheitsrichtwerte valide herleiten und einen Nachweis für Alternativwohnraum erbringen zu können.

Ein grundsätzlicher Anspruch bei der Vergleichsraumbildung besteht darin, diese beiden sich zueinander diametral verhaltenden Anforderungen an den Vergleichsraum zu vereinen. Das

¹² BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

¹³ vgl. insb. BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 11/18 R.

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

¹⁵ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 24/18 R.

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“.¹⁶


Unter Zugrundelegung der vorgenannten Maßstäbe hat der Vogelsbergkreis entschieden, das Gebiet des Landkreises als eigenständigen Vergleichsraum zu behandeln.

¹⁶ BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R.

5.1 Mietwohnungsbestand im Vergleichsraum

Das Bundessozialgericht definiert den Vergleichsraum, wie bereits dargestellt, unter anderem als „ausreichend großer Raum der Wohnbebauung“. Anhand des Mietwohnungsbestands kann aufgezeigt werden, dass der gebildete Vergleichsraum substanzielle Mietwohnungsbestände aufweist. Dabei erfolgt ein Rückgriff auf die im Zensus 2022 erfassten, zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen (siehe Tabelle 3).

Tab. 3 Mietwohnungsbestand im Vergleichsraum			
Vergleichsraum	Einwohner¹	Wohnungsbestand²	... davon zu Wohnzwecken vermietet³
Vogelsbergkreis	101.014	51.437	16.091
<small>¹ Bevölkerung, laut Zensus 2022. ² Wohnungen, laut Zensus 2022. ³ Zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, laut Zensus 2022.</small>			
<small>Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024</small>			



Der Mietwohnungsbestand stellt die empirische Grundgesamtheit für die Erhebung von Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten dar.¹⁷ Die wahre Grundgesamtheit ist hingegen niedriger, da Teile des Mietwohnungsbestandes nicht relevant für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Wohnungen mit einer einfachsten Ausstattung (sogenannte Substandardwohnungen), Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, (teil)gewerblich genutzte Wohnungen und Wohnungen, die an ein Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis gebunden sind. Da diese Statistiken durch den Zensus nicht vollständig erfasst werden, erfolgt die Prüfung anhand von Relevanzfiltern im Fragebogen.

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.

5.2 Räumliche Nähe und Infrastruktur

Nach den Vorgaben des BSG sind die Vergleichsräume in Landkreisen anhand der Kriterien räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit zu bilden. Bei der Zusammenfassung von Kommunen zu Vergleichsräumen ist dabei auf räumliche Orientierungen, Tagespendelbereich für Berufstätige, die Nähe zu Ballungsräumen oder auf deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau abzustellen.¹⁸

Die räumliche Orientierung von Kommunen und ihre infrastrukturelle Verbundenheit insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte beschrieben. Es handelt sich um ein raumwissenschaftlich bedeutendes Konzept, welches unter anderem in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer Anwendung findet.

Das System der Zentralen Orte teilt Kommunen hinsichtlich ihrer Fähigkeit ein, Versorgungsleistungen an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren zu erbringen. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisierte Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.¹⁹

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 und Krankenhäuser
- Kaufhäuser
- Kino, kulturelle Angebote
- 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 und Spezialgeschäfte
- Fachkliniken
- Theater und Museen
- Fachhoch- und Hochschulen
- Regionalbehörden.

Im Gebiet des Vogelsbergkreises gibt es zwei Mittelzentren. Sie sind im Vergleichsraum von besonderer Bedeutung für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen und bilden die Bezugszentren

¹⁸ Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

¹⁹ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 10.09.2024).

des Vergleichsraumes. Alle anderen Gemeinden im Vogelsbergkreis fungieren zumindest als Grundzentrum.

5.3 Verkehrstechnische Verbundenheit

Im Rahmen der abstrakten Prüfung kann es einer Bedarfsgemeinschaft grundsätzlich zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.²⁰ Die Zahl der gemeldeten Personenkraftwagen pro 1.000 Einwohnern liegt im Vogelsbergkreis mit 687 Kraftfahrzeugen²¹ deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 582 Kraftfahrzeugen pro 1.000 Einwohner, was auf einen hohen Grad der Motorisierung hinweist. Entsprechend muss in diesem Fall auch den Fahrzeiten mit dem PKW besondere Bedeutung beigemessen werden.

