

Landkreis Waldeck-Frankenberg

**Konzept zur Ermittlung der
Bedarfe für Unterkunft 2024
gemäß SGB II und SGB XII**

Bericht vom 23.07.2024

Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Waldeck-Frankenberg	1
2	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	2
3	Datenverfügbarkeit und Datenschutz	4
4	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard	5
4.1	Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße	5
4.2	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards.....	6
5	Vergleichsraum	10
5.1	Grundlagen des Bundessozialgerichts zur Vergleichsraumbildung.....	10
5.2	Vergleichsraumbildung im Landkreis Waldeck-Frankenberg	11
5.3	Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung	14
5.4	Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren und Mittelbereiche	16
5.5	Nähe zu Ballungsräumen.....	17
5.6	Unterschiede im Mietpreisniveau	17
5.7	Homogener Lebens- und Wohnbereich.....	18
6	Datengrundlage im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	19
6.1	Repräsentativität	20
6.2	Extremwertkappung.....	21
6.3	Erfassung der Angebotsmieten	23
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen.....	25
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	25
7.2	Ergebnisse	27

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)	1
Tab. 2	Abstrakt angemessene Wohnflächen	5
Tab. 3	Einwohner und Wohnungsbestand in den Vergleichsräumen ¹	15
Tab. 4	Anzahl und Verteilung aller Bestandsmieten	19
Tab. 5	Ergebnisse der Extremwertkappung	22
Tab. 6	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte.....	22
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	24
Tab. 8	Spannenwerte.....	27
Tab. 9	Netto-Kaltmieten in €	27
Tab. 10	Obere Spannenwert der kalten Betriebskosten in €.....	28
Tab. 11	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt).....	28
Tab. 12	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot ¹	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Darstellung der 2/3 Spanne.....	9
Karte 1	Vergleichsräume im Landkreis Waldeck-Frankenberg.....	13
Abbildung 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	26

1 Überblick: Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Waldeck-Frankenberg

Für den Landkreis Waldeck-Frankenberg wurden die Bedarfe für Unterkunft ermittelt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst. Herleitung, Definition und Hinweise zur Anwendung sind in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

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


Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet. Es werden die Mietpreise für Wohnungen des einfachen Standards ermittelt. Hierbei handelt es sich um eine Brutto-Kaltmiete. Sie ist das Produkt aus Netto-Kaltmiete, den kalten Betriebskosten und einer maximalen abstrakten Wohnfläche. Dieser Angemessenheitsrichtwert soll gewährleisten, dass es den Leistungsberechtigten möglich ist, im Vergleichsraum ausreichend Wohnraum des einfachen Standards anzumieten. Zudem ist er Garant für ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln.

Es wurden vier Vergleichsräume gebildet:

- Vergleichsraum I: Bad Arolsen
- Vergleichsraum II: Korbach
- Vergleichsraum III: Bad Wildungen
- Vergleichsraum IV: Frankenberg

Tab. 1 Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Vergleichsraum	Größe der Bedarfsgemeinschaft					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Bad Arolsen	460,00	467,40	568,50	658,59	697,95	+84,60
Korbach	457,00	505,20	629,25	703,83	709,83	+86,04
Bad Wildungen	485,00	505,20	595,50	685,56	689,04	+83,52
Frankenberg	467,50	483,00	602,25	658,59	764,28	+92,64

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024



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

2 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Seit 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.¹

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

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen² 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:³

- "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 - 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)."

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt unter Einhaltung dieses Anforderungs- und Prüfungsschemas. Das vorliegende Konzept dokumentiert die methodischen Grundlagen, sowie die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für den Landkreis Waldeck-Frankenberg.

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 Analyse & Konzepte verwendet nachfolgend den Begriff Angemessenheitsrichtwert.

³ BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 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 Konzeption und die einzelnen Schritte der Vorgehensweise sind hier kurz im Überblick dargestellt. Die ausführlichen methodischen Erläuterungen erfolgen im jeweiligen Kapitel.

- **Datenschutz**
Der Umgang mit den erhobenen Daten wird im Kapitel 3 beschrieben.
- **Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard**
In einem ersten Schritt werden die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und die Methode zur Herleitung des einfachen Wohnungsstandards dargestellt (siehe Kapitel 4).
- **Vergleichsraum**
In einem zweiten Schritt ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu bilden. Die Vergleichsraumbildung und der Begriff „homogener Lebens- und Wohnbereich“ werden im Kapitel 5 erläutert.
- **Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestands**
Das planvolle und systematische Verfahren zur repräsentativen und validen Datenerhebung, Angaben zum Beobachtungsgegenstand, zum Beobachtungszeitraum, den mathematisch-statistischen Methoden sowie die Ergebnisse der Erhebung werden im Kapitel 6 beschrieben
- **Ableitung der Angemessenheitsgrenzen**
In einem dritten Schritt sind, entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts für die Ermittlung der Richtwerte Bestands- und Angebotsmieten heranzuziehen, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften und andererseits den Markt der Angebotsmieten richtig abzubilden. Hierbei sind der abstrakte Richtwert und die abstrakte Verfügbarkeit von Wohnraum zu überprüfen. Um sowohl zu niedrige Richtwerte - und damit ein zu geringes Wohnungsangebot - als auch zu hohe Richtwerte - und damit eine Fehlsubventionierung und Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes - zu vermeiden, hat Analyse & Konzepte ein iteratives Verfahren entwickelt, mit dem der Richtwert nachfrageorientiert und passgenau abgeleitet wird (siehe Kapitel 7).

3 Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Die Ermittlung angemessener Brutto-Kaltmieten erfordert eine Auswertung von Mietwerten im Vergleichsraum. Im Falle des Landkreis Waldeck-Frankenberg wurde auf die Bestandsdaten zu den Unterkunftskosten der Leistungsempfänger im SGB II und SGB XII zurückgegriffen. Die Datenabfrage und -übermittlung erfolgte dabei vollständig anonym und ohne personenbezogene Daten.

Analyse & Konzepte hat zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft vom Landkreis Waldeck-Frankenberg einen Datensatz mit folgenden, nicht personen-bezogenen Daten erhalten:

- Ort der Wohnung (ohne Straße und Hausnummer)
- Größe der Bedarfsgemeinschaft
- Wohnfläche
- Netto-Kaltmiete (tatsächlich und anerkannt)
- Kalte Betriebskosten (tatsächlich und anerkannt)
- Heizkosten (tatsächlich und anerkannt)

Ein Rückschluss auf einzelne Mieter, Vermieter oder Leistungsempfänger ist durch diese Vorgehensweise ausgeschlossen.

