



**Schlüssiges Konzept
zur Ermittlung der angemessenen
Richtwerte der
Kosten für die Unterkunft
nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII
für den
Landkreis Kassel**





Kassel,

Kosten der Unterkunft als sozialhilferechtlich anzuerkennender Bedarf in den Rechtskreisen der Leistungsgewährung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Schlüssiges Konzept

Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft

„Wohnen“ ist ein elementares Grundbedürfnis. Deshalb gehört die Übernahme der Unterkunftskosten zu den zentralen Bestandteilen der Leistungssysteme für die soziale Sicherung in den Rechtskreisen der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) sowie weiterer Gesetze (z. B. AsylbLG).

Durch die Vorschriften der §§ 22 SGB II und 35 SGB XII sollen das Grundbedürfnis „Wohnen“ und die Funktion der Unterkunft als räumlicher Lebensmittelpunkt geschützt werden. Anspruchsberechtigte Personen sollen deshalb im Regelfall nicht gezwungen sein, ihre bisherige Unterkunft und damit ihr soziales Umfeld aufzugeben.

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden Kosten für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind. Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit hat der Leistungsträger nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) einheitliche Kriterien zu entwickeln und diese in einem „Schlüssigen Konzept“ umzusetzen.

Kosten für die Unterkunft und Heizung können nur als Bedarf anerkannt werden, wenn sie tatsächlich anfallen. Bei unentgeltlich gewährter Unterkunft werden keine Unterkunftskosten übernommen.

Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelprüfung voraussetzt. Gleichwohl müssen die entwickelten Kriterien unter Berücksichtigung des allgemeinen Gleichheitssatzes im Sozialleistungsrecht praxisnah und transparent anzuwenden sein. Ziel ist die Gewährleistung von verlässlichen Entscheidungen und die Vorhersehbarkeit der Begrenzung.

Die Bestimmung der Angemessenheitsrichtwerte erfolgt nach einem durch das Bundessozialgericht entwickelten mehrstufigen Verfahren:



1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße
2. Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards
3. Ermittlung der Nettokaltmiete im örtlichen Vergleichsraum
4. Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten.

Der Richtwert für die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten wird aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem ermittelten Quadratmeterpreis gebildet (Produkttheorie: BSG Urteil 08.11.2006, Az.: B 7 b AS 18/06 R).

Leistungsberechtigte können daher wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen oder zugunsten einer größeren Wohnfläche einen niedrigeren Wohnungsstandard hinnehmen, soweit das Produkt aus beiden Größen angemessen ist.

Bestimmung eines Richtwertes für angemessene Kosten für die Unterkunft

Von dem Sozialhilfeträger wird für die Bereiche des SGB II und SGB XII und letztlich auch für den Bereich des AsylbLG die Entwicklung eines schlüssigen Konzepts unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, des Mietpreises, des Wohnungsstandards und der Mietnebenkosten innerhalb der zu bildenden Vergleichsräume gefordert, um die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes abzubilden und Angemessenheitsgrenzen für den Bedarf „Wohnen“ festzulegen.

Ausgangspunkt ist dabei die eigenständige Mietwerterhebung, die über den gesamten Vergleichsraum erfolgt und den relevanten Wohnungsmarkt repräsentativ und empirisch valide abbildet. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze auszuwerten.

Die Erhebung der Mietwertdaten im Landkreis Kassel und deren wissenschaftliche Auswertung erfolgte durch die Firma „Analyse und Konzepte“ und wurde im Endbericht im April 2021 zusammengefasst.

Datenverfügbarkeit und Datenschutz

Zur Ermittlung der angemessenen Brutto-Kaltmieten wurde eine Primärerhebung von Mietwerten im Vergleichsraum (Kreisgebiet Landkreis Kassel) durchgeführt.

Die Erhebung erfolgte in der Zeit von Dezember 2020 bis Februar 2021 zum Stichtag 31.12.2020.

Es wurden „große“ Vermieter, wie z. B. Wohnungsbaugesellschaften, und „kleine“ Vermieter (Privatpersonen mit einer oder wenigen Wohnungen), angeschrieben. Insgesamt wurden 4000 Eigentümer um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten; der Rücklauf betrug 2.972 Antworten, wovon insgesamt 2.393 in die Auswertung einfließen konnten.



Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 21 Hessisches Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz (HDSIG), § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und Art. 28 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)) wurden eingehalten.

Angemessene (abstrakte) Wohnungsgröße

Die Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße bildet die Basis für die Berechnung der angemessenen Mieten nach dem Prinzip der Produkttheorie (angemessene Wohnungsgröße x ermittelte Kosten pro qm).

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnungsflächen; abweichend hiervon wurde aufgrund der regionalen Wohnungsgrößenstruktur die Wohnflächenabgrenzungen für 1-Personen-Haushalte um 5 qm angehoben:

Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	25 qm bis 50 qm
2 Personen	bis 60 qm
3 Personen	bis 72 qm
4 Personen	bis 84 qm
5 Personen	bis 96 qm
Jede weitere Person	+ 12 qm

Angemessener Wohnungsstandard

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen mit einfachen Standards wird auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt, um eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sicherzustellen.

Berücksichtigt werden hinsichtlich des Standards nur Wohnungsbestände die über eine vermierterseitige Ausstattung der Wohnung mit einem Bad und einer Sammelheizung verfügen.

Vergleichsraum

Dem durch das Bundessozialgericht entwickelten Prüfschema folgend ist die Nettokaltmiete für eine nach Größe und Standard angemessenen Wohnung im Vergleichsraum zu ermitteln.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist der Vergleichsraum der Raum,

- für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist,
- innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist



- und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt.

Der Vergleichsraum ist ein, ausgehend vom Wohnort der Leistungsberechtigten Person, bestimmter und ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. (BSG, Urteil vom 30.01.2019 – B14 AS 11/18 R)

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.

Dabei müssen Vergleichsräume so klein gebildet werden, dass sie sich am Wohnort und Wohnumfeld der Leistungsberechtigten orientieren und deren Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes ermöglichen.

Vergleichsräume müssen aber auch so groß gebildet werden, dass sich in ihnen ein ausreichend großer Bestand an Mietwohnungen befindet, damit die Angemessenheitsrichtwerte valide hergeleitet und Nachweise für Alternativwohnraum erbracht werden können.

Hinsichtlich der Größe der Vergleichsräume hat das Bundessozialgericht mit seinem Urteil vom 16.06.2015 (BSG, Urteil vom 16.06.2015 – B 4 AS 45/14 R) bereits den Hinweis gegeben, dass ein Vergleichsraum 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".

Der Landkreis Kassel zählt 28 Städte und Gemeinden, erstreckt sich über ein Gebiet von insgesamt 1.292,92 km² und umschließt die kreisfreie Stadt Kassel.