Zunächst soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum der Stadt Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,²² kann der für den Vogelsbergkreis gebildete Vergleichsraum im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Leistungsempfängern 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 wird der gebildete Vergleichsraum und seine verkehrstechnische Verbundenheit mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und mit dem Personenkraftwagen (PKW) beschrieben. Die Fahrzeiten sind in den Tabellen 4 und 5 dargestellt.


²⁰ 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 (siehe BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.).

²¹ Bestand an Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeuganhängern nach Gemeinden 1. Januar 2024, Kraftfahrt-Bundesamt.

²² Die minimale Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt 1 Stunde und 58 Minuten bei drei Umstiegen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

Tab. 4 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW¹ (Zielort Alsfeld)			
Referenzpunkt	Zielort	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW
Grebenau, Kreissparkasse	Alsfeld, Bahnhof	20 min	16 min
Herbstein, Hessenstraße	Alsfeld, Bahnhof	47 min	26 min
Homburg (Ohm), Rathaus	Alsfeld, Bahnhof	43 min	26 min
Kirtorf, Marburger Straße	Alsfeld, Bahnhof	18 min	14 min
Lauterbach (Hess) Nord, Bahnhof	Alsfeld, Bahnhof	13 min	20 min
Romrod, Kirche	Alsfeld, Bahnhof	11 min	6 min
Schlitz, Kreissparkasse	Alsfeld, Bahnhof	44 min	30 min
Schotten, Vulkaneum	Alsfeld, Bahnhof	76 min	40 min
Ulrichstein, Lindenplatz	Alsfeld, Bahnhof	46 min	26 min
Antrifttal, Ruhlkirchen Alsfelder Straße	Alsfeld, Bahnhof	16 min	10 min
Feldatal, Groß-Felda Schulstraße	Alsfeld, Bahnhof	31 min	16 min
Freiensteinau, Salzer Straße	Alsfeld, Bahnhof	86 min	45 min
Gemünden, Bahnhof	Alsfeld, Bahnhof	22 min	26 min
Grebenhain, Schule	Alsfeld, Bahnhof	67 min	35 min
Lautertal (Vogelsberg), Hörgenau	Alsfeld, Bahnhof	57 min	24 min
Mücke (Hess), Bahnhof	Alsfeld, Bahnhof	30 min	20 min
Schwalmtal (Hessen), Renzendorf Mühlweg	Alsfeld, Bahnhof	13 min	12 min
Wartenberg, Angersbach Bahnhof	Alsfeld, Bahnhof	22 min	22 min

Für Fahrten am 06.06.2024 zwischen 07:00 und 12:00 Uhr.
 Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024