Die Erhebung von Angebotsmieten unterliegt keinen datenschutzrechtlichen Vorgaben. Hierbei handelt es sich um öffentlich zugängliche Informationen zu den angebotenen Wohnungen aus Portalen, wie Immobilienscout24, Immowelt, Immonet, Kleinanzeigen u.a.

Sollten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Nachfragen hinsichtlich der angestellten Berechnungen, ergänzende Analysen und Berechnungen oder weitere Erläuterungen gewünscht sein, kann Analyse & Konzepte diese jederzeit durchführen. Sofern Rohdaten vom Gericht angefordert werden, kann eine Übersendung erfolgen.

4 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße und Wohnungsstandard

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

4.1 Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße


In einem ersten Schritt ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße festzustellen (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R). Sie bildet die Basis für die Berechnung der Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie. Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgt dabei unabhängig von der Anzahl der Räume (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R).

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

Diese Größenklassen werden für das Konzept des Landkreis Waldeck-Frankenberg unverändert übernommen.

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

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024



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 Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Wohnungsstandards

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

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

In der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurden zur Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit (siehe § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II) und des hierfür zugrunde gelegten einfachen Standards in der Entscheidung vom 22.09.2009 (BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R) zwei Erhebungsansätze dargestellt: In der einen Variante können die Mieten speziell nur im unteren Wohnungsmarktsegment erhoben werden, in der anderen Variante wird auf das einfache, mittlere und gehobene Segment - also auf nahezu den gesamten Wohnungsmarkt - abgestellt.

In beiden Ansätzen werden jedoch in der Regel nur Wohnungsbestände berücksichtigt, die über eine 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.

Im Landkreis Waldeck-Frankenberg gibt es laut Zensus 2011 insgesamt 28.436 Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet sind (ohne Heime). Von diesen Wohnungen sind 502 Wohnungen ohne Heizung und 180 Wohnungen in dem entweder Badewanne/Dusche oder WC oder Beides fehlt. Insgesamt gibt es also in der Grundgesamtheit maximal 682 Wohnungen im Landkreis Waldeck-Frankenberg, welche als Substandard anzusehen sind. Dies entspricht rund 2 % aller Mietwohnungen im Kreisgebiet.

Für das hier vorliegende Konzept des Landkreises Waldeck-Frankenberg wurde der erste Erhebungsansatz verwendet. Es wurden ausschließlich Bestandsmieten des einfachen Standards durch die Bestandsmieten aus dem SGB II und SGB XII ausgewertet.

Da in dem Datensatz die Merkmale "Bad" und "Heizung" nicht direkt erfasst werden, wurde im Rahmen der Auswertung eine Extremwertkappung vorgenommen, um die günstigsten Mieten am unteren Ende der Verteilung zu kappen. Besonders günstige Wohnungen, welche dem Substandard zugeordnet werden könnten, wären durch diese Vorgehensweise von der Auswertung ausgeschlossen. Die Extremwertkappung wird im Kapitel 6.2 erläutert.

Da Leistungsempfänger im SGB II und SGB XII grundsätzlich Wohnungen des einfachen Standards anmieten sollen, können die Mietdaten aus dem Bestandsmietendatensatz zu einem Großteil diesem einfachen Standard zugeordnet werden. Darüber hinaus sind auch Wohnungen des mittleren Standards in dem Datensatz enthalten, ohne dass diese quantitativ beschrieben werden können.

Im Rahmen der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft wird zunächst normativ davon ausgegangen, dass sich in den Bestandsdaten nur Wohnungen des einfachen Standards befinden. Daher ist es nicht zulässig, die Miethöhe über einen Mittelwert oder das untere Drittel abzugrenzen. Eine solche Vorgehensweise würde zu einem Zirkelschluss führen.⁴

„Der Leistungsträger kann auch - wie vorliegend - bei der Datenerhebung nur die Wohnungen einfachen Standards zugrunde legen, muss als Angemessenheitsgrenze dann aber die obere Preisgrenze dieses Segments wählen.“⁵

Um einen Zirkelschluss aus den Bestandsdaten zu vermeiden, wird daher, wie vom Bundessozialgericht vorgegeben, ein Spannenoberwert angesetzt. Der Begriff des Spannenwertes findet sich unter anderem in Mietspiegeln wieder. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird üblicherweise als Spanne mit einem Mittelwert ausgewiesen. Dabei umfasst die Spanne in der Regel 2/3 aller Mietwerte.

Werden die Mietwerte aus dem Jobcenter und Sozialamt als Wohnungen des überwiegend einfachen Standards definiert, so bildet der Spannenoberwert die Grenze zum mittleren Standard. Dieser Wert beschreibt den einfachen Standard und ermöglicht es den Bedarfsgemeinschaften auf abstrakter Ebene Wohnungen anzumieten.

Exkurs: Mietspiegel

„Die Praxis der Mietspiegelerstellung zeigt, dass durch die Mietspiegelwerte in der Regel nicht alle Mietunterschiede erklärt werden können. Dies ist darauf zurückzuführen, dass einerseits kaum jemals alle relevanten mitpreisbeeinflussenden Faktoren ermittelt werden können, und dass es sich andererseits bei Wohnungsmärkten um unvollkommene Märkte handelt, auf denen teilweise auch für identische Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt werden.

Daraus folgt, dass sowohl bei Tabellen- als auch bei Regressionsmietspiegeln Spannen ausgewiesen werden sollten. Diese Spannen müssen den jeweils niedrigsten und höchsten Wert eines Feldes so bestimmen, dass zwischen diesen Werten die „üblichen“ Mietwerte liegen. Ziel sollte eine einvernehmliche Beurteilung der Beteiligten sein.

⁴ BSG. Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 44/14 R, Rn. 5.

⁵ BSG. Urteil vom 16.06.2015 – B 14 AS 91/10 R, Rn. 24.

In der Praxis wird bei Tabellenmietspiegeln häufig eine 2/3-Spanne als „üblich“ angesehen, d. h. zwei Drittel aller beobachteten Werte liegen innerhalb der Spanne.

