

Landkreis Waldeck-Frankenberg

**Schlüssiges Konzept für die
Angemessenheitsrichtwerte
für die Kosten der
Unterkunft 2020**

Bericht Oktober 2020



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhalt

1	Überblick: Bedarfe für Unterkunft 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	9
5.1	Grundlagen des Bundessozialgerichts zur Vergleichsraumbildung	9
5.2	Vergleichsraumbildung im Landkreis Waldeck-Frankenberg	10
5.3	Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung	13
5.4	Infrastrukturelle Versorgung durch Mittelzentren und Mittelbereiche	15
5.5	Verkehrstechnische Verbundenheit	17
5.6	Nähe zu Ballungsräumen	19
5.7	Unterschiede im Mietpreisniveau	19
5.8	Homogener Lebens- und Wohnbereich	19
6	Datengrundlage im Landkreis Waldeck-Frankenberg	20
6.1	Repräsentativität	21
6.2	Extremwertkappung	22
6.3	Erfassung der Angebotsmieten	23
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	25
7.1	Methodischer Ansatz zur Definition eines angemessenen Marktsegmentes	25
7.2	Ergebnisse	28

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	14
Tab. 4	Verkehrstechnische Verbundenheit (Fahrzeit in Minuten)	18
Tab. 5	Anzahl und Verteilung aller Bestandsmieten	20
Tab. 6	Ergebnisse der Extremwertkappung.....	22
Tab. 7	Anzahl und Verteilung der relevanten Mietwerte.....	23
Tab. 8	Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten	24
Tab. 9	Spannenwerte.....	28
Tab. 10	Netto-Kaltmieten in €	28
Tab. 11	Obere Spannenwert der kalten Betriebskosten in €.....	29
Tab. 12	Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt).....	29
Tab. 13	Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Darstellung der 2/3 Spanne.....	8
Abbildung 2	Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten	27
Karte 1	Vergleichsräume im Landkreis Waldeck-Frankenberg	12

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	380,50	403,80	495,75	550,71	637,56	+77,28
Korbach	377,50	421,20	523,50	590,73	618,75	+75,00
Bad Wildungen	401,50	408,00	517,50	576,81	660,33	+80,04
Frankenberg	371,00	417,60	498,75	562,02	630,63	+76,44

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020



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 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R und BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R und BSG, Urteil vom 10.9.2013 - B 4 AS 77/12 R und BSG, Urteil vom 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R.

Die 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, Ebay-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 2020



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

„Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.“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. Auch der Mietspiegel für die Stadt München weist 2/3 Spannen aus.

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 23.08.2011 – B 4 AS 18/09 R, Rn. 24.

⁵ BSG, Urteil vom 22.09.2019 - B 4 AS 18/09 R, Rn. 21.

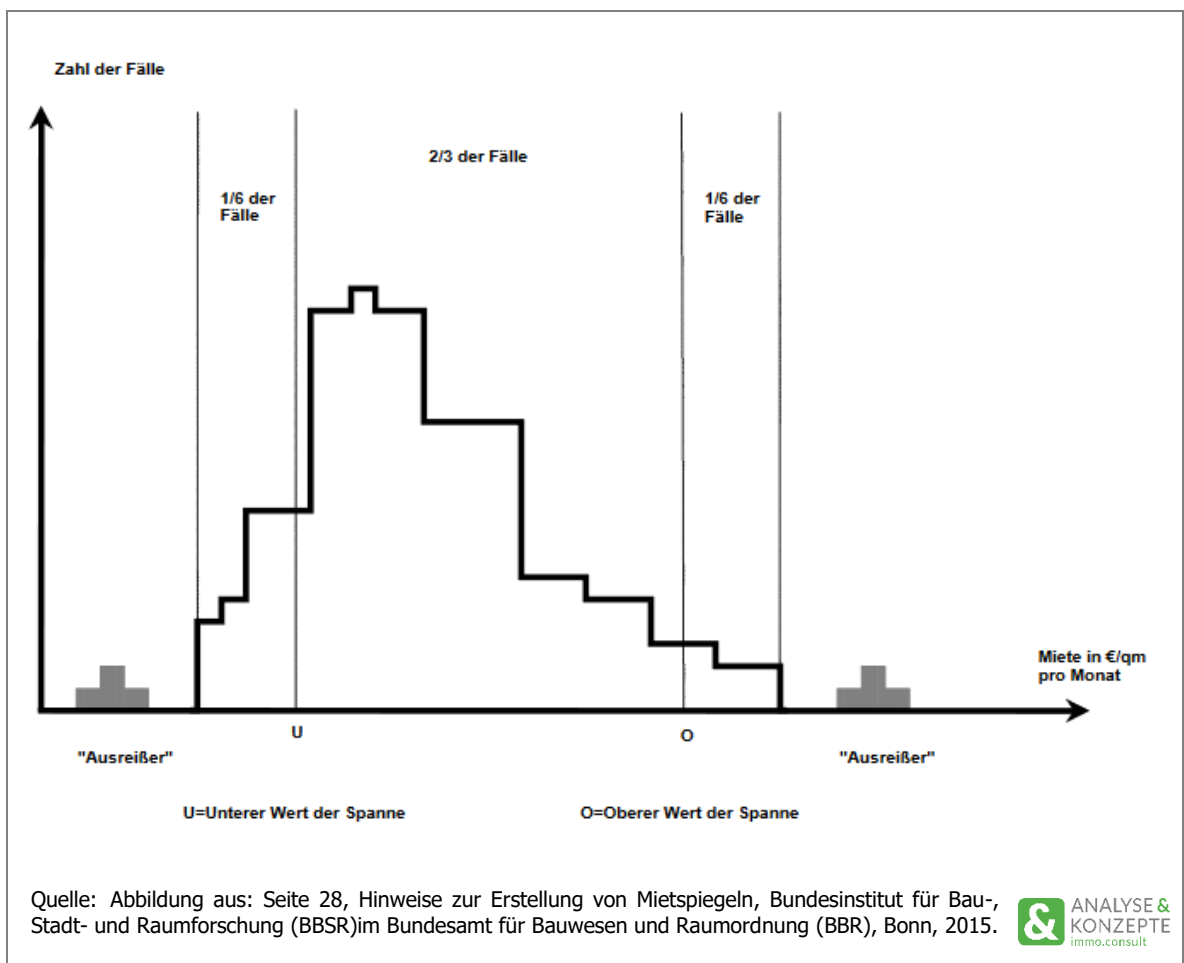
In der Praxis wird bei Tabellenmietspiegeln häufig eine 2/3-Spanne als „üblich“ angesehen, d. h. zwei Drittel aller beobachteten Werte liegen innerhalb der Spanne.

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

Abbildung 1 Darstellung der 2/3 Spanne



⁶ Seite 28f, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2015.

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

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.

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 156.406 Menschen.¹⁰ Der Landkreis Waldeck-Frankenberg umfasst aktuell 22 Kommunen. Diese gliedern sich in 13 Städte und 9 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), Bromskirchen, 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.

Der Landkreis Waldeck-Frankenberg erstreckt sich auf einer Fläche von 1.848,44 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

¹⁰ Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerungsstand am 31.12.2019.

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:

*"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) und Battenberg (Eder) und den Gemeinden Bromskirchen und Hatzfeld (Eder), kann man aus gutachterlicher Sicht nicht von einem eigenen Wohnungsmarkt sprechen. Durch die Zusammenführung der beiden Mittelbereiche (Allendorf (Eder)/Battenberg und Frankenberg (Eder)) kann eine ausreichende Datenbasis für die Auswertung der Angemessenheitsrichtwerte erreicht werden.

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

¹² Siehe https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/Mittelbereiche/MB_node.html (Zugriff am 05.08.2019).

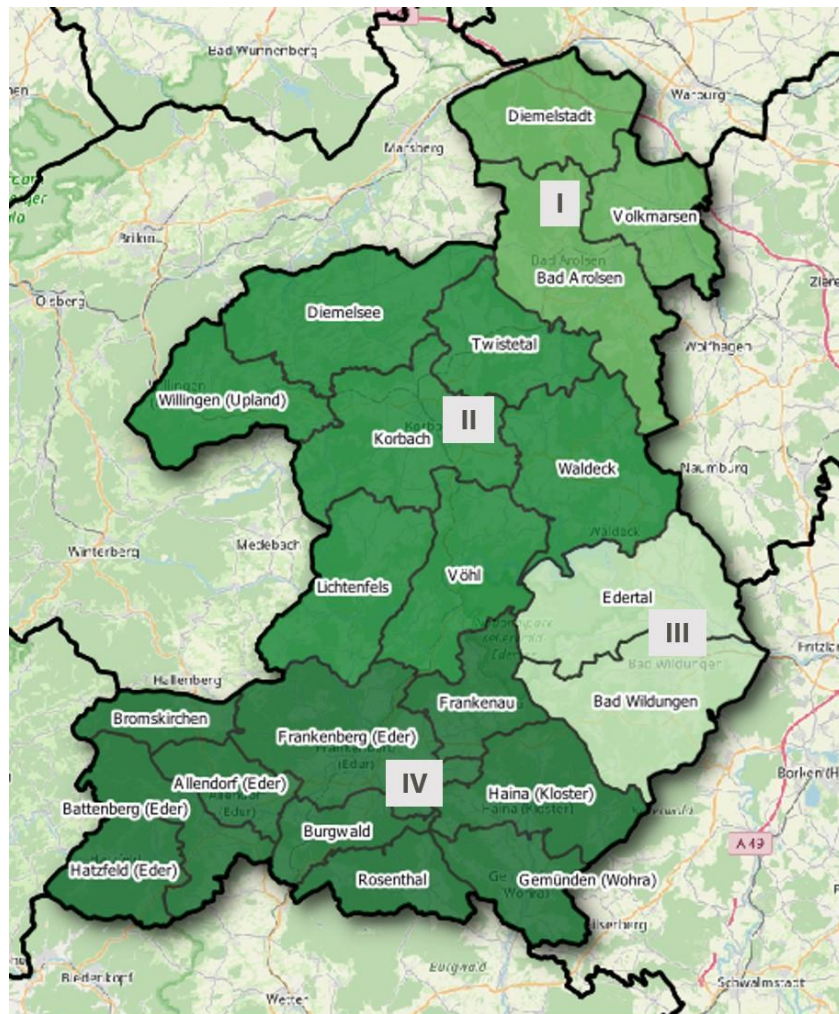
¹³ Seite 157f, Forschungsbericht 478, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endbericht incl. Materialband –, Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2017, Berlin.

¹⁴ Zensus 2011

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), Frankenaue, Frankenberg (Eder), Gemünden (Wohra), Hatzfeld (Eder) und Rosenthal und den Gemeinden Allendorf (Eder), Bromskirchen, Burgwald und Haina (Kloster).

Karte 1 Vergleichsräume im Landkreis Waldeck-Frankenberg



Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)
© OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

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 1 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)	5.582	2.388	830
Battenberg (Eder)	5.358	2.500	721
Bromskirchen	1.807	980	213
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 2020

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 Verkehrstechnische Verbundenheit

Einleitend soll auf den vom Bundessozialgericht bestätigten Vergleichsraum, das Stadtgebiet Berlin hingewiesen werden. Da in Berlin Fahrzeiten von bis zu zwei Stunden durch das gesamte Stadtgebiet benötigt werden,¹⁷ können die hier für den Landkreis Waldeck-Frankenberg gebildeten vier Vergleichsräume im Sinne einer verkehrstechnischen Verbundenheit den Leistungsempfängern ebenfalls als Suchbereich für Alternativwohnraum auf abstrakter Ebene zugemutet werden.

Zudem hat sich das Landessozialgericht Rheinland-Pfalz¹⁸ in seinem Urteil zur verkehrstechnischen Verbundenheit im ländlichen Raum geäußert. Nach dem Urteil ist es sachgerecht, bei der Prüfung der verkehrstechnischen Erreichbarkeit der einzelnen Kommunen die Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen in den Blick zu nehmen. So heißt es weiter,

„die fehlende verkehrstechnische Verbundenheit zwischen den einzelnen Ortsgemeinden untereinander, [...] ist hingegen rechtlich nicht entscheidend“¹⁹.

Generell kann es einem Leistungsempfänger im Rahmen der abstrakten Prüfung zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R).²⁰

Der Landkreis Waldeck-Frankenberg ist verkehrstechnisch insgesamt gut erschlossen.

Für den motorisierten Individualverkehr ergibt sich insbesondere durch die Bundesstraßen B236, B251, B252, B253, B450 und B485 und die Landesstraßen eine sehr gute Erschließung des Kreisgebietes.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird auf der Hauptachse Korbach - Bad Arolsen - Volkmarshausen, Korbach – Willingen - Brilon Wald, Korbach – Frankenberg - Marburg und Bad Wildungen - Wabern durch die Deutsche Bahnen bedient. Durch diverse Buslinien ist der Landkreis auch in der Fläche gut angebunden. Zudem ist im Kreisgebiet ein Anruf-Sammel-Taxi-System eine etablierte Ergänzung zum klassischen ÖPNV.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Fahrzeiten mit ÖPNV und dem Individualverkehr im Landkreis Waldeck-Frankenberg dargestellt.

¹⁷ Die Fahrzeit von Berlin Alt-Kladow nach Berlin Alt-Müggelheim beträgt die Fahrzeit 1 Stunde und 58 Minuten mit jeweils 3 mal Umsteigen in Berlin Köpenick, Berlin Ostbahnhof und Berlin Heerstraße.

¹⁸ LSG Rheinland-Pfalz – Urteil vom 21.08.2019 (L 3 AS 265/15)

¹⁹ BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 — B 14 AS 2/10 R — juris, Rn. 18; — B 14 AS 50/10 R _ juris, Rn. 24; — B 14 AS 65/09 R — juris, Rn. 24 für die Erreichbarkeit innerstädtischer Bezirke von den Randlagen aus

²⁰ Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden.

Tab. 4 Verkehrstechnische Verbundenheit (Fahrzeit in Minuten)

Vergleichsraum	Referenzpunkt	Zielort	Fahrzeit ÖPNV	Fahrzeit PKW	Verkehrsanbindung über
VR I Bad Arolsen	Bad Arolsen, Bahnhof	Bad Arolsen, Bahnhof	-	-	
	Diemelstadt, Rhoden Mitte		21	13	B252
	Volkmarsen		25	18	L3080
VR II Korbach	Diemelsee, Adorf Mitte	Korbach, Bahnhof	20	14	L3076
	Korbach, Bahnhof		-	-	
	Lichtenfels, Goddelsheim Mitte		21	12	L3076
	Twistetal, Twiste Bahnhof		12	10	B252
	Vöhl, Post		23	16	B252
	Waldeck, Stadtbrunnen		32	22	B485 und B251
	Willingen, Bahnhof		24	26	B251
VR III Bad Wildungen	Bad Wildungen	Bad Wildungen, Bahnhof	-	-	
	Edertal, Giflitz Bahnhof		10	9	B485
VR IV Frankenberg (Eder)	Burgwald, Birkenbringhausen, Bahnhof	Frankenberg, Bahnhof / Battenberg (Eder), Bahnhof	17 / 7	10 / 5	B253 / Bahnhofstraße, Riedweg und Edertalstraße
	Frankenau, Kindergarten		24 / -	14 / -	B253 / -
	Frankenberg (Eder), Bahnhof		41 / 15	16 / 11	Ruhrstraße / B236
	Gemünden (Wohra), Wohrabrücke		6 / 42	10 / 10	K117 / B253
	Haina (Kloster), Gemeindeverwaltung		22 / 55	16 / 27	L3332 / B253
	Hatzfeld (Eder), Mitte		- / 27	- / 15	- / B253
	Rosenthal, Am Dammrassen		35 / 59	18 / 27	L3073 / L3073 und B253

Quellen: Erhoben für Fahrten am 23.09.2020 zwischen 07.00 und 12.00 Uhr laut Fahrplanauskunft auf www.bahn.de und Google-Maps-Routenplaner

5.6 Nähe zu Ballungsräumen

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

5.7 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 12) sind nur geringfügige Unterschiede im Mietpreisniveau erkennbar. Diese bildet aus gutachterlicher Sicht kein Kriterium, das bei der Vergleichsraumbildung eine Rolle spielt.

5.8 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 Juli 2020. Die stichtagsbezogenen Daten ermöglichen im Sinne einer systematischen Erhebung, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes vergleichbar ausgewertet werden können. In der Tabelle 5 sind die Bestandsmieten aus dem Jobcenter unterteilt in die einzelnen Wohnungsgrößenklassen dargestellt.

Tab. 5 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	238	196	144	218	94	61	110	43	1.104
Korbach	283	353	243	291	168	60	119	90	1.607
Bad Wildungen	304	268	153	201	74	41	88	43	1.172
Frankenberg	289	295	164	226	107	72	163	79	1.395
LK Waldeck-Frankenberg	1.130	1.118	707	937	443	234	480	256	5.305

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020



Von den 5.305 Bestandsmieten konnten 3.303 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

Bereits in einem Grundsatzurteil hat das Bundessozialgericht festgestellt, dass ein Konzept schlüssig ist, wenn die "Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten" gewährleistet ist.²¹

Zudem hat das Bundessozialgericht bezüglich der Repräsentativität festgehalten, dass dies vorliegen könnte, "wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht".²²

Die "Repräsentativität" ist [allerdings] kein statistischer Fachbegriff. In der Marktforschung und Alltagssprache wird darunter verstanden, dass aus Ergebnissen einer Stichprobe Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit gezogen werden können.²³

Die vom Bundessozialgericht genannte Quote von 10 % ist statistisch-wissenschaftlich allerdings nicht begründet. Eine Quote in Höhe von 10 % ist ferner hinsichtlich der Stichprobentheorie auch nicht notwendig. Der aktuelle Mietspiegel München basiert beispielsweise auf einer Ergebnisstichprobe von 3.140 Mietwohnungen bei einem Mietwohnungsbestand von 832.810 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Quote von 3,8 %.

Damit übertrifft die Ergebnisstichprobe des Mietspiegels München deutlich die Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Für größere Städte wird empfohlen, bis zu 1 % des Wohnungsbestandes zu erheben. Dies ist aber abhängig von der angewandten Auswertungsmethode.²⁴

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.²⁵

²¹ u.a. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R.

²² BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R.

²³ Seite 287, 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.

²⁴ Seite 26, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

²⁵ 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 verzerren können.

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

Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. „Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.“²⁶

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 3.118 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 6).


Tab. 6 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Alle erhobenen Bestandsmieten	5.305
./. Ausschluss nicht relevanter Mietwerte z. B. unvollständiger Datensatz oder zu große Wohnflächen	2.002
Vollgültige Mietwerte	3.303
./. Extremwertkappung	185
Mietwerte für weitere Auswertungen	3.118
Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020	

²⁶ Seite 28, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014.

In Tabelle 7 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. 7 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	178	138	205	85	56	662
Korbach	323	228	269	151	54	1.025
Bad Wildungen	244	139	182	63	35	663
Frankenberg	267	152	203	88	58	768
LK Waldeck-Frankenberg	1.012	657	859	387	203	3.118

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020



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 01.03.2020 bis 31.08.2020 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 689 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 655 Mieten zur Verfügung (vergleiche Tabelle 8).

