

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

§ 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 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 Vergleichsräume im Sinne des § 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II.

- (2) Zum Vergleichsraum Alsfeld gehören die Städte Alsfeld, Grebenau, Homberg (Ohm), Kirtorf und Romrod sowie die Gemeinden Antrifftal, Feldatal, Gemünden (Felda), Mücke und Schwalmthal:

Vergleichsraum Alsfeld					
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	5,70 €	1,52 €	7,22 €	361,00 €
2 Personen	62 m ²	4,80 €	1,54 €	6,34 €	393,08 €
3 Personen	74 m ²	4,86 €	1,55 €	6,41 €	474,34 €
4 Personen	86 m ²	4,72 €	1,40 €	6,12 €	526,32 €
5 Personen	98 m ²	4,66 €	1,30 €	5,96 €	584,08 €
jede weitere Person	+ 12 m ²	4,66 €	1,30 €	5,96 €	+ 71,52 €

- (3) Zum Vergleichsraum Lauterbach gehören die Städte Herbstein, Lauterbach, Schlitz, Schotten und Ulrichstein sowie die Gemeinden Freiensteinau, Grebenhain, Lautertal und Wartenberg:

Vergleichsraum Lauterbach					
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	5,55 €	1,57 €	7,12 €	356,00 €
2 Personen	62 m ²	4,93 €	1,50 €	6,43 €	398,66 €
3 Personen	74 m ²	5,02 €	1,35 €	6,37 €	471,38 €
4 Personen	86 m ²	4,77 €	1,38 €	6,15 €	528,90 €
5 Personen	98 m ²	4,35 €	1,39 €	5,74 €	562,52 €
jede weitere Person	+ 12 m ²	4,35 €	1,39 €	5,74 €	+ 68,88 €

- (4) Zum Vergleichsraum Alsfeld gehören die Städte Alsfeld, Grebenau, Homberg (Ohm), Kirtorf und Romrod sowie die Gemeinden Antrifftal, Feldatal, Gemünden (Felda), Mücke und Schwalmthal, wobei die nachstehende Tabelle ab 01.01.2023 Anwendung findet:

Vergleichsraum Alsfeld					
1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m ²	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m ²	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 5)
1 Person	50 m ²	6,30 €	1,60 €	7,90 €	395,00 €
2 Personen	62 m ²	5,32 €	1,62 €	6,94 €	430,28 €
3 Personen	74 m ²	5,68 €	1,63 €	7,31 €	540,94 €

4 Personen	86 m ²	5,28 €	1,48 €	6,76 €	581,36 €
5 Personen	98 m ²	5,07 €	1,37 €	6,44 €	631,12 €
jede weitere Person	+ 12 m ²	5,07 €	1,37 €	6,44 €	77,28 €

- (5) Zum Vergleichsraum Lauterbach gehören die Städte Herbstein, Lauterbach, Schlitz, Schotten und Ulrichstein sowie die Gemeinden Freiensteinau, Grebenhain, Lautertal und Wartenberg, wobei die nachstehende Tabelle ab 01.01.2023 Anwendung findet:

Vergleichsraum Lauterbach					
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	5,74 €	1,66 €	7,40 €	370,00 €
2 Personen	62 m ²	5,10 €	1,58 €	6,68 €	414,16 €
3 Personen	74 m ²	5,44 €	1,42 €	6,86 €	507,64 €
4 Personen	86 m ²	4,93 €	1,46 €	6,39 €	549,54 €
5 Personen	98 m ²	5,20 €	1,47 €	6,67 €	653,66 €
jede weitere Person	+ 12 m ²	5,20 €	1,47 €	6,67 €	80,04 €

- (6) Zum Vergleichsraum Alsfeld gehören die Städte Alsfeld, Grebenau, Homberg (Ohm), Kirtorf und Romrod sowie die Gemeinden Antrifttal, Feldatal, Gemünden (Felda), Mücke und Schwalmtal, wobei die nachstehende Tabelle ab 01.01.2024 Anwendung findet:

Vergleichsraum Alsfeld					
1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m ²	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m ²	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 5)
1 Person	50 m ²	6,67 €	1,66 €	8,33 €	416,50 €
2 Personen	62 m ²	5,46 €	1,68 €	7,14 €	442,68 €
3 Personen	74 m ²	5,83 €	1,69 €	7,52 €	556,48 €
4 Personen	86 m ²	5,42 €	1,53 €	6,95 €	597,70 €
5 Personen	98 m ²	5,45 €	1,42 €	6,87 €	673,26 €
jede weitere Person	+ 12 m ²	5,45 €	1,42 €	6,87 €	82,44 €

- (7) Zum Vergleichsraum Lauterbach gehören die Städte Herbstein, Lauterbach, Schlitz, Schotten und Ulrichstein sowie die Gemeinden Freiensteinau, Grebenhain, Lautertal und Wartenberg, wobei die nachstehende Tabelle ab 01.01.2024 Anwendung findet:

Vergleichsraum Lauterbach

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	5,99 €	1,72 €	7,71 €	385,50 €
2 Personen	62 m ²	5,63 €	1,64 €	7,27 €	450,74 €
3 Personen	74 m ²	5,58 €	1,47 €	7,05 €	521,70 €
4 Personen	86 m ²	5,81 €	1,51 €	7,32 €	629,52 €
5 Personen	98 m ²	5,34 €	1,52 €	6,86 €	672,28 €
jede weitere Person	+ 12 m ²	5,34 €	1,52 €	6,86 €	82,32 €

§ 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. Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft werden ab 01.01.2023 nach § 3 Abs. 4 oder 5 um 24 % erhöht, um den behinderungsbedingt erhöhten Raumbedarf nach Satz 1 und 2 zu berücksichtigen. Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft werden ab 01.01.2024 nach § 3 Abs. 6 oder 7 um 24 % erhöht, um den behinderungsbedingt erhöhten Raumbedarf nach Satz 1 und 2 zu berücksichtigen.
- (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. Altersbedingt werden für den erhöhten Raumbedarf die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft ab 01.01.2023 nach § 3 Abs. 4 oder 5 um 12 % erhöht. Altersbedingt werden für den erhöhten Raumbedarf die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft ab 01.01.2024 nach § 3 Abs. 6 oder 7 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). Bei ein oder zwei minderjährigen Kindern ist ab 01.01.2023 die Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft für die umgangsbedingt angemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach § 3 Abs. 4 oder 5 um eine Person zu erhöhen (Spalte 1); bei drei oder mehr minderjährigen Kindern ist für diese Aufwendungen der Unterkunft die Anzahl um zwei Personen nach § 3 Abs. 4 oder 5 (Spalte 1) zu erhöhen. Bei ein oder zwei minderjährigen Kindern ist ab 01.01.2024 die Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft für die umgangsbedingt angemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach § 3 Abs. 6 oder 7 um eine Person zu erhöhen (Spalte 1); bei drei oder mehr minderjährigen Kindern ist für diese Aufwendungen der Unterkunft die Anzahl um zwei Personen nach § 3 Abs. 6 oder 7 (Spalte 1) zu erhöhen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2021 in Kraft. Zugleich tritt die bisherige Unterkunfts-kosten-Satzung, die zum 01.01.2017 in Kraft getreten und zum 01.01.2019 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 für Unterkunft und Heizung sollen die Kreise und kreisfreien Städte insbesondere

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

Da im Gebiet des Vogelsbergkreises keine Mietspiegel oder qualifizierte Mietspiegel vorhanden sind, hat der Kreis Ausschuss im Februar 2020 ein Fachunternehmen beauftragt, für das Kreisgebiet auf einer breiten empirischen Datengrundlage ein Konzept zu erstellen. Die Datenerhebung für die Bestandsmieten ist zum Stichtag 01.04.2020 erfolgt und die Angebotsmieten sind in der Zeit von Januar 2020 bis Juni 2020 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 Unterkunfts-kosten. Die Bestimmung der Angemessenheit im Rahmen dieser Satzung beschränkt sich

auf die Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten), so dass die Kosten der Heizung nicht erfasst sind (§ 1 Abs. 1).