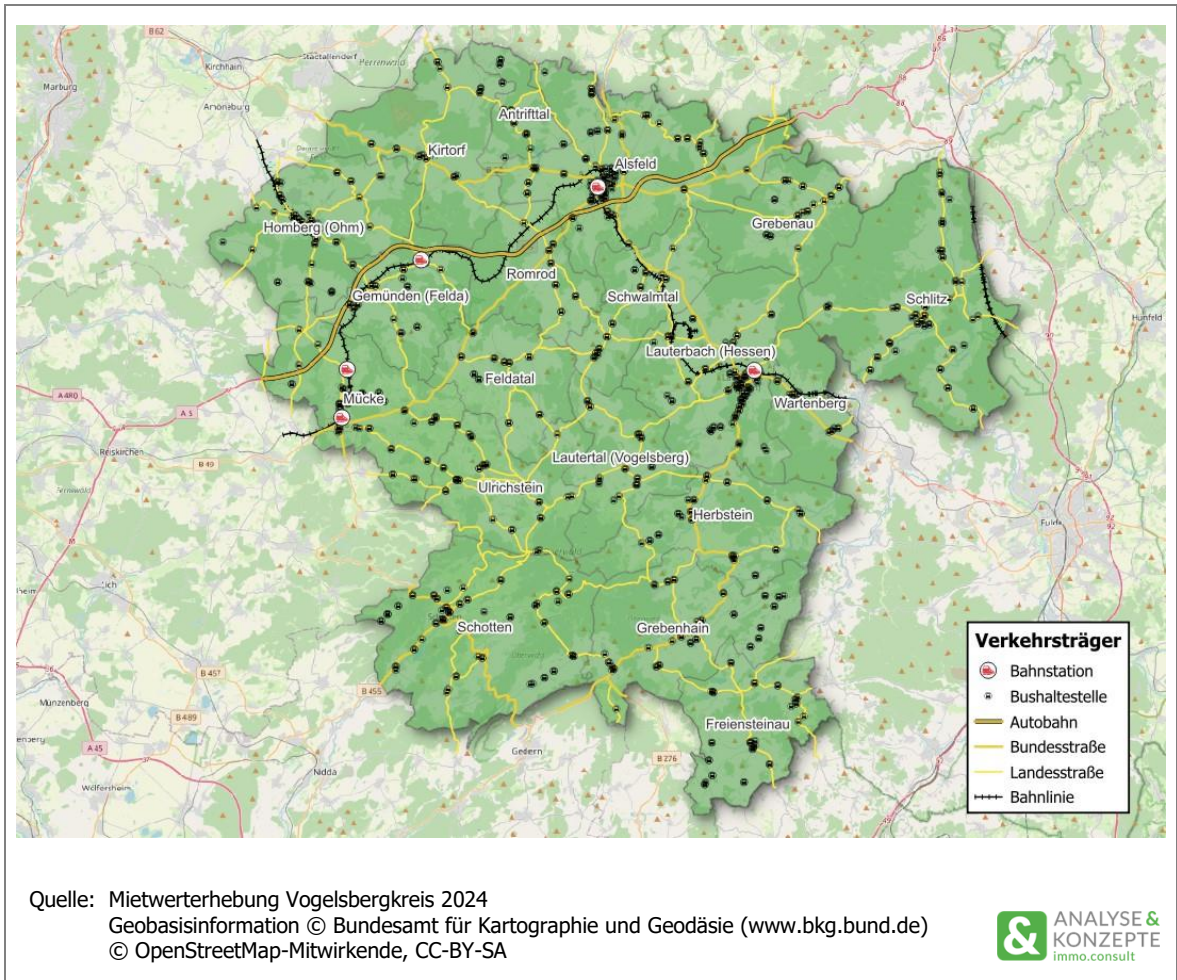
Tab. 5 Verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen in den Vergleichsräumen mit dem ÖPNV und PKW¹ (Zielort Lauterbach)			
Referenzpunkt	Zielort	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW
Alsfeld, Bahnhof	Lauterbach	13 min	20 min
Grebenau, Kreissparkasse	Lauterbach	48 min	14 min
Homburg (Ohm), Rathaus	Lauterbach	85 min	45 min
Kirtorf, Marburger Straße	Lauterbach	41 min	30 min
Romrod, Kirche	Lauterbach	36 min	22 min
Antrifttal, Ruhlkirchen Alsfelder Straße	Lauterbach	40 min	28 min
Feldatal, Groß-Felda Schulstraße	Lauterbach	56 min	24 min
Burg-u. Nieder Gemünden, Bahnhof	Lauterbach	37 min	40 min
Mücke (Hess), Bahnhof	Lauterbach	45 min	35 min
Schwalmtal (Hessen), Renzendorf Mühlweg	Lauterbach	42 min	12 min
Herbstein, Hessenstraße	Lauterbach	19 min	12 min
Schlitz, Kreissparkasse	Lauterbach	18 min	12 min
Schotten, Vulkaneum	Lauterbach	48min	28 min
Ulrichstein, Lindenplatz	Lauterbach	32 min	20 min
Freiensteinau, Salzer Straße	Lauterbach	58 min	30 min
Grebenhain, Schule	Lauterbach	39 min	22 min

Für Fahrten am 06.06.2024 zwischen 07:00 und 12:00 Uhr.
Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024



Ergänzend dazu sind in der nachfolgenden Karte die Verkehrsträger (Bundesautobahnen, Bundesstraßen, Landesstraßen, Bahnhöfe, Bushaltestellen) im Landkreis Vogelsbergkreis dargestellt.

Karte 1 Verkehrswege im Vogelsbergkreis



5.4 Vergleichsraum Vogelsbergkreis

Der Vergleichsraum Vogelsbergkreis umfasst den gesamten Landkreis. Er umfasst eine Größe von 1.458,91 km².

Die verkehrstechnische Verbundenheit der Kommunen innerhalb des Vergleichsraumes erfolgt vor allem über den ÖPNV mittels Busverbindungen und den Individualverkehr. Die Kommunen in dem Vergleichsraum sind durch die Bundesautobahn die Bundesstraßen sowie diverse kleinere Landstraßen verkehrstechnisch verbunden.

Mit dem ÖPNV kann das Mittelzentrum in 11 bis 86 Minuten erreicht werden. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit zwischen 6 und maximal 45 Minuten. Die Städte Alsfeld und Lauterbach übernehmen als Mittelzentrum die in Kapitel 5.2 beschriebenen Funktionen für die Kommunen in diesem Vergleichsraum.