Tab. 8 Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten						
Vergleichsraum	Wohnungsgröße					Summe
	$\geq 35 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 87 \text{ m}^2$	$> 87 \leq 99 \text{ m}^2$	
Bad Arolsen	11	12	27	24	19	93
Korbach	35	28	68	44	39	214
Bad Wildungen	28	27	49	36	18	158
Frankenberg	27	22	66	44	31	190
LK Waldeck-Frankenberg	101	89	210	148	107	655

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020 

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 6 Monaten wurden 655 verwertbare Angebote erfasst. Hochgerechnet auf 12 Monate sind es 1.310 Angebote.
- 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.²⁷
- Es werden also ca. 1.680 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen, das veröffentlichte Angebot beträgt also rund 78 %.
- 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 Wohnungsun-

²⁷ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de (letzter Abruf am 11.12.2019).

ternehmen 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 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. So liegt z.B. im Vergleichsraum Frankenberg der Anteil der Anmietbarkeit für 2 Personen-Haushalte mit der 2/3-Spanne bei 18 % und somit unterhalb des 20 %-Anteils. Erhöht man den Spannenwert auf die 3/4-Spanne, so erreicht man einen Anmietbarkeitsanteil von 23 % und liegt somit oberhalb des Schwellenwertes von 20 % Anmietbarkeit der Angebotsmieten in dieser Haushaltsgrößenklasse.

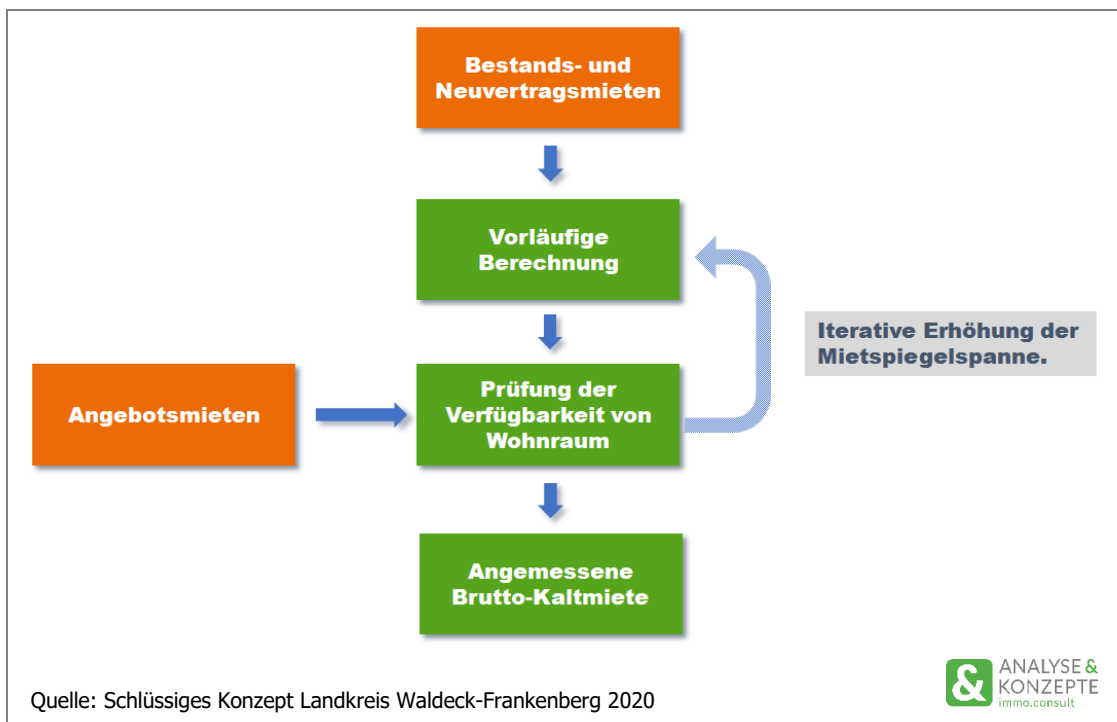
Exkurs: Theoretische Herleitung des notwendigen Wohnungsangebotes