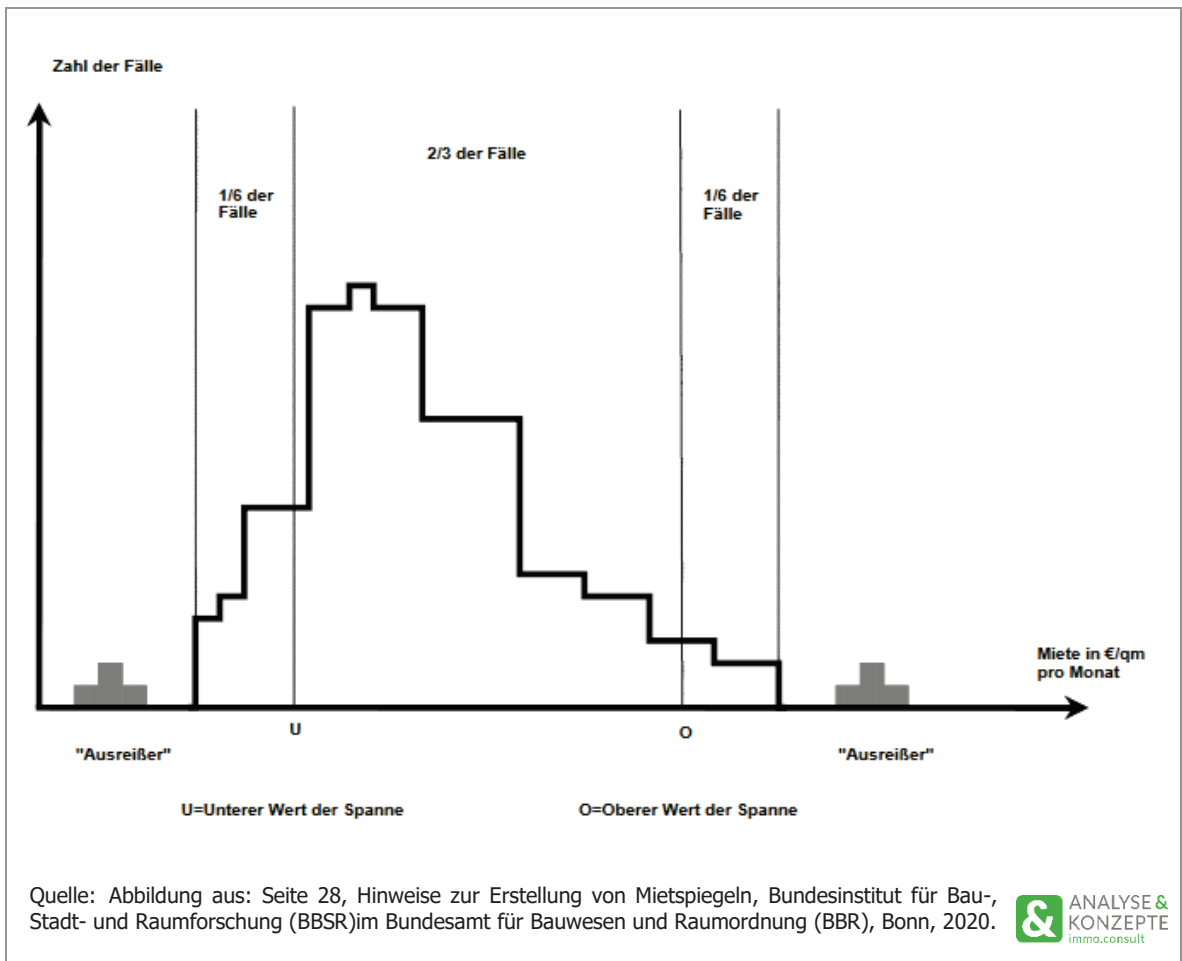
Die Spannenbildung wird anhand der nachfolgenden Grafik beispielhaft für einen Tabellenmietspiegel mit einer 2/3-Spanne veranschaulicht:

- Aussonderung von extremen „Ausreißermieten“: Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf der Basis willkürlicher Festlegungen erfolgen.
- Bestimmung des unteren und oberen Wertes der Spanne durch Kappen von je 1/6 der Fälle am oberen und unteren Ende der Mietenskala.

Erst nachdem die Ausreißermieten eliminiert sind, werden bei einer 2/3-Spanne jeweils ein Sechstel der Mieten am unteren und am oberen Ende der Verteilung ausgesondert. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dann durch die Spanne der verbleibenden Mietwerte gebildet.⁶

⁶ Seite 65ff, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2024.

Abbildung 1 Darstellung der 2/3 Spanne



5 Vergleichsraum

5.1 Grundlagen des Bundessozialgerichts zur Vergleichsraumbildung

Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes hat das Bundessozialgericht die Festlegung eines Vergleichsraums gefordert und dies in seinem Urteil näher ausgeführt:

*"Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden."*⁷

Auch im Urteil des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 wird die Definition der Vergleichsraumbildung erneut aufgegriffen:

*„Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich 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 2 SGB II zu einer Deckelung der Kosten 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.“*⁸

*"Nach der auch für schlüssige Konzepte im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II entsprechend anzuwendenden gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II bildet das Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein kann, für die jeweils eigene Angemessenheitsgrenzen bestimmt werden können. Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht".*⁹

Hinsichtlich der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes sind somit zwei Ziele zu berücksichtigen. Zum einen müssen die Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und Wohnumfeld der Bedarfsgemeinschaften orientieren. Die Vergleichsräume dürfen deshalb

⁷ BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R

⁸ BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 41/18 R.

⁹ Ebenda.

nicht zu groß sein, da sonst das Aufrechterhalten des sozialen Umfelds der Hilfebedürftigen unter Umständen gefährdet ist.

Zum anderen ist es notwendig einen möglichst großen Vergleichsraum zu bilden, indem 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.

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

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

5.2 Vergleichsraumbildung im Landkreis Waldeck-Frankenberg

Der Landkreis Waldeck-Frankenberg liegt im Nordwesten des hessischen Regierungsbezirks Kassel. Die Kreisstadt ist Korbach mit ca. 23.458 Einwohnern und damit Einwohnerreichste Stadt im Landkreis. Die Nachbarkreise sind die nordrhein-westfälischen Kreise Siegen-Wittgenstein, Hochsauerlandkreis und Höxter, sowie die hessischen Landkreise Kassel, Schwalm-Eder und Marburg-Biedenkopf.

Im Landkreis Waldeck-Frankenberg leben 159.189 Menschen.¹⁰ Der Landkreis Waldeck-Frankenberg umfasst aktuell 21 Kommunen. Diese gliedern sich in 13 Städte und 8 Gemeinden.