5.5 Homogener Lebens- und Wohnbereich

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.²³

Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten die Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung am Wohnort (im Sinne des BSG) einbezogen werden.²⁴

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 in der Regel gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert auch das Bundessozialgericht.²⁵

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 für eine Stadt oder einen Landkreis ein 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.

- 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 auf § 140 SGB III, durch den die Fahrzeiten beschrieben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden.²⁶
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Absatz 1 Satz 6 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

²³ vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R.

²⁴ 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.

²⁵ BSG, Urteil vom 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R.

²⁶ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R.

Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts.²⁷

- Er ist auch derjenige Bereich, innerhalb dessen dieselbe Angemessenheitsgrenze gilt (Preiszone).
- Gleichzeitig gilt der Vergleichsraum gemäß BSG-Rechtsprechung auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen.²⁸

²⁷ BSG, Urteil vom 01.06.2010 – B 4 AS 60/09 R.

²⁸ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

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.²⁹

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.³⁰

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),
- mietspreisreduzierte 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 Vogelsbergkreis ausgeschlossen. Die Ausfilterung dieser Bestände kann erst im Rahmen der Erhebung stattfinden, da entsprechende Merkmale nicht zentral erfasst sind.

²⁹ 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“.

³⁰ 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.³¹ Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden:

- Laut Zensus 2022 sind rund 16.091 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei). Von dieser Größe sind allerdings nicht relevante Mietwohnungsbestände abzuziehen (siehe Ausführungen oben) beziehungsweise die seit 2022 neu gebauten Wohnungen hinzurechnen.
- Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich nochmals über die Größe der Wohnungen. In dieser Analyse werden Wohnungen zwischen 25 und 98 m² betrachtet. Die Grundgesamtheit dieser Wohnungen liegt laut Zensus bei etwa 10.475 Mietwohnungen.
- Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Vogelsbergkreis gibt es gemäß Zensus 171 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 79 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.³²

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 Vogelsbergkreis 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 Vogelsbergkreis angeschrieben und anschließend von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen.

³¹ Nachfolgende Statistiken beziehen sich auf die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011.

³² 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 Vogelsbergkreis verwendet. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten bereits zur Verfügung gestellt wurden. Insgesamt wurden 3.500 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 A).


Die befragten Personen hatten die Möglichkeit kostenlos an der Befragung teilzunehmen, indem Sie den Fragebogen mit dem beiliegenden 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 Vogelsbergkreis fand von April 2024 bis Juli 2024 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.04.2024 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 Vogelsbergkreis 1.608 erhobene Mietwerte (siehe Tabelle 6).

Tab. 6 Anzahl und Verteilung aller Bestands- und Neuvertragsmieten									
Vergleichsraum	Wohnungsgröße								Summe
	< 25 m ²	≥25 ≤50 m ²	> 50 ≤ 62 m ²	> 62 ≤ 74 m ²	> 74 ≤ 86 m ²	> 86 ≤ 98 m ²	> 98 m ²	nicht zu-zuordnen	
Vogelsbergkreis	5	266	601	508	219	72	73	18	1.762

Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024



Von den 1.762 Bestandsmieten konnten 1.608 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.³³ Diese Quote ist auch statistisch nicht begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie nicht notwendig. Die Handlungsempfehlungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zur Mietspiegelerstellung empfehlen eine Besetzung von 30 Fällen je Tabellenfeld.³⁴

Mit den oben dargestellten Fallzahlen und auch nach Extremwertkappung (siehe Folgekapitel) übertrifft die Erhebung für den Vogelsbergkreis 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-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zum Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Plausibilitätskontrolle vorgenommen. Bei der Betrachtung der deskriptiven Statistik der Daten konnten keine Extremwerte identifiziert werden. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen („Ausreißer“). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerren können. Die Handlungsempfehlungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) stellen fest, dass eine Bereinigung von Ausreißern nicht zwingend erforderlich ist und die Entscheidung darüber dem sachverständigen Ersteller obliegt³⁵. Da für den Datensatz im Vogelsbergkreis keine Extremwerte identifizierbar waren wurde hier auf eine Extremwertkappung verzichtet.

³³ Bundessozialgericht, Terminbericht Nr. 31/20 vom 03.09.2020 zu B 14 AS 34/19 R

³⁴ Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024.