Die Angemessenheit der Mietkosten für Wohnungen des einfachen Standards soll auf Basis der regionalen Gegebenheiten bestimmt werden, da nur so eine entsprechende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften sichergestellt wird. 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 Vergleichsräume (§ 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 Satz 4 SGB II).

Das Zuständigkeitsgebiet eines Trägers bildet zunächst einen Vergleichsraum. Dieser kann indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein, für die jeweils eigene Angemessenheitsgrenzen bestimmt werden können. Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespindelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht (BSG-Urteil vom 30.01.2019 B 14 AS 41/18 R, juris: Rn. 22).

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

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

Der Vogelsbergkreis ist ländlich strukturiert und hat 105.643 Kreisangehörige, die sich auf 10 Städte und 9 Gemeinden verteilen. Diese 19 kreisangehörigen Städte und Gemeinden haben (Stand: 31.12.2019) zwischen 16.037 Einwohnern (Stadt Alsfeld) und 1.814 Einwohnern (Gemeinde Antriftal).

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 Vergleichsräume Alsfeld und Lauterbach

Die Gruppierung der 10 Städte und der 9 Gemeinden zu insgesamt zwei Vergleichsräumen erfolgt insbesondere auf der Grundlage der räumlichen Nähe und der verkehrstechnischen Verbundenheit.

Ausgangspunkt der Vergleichsraumbildung sind die Mittelbereiche des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Diese 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. Die BBSR-Mittelbereiche decken sich mit den Mittelbereichen des Landesentwicklungsplans.

Das Gebiet des Vogelsbergkreises teilt das BBSR den drei Mittelbereichen Alsfeld, Lauterbach und Grünberg/Laubach zu. Die Mittelbereiche Alsfeld und Lauterbach liegen vollständig im Kreisgebiet und sind in sich geschlossen. Der Mittelbereich Grünberg/Laubach umfasst im Kreisgebiet nur die Kommunen Mücke und Schotten, die räumlich nicht aneinandergrenzen und einzeln keinen ausreichend großen Räume der Wohnbebauung bilden. Aufgrund der verkehrstechnischen Verbundenheit bildet daher Mücke mit dem Mittelbereich Alsfeld einen Vergleichsraum und die Stadt Schotten mit dem Mittelbereich Lauterbach.

Die so gebildeten Vergleichsräume weisen in sich eine räumliche Nähe, infrastrukturelle Versorgung sowie verkehrstechnische Verbundenheit auf und können daher als homogene Lebens- und Wohnbereiche bezeichnet werden.

Der Vergleichsraum Alsfeld besteht aus den Städten Alsfeld, Grebenau, Homberg (Ohm), Kirtorf und Romrod sowie den Gemeinden Antriftal, Feldatal, Gemünden (Felda), Mücke und Schwalmatal. Er bildet den nördlichen Bereich des Vogelsbergkreises und grenzt an die Kreise Gießen, Marburg-Biedenkopf, Schwalm-Eder-Kreis und Hersfeld-Rotenburg. Der Vergleichsraum hat eine Fläche von 685,3 km². Die Kommunen im Vergleichsraum sind durch die Bundesstraßen B49, B62 und B254 sowie diverse Landesstraßen verkehrstechnisch verbunden. Mit dem ÖPNV kann das Mittelzentrum Alsfeld in maximal 53 Minuten von allen Kommunen des Vergleichsraums erreicht werden. Mit dem PKW, der für ländliche Räume das üblichere Verkehrsmittel ist, beträgt die Fahrzeit jeweils maximal 26 Minuten.

Die Städte Herbstein, Lauterbach, Schlitz, Schotten und Ulrichstein sowie die Gemeinden Freiensteinau, Grebenhain, Lautertal und Wartenberg bilden gemeinsam den Vergleichsraum Lauterbach. Der Vergleichsraum bildet den südlichen Teil des Vogelsbergkreises und grenzt an die Kreise Hersfeld-Rotenburg, Fulda, Main-Kinzig-Kreis, Wetteraukreis und Gießen. Der Vergleichsraum umfasst eine Fläche von 773,61 km². Durch den Vergleichsraum führen die Bundesstraßen B254 und B275 sowie diverse Landesstraßen. Die verkehrstechnische Verbundenheit erfolgt neben dem Individualverkehr vor allem über Buslinien. Anschluss an die Bahn besteht nur in Lauterbach und Wartenberg. Die maximale Fahrzeit mit dem ÖPNV nach Lauterbach beträgt innerhalb des Vergleichsraumes 68 Minuten. Mit dem PKW ist Lauterbach in maximal 31 Minuten zu erreichen.

Durch dieses Verfahren ist die Zuordnung der 19 Städte und Gemeinden des Vogelsbergkreises zu den beiden Vergleichsräumen methodisch ableitbar, inhaltlich begründet und damit frei von einer subjektiven Einschätzung. Gleichzeitig wird durch diese Lösung ein einheitliches Verwaltungshandeln gewährleistet.

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.

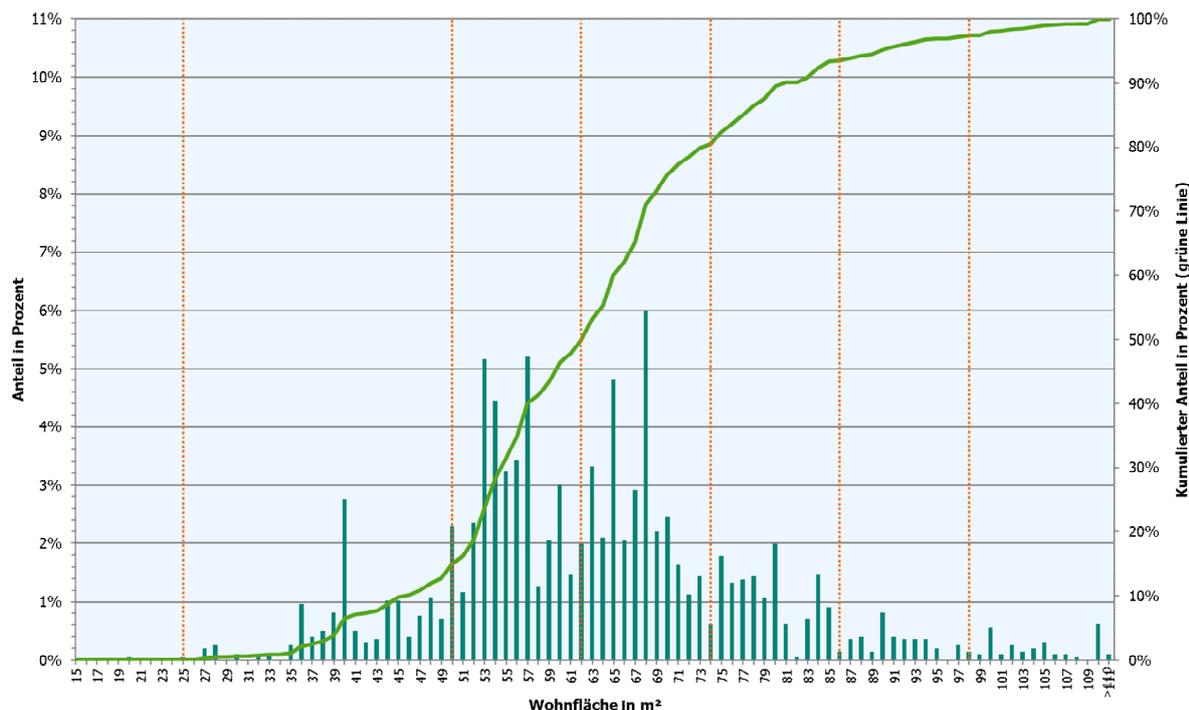
Das zur Verfügung stehende Angebot von Wohnungen für Haushalte mit einer Person und mit zwei Personen, die den größten Anteil der Bedarfsgemeinschaften im SGB II und SGB XII stellen, ist daher bei Beachtung der förderfähigen Wohnflächen für diese Haushalte (Regelwohnflächen) von 50 m² und von 60 m² (Ziffer 4.4 des Erlasses „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom 09.09.2020, StAnz. S. 980, 983) zu gering.

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

Für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als zwei Personen ist die Regelwohnfläche gemäß Ziffer 4.4 des fachministeriellen Erlasses vom 09.09.2020 dann entsprechend für jede weitere Person um jeweils 12 m² erhöht worden (StAnz. S. 987, 990).

Die **Abbildung 1** 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 1:



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 heimähnlichen Einrichtungen, Ferienwohnungen, Dienst- und Werkwohnungen 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 1.805 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 72 extremen Mietwerten fußt der Vergleichsraum Alsfeld auf 1.111 Mietwerten (§ 3 Abs. 2) und der Vergleichsraum Lauterbach auf 622 Mietwerten (§ 3 Abs. 3).

3.3 Angebotsmieten/Neuvertragsmieten im Kreisgebiet

Die Recherchen zu den angebotenen Mietwohnungen wurden im Zeitraum Januar 2020 bis Ende Juni 2020 durchgeführt. Dabei sind als Quellen ausgewertet worden: Immoscout 24, Immonet und Immowelt (jeweils Internet-Immobilienuchportale), die regionale Tagespresse, die Anzeigenblätter sowie die Angaben der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet.

Im genannten Zeitraum konnten 316 Angebotsmieten erfasst werden, davon 166 Mietwerte im Vergleichsraum Alsfeld und 150 Mietwerte im Vergleichsraum Lauterbach. 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 Fluktuation (Zuzüge, Umzüge) lag 2017 in Hessen bei 7,6 % pro Jahr. Dementsprechend werden ca. 1.190 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen. Werden die erfassten Angebotsmieten von 316 in 6 Monaten auf 12 Monate hochgerechnet, ergibt dies ca. 632 Wohnungsangebote pro Jahr, welche der Zahl von ca. 1.190 tatsächlichen Wohnungswechseln gegenüber stehen. Es gibt daher bezüglich der tatsächlichen Wohnungswechsel nur etwa 53 % 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 24 Monaten vor dem Erhebungsstichtag (01.04.2020) 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).

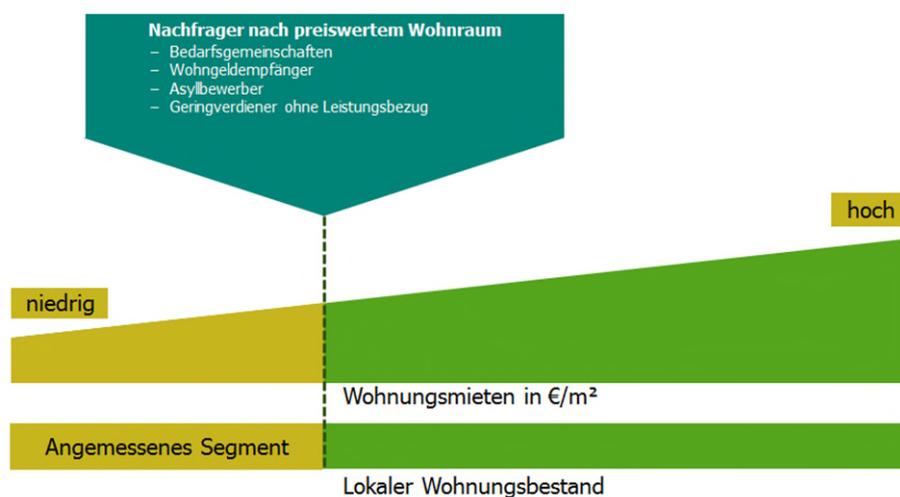
Die angemessenen Mieten haben sicherzustellen, dass auch in Konkurrenz mit anderen Bewerbern die Empfänger von SGB II- und SGB XII-Leistungen tatsächlich Wohnraum anmieten können. Daher sind die Empfänger von SGB II- und SGB XII-Leistungen sowie die Empfänger von Wohngeld,

Geringverdiener ohne Leistungsbezug und Haushalte mit AsylbLG-Leistungen in Beziehung zu setzen zu der Gesamtzahl der Haushalte, die auf eine Mietwohnung angewiesen sind.

Es sind 2.210 SGB II-Bedarfsgemeinschaften (April 2020) berücksichtigt worden sowie 1.160 SGB XII-Bedarfsgemeinschaften (April 2020), 790 Haushalte, die Wohngeld erhalten haben (April 2020), 5.250 Geringverdiener ohne Leistungsbezug (31.12.2019) nach der amtlichen Statistik und 40 Haushalte mit AsylbLG-Leistungen (April 2020).

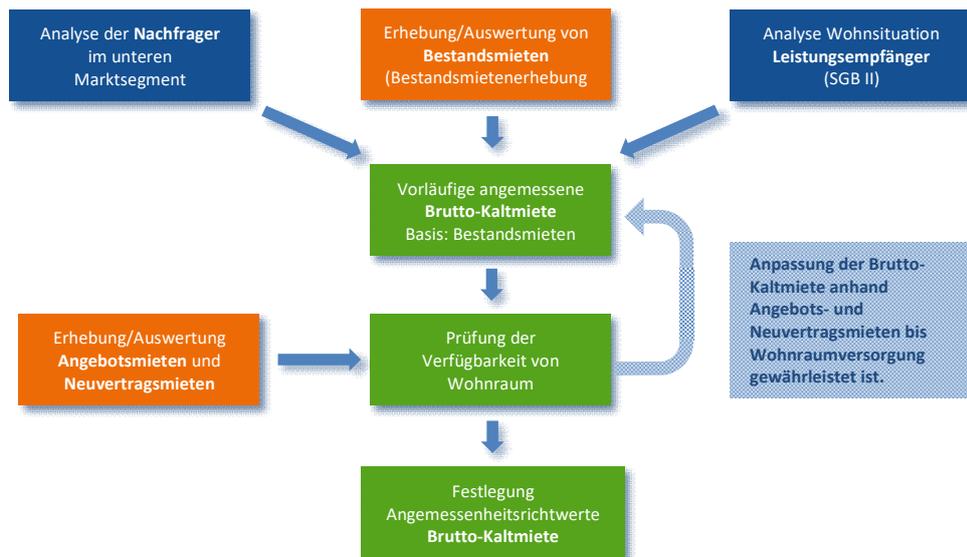
Der Bedarf an verfügbaren Mietwohnungen für diese Personengruppen beläuft sich nach Einschätzung des Fachunternehmens im Durchschnitt auf 21 %. Um eine ungewollte Beeinflussung des Wohnungsmarktes im Kreisgebiet zu vermeiden, ist geprüft worden, wie hoch der Anteil an Mietwohnungen sein muss, um eine 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 2 (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 Neuanmietung von Wohnraum in Höhe der Richtwerte in hinreichendem Umfang möglich ist.

Abbildung 3 (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.

Im Vergleichsraum Alsfeld ist der Tabellenwert so festgelegt worden, dass die Abgrenzung zwischen der Angemessenheit und der nicht mehr gegebenen Angemessenheit differenziert nach Haushaltsgrößen durch Perzentilwerte zwischen 45 und 75 % definiert ist; dabei liegen 45 bis 75 % der berücksichtigten Mietverträge (Netto-Kaltmiete/m²) unterhalb des Tabellenwertes. Der Tabellenwert im Vergleichsraum Lauterbach ist anhand von Perzentilwerten zwischen 45 und 85 % definiert worden.