Städte: Bad Arolsen, Bad Wildungen, Battenberg (Eder), Diemelstadt, Frankenau, Frankenberg (Eder), Gemünden (Wohra), Hatzfeld (Eder), Korbach, Lichtenfels, Rosenthal, Volkmarsen und Waldeck.

Gemeinden: Allendorf (Eder), Burgwald, Diemelsee, Edertal, Haina (Kloster), Twistetal, Vöhl und Willingen (Upland).

Nach den oben genannten Vorgaben des Bundessozialgerichts ist zunächst der Landkreis Waldeck-Frankenberg als Zuständigkeitsbereich des Trägers als ein Vergleichsraum zu betrachten. Eine weitere Unterteilung müsste aus den örtlichen Gegebenheiten ableitbar sein.

¹⁰ Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerungsstand am 31.12.2023.

Der Landkreis Waldeck-Frankenberg erstreckt sich auf einer Fläche von 1.848,7 km². Mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 64 km und einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 50 km überschreitet der Landkreis die oben genannte, vom BSG für unbedenklich befundenen Ausdehnungen eines Vergleichsraumes leicht. Zugleich ist der Landkreis Waldeck-Frankenberg aber noch kleiner als der vom BSG als Vergleichsraum bestätigte Landkreis Cuxhaven (2.057,78 km²)¹¹.

Aufgrund der flächenmäßigen Größe des Landkreis Waldeck-Frankenberg und der Orientierung auf unterschiedliche Zentren innerhalb des Kreisgebietes ist eine Aufteilung des Kreises in verschiedene Vergleichsräume sachgerecht. Die Grundlage hierfür bilden die anhand der Zentralen Orte vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (nachfolgend BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gebildeten raumordnerischen Planungsregionen, der Mittelbereiche. Die Kriterien der Mittelbereichsbildung entsprechen dabei in weiten Teilen den vom Bundessozialgericht genannten Kriterien zur Vergleichsraumteilung:

*" Die BBSR-Mittelbereiche basieren auf räumlichen Verflechtungen und bilden das zu erwartende Verhalten der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme von Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der beruflichen Mobilität ab."*¹²

Bereits der im Januar 2017 vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales veröffentlichte Forschungsbericht hat die Mittelbereiche als gute Operationalisierung für die Vergleichsraumdefinition des Bundessozialgerichts bewertet, da sich die Mittelbereiche an den Entfernungen, Lagebeziehungen, Verkehrsanbindungen und traditionellen Bindungen zwischen Gemeinden orientieren.¹³

Für den Landkreis Waldeck-Frankenberg weist das BBSR fünf Mittelbereiche aus. Hierbei handelt es sich um die Mittelbereiche Allendorf (Eder)/Battenberg, Bad Arolsen, Bad Wildungen, Frankenberg (Eder) und Korbach.

Zunächst wird angenommen, dass jeder der fünf Mittelbereiche einen Vergleichsraum bildet. Abweichend davon wird jedoch nach der Überprüfung der Kriterien des BSG, die in den folgenden Kapiteln erläutert werden, der Mittelbereich Allendorf (Eder)/Battenberg mit dem Mittelbereich Frankenberg (Eder) zu einem Vergleichsraum zusammengefasst.

So besteht der Vergleichsraum Frankenberg aus den Mittelbereichen Allendorf (Eder)/Battenberg und Frankenberg (Eder). Aufgrund der Anzahl von weniger als 2.137 zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen¹⁴ (vergleiche Kap. 5.3) in den Städten Allendorf (Eder), Battenberg (Eder) und der Gemeinde Hatzfeld (Eder), kann man aus gutachterlicher Sicht nicht von einem eigenen Woh-

¹¹ BSG; Urteil vom 23.08.2011 - B 14 AS 91/10 R

¹² Siehe <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/bbsr-mittelbereiche/Mittelbereiche.html> (Zugriff am 19.07.2024).

¹³ Seite 157f, 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.

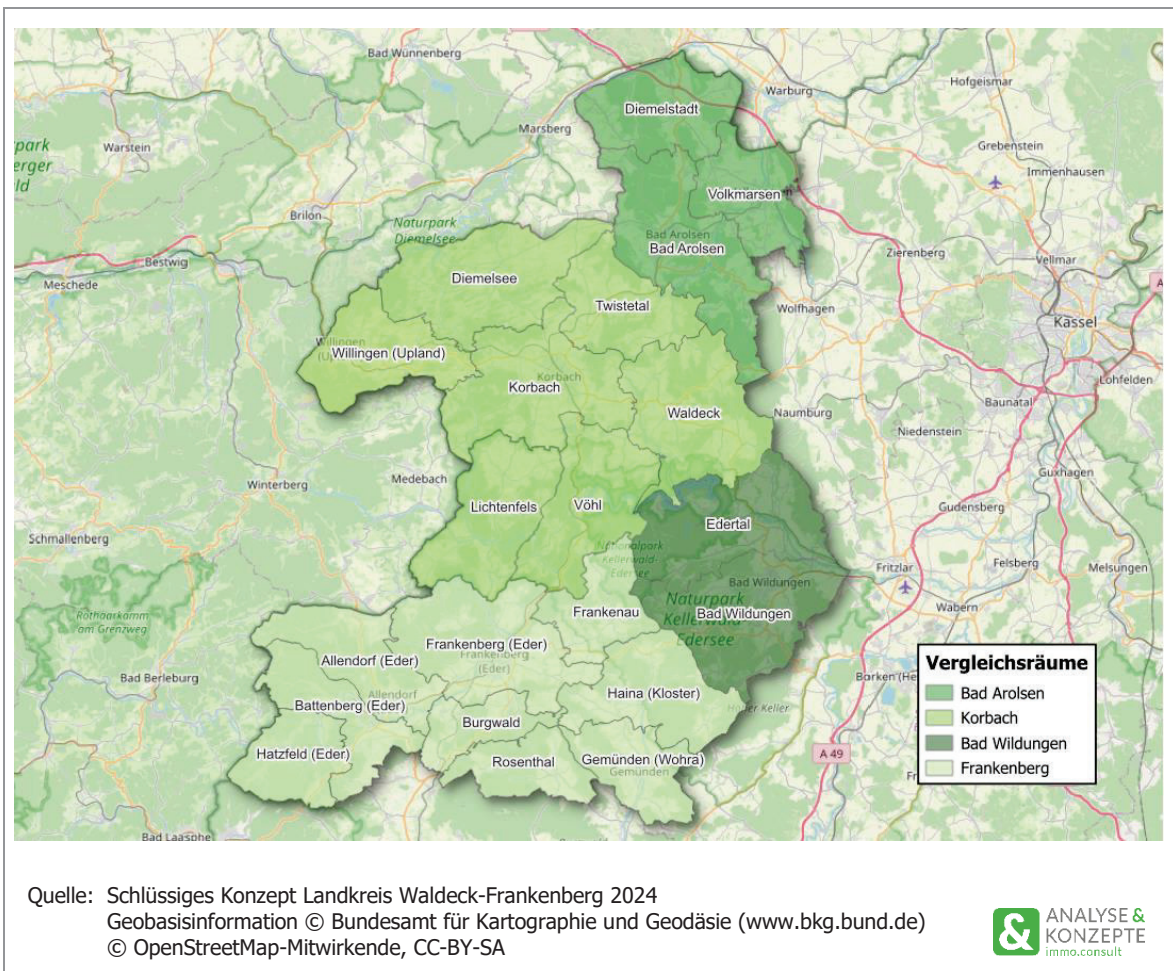
¹⁴ Zensus 2011

nungsmarkt sprechen. Durch die Zusammenführung der beiden Mittelbereiche (Allendorf (Eder)/Battenberg und Frankenberg (Eder)) kann eine ausreichende Datenbasis für die Auswertung der Angemessenheitsrichtwerte erreicht werden.

Die auf Grundlage der Mittelbereiche gebildeten Vergleichsräume sind in der folgenden Karte dargestellt.

- Vergleichsraum I - Bad Arolsen, bestehend aus den Städten Bad Arolsen, Diemelstadt und Volkmarsen
- Vergleichsraum II – Korbach, bestehend aus den Städten Korbach, Lichtenfels und Waldeck und den Gemeinden Diemelsee, Twistetal, Vöhl und Willingen.
- Vergleichsraum III - Bad Wildungen, bestehend aus der Stadt Bad Wildungen und der Gemeinde Edertal
- Vergleichsraum IV – Frankenberg, bestehend aus den Städten Battenberg (Eder), Frankenu, Frankenberg (Eder), Gemünden (Wohra), Hatzfeld (Eder) und Rosenthal und den Gemeinden Allendorf (Eder), Burgwald und Haina (Kloster).

Karte 1 Vergleichsräume im Landkreis Waldeck-Frankenberg



Die Überprüfung der Vergleichsraumbildung erfolgt anhand der nachfolgend aufgelisteten Kriterien, die in den Folgeabschnitten beschrieben werden.

- Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung
- Räumliche Nähe und Orientierungen inklusive Infrastruktur
- Verkehrstechnische Verbundenheit/Tagespendelbereiche für Berufstätige
- Nähe zu Ballungsräumen
- Aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau.

5.3 Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung

Wie bereits einleitend beschrieben, definiert das Bundessozialgericht den Vergleichsraum als ausreichend großen Raum der Wohnbebauung. Dieser Teil der Vergleichsraumdefinition wird vom Bundessozialgericht jedoch nicht weiter ausgeführt.

Eine Operationalisierung erfolgt hier über die Größe des Mietwohnungsbestandes in den jeweiligen Vergleichsräumen. Dabei wird auf die, im Zensus 2011 erfassten, „zu wohnzwecken vermieteten Wohnungen“, zurückgegriffen.

Die Mietwohnungen stellen die relevante Grundgesamtheit für die Erhebung von Referenzmieten in den Vergleichsräumen dar. Ein Rückgriff allein 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 (selbstgenutztes Wohneigentum) nicht berücksichtigt werden kann. In der Tabelle 3 wird der Mietwohnungsbestand der Vergleichsräume detailliert beschrieben.

Sie zeigt, dass die meisten Kommunen keinen eigenen ausreichend großen Mietwohnungsmarkt darstellen und deshalb in Vergleichsräumen zusammengefasst werden müssen. Unter dieser Prämisse stellen die gebildeten Vergleichsräume einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung dar. Diese ermöglichen auch eine reproduzierbare Datenerhebung.

Tab. 3 Einwohner und Wohnungsbestand in den Vergleichsräumen¹			
	Einwohner	Wohnungen	...davon zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen
Bad Arolsen	14.957	7.608	3.330
Diemelstadt	5.148	2.522	728
Volkmarsen	6.701	3.144	1.084
VR I Bad Arolsen	26.806	13.274	5.142
Diemelsee	4.854	2.517	590
Korbach	23.039	11.351	5.500
Lichtenfels	4.052	1.912	433
Twistetal	4.451	1.976	497
Vöhl	5.728	2.914	788
Waldeck	7.048	3.769	1.077
Willingen	5.825	4.025	1.385
VR II Korbach	54.997	28.464	10.270
Bad Wildungen	16.106	8.671	4.411
Edertal	6.519	3.428	855
VR III Bad Wildungen	22.625	12.099	5.266
Allendorf (Eder)	7.389	3.368	1.043
Battenberg (Eder)	5.358	2.500	721
Burgwald	4.836	2.199	588
Frankenau	3.038	1.477	325
Frankenberg (Eder)	17.629	8.468	3.669
Gemünden (Wohra)	3.768	1.781	515
Haina (Kloster)	3.289	1.530	293
Hatzfeld (Eder)	3.063	1.529	398
Rosenthal	2.133	968	206
VR IV Frankenberg	50.503	23.820	7.758
LK Waldeck-Frankenberg	154.931	77.657	28.436

¹Zensus 2011.
Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024

5.4 Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren und Mittelbereiche

Den Ausführungen des Bundessozialgerichts weiter folgend, sind Vergleichsräume nicht nur ausreichend große Räume der Wohnbebauung, sondern auch gekennzeichnet durch räumliche Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit. Es ist hierbei auf räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereich für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen abzustellen.¹⁵

Der räumlichen Orientierung in Bezug auf die Erreichbarkeit von Ballungsräumen beziehungsweise der infrastrukturellen Verbundenheit wird in der Wirtschaftsgeografie mit dem Konzept der Zentralen Orte Rechnung getragen. Das Zentrale-Orte-System ist das raumordnerische Instrument, mit dem die Leistungserbringung der Daseinsvorsorge räumlich organisiert wird. 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 Versorgungsleistungen an Ware, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren ein. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto bessere und spezialisiertere Angebote zur Daseinsversorgung werden angeboten.¹⁶

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

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

¹⁵ Siehe unter anderem BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B 14 AS 12/18 R.

¹⁶ https://de.wikipedia.org/wiki/System_der_zentralen_Orte (Zugriff: 12.07.2019).

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

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

Zugleich streuen die Ober-, Mittel- und Grundzentren ihre Infrastruktur- und Leistungsangebote in den umliegenden Verpflegungsraum. Hierzu gewähren die Zentralen Orte Erreichbarkeiten insbesondere mit dem Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zur Anbindung an die zentralen Einrichtungen. Damit schaffen die Zentralen Orte ein Netz für öffentliche und private Daseinsvorsorgemöglichkeiten.

Innerhalb des Landkreises Waldeck-Frankenberg liegen die Mittelzentren Bad Arolsen, Bad Wildungen, Frankenberg (Eder) und Korbach, sowie der Zusammenschluss der Städte Allendorf (Eder) und Battenberg (Eder) zu einem gemeinsamen Mittelzentrum. Darüber hinaus sind die übrigen Städte und Gemeinden Grundzentren. Fast jede Kommune im Landkreis Waldeck-Frankenberg grenzt an mindestens ein Mittelzentrum oder bildet selbst ein Mittelzentrum. Die Ausnahme bildet jedoch die Gemeinde Gemünden (Wohra), die nicht unmittelbar an ein Mittelzentrum grenzt.

Somit stellen alle vier Vergleichsräume eine gute und umfassende Versorgung der Bevölkerung und damit auch der Leistungsempfänger sicher.

5.5 Nähe zu Ballungsräumen

Der Landkreis Waldeck-Frankenberg weist keine Nähe zu einem Ballungsraum auf.

5.6 Unterschiede im Mietpreisniveau

Unterschiede im Mietniveau sind in jedem Ort und in jeder Region gegeben. So ist beispielsweise die gesamte Stadt Hamburg oder auch Berlin als ein Vergleichsraum definiert, wobei es deutliche Mietunterschiede zwischen den Stadtteilen gibt. Diese Disparitäten können als normal bezeichnet werden und wirken einer Segregation entgegen. Vergleicht man die Richtwerte (Bruttokaltmiete) (siehe Tabelle 11) sind nur geringfügige Unterschiede im Mietpreisniveau erkennbar. Diese bildet aus gutachterlicher Sicht kein Kriterium, das bei der Vergleichsraumbildung eine Rolle spielt.

5.7 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 (vergleiche BSG, Urteil vom 20.08.2009 - B 14 AS 65/08 R). Entsprechend soll bei der Festlegung von Angemessenheitsrichtwerten einbezogen werden, dass am Wohnort (im Sinne des Bundessozialgerichts) eine angemessene Wohnung auch verfügbar ist (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R und BSG, Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R).

Ob der gesamte Vergleichsraum einer Bedarfsgemeinschaft tatsächlich zugemutet werden kann, kann nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist bspw. der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Wesentlich wäre in diesen Fällen, wie die Schulen erreicht werden können. Für Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII ist die Frage des Schulortes gänzlich hinfällig. Ähnlich argumentiert das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 11.12.2012 -B 4 AS 44/12 R.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass sich der homogene Wohn- und Lebensbereich im Einzelfall zu meist bestimmen lässt, die Einzelfälle insgesamt jedoch so unterschiedlich sind, dass sich

- zum einen kaum ein für eine Stadt oder einen Landkreis 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.

6 Datengrundlage im Landkreis Waldeck-Frankenberg

Analyse & Konzepte hat zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft vom Landkreis Waldeck-Frankenberg einen Datensatz mit folgenden, nicht personenbezogenen Daten erhalten:


- Ort der Wohnung (ohne Straße und Hausnummer)
- Größe der Bedarfsgemeinschaft
- Wohnfläche
- Netto-Kaltmiete (tatsächlich und anerkannt)
- Kalte Betriebskosten (tatsächlich und anerkannt)
- Heizkosten (tatsächlich und anerkannt)

Ein Rückschluss auf einzelne Mieter, Vermieter oder Leistungsempfänger ist durch diese Vorgehensweise ausgeschlossen.

Der Datensatz umfasst Bestandsmieten aus dem SGB II und SGB XII aus dem April 2024. Die stichtagsbezogenen Daten ermöglichen im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar ausgewertet werden können. In der Tabelle 4 sind die Bestandsmieten aus dem Jobcenter unterteilt in die einzelnen Wohnungsgrößenklassen dargestellt.

Tab. 4 Anzahl und Verteilung aller Bestandsmieten									
Vergleichsraum	Wohnungsgröße								Summe
	< 35 m ²	≥35 ≤50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 87 m ²	> 87 ≤ 99 m ²	> 99 m ²	nicht zu- zuordnen	
Bad Arolsen	106	225	163	225	92	71	120	21	1.023
Korbach	210	460	257	342	144	75	135	62	1.685
Bad Wildungen	135	318	176	203	76	75	78	19	1.080
Frankenberg	215	359	201	256	108	74	180	51	1.444
LK Waldeck-Frankenberg	666	1.362	797	1.026	420	295	513	153	5.232

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024



Von den ursprünglich 5.256 Bestandsmieten wurden weitere 24 Datensätze ausgeschlossen, da sie nicht im Landkreis liegen. Insgesamt konnten 3.830 Mieten verwendet werden. Nicht relevante Datensätze wurden ausgeschlossen. Es handelt sich um unvollständige Datensätze oder Wohnungen mit zu kleinen (unter 35 m²) oder zu großen (über 99 m²) Wohnflächen.

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

6.1 Repräsentativität

Für die Grundgesamtheit gilt es anhand der Mietwerterhebung eine repräsentative Datenbasis zu ermitteln. Die Mietwerterhebung für den Landkreis Waldeck-Frankenberg basiert auf einem Datensatz mit Bestandsmieten aus dem SGB II und SGB XII.

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.¹⁷ Diese Quote ist auch statistisch nicht begründet und hinsichtlich der Stichprobentheorie nicht notwendig. Da das Bundessozialgericht bei der Datenerhebung immer wieder auf die Mietspiegelsystematik verweist, sei zum einen auf den aktuellen Mietspiegel der Stadt München hingewiesen. Dieser basiert auf einer Ergebnisstichprobe von 3.072 Mietwohnungen bei einem Mietwohnungsbestand von 832.810 Wohneinheiten. Das entspricht einer Quote von 0,4 %. Zum anderen empfehlen die Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zur Mietspiegelerstellung eine Besetzung von 30 Fällen je Tabellenfeld.¹⁸

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

Die vorangestellten Ausführungen betreffen Datenerhebungen, die sich auf den gesamten Mietwohnungsbestand beziehen. Im vorliegenden Konzept ist letztlich auf das untere Wohnungsmarksegment abgestellt worden. Die erhobenen Daten haben keinen Anspruch, repräsentativ zum gesamten Mietwohnungsbestand zu sein. Die Bewertung des Standards erfolgte dabei normativ (siehe Kapitel 4.2).

Die Frage nach der Repräsentativität des Umfangs ist auch aus anderen Gründen unbedenklich. Bei den SGB II- und SGB XII-Mietdaten handelt es sich um stichtagsbezogene Vollerhebungen. Diese sind per Definition repräsentativ und bedürfen daher keiner Prüfung auf Repräsentativität.¹⁹

¹⁷ Bundessozialgericht, Terminbericht Nr. 31/20 vom 03.09.2020 zu B 14 AS 34/19 R

¹⁸ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024.

¹⁹ Siehe Seite 178, 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 inkl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

6.2 Extremwertkappung

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

- Prüfung der Datenbasis auf einheitliche Mietenbegriffe: Netto-Kaltmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten.
- Zuordnung der Mieten zu den Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Mieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer"). Die Eliminierung von Extremwerten erhöht die Robustheit der Auswertungen, da einzelne sehr hohe oder sehr niedrige Mietwerte die Mittelwerte verzerrern können.

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

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. „Nicht zulässig ist es hingegen, eine Ausreißerbereinigung mit der Zielsetzung der systematischen Beeinflussung der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen.“²⁰

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

Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als "Ausreißer" (Extremwerte) behandelt. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 3.665 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 5).

²⁰ Seite 46, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024.

Tab. 5 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	5.256
./. Ausschluss nicht im Gebiet des Landkreises	24
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte z. B. unvollständiger Datensatz oder zu große Wohnflächen	1.402
Vollgültige Mietwerte	3.830
./. Extremwertkappung	165
Mietwerte für weitere Auswertungen	3.665
Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024	

In Tabelle 6 ist die Verteilung der relevanten Mietwerte auf die Vergleichsräume und Wohnungsgrößenklassen ersichtlich. In allen Tabellenfeldern sind die Fallzahlen ausreichend, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.

Tab. 6 Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 35 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 87 m ²	> 87 ≤ 99 m ²	
Bad Arolsen	207	151	210	85	64	717
Korbach	438	248	316	134	64	1.200
Bad Wildungen	308	173	192	69	71	813
Frankenberg	346	181	238	102	68	935
LK Waldeck-Frankenberg	1.299	753	956	390	267	3.665
Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024						

6.3 Erfassung der Angebotsmieten

Neben den Bestandsmieten 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 Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherche der Angebotsmieten wurde im Zeitraum vom 15.04.2023 bis 14.04.2024 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- Immopool,
- (Ebay-)Kleinanzeigen.


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

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

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.246 Angebote ermittelt werden. Vor den weiteren Auswertungen wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des Intervalls der 1,96-fachen Standardabweichung unter- und oberhalb des Mittelwerts über alle als relevant identifizierten Mieten vorgenommen. Nach Durchführung dieser Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.189 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 7).

Tab. 7 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	≥ 35 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 60 m ²	> 60 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 87 m ²	> 87 ≤ 99 m ²	
Bad Arolsen	32	31	46	44	38	191
Korbach	68	92	139	95	62	456
Bad Wildungen	38	51	85	43	34	251
Frankenberg	48	47	91	56	49	291
LK Waldeck-Frankenberg	186	221	361	238	183	1.189

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024



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

- In dem Zeitraum von 12 Monaten wurden 1.189 verwertbare Angebote erfasst.
- Im Landkreis Waldeck-Frankenberg gibt es laut Zensus 2011 rund 22.100 Wohnungen in Wohngebäuden, ohne Heime, inkl. Bad und WC, bis 99 m².
- Die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt in Hessen bei 7,6 % pro Jahr.²¹
- Es werden also ca. 1.680 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot umfasst also rund 71 % der anzunehmenden Umzüge.
- Laut Zensus 2011 beträgt der Leerstand rund 3.747 Wohnungen, die ebenfalls nicht vollständig als Mietangebote öffentlich vermarktet werden.

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

Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen im Internet und in den Printmedien erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet. Das heißt, auch wenn absolut betrachtet - bezogen auf

²¹ Umzugsquote nach Bundesländern in Deutschland 2017. www.statista.de (letzter Abruf am 11.07.2024).

die Anzahl der Fälle - scheinbar kein ausreichendes Angebot öffentlich vermarktet wird, zeigt die Betrachtung des Anteils der tatsächlich verfügbaren Wohnungen (siehe Tabelle 12), wie hoch der Anteil des Angebotsmarktes ist, der zu den Richtwerten angemietet werden kann.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

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

Entsprechend der Anforderungen des Bundessozialgerichts und der gesetzlichen Anforderungen (Rechtsgedanke des § 22c Abs. 1 Satz 3 SGB II, sowie §35 SGB XII) 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 nachfrage- und angebotsorientiert 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).

In Kapitel 4.1 wurde hergeleitet, dass der Spannenoberwert bereits als Grenze für Wohnungen des einfachen Standards betrachtet werden kann. Wichtig für die Ableitung des Grenzwertes ist aber auch die Versorgung der Leistungsempfänger mit Wohnungen auf dem Angebotsmietenmarkt sicher zu stellen.

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 zu versorgenden Leistungsempfänger angepasst.

Bedeutend bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie.

Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind.

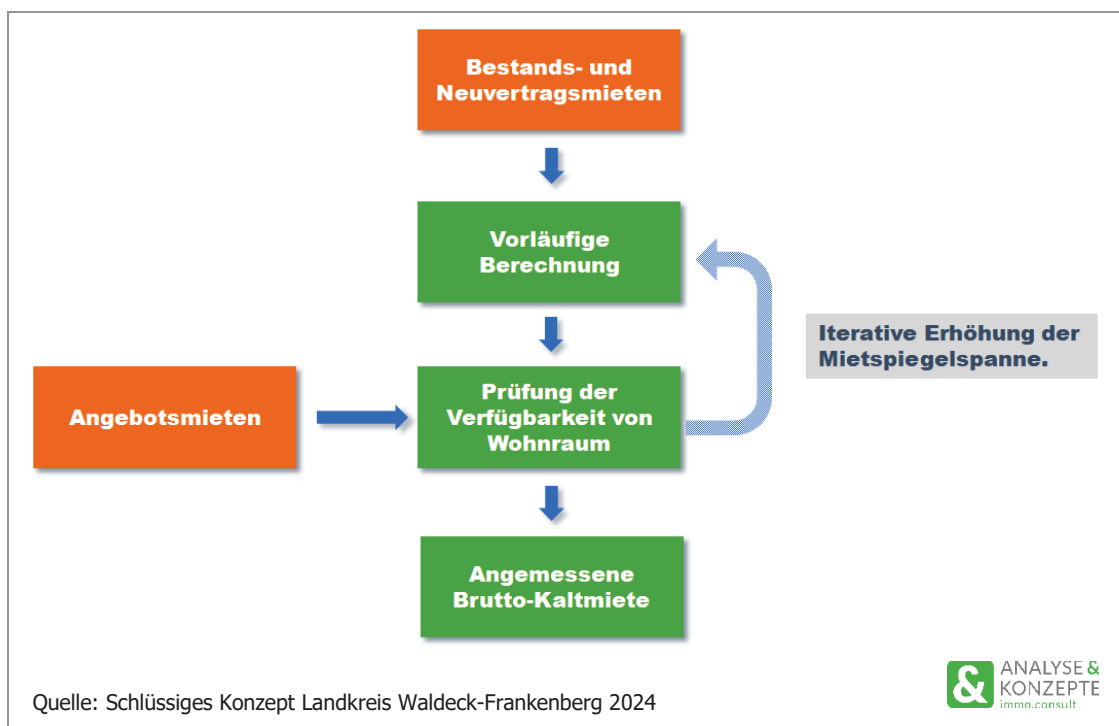
Als ausreichend für die Wohnungsmarktverhältnisse im Landkreis Waldeck-Frankenberg können hier Anteilswerte von mindestens 20 % der Angebotsmieten betrachtet werden (siehe Exkurs). Hierbei sei zudem angemerkt, dass es sich bei der Erhebung der Angebotsmieten um eine Vollerhebung des öffentlichen Wohnungsmarktes handelt. Hier sind entsprechend Wohnungen des einfachen, mittleren und gehobenen Standards in den Angeboten enthalten.

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze wird aus der Verteilung der Bestandsmieten zunächst ein Spannenoberwert definiert, welcher die Ausgangssituation bestimmt. Hierbei handelt sich um die obere 2/3-Spanne (siehe Kapitel 4.2).

Sollten die Anteile der erfassten Wohnungsangebote, die zu den auf Basis der Bestandsmieten abgeleiteten Spannenoberwerte zu niedrig liegen, werden solange höhere Spannenwerte iterativ geprüft, bis die Angebotsanteile als ausreichend unter den aktuellen Marktbedingungen bewertet werden können. Sollte in einem Vergleichsraum der Anteil der Anmietbarkeit für 2 Personen-Haushalte mit der 2/3-Spanne bei 18 % und somit unterhalb des 20 %-Anteils liegen, so erhöht man den Spannenwert auf die 3/4-Spanne und erreicht einen Anmietbarkeitsanteil von 23 % und liegt somit oberhalb des Schwellenwertes von 20 % Anmietbarkeit der Angebotsmieten in dieser Haushaltsgößenklasse.

Das iterative Verfahren wird in der nachfolgenden Abbildung schematisch dargestellt.


Abbildung 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten



Im Ergebnis dieses iterativen Prozesses wurden für den Landkreis Waldeck-Frankenberg die folgenden Spannenoberwerte bestimmt:

Tab. 8 Spannenwerte					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Bad Arolsen	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne
Korbach	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne
Bad Wildungen	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	4/5-Spanne
Frankenberg	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024




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

7.2 Ergebnisse

Die in Tabelle 8 dargestellten Spannenoberwerte werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse im Vergleichsraum. Es ergeben sich die in Tabelle 9 dargestellten Netto-Kaltmieten.

Tab. 9 Netto-Kaltmieten in €					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Bad Arolsen	358,00	360,00	424,50	489,81	541,53
Korbach	354,00	375,60	469,50	518,52	532,62
Bad Wildungen	377,00	390,60	445,50	522,00	538,56
Frankenberg	356,50	366,00	463,50	511,56	609,84

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024




Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltmiete ausweisen zu können (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R), wurden im Rahmen der Auswertung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen mit erfasst. Es wurden die tatsächlichen und nicht die anerkannten Betriebsko-

ten berücksichtigt. Für die weiteren Berechnungen wird der obere Spannenwert einer zwei Drittelspanne aller Betriebskostenwerte differenziert nach Wohnungsgröße im Vergleichsraum zum Ansatz gebracht (siehe Tabelle 10).

Tab. 10 Obere Spannenwert der kalten Betriebskosten in €					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Bad Arolsen	102,00	107,40	144,00	168,78	156,42
Korbach	103,00	129,60	159,75	185,31	177,21
Bad Wildungen	108,00	114,60	150,00	163,56	150,48
Frankenberg	111,00	117,00	138,75	147,03	154,44


Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024



Aus der Addition der Netto-Kaltmieten und den kalten Betriebskosten erhält man die angemessene Brutto-Kaltmiete (siehe Tabelle 11).

Tab. 11 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Bad Arolsen	460,00	467,40	568,50	658,59	697,95	+84,60
Korbach	457,00	505,20	629,25	703,83	709,83	+86,04
Bad Wildungen	485,00	505,20	595,50	685,56	689,04	+83,52
Frankenberg	467,50	483,00	602,25	658,59	764,28	+92,64

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024



Die Tabelle 12 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann. Die Angebotsmieten werden ebenfalls als "Produkte" betrachtet. Die erhobenen tatsächlichen Netto-Kaltmieten der Angebotsmieten zuzüglich der ermittelten kalten Betriebskosten werden mit den erhobenen tatsächlichen Wohnflächen der Angebote multipliziert.

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

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

Tab. 12 Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot¹										
Vergleichsraum	1 Person (> 35 bis ≤ 50 m²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 75 m²)		4 Personen (>75 bis ≤ 87 m²)		5 Personen (>87 bis ≤ 99 m²)	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
Bad Arolsen	460,00	69%	467,40	29%	568,50	39%	658,59	39%	697,95	37%
Korbach	457,00	62%	505,20	40%	629,25	58%	703,83	40%	709,83	29%
Bad Wildungen	485,00	79%	505,20	67%	595,50	47%	685,56	47%	689,04	21%
Frankenberg	467,50	63%	483,00	36%	602,25	43%	658,59	30%	764,28	37%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)
Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024