³⁵ Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024.

Tab. 7 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestands- und Neuvertragsmieten	1.762
./. Ausschluss (nicht relevante Wohnungen)	154
Vollgültige Mietwerte	1.608
./. Extremwertkappung	0
Mietwerte für weitere Auswertungen	1.608
Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024	

Hinsichtlich der notwendigen Feldbesetzung können die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden. Demnach wird für tabellarische Mietspiegel eine Mindestbesetzung von 30 Wohnungen pro Tabellenfeld empfohlen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Faustformel für den notwendigen Mindestumfang. In der hier vorliegenden Auswertung weisen sämtliche Tabellenfelder mit 68 bis 581 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.³⁶

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 62 \text{ m}^2$	> 62 $\leq 74 \text{ m}^2$	> 74 $\leq 86 \text{ m}^2$	> 86 $\leq 98 \text{ m}^2$	
Vogelsbergkreis	257	581	490	212	68	1.608
Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024						

³⁶ Seite 63, Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024.


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 01.04.2023 bis zum 31.03.2024 neu abgeschlossen worden sind, als Neuvertragsmieten betrachtet. Somit ist die Definition der Neuvertragsmieten deutlich restriktiver als sie in Mietspiegeln vorgesehen ist.³⁷

Tab. 9 Anzahl und Verteilung der relevanten Neuvertragsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 62 \text{ m}^2$	> 62 $\leq 74 \text{ m}^2$	> 74 $\leq 86 \text{ m}^2$	> 86 $\leq 98 \text{ m}^2$	
Vogelsbergkreis	26	42	38	13	7	126

Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024



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. Da es in einigen Tabellenfeldern nur eine beschränkte Anzahl von Werten gibt ist die Aussagekraft dieser Daten teilweise nicht ausreichend.

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).

³⁷ Seit dem 01.01.2020 werden in qualifizierten Mietspiegel Mietverträge berücksichtigt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossen oder geändert wurden.

Tab. 10 Anzahl und Verteilung der relevanten kalten Betriebskostenwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 25 $\leq 50 \text{ m}^2$	> 50 $\leq 62 \text{ m}^2$	> 62 $\leq 74 \text{ m}^2$	> 74 $\leq 86 \text{ m}^2$	> 86 $\leq 98 \text{ m}^2$	
Vogelsbergkreis	236	405	357	180	65	1.243

Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024



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 Juli 2023 bis Juni 2024 durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24,
- Immobilie1
- Immonet,
- ivd24immobilien.de
- 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),
- Ausschluss von nicht relevanten Angebotsmieten.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.420 Anzeigen zu Wohnungsangeboten ermittelt werden. Nach Betrachtung der korrekten Wohnungsgrößen standen für die Auswertung insgesamt 612 Mieten zur Verfügung (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 25 \leq 45 \text{ m}^2$	$> 45 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \leq 105 \text{ m}^2$	
Vogelsbergkreis	133	124	125	138	92	612
Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024						

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:

- In 12 Monaten wurden 1.420 verwertbare Angebote erfasst. Abzüglich von 163 Duplikaten konnten 1.257 Angebote in den Datensatz aufgenommen werden.
- Für den Vogelsbergkreis gibt es laut Zensus 2022 rund 16.091 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen, die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) im Bundesland liegt 7,6 % pro Jahr.³⁸
- Es werden also circa 1.223 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot übertrifft demnach das erwartete Angebot.

Trotz des Übertreffens der erwarteten Zahl von Angeboten liegt diese Zahl vermutlich unter der tatsächlichen Anzahl neu abgeschlossener Mietverhältnisse. 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 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 17), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

³⁸ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de (Zugriff: 10.09.2024)

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.³⁹

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).

³⁹ 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	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II¹	1.270	440	300	200	180	2.390
Wohngeldempfänger-Haushalte²	620	240	110	120	210	1.300
Leistungsempfänger nach SGB XII¹	1.210	190	10	0	0	1.410
Geringverdiener ohne Leistungsbezug³	1.780	1.560	670	450	230	4.690
Haushalte nach AsylbLG¹	230	30	10	20	30	320
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	5.110	2.460	1.100	790	650	10.110
Haushalte insgesamt⁴	17.800	15.540	6.730	4.470	2.290	46.830
Anteil Nachfragehaushalte	29%	16%	16%	18%	28%	22%

¹ Vogelsbergkreis (18.04.2024)
² Vogelsbergkreis (30.04.2024)
³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 31.07.2024, quotiert nach Haushaltsverteilung.
⁴ Berechnung aus Zensus 2022.

Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024

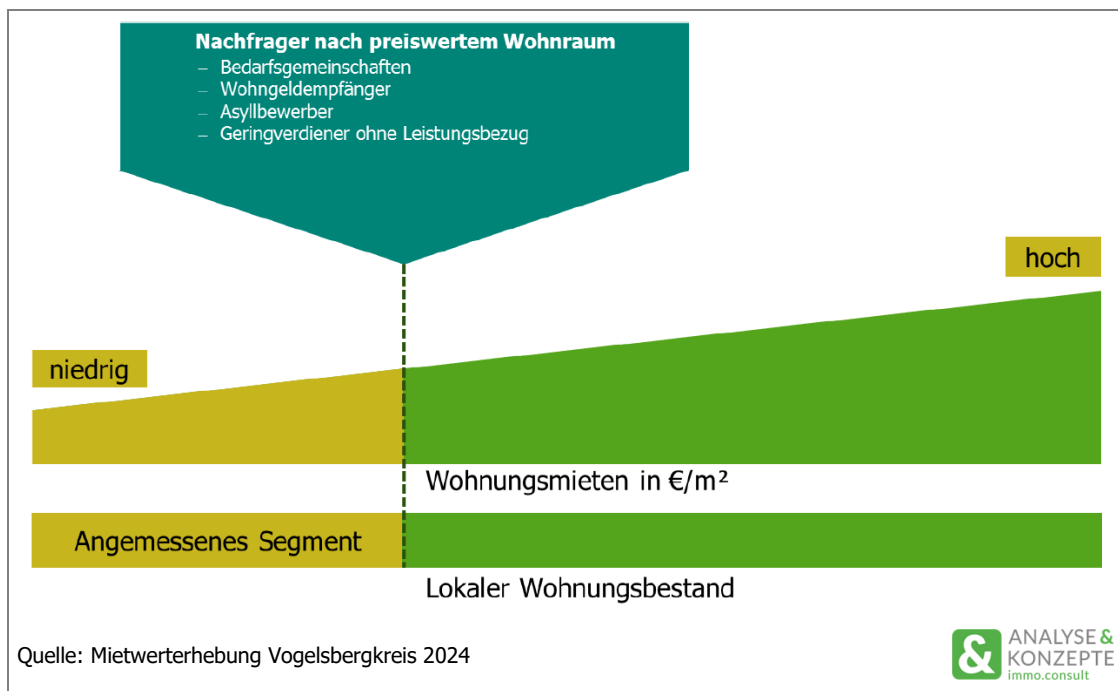


Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt: Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragegruppe zum Beispiel 30 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 30 % des lokalen Wohnungsbestandes auch dieser Gruppe zur Verfügung stehen. Diese Abgrenzung über die Miethöhe 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 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.⁴⁰

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.⁴¹

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.⁴² 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

⁴⁰ Unberücksichtigt bleibt die aufgrund der Produkttheorie mögliche Variante, sowohl größere als auch kleinere Wohnungen mit der angemessenen Brutto-Kaltmiete anzumieten.

⁴¹ 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.

⁴² 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 Vogelsbergkreises bestimmt:

- Der Nachfrageanteil der Größenklasse bildet die Untergrenze möglicher Perzentile.
- Die Anmietbarkeit der Angebote liegt im Produkt bei mindestens 20 % und bezogen auf den Quadratmeter bei mindestens 10 %.
- Um bei der besonders großen Gruppe der 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften eine ausreichende Anmietbarkeit zu gewährleisten, liegt das minimale Perzentil der Anmietbarkeit der Angebote im Produkt für diese Gruppe bei 30 %.
- Die Anmietbarkeit der Neuvertragsmieten liegt im Produkt bei mindestens 30 %.
- 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 3).

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.