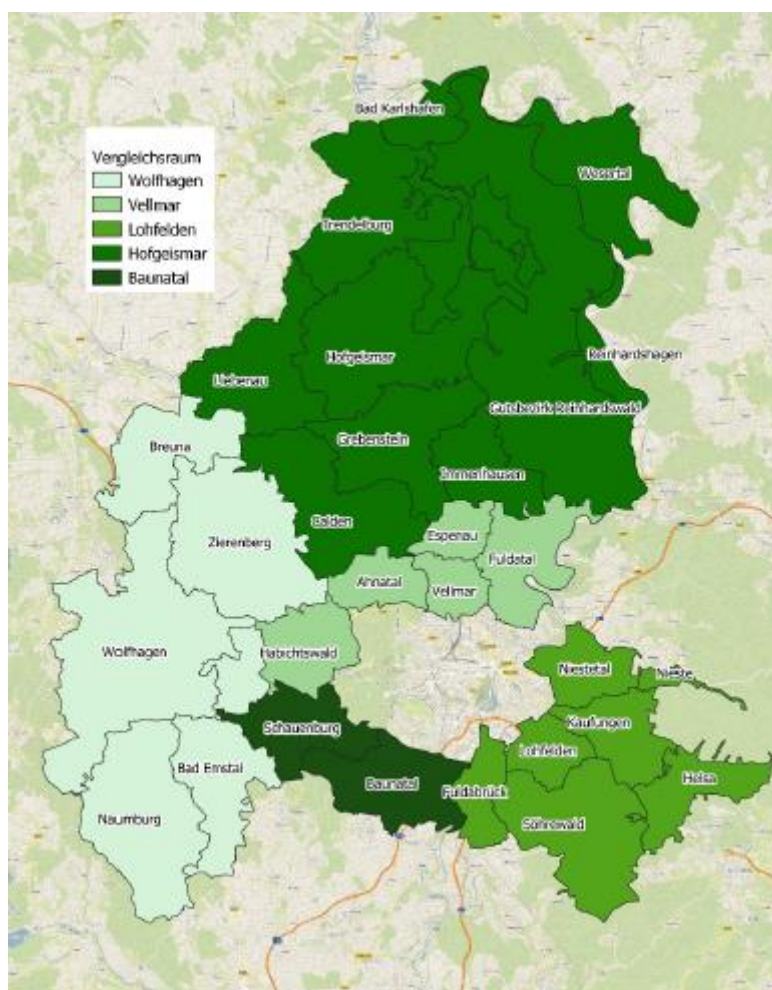
Mit einer Einwohnerzahl von 236.764 Einwohnern am 31.12.2019 (*Hessisches Statistisches Landesamt*) ist der Landkreis ein eher dünn besiedelter Flächenlandkreis. Hinzu kommt die heterogene Einwohnerentwicklung, während Gemeinden im Altkreis Kassel einen Bevölkerungsanstieg verzeichnen, nimmt die Einwohnerzahl an den Rändern des Landkreises weiterhin ab, insbesondere um Hofgeismar und Wolfhagen. (*HNA am 25. Juli 2013: „Landkreis Kassel verliert 474 Einwohner“*)

Unter Beachtung der vom Bundessozialgericht entwickelten Maßstäbe und den regionalen Gegebenheiten wird das Kreisgebiet in fünf Vergleichsräume unterteilt:



Fachbereich Soziales

Vergleichsraum Baunatal	Vergleichsraum Hofgeismar	Vergleichsraum Lohfelden	Vergleichsraum Vellmar	Vergleichsraum Wolfhagen
Stadt Baunatal	Calden	Fuldabrück	Ahnatal	Breuna
Schauenburg	Stadt Grebenstein	Helsa	Espenau	Bad Emstal
	Stadt Hofgeismar	Kaufungen	Fuldatal	Stadt Naumburg
	Stadt Immenhausen	Lohfelden	Habichtswald	Stadt Wolfhagen
	Stadt Liebenau	Nieste	Stadt Vellmar	Stadt Zierenberg
	Reinhardshagen	Niestetal		
	Stadt Trendelburg	Söhrewald		
	Stadt Bad Karlshafen			
	Wesertal			





Anforderungen an die Vergleichsräume

Mietwohnungsbestand

Für die Ermittlung der Einwohnerzahlen und den Umfang der Wohnungen insgesamt, als auch der Anzahl der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen wurde auf die Veröffentlichungen des hessischen Statistischen Landesamtes zum 30.09.2020 und durch den Zensus 2011 zurückgegriffen.

Danach bilden die fünf Vergleichsräume jeweils ausreichend große Räume für die Wohnbebauung.

Räumliche Nähe und Infrastruktur

Vergleichsräume zeichnen sich darüber hinaus durch räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit aus.

Von Interesse sind die Versorgungsleistungen an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten. Sich hieran orientierend werden Kommunen in Grund-, Mittel- und Oberzentren eingeteilt. Je höher eine Kommune in dem System eingeordnet wird, desto umfangreicher und spezialisierter sind die Angebote zur Daseinsvorsorge

Grundzentren zeichnen sich dadurch aus, dass lediglich eine Grundversorgung ermöglicht wird.

Darüber hinaus umfassen Mittelzentren auch Angebote für allgemeine und periodische Bedarfe wie:

- Fachärzte
- Kaufhaus
- Kinos, kulturelle Angebote
- Krankenhäuser
- Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater
- Schwimmbäder
- weiterführende Schulen und Berufsschulen.

In den Oberzentren werden darüberhinausgehende Waren- und Dienstleistungen erbracht:

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

Die Vernetzung der Zentren durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und ein ausgebautes Straßenverkehrsnetz ermöglichen die Erbringung und Möglichkeit der Inanspruchnahme der privaten und öffentlichen Daseinsvorsorgeleistungen.



Dem Landkreis Kassel werden die Städte Baunatal, Hofgeismar, Vellmar und Wolfhagen als Mittelzentren zugeordnet.

Eine Besonderheit ergibt sich aus den geographischen Gegebenheiten: Der Landkreis Kassel umschließt die kreisfreie Stadt Kassel, die ein Oberzentrum darstellt.

Das Gebiet der Stadt Kassel kann nicht Bestandteil der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten im Kreisgebiet sein, gleichwohl eine intensive Vernetzung zwischen den Kreisgemeinden/-städten und dem Stadtgebiet Kassel erfolgt. Viele Angebote und Dienstleistungen werden im Stadtgebiet Kassel wahrgenommen, auch wenn diese in den Mittelzentren des Landkreises zur Verfügung stehen.

Verkehrstechnische Verbundenheit

Der Landkreis Kassel verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz mit Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie mit Anbindungen an die Autobahnen A7, A44 und A49. Der Öffentliche Personennahverkehr ermöglicht die Mobilität durch Buslinien, die RegioTram und Bahnverbindungen.

Die Landkreiskommunen sind durch den Regional- und Fernverkehr aus allen Himmelsrichtungen an das Oberzentrum der kreisfreien Stadt Kassel angebunden. Im ländlichen Raum des Kreisgebietes sorgen Buslinien für die Mobilität.

Innerhalb eines jeden Vergleichsraumes ist es möglich, das Mittelzentrum in einer Fahrzeit unter 60 Minuten mit dem ÖPNV zu erreichen.

Sofern keine direkte Verbindung von der Landkreiskommune in das Oberzentrum Stadt Kassel besteht, kann die Weiterreise in das Oberzentrum Stadt Kassel mindestens ab den Mittelzentren erfolgen.

Die Fahrzeiten überschreiten eine allgemein zumutbare Fahrzeit von 2 Stunden weder innerhalb eines Vergleichsraumes noch bis in das Oberzentrum Stadt Kassel.

Homogener Lebens- und Wohnbereich

Zunächst muss festgestellt werden, dass das Empfinden eines homogenen Lebens- und Wohnbereiches ein sehr individuelles Empfinden, abhängig von der persönlichen Situation hinsichtlich Alter, Familiensituation, Arbeitswelt usw., ist.

Deshalb kann die Zusammenfassung von Landkreiskommunen zu Vergleichsräumen nur abstrakten Kriterien folgen. Die Zusammenfassung von Kommunen zu Vergleichsräumen ist, wie bereits dargestellt, unumgänglich; es ist nicht möglich, jede einzelne Kommune (und darüber hinaus jeden Ortsteil einer Kommune) als eigenen Vergleichsraum zu bewerten. Die Bildung der Vergleichsräume und die für diese Gebiete festgestellten angemessenen Unterkunftskosten haben direkten Einfluss auf die finanzielle Situation der Leistungsberechtigten, insbesondere wenn bei unangemessenen Mieten eine räumliche Veränderung gefordert werden muss.

Ein Vergleichsraum ist mithin ein Gebiet, innerhalb dessen Grenzen es zumutbar ist, einen Wohnungswechsel zu fordern, weil, bei gleichen Angemessenheitsgrenzen, der Lebensmittelpunkt der Bedarfsgemeinschaft geschützt bleibt.



Ein Vergleichsraum zeichnet sich auch dadurch aus, dass ausreichend Daten zur Bestimmung einer Angemessenheitsgrenze vorhanden, erhoben und ausgewertet werden können.

Der Landkreis Kassel hat innerhalb seiner Grenzen fünf Vergleichsräume gebildet. Dabei wurden historisch gewachsene Strukturen ebenso berücksichtigt, wie gegenwärtige, tatsächliche Lebensverhältnisse.