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

Vergleichsraum Alsfeld:

Personen	Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete in €
1 Person	≥25 bis 50 m ²	50 x 5,70 €	285,00 €
2 Personen	> 50 bis 62 m ²	62 x 4,80 €	297,60 €
3 Personen	> 62 bis 74 m ²	74 x 4,86 €	359,64 €
4 Personen	> 74 bis 86 m ²	86 x 4,72 €	405,92 €
5 Personen	> 86 bis 98 m ²	98 x 4,66 €	456,68 €

Vergleichsraum Lauterbach:

Personen:	Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete in €
1 Person	≥25 bis 50 m ²	50 x 5,55 €	277,50 €
2 Personen	> 50 bis 62 m ²	62 x 4,93 €	305,66 €
3 Personen	> 62 bis 74 m ²	74 x 5,02 €	371,48 €
4 Personen	> 74 bis 86 m ²	86 x 4,77 €	410,22 €
5 Personen	> 86 bis 98 m ²	98 x 4,35 €	426,30 €

Ab 6 Personen findet dann die ermittelte Nettokaltmiete pro m² von 4,66 Euro (Vergleichsraum Alsfeld) und von 4,35 Euro (Vergleichsraum Lauterbach) 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. Lediglich bei den 3 Personen im Vergleichsraum Lauterbach wird der Wert der Erhebung angesetzt, da der höhere Wert aus dem Jobcenterdatensatz eine nicht plausible, deutliche Abweichung von allen anderen Betriebskostenwerten aufweist. Diese Anomalie konnte weder bei den erhobenen Angeboten noch in den vorhergehenden Untersuchungen nachgewiesen werden.

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 „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ vom 09.09.2020 regelt unter Ziffer 4.4 (Förderfähige Wohnfläche) dass bei Wohnraum, der nach der DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen ausgeführt wird (Rollstuhlfahrer), die förderungsfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 16 % erhöht werden kann (StAnz. S. 987, 990).

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 Unterkunfts-kosten zu erhöhen. Die Altersgrenze entspricht der Regelung des § 41 Abs. 2 im 4. Kapitel des SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).

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

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

6. Fortschreibung ab 2023

Die durch die Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft sind mindestens alle zwei Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls neu festzusetzen (§ 22c Abs. 2 SGB II i.V.m. § 2 Abs. 2 der Unterkunfts-kosten-Satzung). Für die regelmäßige Überprüfung und Neufestsetzung ist ein sachgerechter Anpassungsmechanismus erforderlich (BT-Dr. 17/3404, S. 102: allgemeine Mietentwicklung).

Die Fortschreibung der Werte nach § 3 Abs. 2 und 3 in den Abs. 4 und 5 folgt zunächst den Vorgaben für den qualifizierten Mietspiegel. Danach ist die Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland maßgebend (§ 558d Abs. 2 Satz 2 BGB). Dieser Index wird vom Statistischen Bundesamt seit 2003 als Verbraucherindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht und berücksichtigt nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten.

Gemäß der Empfehlung des beauftragten Fachunternehmens wird vorliegend nicht der VPI herangezogen, sondern zwei Spezialindizes, die die Entwicklung der Nettokaltmieten und

Wohnnebenkosten (kalte Betriebskosten) für Hessen abbildet. Diese hessenweite Preisentwicklung ist ersichtlich präziser als die allgemeine, an einem Warenkorb orientierte Preisentwicklung in Deutschland.

Die Preisentwicklung bezieht sich auf die Monate April 2020 (01.04.2020 als Stichtag für die Mietwerthebung; vgl. oben Ziffer 1) und Juni 2022. Gemäß diesem VPI Hessen sind die Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) in diesem Zeitraum um 3,45 % und die Wohnungsnebenkosten (kalten Betriebskosten) um 5,48 % gestiegen.

Spezielle Verbraucherpreisindizes Hessen (Basis 2015 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im April 2020	Index im Juni 2022	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Wohnungsmieten¹	107,30	111,00	3,45	1,0345
Wohnungsnebenkosten	105,80	111,60	5,48	1,0548

¹ ohne Nebenkosten.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; Stand April 2020 und Juni 2022



Die so ermittelten Werte wurden anschließend unter Berücksichtigung des Angebotes an Mietwohnungen im Vogelsbergkreis im Zeitraum 01.02.2022 – 31.07.2022 geprüft. Dabei wurde entsprechend dem unter 4.1. dargestellten Verfahren (iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen) vorgegangen. Von einer ausreichenden Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum wird ausgegangen, wenn mindestens 20 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen. Aufgrund der strukturellen Verteilung der Bedarfsgemeinschaften wird der Wert bei Einpersonenhaushalten auf 40 % erhöht. Es wurde festgestellt, dass eine alleinige Fortschreibung der Richtwerte unter Berücksichtigung der Entwicklung der Preisindizes nicht ausreicht, um in allen Bereichen eine ausreichende Anmietbarkeit sicherzustellen.