Exkurs: Unterschiede zwischen Bestands-, Neuvertrags- und Angebotsmieten

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

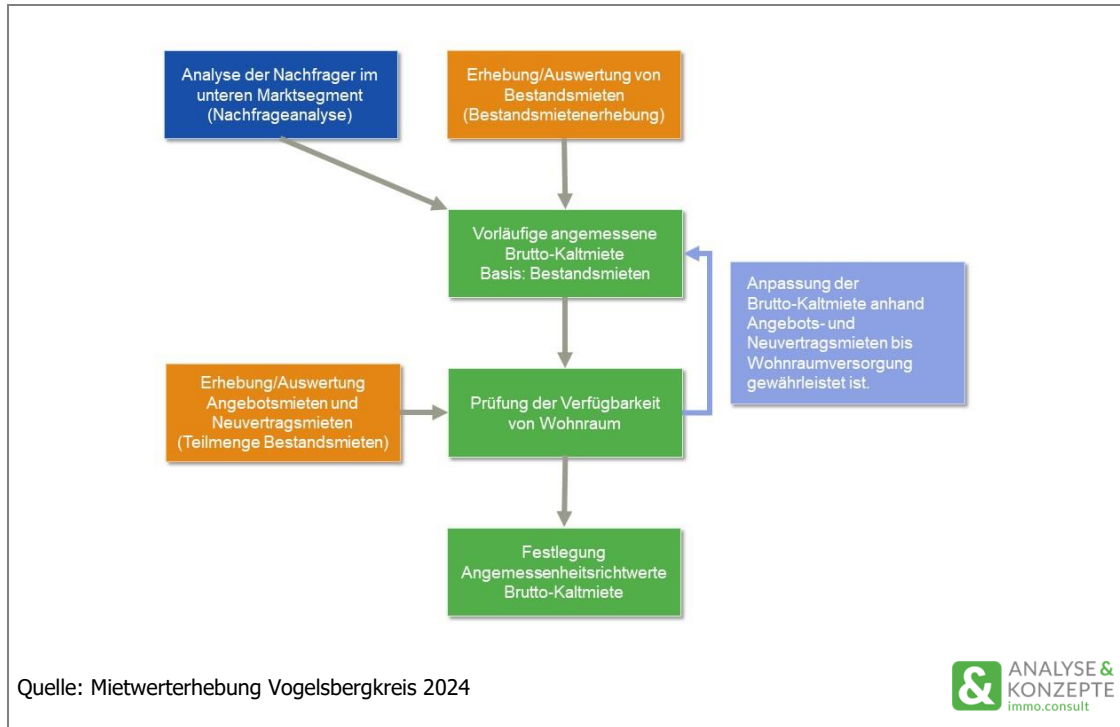
- Sozialwohnungen zumeist nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird,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

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):⁴³

„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, etwas weniger im ländlichen Raum) 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 Angebotsmieten-datenbanken haben deshalb gegenüber den bundesweiten Datenbanken den Vorteil, dass sie auch das institutionelle Segment und lokale Anzeigenblättchen berücksichtigen können.“

⁴³ 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.

Abb. 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



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

Tab. 13 Perzentilgrenzen


Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vogelsbergkreis	45 %	50 %	55 %	45 %	65 %

Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024

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 2022 beträgt der Anteil der Privatpersonen und der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Vogelsbergkreis 87 %. 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.⁴⁴

Tab. 14 Netto-Kaltmieten in €/m²					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vogelsbergkreis					
Private Vermieter	6,69	6,27	6,22	6,02	6,01
Institutionelle Vermieter	5,45	5,79	6,00	5,67	5,45
Gesamt	6,53	6,21	6,19	5,97	5,94
Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024					

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 Vogelsbergkreis 87 % beträgt, wird dieser Wert als Gewichtungsfaktor angewendet, damit diese Vermietergruppe in der Auswertung nicht unterrepräsentiert ist.

Beispiel für das 45 % Perzentil für 1-Personen-Haushalte im Vogelsbergkreis:

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 5,45 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 6,69 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 87 %
- Gewichtete Netto-Kaltmiete = $(6,69 \text{ €} * 0,87) + (5,45 \text{ €} * (1 - 0,87)) = \mathbf{6,53 \text{ €}}$


Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können, werden die

⁴⁴ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die kalten Betriebskosten wurden ebenfalls im Rahmen der Mietwerterhebung erfasst.

Tab. 15 Durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m²					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vogelsbergkreis	2,13	1,79	1,56	1,42	1,64


Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024



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					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I	8,66	8,00	7,75	7,39	7,58

Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024



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.⁴⁵

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

⁴⁵ 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.

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.


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.

In der Tabelle 19 sind abschließend die bisher angewandten Angemessenheitsrichtwerte den fortgeschriebenen Werten gegenübergestellt.