Die zusammengeschlossenen Gemeinden erfüllen dabei die grundsätzlichen Anforderungen an homogene Lebens- und Wohnbereiche.

Grundgesamtheit und Datenbasis des Wohnungsbestandes - Extremwertkappung

Ausgangspunkt der Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte für den Bedarf „Wohnen“ ist eine primäre Datenerhebung mittels schriftlicher Umfrage für Bestands- und Neuvertragsmieten sowie der Auswertung verschiedener öffentlich zugänglicher Quellen zu den Angebotsmieten.

Dabei ist nur auf Mieten für Mietwohnungen abzustellen, die prinzipiell allen Bevölkerungsgruppen zugänglich sind und die besonderen Zugangsbeschränkungen der sozialen Wohnraumförderung unterliegen.

Nicht berücksichtigt wurden daher Mietwohnungen, die persönlichen Beschränkungen unterliegen: z. B.

- Wohnung mit „Freundschaftsmieten“
- Mietpreisreduzierte Werks- und Dienstwohnungen
- Substandardwohnungen
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen
- (teil-) gewerblich genutzte Wohnungen
- (teil-) möblierte Wohnungen

Der in Betracht zu ziehende Mietwohnungsbestand kann wie folgt abgeschätzt werden: Der Landkreis Kassel verfügte 2011 über einen Bestand von rund 111.997 Wohnungen. (*Zensus 2011, Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)*).

Von diesen Wohnungen wurden 41.242 zu Wohnzwecken vermietet. (*Zensus 2011, Auszahlungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszahlung, Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung.*)

Zu ergänzen sind allerdings die seit dem Zensus neu errichteten Mietwohnungen.

Die Zahl der relevanten Mietwohnungen reduziert sich um Wohnungen, die kleiner als 25 m² und größer als 96 m² sind. Die Grundgesamtheit der relevanten Wohnungen lag laut Zensus bei unter 32.406 Mietwohnungen. (*Zensus 2011: Die Zahl 32.406 bezieht sich auf Wohnungen bis 99 m² Wohnfläche, da der Zensus 2011 auf dieser Aggregationsebene nur in 20 m²-Intervallen ausweist. Die tatsächliche Grundgesamtheit der Wohnungen zwischen 25 m² und 96 m² liegt dementsprechend niedriger.*)

Laut Angabe der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder wurden im Landkreis Kassel in den Jahren 2012 bis 2019 insgesamt 2.827 Wohnungen in 1.636 Gebäuden neu gebaut.

Zur näherungsweisen Abschätzung der Mietwohnungen im Wohnungsneubau wird angenommen, dass der im Zensus 2011 ermittelte Anteil am Gesamtwohnbestand in Höhe von 36,8 % unverändert geblieben ist. Daraus ergibt sich ein Anteil von 1.040



Mietwohnungen im Wohnungsneubau. Wird diese Anzahl zu dem bereits bestehenden zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen addiert, so beträgt die Grundgesamtheit 33.446 Wohnungen. *(Die Mietquote ergibt sich gemäß Zensus 2011 aus den zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen geteilt durch den Gesamtwohnungsbestand. Der Wohnungsneubau bis zum 31.12.2019 wurde entnommen aus der Statistik der Baufertigstellungen 2012-2019 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021.)*

Darüber hinaus sind auch Wohnungen des untersten Standards (Substandard) zu entfernen. Im Landkreis Kassel gibt es 45 Mietwohnungen ohne Badewanne/Dusche und/oder WC. In 96 Fällen gibt es keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen. Hintergrund ist, dass das Bundessozialgericht festgelegt hat, dass Wohnungen des untersten Standards nicht zu berücksichtigen sind, weil Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche im Sinne der Existenzsicherung grundsätzlich nicht auf solche Substandardwohnungen verwiesen werden können. *(BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R)*

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

Größere Vermieter und Verwalter wurden gebeten, die für die Erhebung notwendigen Auskünfte schriftlich oder elektronisch zu erteilen.

Für die Befragung privater Vermieter wurden Adresdaten aus der örtlichen Abfallwirtschaft verwendet und 4.000 Eigentümer um die Erteilung der benötigten Angaben gebeten.

Die Umfrage erfolgte in der Zeit von Dezember 2020 bis Februar 2021 jeweils zum Stichtag 31.12.2020.

Die erhobene Netto-Stichprobe umfasste 2.972 Mietwerte, welche sich über das gesamte Kreisgebiet verteilten.

Nach erfolgter Datenbereinigung (wegen unvollständiger Angaben, Mietvertrag nach dem Stichtag, Substandard, d. h. ohne Bad und Heizung und Wohnungsgröße, d. h. kleiner als 25 qm oder größer als 96 qm) konnten insgesamt 2.393 Datensätze ausgewertet werden.

Die Stichprobe beträgt somit 7,2 % und ist damit hinsichtlich ihrer Größe repräsentativ.

Das Ergebnis der Stichprobe bildet auch die Eigentümerstruktur im Kreisgebiet repräsentativ ab. In allen Vergleichsräumen wird der größte Teil der Mietwohnungen von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften vermietet.

Laut Zensus 2011 betrug die Vermieterquote der Privatvermieter in den Vergleichsräumen zwischen ca.72 % und 91%. Die in der Stichprobe ermittelte Vermieterquote bestätigt die zum Vergleich herangezogene Erhebung mit Werten zwischen ca. 81% und 95%.

Für die erste Auswertung wurden die erhobenen Daten in einem Datensatz zusammengefasst.

Die Werte außerhalb des Bereiches des 1,96-fachen der Standardabweichung werden in der Statistik als „Ausreißer“ behandelt und unterfallen der Extremwertkappung. Insgesamt mussten 126 „Ausreißer“ aus der Auswertung ausgeschlossen werden.



Die Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten stellt sich wie folgt dar:

Anzahl und Verteilung der relevanten Bestandsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße im qm					SUMME
	≥ 25 ≤ 50	≥50 ≤ 60	≥ 60≤ 72	≥ 72 ≤ 84	≥ 84 ≤ 96	
Baunatal	15	19	33	54	38	159
Hofgeismar	204	249	356	240	125	1174
Lohfelden	87	94	137	89	58	465
Vellmar	24	33	70	94	54	275
Wolfhagen	23	29	30	63	49	194
Landkreis Kassel	353	424	626	540	324	2267

Die überproportionalen Zahlen für den Raum Hofgeismar wirken sich auf das Ergebnis der anzuerkennenden angemessenen Kosten nicht aus, da sie durch die Anwendung des Gewichtungsfaktors der durch den Zensus 2011 ermittelten Größen eine Korrektur erfahren.

Neuvertragsmieten

Aus den erhobenen Daten konnten 513 Neuvertragsmieten herausgefiltert werden. Die Neuvertragsmieten sind Mietverträge, die im Zeitraum 01.12.2018 bis zum 01.12.2020 neu abgeschlossen wurden und stellen dar, wie hoch der Anteil (22,7%) an Wohnungen ist, die tatsächlich zu den ermittelten Angemessenheitswerten angemietet werden können.

Kalte Betriebskosten

Da die angemessene Bruttokaltmiete ermittelt werden soll, wurden die erhobenen Daten zu den kalten Verbrauchsabgaben entsprechend ausgewertet; letztlich konnte auf einen Datensatz von insgesamt 1.202 Angaben- verteilt auf alle Vergleichsräume - zurückgegriffen werden.

Angebotsmieten

Um das aktuelle Vermietungsgeschehen abzubilden und die abstrakte Verfügbarkeit prüfen zu können, wurden im Zeitraum 01.02.2020 bis 31.01.2021 Angebotsmieten unter den folgenden öffentlich zugänglichen Quellen recherchiert und ausgewertet:

- Immobilienscout 24,
- Immonet,
- Immowelt,
- eBay-Kleinanzeigen,
- Immopool,
- Ivd24immobilien
- Lokalo24
- Wohnungsangebote von Wohnungsunternehmen im Landkreis Kassel.



Anzahl und Verteilung der relevanten Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße im qm					SUMME
	≥25 ≤ 50	≥ 50 ≤ 60	≥ 60 ≤ 72	≥ 72 ≤ 84	≥ 84 ≤ 96	
Baunatal	52	73	118	177	93	513
Hofgeismar	65	64	111	90	65	395
Lohfelden	106	104	138	147	147	642
Vellmar	59	53	87	133	100	432
Wolfhagen	38	46	74	60	53	271
Landkreis Kassel	320	340	528	607	458	2253

Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, denn nicht alle Wohnungen werden über die o. g. Medien vermarktet. Privat vermittelter Wohnraum, Vermietungen aufgrund von Wartelisten und ähnliche Vermarktungen sind nicht erfasst. Dennoch bildet die vorliegende Stichprobe die Preisstruktur des Gesamtmarktes gut ab. Auch weicht das veröffentlichte Angebot - bezogen auf die Miethöhe - deutlich von den bei der Erhebung festgestellten realen Werten bei Mietvertragsabschlüssen der Neuvertragsmieten ab. Der Vergleich von Angebots- und Neuvertragsmieten zeigt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten deutlich unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

Feststellung der Angemessenheitsrichtwerte

Nach Auswertung aller zur Verfügung stehender Daten ergeben sich für die Vergleichsräume folgende abstrakt angemessene Brutto-Kaltnieten:

Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltniete)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					Jede weitere Person
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	
Baunatal	422,50 €	467,40 €	546,48 €	660,24 €	720,96 €	90,12 €
Hofgeismar	342,00 €	379,80 €	431,28 €	498,96 €	588,48 €	73,56 €
Lohfelden	410,00 €	442,20 €	524,16 €	626,64 €	768,00 €	96,00 €
Vellmar	413,00 €	475,80 €	565,92 €	627,48 €	723,84 €	90,48 €
Wolfhagen	378,00 €	387,00 €	447,12 €	529,20 €	610,56 €	76,32 €

Für 6-Personen-Haushalte und größer kann abstrakter Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden. Für die erforderliche Prüfung des konkreten Einzelfalles sind die Orientierungswerte Grundlage der zu treffenden Entscheidung.



Die abstrakt angemessenen Kosten für die Unterkunft umfassen die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten ohne Heizkosten und Warmwasseraufbereitung.

Sie ergeben sich wie folgt:

Nettokaltmiete (in €/qm)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Baunatal	6,56 €	5,96 €	6,00 €	6,00 €	6,21 €
Hofgeismar	5,38 €	5,07 €	4,59 €	4,54 €	4,84 €
Lohfelden	6,40 €	5,93 €	5,45 €	4,63 €	6,38 €
Vellmar	6,58 €	6,25 €	6,22 €	6,19 €	6,19 €
Wolfhagen	5,50 €	5,00 €	4,71 €	4,50 €	4,66 €

zuzüglich

Durchschnittliche kalte Nebenkosten (in €/qm)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Baunatal	1,89 €	1,83 €	1,59 €	1,86 €	1,30 €
Hofgeismar	1,46 €	1,26 €	1,40 €	1,40 €	1,29 €
Lohfelden	1,80 €	1,44 €	1,83 €	1,83 €	1,62 €
Vellmar	1,68 €	1,68 €	1,64 €	1,28 €	1,35 €
Wolfhagen	2,06 €	1,45 €	1,50 €	1,80 €	1,70 €

Bruttokaltmiete (in €/qm)					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Baunatal	8,45 €	7,79 €	7,59 €	7,86 €	7,51 €
Hofgeismar	6,84 €	6,33 €	5,99 €	5,94 €	6,13 €
Lohfelden	8,20 €	7,37 €	7,28 €	7,46 €	8,00 €
Vellmar	8,26 €	7,96 €	7,86 €	7,47 €	7,54 €
Wolfhagen	7,56 €	6,45 €	6,21 €	6,30 €	6,36 €

Das „Schlüssige Konzept“ zur Ermittlung der angemessenen Richtwerte für die Ermittlung der Kosten für die Unterkunft und Heizung nach den Bestimmungen des § 22 SGB II und § 35 SGB XII findet ab 01.07.2021 Anwendung.

Die Fortschreibung dieses Konzept erfolgt nach zwei Jahren.