- Der relevante Mietwohnungsbestand im Landkreis Waldeck-Frankenberg beträgt laut Zensus 2011 insgesamt 28.436 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen in Wohngebäuden.
- Die Umzugsquote in Hessen kann mit ca. 7,6 % pro Jahr angenommen werden.²⁸
- Bezogen auf das gesamte Kreisgebiet erfolgen ca. 2.160 Wohnungswechsel pro Jahr
- Im Juli 2020 gab es insgesamt 5.305 Bedarfsgemeinschaften
- Bezogen auf die Leistungsberechtigten Haushalte müssen etwa 400 pro Jahr eine Wohnung auf dem Angebotsmietenmarkt erhalten können.
- Das bedeutet, dass ca. 19 % aller Umzüge im Landkreis Waldeck-Frankenberg durch Leistungsempfänger im SGB II und SGB XII erfolgen.

Dieses Nachfragevolumen wird nun dem Angebot gegenübergestellt. Es sollen mindestens 20 % der öffentlich angebotenen Wohnungen unterhalb der angemessenen Kosten der Unterkunft liegen, damit sich die Leistungsempfänger mit Wohnraum auf dem Angebotsmietenmarkt auf abstrakter Ebene versorgen können.

Das iterative Verfahren wird in der nachfolgenden Abbildung schematisch dargestellt.

Abbildung 2 Iterative Ermittlung von Angemessenheitsrichtwerten




Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020

²⁸ Umzugsquote in den Bundesländern 2017. www.techem.de (letzter Abruf am 23.09.2020).

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

Tab. 9 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	2/3-Spanne
Frankenberg	2/3-Spanne	3/4-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne	2/3-Spanne

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020




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 9 dargestellten Spannenoberwerte werden auf die erhobenen Bestandsmieten angewandt. Dies erfolgt für jede Wohnungsgrößenklasse im Vergleichsraum. Es ergeben sich die in Tabelle 10 dargestellten Netto-Kaltmieten.

Tab. 10 Netto-Kaltmieten in €					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Bad Arolsen	290,00	310,80	375,00	414,12	494,01
Korbach	297,50	316,80	394,50	435,00	462,33
Bad Wildungen	308,50	305,40	375,00	435,00	495,00
Frankenberg	279,50	316,80	375,00	428,91	476,19

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020




Um die vom Bundessozialgericht präferierte Brutto-Kaltniete 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 11).

Tab. 11 Obere Spannenwert der kalten Betriebskosten in €					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Bad Arolsen	90,50	93,00	120,75	136,59	143,55
Korbach	80,00	104,40	129,00	155,73	156,42
Bad Wildungen	93,00	102,60	142,50	141,81	165,33
Frankenberg	91,50	100,80	123,75	133,11	154,44


Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020



Aus der Addition der Netto-Kaltmieten und den kalten Betriebskosten erhält man die angemessene Brutto-Kaltmiete (siehe Tabelle 12).

Tab. 12 Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Bad Arolsen	380,50	403,80	495,75	550,71	637,56	+77,28
Korbach	377,50	421,20	523,50	590,73	618,75	+75,00
Bad Wildungen	401,50	408,00	517,50	576,81	660,33	+80,04
Frankenberg	371,00	417,60	498,75	562,02	630,63	+76,44

Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020



Die Tabelle 13 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. 13 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	380,50	64%	403,80	25%	495,75	41%	550,71	46%	637,56	68%
Korbach	377,50	49%	421,20	32%	523,50	56%	590,73	55%	618,75	41%
Bad Wildungen	401,50	64%	408,00	41%	517,50	59%	576,81	44%	660,33	33%
Frankenberg	371,00	48%	417,60	23%	498,75	35%	562,02	20%	630,63	29%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt)
 Quelle: Schlüssiges Konzept Landkreis Waldeck-Frankenberg 2020