Tab. 17 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
Vogelsbergkreis	433,03	30%	496,14	24%	573,50	31%	635,72	21%	742,98	24%


¹Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)
Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024



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
Vogelsbergkreis	433,03	60%	496,14	45%	573,50	70%	635,72	60%	742,98	58%

Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024



Tab. 19 Vergleich zu den bisherigen Richtwerten															
Vergleichsraum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2024	2022	%	2024	2022	%	2024	2022	%	2024	2022	%	2024	2022	%
Vergleich zu Alsfeld	433,03	416,50	4,0%	496,14	442,68	12,1%	573,50	556,48	3,1%	635,72	597,70	6,4%	742,98	673,26	10,4%
Vergleich zu Lauterbach	433,03	385,50	12,3%	496,14	450,74	10,1%	573,50	521,70	9,9%	635,72	629,52	1,0%	742,98	672,28	10,5%

Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024




Anlage A

Fragebögen der Mietwerterhebung

Abb. 3 Merkblatt institutionelle Vermieter

Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024



Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Vogelsbergkreis 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 Hessischen Datenschutzgesetzes (HDSG) beziehungsweise des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) strengstens eingehalten. Sämtliche Angaben werden von Analyse & Konzepte ausschließlich für die Mietwerterhebung im Vogelsbergkreis 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-Kaltmiete und der zu zahlenden Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten zum Stichtag **01.04.2024**.

Wir benötigen die Daten von Ihnen bis zum **31.05.2024**. 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 Vogelsbergkreis 2024





Abb. 4 Fragebogen institutionelle Vermieter

- 2 -



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)?	<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 01.04.2024 (inkl. Modernisierungumlage, ohne Stellplatzmiete etc.)	____,____ €
Höhe der kalten Betriebskostenvorauszahlung am 01.04.2024 (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 monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.04.2024 (in €)	____,____ €
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Art des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> Bedarfsorientiert
Energieverbrauch gemäß Energieausweis (in kWh/m ² a)	____,____

Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2024




Abb. 5 Merkblatt private Vermieter

Merkblatt: So verlaufen die Datenerhebungen

Analyse & Konzepte wurde vom Vogelsbergkreis 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/vb) 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 Kreises erhoben und ausgewertet. Weitere Informationen zum Datenschutz entsprechend Artikel 13 DSGVO entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt.

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 **01.04.2024** die Höhe der Netto-Kaltmiete 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/vb
Zugangsschlüssel: dha2d29
Auch über nebenstehenden QR Code erreichbar



Download des Erhebungsbogens als Excel-Datei unter:

www.dl.analyse-konzepte.de/vb

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 Vogelsbergkreis 2024

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 heimähnlichen Unterkunft.
- Es handelt sich bei der Wohnung um eine Werks-, Dienst- oder Belegschaftswohnung, für die eine reduzierte Miete gezahlt wird.
- Die Wohnung ist laut Mietvertrag zu (teil)gewerblichen Zwecken vermietet.
- Die Wohnung wird als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet. (nicht gemeint sind Küchenmöbel und/oder Einbauschränke)
- Die Wohnung ist an einen Angehörigen oder näheren Verwandten preisgünstiger vermietet.

Online-Fragebogen:

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

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
In welchem Ort / Gemeinde ggf. Ortsteil befindet sich die Wohnung? Bitte unbedingt angeben!	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Verfügt die Wohnung über ein Bad und WC in der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ist eine Heizung ohne Handbefeuerung vorhanden? (z.B. Fernwärme, Etagen-, Öl-, Gas-, Nachspeisheizung)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Datum des Mietvertragsbeginns (tt.mm.jj)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum der letzten Mieterhöhung (tt.mm.jj)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wohnfläche der Wohnung (in m ²)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Netto-Kaltmiete am 01.04.2024 (in €) <small>(inklusive etwaiger Modernisierungszuschläge, ohne Untervermietungsuschläge, Stellplatzkosten)</small>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Kalte Betriebskostenvorauszahlung am 01.04.2024 (in €) <small>(inklusive aller Kosten, auch Hauseneigungs- und Kabelanschlussgebühren, aber ohne Sonderzahlungen wie z. B. Nachzahlungen oder Garagenmiete)</small>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Erhalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Höhe der monatlichen Vorauszahlung für die Heizkosten am 01.04.2024 (in €)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sind in den Heizkosten die Kosten für die Erstellung von Warmwasser enthalten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Art des Energieausweises	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert	<input type="checkbox"/> verbrauchsorientiert <input type="checkbox"/> bedarfsorientiert
Energieverbrauch gemäß Energieausweis (in kWh/m ² a)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

29 682 1 8 6 1 3

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/vb herunter. Danke!

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH