

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

Aufgrund der §§ 22a bis 22c sowie § 35a SGB II in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.05.2011 (BGBl. I S. 850, 2094), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 31.07.2016 (BGBl. I S. 1939, 1940) i.V.m. § 4a Nr. 1 des Hessischen OFFENSIV-Gesetzes vom 20.12.2004 (GVBl. I S. 488, 491), zuletzt geändert durch Art. 2 Nr. 9 des Gesetzes vom 23.07.2015 (GVBl. S. 318, 319), und § 9 der Hauptsatzung des Vogelsbergkreises vom 11.09.2012, zuletzt geändert durch Satzung vom 11.05.2016, hat der Kreistag des Vogelsbergkreises in seiner Sitzung am 10. November 2016 folgende Satzung zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft nach den SGB II- und SGB XII-Bestimmungen (Unterkunftskosten-Satzung) beschlossen:

§ 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 § 35a Satz 1 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.

§ 2 Datenerhebung, -auswertung und -überprüfung

- (1) Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft sind durch ein Fachunternehmen geeignete statistische Daten erhoben und ausgewertet worden und es ist im September 2016 ein „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“ erstellt worden.
- (2) Zur Methodik der Datenerhebung und -auswertung wird auf die daraus abgeleitete Begründung verwiesen, die auch die besonderen Bedarfe für die Unterkunft nach § 4 berücksichtigt; diese Begründung (Anlage) ist Bestandteil dieser Satzung (§ 22b Abs. 2 SGB II).
- (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 gibt es für das Gebiet des Vogelsbergkreises mit seinen 19 Städten und Gemeinden zwei Mietkategorien, die Vergleichsräume im Sinne des § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II sind.
- (2) Die Mietkategorie I gilt für die Städte Alsfeld, Lauterbach und Schotten:

Mietkategorie I					
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	4,84 €	1,62 €	6,46 €	323,00 €
2 Personen	62 m ²	4,60 €	1,41 €	6,01 €	372,62 €
3 Personen	74 m ²	4,57 €	1,43 €	6,00 €	444,00 €
4 Personen	86 m ²	4,47 €	1,39 €	5,86 €	503,96 €
5 Personen	98 m ²	4,14 €	1,39 €	5,53 €	541,94 €
jede weitere Person	+ 12 m ²	4,14 €	1,39 €	5,53 €	+ 66,36 €

- (3) Die Mietkategorie II gilt für die Städte Grebenau, Herbstein, Homberg (Ohm), Kirtorf, Romrod, Schlitz und Ulrichstein sowie die Gemeinden Antrifttal, Feldatal, Freiensteinau, Gemünden (Felda), Grebenhain, Lautertal, Mücke, Schwalmtal und Wartenberg:

Mietkategorie II					
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	4,23 €	1,62 €	5,85 €	292,50 €
2 Personen	62 m ²	4,54 €	1,41 €	5,95 €	368,90 €
3 Personen	74 m ²	4,14 €	1,43 €	5,57 €	412,18 €
4 Personen	86 m ²	4,13 €	1,39 €	5,52 €	474,72 €
5 Personen	98 m ²	3,84 €	1,39 €	5,23 €	512,54 €
jede weitere Person	+ 12 m ²	3,84 €	1,39 €	5,23 €	+ 62,76 €

§ 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 oder 3 um 24 % erhöht.

- (2) Einen besonderen Bedarf für Unterkunft haben auch Personen, die aufgrund ihres Alters einen erhöhten Raumbedarf haben (§ 35a Satz 1 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 oder 3 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 oder 3 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 oder 3 die Anzahl um zwei Personen zu erhöhen (Spalte 1).

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2017 in Kraft. Zugleich tritt die bisherige Unterkunfts-kosten-Satzung, die zum 01.01.2013 in Kraft getreten und zum 01.01.2015 geändert worden ist, außer Kraft.

Anlage zu § 2 Abs. 2

1. Übersicht

Der Vogelsbergkreis ist gemäß den §§ 22a bis 22c SGB II i.V.m. § 4a Nr. 1 des Hessischen OFFENSIV-Gesetzes (HOFFG) 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.“

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

„Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen 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.“

Da im Gebiet des Vogelsbergkreises keine Mietspiegel oder qualifizierte Mietspiegel vorhanden sind, hat der Kreisausschuss im Januar 2016 ein Fachunternehmen beauftragt, für das Kreisgebiet auf einer breiten empirischen Datengrundlage ein Konzept zu erstellen. Die Datenerhebung für die Bestandsmieten ist zum Stichtag 01.04.2016 erfolgt und die Angebotsmieten sind in der Zeit von Dezember 2015 bis Juli 2016 erhoben worden.

Ziel der Erhebung und der Auswertung der Daten ist es gewesen, 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 Unterkunftskosten. 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. 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.

Das Fachunternehmen definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro m². 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 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).

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 § 35a 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“. Diese Sonderregelungen finden sich in § 4.

2. Zur Festlegung der beiden Mietkategorien (§ 3)

2.1 Grundlagen

„Um die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt realitätsgerecht abzubilden, können die Kreise und kreisfreien Städte ihr Gebiet in mehrere Vergleichsräume unterteilen, für die sie jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmen“ (§ 22b Abs. 1 S. 4 SGB II).

Dabei sind strukturell vergleichbare Wohnungsmärkte zu einem Vergleichsraum (Mietkategorie) zusammen zu fassen, wobei die Kommunen im Kreisgebiet keine unmittelbare Nachbarschaft aufweisen müssen. Für jeden der Vergleichsräume (Mietkategorien) ist die Angemessenheit der Unterkunftskosten (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) eigenständig festzustellen.

Eine solche Unterteilung des Wohnungsmarktes in unterschiedliche Mietkategorien stellt sicher, dass in den Kommunen mit strukturell höheren Mieten durch die Festlegung einer angemessenen Miete

tatsächlich auch Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können. Zugleich wird damit verhindert, dass in Kommunen mit einer strukturell niedrigeren Miete höhere Mieten als angemessen zu berücksichtigen sind.

Der Vogelsbergkreis ist ländlich strukturiert und hat 105.763 Kreisangehörige, die sich auf 10 Städte und 9 Gemeinden verteilen. Diese 19 kreisangehörigen Städte und Gemeinden haben (Stand: 31.12.2014) zwischen 15.889 Einwohnern (Stadt Alsfeld) und 1.933 Einwohnern (Gemeinde Antrifftal). Diese 19 Städte und Gemeinden weisen teilweise unterschiedliche Wohnungsmärkte mit einer deutlich zu unterscheidenden Angebotsstruktur auf.

Da in den einzelnen Kommunen wegen der überschaubaren Einwohnerzahlen nur ein geringes Angebot an Mietwohnungen besteht und der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum sehr hoch ist, ist erhebungstechnisch die Erstellung einer Mietübersicht für jede der 19 Städte und Gemeinden nicht möglich.

2.2 Die Mietkategorien I und II

Die Gruppierung der 10 Städte und der 9 Gemeinden zu insgesamt zwei Mietkategorien ist insbesondere auf der Grundlage von Indikatoren aus der amtlichen Statistik des Landes Hessen erfolgt, die einen starken Einfluss auf die Bildung der regionalen Mieten aufweisen.

Hierbei sind folgende amtliche Indikatoren berücksichtigt worden (**Abbildung 1**):

Abbildung 1:

Indikatorenkatalog und Datenquellen	
Indikator	Datenquelle
Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2011-2014 ¹
Bevölkerungsdichte	Bevölkerung pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche 2014 ¹
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) 2014 ¹
Pro-Kopf-Einkommen	Gesamtbetrag der Einkünfte pro Steuerpflichtigen, Stand: 2010 ¹
Neubautätigkeit	Durchschnittliche Fertigstellung neuer Wohnungen 2010-2014 ¹
Wohngeldestufung	Mietenstufe nach WoGG, Stand: 2016 ²
Bodenpreis	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune, Stand: 2014 ³
ÖPNV-Anbindung	schnellste ÖPNV-Verbindung zum nächstgelegenen Mittel- oder Oberzentrum, Stand: 2016 ⁴
¹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder. ² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. ³ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Vogelsbergkreises (Stand: 01.01.2014) ⁴ www.bahn.de, erhoben für Fahrten am 04.04.2016. Quelle: Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2016 durch Fachunternehmen	

Die Zuordnung zu den beiden Mietkategorien mit einem vergleichbar homogenen Niveau der Mieten ist mit dem multivariaten Verfahren Clusteranalyse (= Ballungsanalyse) berechnet worden. Durch dieses Verfahren und die Nutzung der statistischen Indikatoren ist die Zuordnung der 19 Städte und Gemeinden des Vogelsbergkreises zu den beiden Vergleichsräumen methodisch ableitbar, mathematisch begründet und damit frei von einer subjektiven Einschätzung.

Durch das von dem Fachunternehmen entwickelten Verfahren werden strukturelle Unterschiede kleinräumig berücksichtigt. Gleichzeitig wird durch diese praktikable Lösung ein einheitliches Verwaltungshandeln gewährleistet.

Die Beschränkung auf zwei Mietkategorien stellt sicher, dass sich diese hinreichend deutlich voneinander unterscheiden. Diese Unterteilung ist ein sachgerechter Kompromiss für den ländlich strukturierten, gering besiedelten Vogelsbergkreis (72 Einwohner/km²) zwischen einer möglichst homogenen Siedlungsstruktur und einer niedrigen Anzahl von Mietkategorien.

Soweit die Stadt Schotten allein als Ergebnis der mathematischen Berechnung der Mietkategorie II zuzuordnen wäre, hat eine Analyse der erhobenen Bestandsmieten jedoch gezeigt, dass das Mietniveau in der Stadt Schotten dem Mietniveau in den Städten Alsfeld und Lauterbach entspricht. Daher ist die Stadt Schotten der Mietkategorie I zugeordnet worden, um innerhalb der beiden Mietkategorien ein homogenes Mietgefüge zu gewährleisten.

Der Mietkategorie I umfasst daher die 3 Städte Alsfeld, Lauterbach und Schotten mit jeweils mehr als 10.000 Einwohnern (§ 3 Abs. 2). Diese Mietkategorie ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsdichte und Siedlungsstruktur (Anteil Mehrfamilienhäuser). Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) liegen deutlich über dem Kreisdurchschnitt.

Die Mietkategorie II besteht aus den übrigen 7 Städten und den 9 Gemeinden (§ 3 Abs. 3). Diese 16 kreisangehörigen Städte und Gemeinden gehören zur Mietstufe I nach § 12 WoGG. Sämtliche Strukturindikatoren dieser 16 Kommunen entsprechen dem Kreisdurchschnitt.

3. Erhebung der Daten (§ 22c Abs. 1 SGB II)

3.1 Abstrakt angemessene Wohnungsgrößen

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.

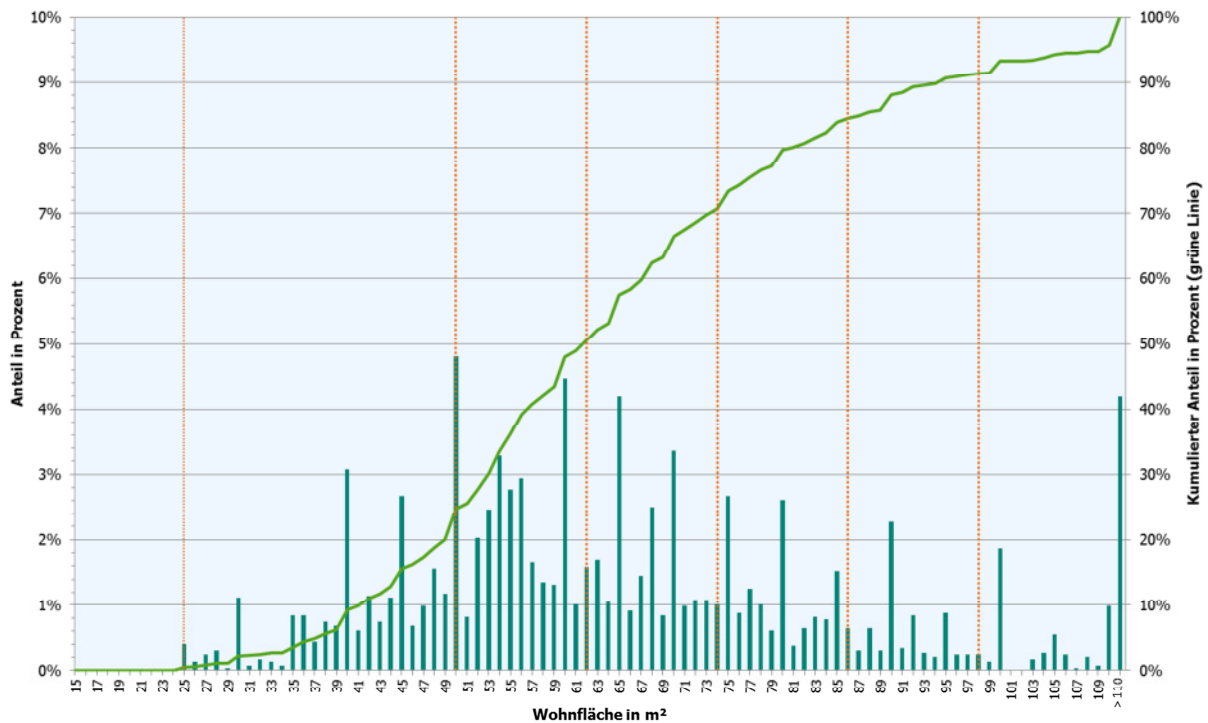
Das zur Verfügung stehende Angebot von Wohnungen für Haushalte mit einer Person und mit zwei Personen, die den größten Anteil der Bedarfsgemeinschaften im SGB II und SGB XII stellen, ist daher bei Beachtung der förderungsfähigen Wohnflächen für diese Haushalte (Regelwohnflächen) von 45 m² und von 60 m² (Ziffer 4.2.1 des Erlasses „Soziale Wohnraumförderung, hier: Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 30.03.2016, StAnz. S. 472, 474) 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 preisstärkend auswirkt.

Für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als zwei Personen ist die Regelwohnfläche gemäß Ziffer 4.2.1 des fachministeriellen Erlasses vom 30.03.2016 dann entsprechend für jede weitere Person um jeweils 12 m² erhöht worden (StAnz. S. 472, 474).

Die **Abbildung 2** zeigt die Struktur der Wohnflächen im Kreisgebiet im ermittelten Bestand an Mietwohnungen. Berücksichtigt worden sind Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen, Mieten von angebotenen Wohnungen sowie tatsächliche Mieten aus dem Bestand des Kommunalen Jobcenters des Amtes für Soziale Sicherung.

Abbildung 2:



Die senkrechten Balken zeigen den jeweiligen Anteil Wohnungen am Gesamtmarkt für die jeweilige Wohnungsgröße in Quadratmeter (senkrechte Skala links). Die Linie summiert diese Anteile auf (senkrechte Skala rechts); danach haben rd. 50 % der Wohnungen eine Wohnfläche bis zu 62 m².

3.2 Mieten im Bestand im Kreisgebiet

Die Ermittlung der Bestandsmieten ist durch Erhebungen bei den regionalen Großvermietern, bei Klein- und Kleinstvermietern im Vogelsbergkreis erfolgt unter Einbeziehung der insgesamt vorhandenen Struktur von Eigentümern. Berücksichtigt worden sind Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 25 m² mit Bad und Sammelheizung als Standard, die keine gewerblichen Mietanteile aufweisen, die nicht möbliert sind und die zu den üblichen Bedingungen des Wohnungsmarktes angeboten werden. Nicht berücksichtigt worden sind leerstehende Wohnungen, Wohnungen in Heimen und in heimbähnlichen Einrichtungen, Ferienwohnungen, Dienst- und Werkswohnungen sowie Wohnungen, die zu Sonderkonditionen an Verwandte oder Freunde vermietet werden.

Die erhobenen Daten geben die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsbestandes wieder, wenn sie auf mindestens 10 von Hundert des kreisweit in Betracht zu ziehenden Bestandes an Mietwohnungen beruht.

Im Zensus 2011 konnten im Vogelsbergkreis 15.689 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen bestimmt werden. Im Rahmen der Datenerhebung sind tatsächlich 2.715 Mietwohnungen berücksichtigt worden, so dass die 10 %-Grenze von 1.586 Mietwohnungen (Zensus 2011) überschritten worden ist.

Um tatsächlich nur Wohnungen zu berücksichtigen, bei denen die Bildung der Miete marktkonform erfolgt ist, ist wie bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels (§ 558d BGB) eine tabellenfeldbezogene Kappung der extremen Mietwerte mittels eines Intervalls von 1,96 Standardabweichungen um den Mittelwert durchgeführt worden.

Dieses Vorgehen ist gewählt worden in Anlehnung an die Verteilungsverhältnisse einer Normalverteilung, bei der sich in diesem Intervall 95 vom Hundert aller Fälle befinden. Außerhalb dieses Intervalls liegende Werte werden als Extremwerte behandelt und von einer weiteren Berücksichtigung ausgeschlossen. Wegen der danach erfolgten Kappung von 163 extremen Mietwerten fußt die

Mietkategorie I auf 1.484 Mietwerten (§ 3 Abs. 2) und die Mietkategorie II auf 1.068 Mietwerten (§ 3 Abs. 3).

3.3 Angebotsmieten/Neuvertragsmieten im Kreisgebiet

Die Recherchen zu den angebotenen Mietwohnungen wurden im Zeitraum Dezember 2015 bis Juli 2016 durchgeführt. Dabei sind als Quellen ausgewertet worden: Immoscout 24, Immonet und Immowelt (jeweils Internet-Immobilienportale), die regionale Tagespresse, die Anzeigenblätter sowie die Angaben der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

Im genannten Zeitraum konnten 188 Angebotsmieten erfasst werden, davon 103 Mietwerte in der Mietkategorie I und 85 Mietwerte in der Mietkategorie II. Das tatsächliche Wohnungsangebot liegt jedoch deutlich höher, da – insbesondere im ländlichen Raum - nicht alle Wohnungen über die oben genannten Medien vermarktet werden.

Dies verdeutlicht die folgende Überschlagsrechnung:

Im Vogelsbergkreis gibt es laut Zensus 2011 rd. 15.960 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen. Die übliche Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) liegt bei 8 – 10 % pro Jahr. Dementsprechend werden ca. 1.400 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen. Werden die erfassten Angebotsmieten von 188 in 8 Monaten auf 12 Monate hochgerechnet, ergibt dies ca. 280 Wohnungsangebote pro Jahr, welche der Zahl von ca. 1.400 tatsächlichen Wohnungswechseln gegenüber stehen. Es gibt daher bezüglich der tatsächlichen Wohnungswechsel nur 20 % Angebotsmieten.

Ein Teil des Angebots wird direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Wohnungsunternehmen im Vogelsbergkreis haben regelmäßig Interessentenlisten und bieten ferner nicht alle leerstehenden, sondern ausgewählte Wohnungen an. Mieter vermitteln ihre Wohnung an Bekannte und Nachmieter weiter. Die inserierten Mietwohnungen spiegeln daher nicht das tatsächlich im Kreisgebiet zur Verfügung stehende Angebot an Mietwohnungen wider.

Im Ergebnis stellen die ausgewerteten Angebotsmieten eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Preisstruktur des Angebotsmarktes marktgerecht abbilden. Hinzu kommt, dass das Angebot insbesondere bei einem schwächeren Wohnungsmarkt wie im Kreisgebiet noch bei Abschluss des Mietvertrages reduziert werden kann. Eine statistische Auswertung, die ausschließlich auf Angebotsmieten fußt, führt daher regelmäßig zu einer Übergewichtung von teuren Mietwohnungen und damit zu einer Überschätzung des Niveaus der Angebotsmieten.

Um diesen methodischen Effekt der Übergewichtung zu verringern, sind neben den Angebotsmieten auch die Neuvertragsmieten ausgewertet worden (§ 22c Abs. 1 Satz 3 SGB II); dabei handelt es sich um Mietverträge, die in den letzten 9 Monaten vor dem Erhebungsstichtag (01.04.2016) abgeschlossen worden sind. Neuvertragsmieten bilden üblicherweise die reale Wohnungsmarktsituation ab.

4. Auswertung der Daten

4.1 Grundlagen

Die Abgrenzung zwischen einer angemessenen Miete für den einfachen Standard und einer dafür unangemessenen Miete ist anhand des Niveaus von Bestands- und Angebotsmieten vorgenommen worden.

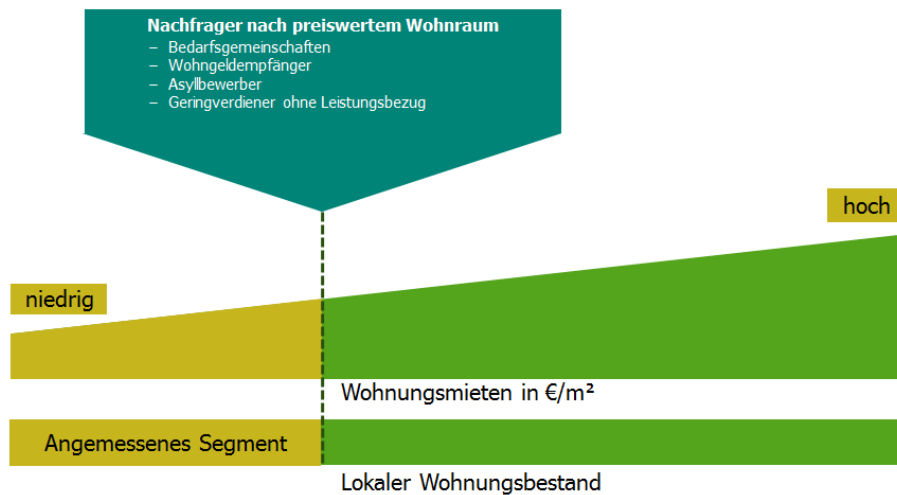
Maßgebend ist nach der BSG-Rechtsprechung allein die Höhe der Netto-Kaltmiete. „Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss von daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet“ (BSG-Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R, juris: Rn. 20; vgl. auch BSG-Urteil vom 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R, juris: Rn. 14).

Die angemessenen Mieten haben sicherzustellen, dass auch in Konkurrenz mit anderen Bewerbern die Empfänger von SGB II- und SGB XII-Leistungen tatsächlich Wohnraum anmieten können. Daher sind die Empfänger von SGB II- und SGB XII-Leistungen sowie die Empfänger von Wohngeld, Geringverdiener ohne Leistungsbezug und Haushalte mit AsylbLG-Leistungen in Beziehung zu setzen zu der Gesamtzahl der Haushalte, die auf eine Mietwohnung angewiesen sind.

Gemäß der amtlichen Statistik sind 2.510 SGB II-Bedarfsgemeinschaften (April 2016) berücksichtigt worden sowie 1.030 SGB XII-Bedarfsgemeinschaften (31.12.2014), 560 Haushalte, die Wohngeld erhalten haben (31.12.2014), 5.130 Geringverdiener ohne Leistungsbezug (31.12.2013) und 570 Haushalte mit AsylbLG-Leistungen (31.12.2015).

Der Bedarf an verfügbaren Mietwohnungen für diese Personengruppen beläuft sich nach Einschätzung des Fachunternehmens im Durchschnitt auf 21 %. Um eine ungewollte Beeinflussung des Wohnungsmarktes im Kreisgebiet zu vermeiden, ist geprüft worden, wie hoch der Anteil an Mietwohnungen sein muss, um eine ausreichende Versorgung der Nachfragergruppen im unteren Segment des Wohnungsmarktes sicherzustellen. Ausgehend vom Umfang dieses Wohnungsmarktanteils, wird ein Perzentil gebildet, das - bezogen auf die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter - die Basis für die Ermittlung eines vorläufigen Richtwertes zur Angemessenheit bildet.

Abbildung 3 (Definition des angemessenen Marktsegmentes):



Ausgehend von der Analyse der Nachfragegruppen und der bisherigen Wohnsituation der Leistungsempfänger wird basierend auf den Bestandsmieten ein vorläufiger Richtwert abgeleitet. Dieser Richtwert wird dem Preisniveau der erhobenen Angebots- und Neuvertragsmieten gegenübergestellt. Innerhalb eines iterativen Verfahrens zur Anpassung der Richtwerte wird sichergestellt, dass auch eine Neuvermietung von Wohnraum in Höhe der Richtwerte in hinreichendem Umfang möglich ist.

Abbildung 4 (Iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen):



4.2 Nettokaltmiete (Spalte 3 der Tabellen zu § 3 Abs. 2 und 3)

Bezogen auf die regionalen Besonderheiten im Kreisgebiet ist für die Tabellenwerte berücksichtigt worden, dass aus einer Person bestehende Bedarfsgemeinschaften überproportional vorhanden sind. Zudem hat die Auswertung der Angebotsmieten ein großes Angebot an größeren Mietwohnungen ergeben, so dass zusätzlich ein ausreichender Sicherheitszuschlag erforderlich gewesen ist.

Bei Bedarfsgemeinschaften mit einer Person ist in der Mietkategorie I der Tabellenwert so festgelegt worden, dass die Abgrenzung zwischen der Angemessenheit und der nicht mehr gegebenen Angemessenheit differenziert nach Haushaltsgrößen durch Perzentilwerte zwischen 30 und 60 % definiert ist; dabei liegen 30 bis 60 % der berücksichtigten Mietverträge (Netto-Kaltmiete/m²) unterhalb des Tabellenwertes. Der Tabellenwert in der Mietkategorie II ist anhand von Perzentilwerten zwischen 45 und 70 % definiert worden.

Unter Berücksichtigung dieser Abgrenzungen ergeben sich gemäß den nachfolgenden Tabellen folgende Werte für die Nettokaltmiete:

Mietkategorie I:

Personen	Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete in €
1 Person	≥25 bis 50 m ²	50 x 4,84 €	242,00 €
2 Personen	> 50 bis 62 m ²	62 x 4,60 €	285,20 €
3 Personen	> 62 bis 74 m ²	74 x 4,57 €	338,18 €
4 Personen	> 74 bis 86 m ²	86 x 4,47 €	384,42 €
5 Personen	> 86 bis 98 m ²	98 x 4,14 €	405,72 €

Mietkategorie II:

Personen:	Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete in €
1 Person	≥25 bis 50 m ²	50 x 4,23 €	211,50 €
2 Personen	> 50 bis 62 m ²	62 x 4,54 €	281,48 €
3 Personen	> 62 bis 74 m ²	74 x 4,14 €	306,36 €
4 Personen	> 74 bis 86 m ²	86 x 4,13 €	355,18 €
5 Personen	> 86 bis 98 m ²	98 x 3,84 €	376,32 €

Ab 6 Personen findet dann die ermittelte Nettokaltmiete pro m² von 4,14 Euro (Mietkategorie I) und von 3,84 Euro (Mietkategorie II) Anwendung (Spalte 3 der Tabellen zu § 3 Abs. 2 und zu 3).

4.3 Kalte Betriebskosten (Spalte 4 der Tabellen zu § 3 Abs. 2 und 3)

Die kalten Betriebskosten (§ 1 Abs. 1) sind auf der Grundlage der Erhebungsdaten bestimmt worden.

Die Erhebungsdaten sind mit den tatsächlich anfallenden kalten Betriebskosten der SGB-II Empfänger im Bestand des Kommunalen Jobcenters des Amtes für Soziale Sicherung abgeglichen worden, um eine Benachteiligung der Leistungsempfänger auszuschließen. Bei der Auswertung ist die jeweilige Größe der Bedarfsgemeinschaft (Personenanzahl) und die Struktur der Wohnungsgrößen herangezogen worden. Unübliche kalte Betriebskosten von weniger als 0,50 Euro/m² und von mehr als 3,00 Euro/m² sind dabei nicht berücksichtigt worden.

Als im Rahmen der Produkttheorie zu berücksichtigender Tabellenwert ist der jeweils höhere Wert sowohl aus den Erhebungsdaten als auch aus dem Datenbestand des Kommunalen Jobcenters gewählt worden. Aufgrund der Altersstruktur und der vergleichsweise günstigen Miethöhe im Vogelsbergkreis wohnen viele Personen kleiner Haushalte in großen Wohnungen. Dies hat zur Folge, dass die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter bei großen Wohnungen häufig niedriger

liegen, weil einige Bestandteile der kalten Betriebskosten verbrauchsorientiert abgerechnet werden. Aus diesem Grund wird für Wohnungen größer als 74 m² der Durchschnittswert für das gesamte Kreisgebiet aus den Erhebungsdaten der Mietwerterhebung festgesetzt.

4.4 Bruttokaltmiete (Spalte 6 der Tabellen zu § 3 Abs. 2 und 3)

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten bestimmt sich nach der Bruttokaltmiete (Spalte 6) als Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße (Spalte 2) und aus der Addition (Spalte 5) der Nettokaltmiete und der kalte Betriebskosten pro m².

Das Verhältnis zwischen der Nettokaltmiete pro m² (Spalte 3) und den kalten Betriebskosten pro m² (Spalte 4) ist im Rahmen der Angemessenheit unerheblich.

5. Besondere Bedarfe für die Unterkunft (§ 4)

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

Für Personen, die aufgrund einer Behinderung einen erhöhten Raumbedarf haben, sind die angemessenen Unterkunftskosten 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 „Soziale Wohnraumförderung, hier: Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen“ vom 30.03.2016 (StAnz. S. 474) regelt unter Ziffer 4.1 (Barrierefreies Bauen), dass die Wohnungen für Rollstuhlbenutzer/innen gemäß DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen zu planen sind. Demgemäß gibt Ziffer 4.2.1 dieses fachministeriellen Erlasses vor, dass die förderungsfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 16 % erhöht werden kann (StAnz. S. 474).

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 und 3) erhöht werden.

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

Für ältere Menschen, die einen erhöhten Raumbedarf haben, sind die angemessenen Unterkunftskosten 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 fachministerielle Erlass „Soziale Wohnraumförderung, hier: Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen“ vom 30.03.2016 (StAnz. S. 474) regelt unter Ziffer 4.1 (Barrierefreies Bauen), dass die für ältere Menschen bestimmte Wohnungen gemäß DIN 18040 Teil 2 ohne „R“-Anforderungen zu planen sind. Demgemäß gibt Ziffer 4.2.1 dieses fachministeriellen Erlasses vor, dass die

förderungsfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 8 % erhöht werden kann (StAnz. S. 474).

Es ist daher sachgerecht, für den Personenkreis der älteren Menschen die angemessene Wohnfläche um 8 % zu erhöhen. Daneben wird ein weiterer Aufschlag um 50 % dieses Erhöhungswertes berücksichtigt, da barrierefreie Wohnungen regelmäßig zu einer höheren Miete angeboten werden.

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 und 3) erhöht werden.

5.3 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 oder 3 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 oder 3 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.

Lauterbach, 14. November 2016

gez. M. Görig

(Manfred Görig)
Landrat