Bei der Fortschreibung der Werte wird daher grundsätzlich die Entwicklung der Verbraucherpreisindizes Hessen zugrunde gelegt und gleichzeitig geprüft, ob eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum damit erreicht werden kann. Ist dies nicht der Fall, erfolgt eine Anpassung im iterativen Verfahren.

Unter Berücksichtigung dieses Vorgehens ergeben sich folgende Werte:

Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum I (Aisfeld)									
Größe in m ²	Personen-zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	6,30	5,70	1,60	1,52	7,90	7,22	395,00	361,00
> 50 bis ≤ 62	2	5,32	4,80	1,62	1,54	6,94	6,34	430,28	393,08
> 62 bis ≤ 74	3	5,68	4,86	1,63	1,55	7,31	6,41	540,94	474,34
> 74 bis ≤ 86	4	5,28	4,72	1,48	1,40	6,76	6,12	581,36	526,32
> 86 bis ≤ 98	5	5,07	4,66	1,37	1,30	6,44	5,96	631,12	584,08

Quelle: Indexfortschreibung Vogelsbergkreis 2022
Mietwertherhebung Vogelsbergkreis 2020



Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum II (Lauterbach)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020
bis 50	1	5,74	5,55	1,66	1,57	7,40	7,12	370,00	356,00
> 50 bis ≤ 62	2	5,10	4,93	1,58	1,50	6,68	6,43	414,16	398,66
> 62 bis ≤ 74	3	5,44	5,02	1,42	1,35	6,86	6,37	507,64	471,38
> 74 bis ≤ 86	4	4,93	4,77	1,46	1,38	6,39	6,15	549,54	528,90
> 86 bis ≤ 98	5	5,20	4,35	1,47	1,39	6,67	5,74	653,66	562,52

Quelle: Indexfortschreibung Vogelsbergkreis 2022
Mietwerterhebung Vogelsbergkreis 2020



7. Fortschreibung ab 2024

Die durch die Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft werden aufgrund der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt auch zum 01.01.2024 fortgeschrieben.

Die Fortschreibung der Werte nach § 3 Abs. 4 und 5 in den Abs. 6 und 7 folgt zunächst den Vorgaben für den qualifizierten Mietspiegel. Danach ist die Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland maßgebend (§ 558d Abs. 2 Satz 2 BGB). Dieser Index wird vom Statistischen Bundesamt seit 2003 als Verbraucherindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht und berücksichtigt nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten.

Gemäß der Empfehlung des beauftragten Fachunternehmens wird vorliegend nicht der VPI herangezogen, sondern zwei Spezialindizes, die die Entwicklung der Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten (kalte Betriebskosten) für Hessen abbildet. Diese hessenweite Preisentwicklung ist ersichtlich präziser als die allgemeine, an einem Warenkorb orientierte Preisentwicklung in Deutschland.

Die Preisentwicklung bezieht sich auf die Monate Juni 2022 (vgl. oben Ziffer 6) und Juni 2023. Gemäß diesem VPI Hessen sind die Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) in diesem Zeitraum um 2,63 % und die Wohnungsnebenkosten (kalten Betriebskosten) um 3,62 % gestiegen.

Spezielle Verbraucherpreisindizes Hessen (Basis 2020 = 100)				
Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Juni 2022	Index im Juni 2023	Veränderung in %	Multiplika- tionsfaktor
Wohnungsmieten¹	102,60	105,30	2,63	1,0263
Wohnungsnebenkosten	105,00	108,80	3,62	1,0362

¹ ohne Nebenkosten.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; Stand Juni 2022 und Juni 2023



Die so ermittelten Werte wurden anschließend unter Berücksichtigung des Angebotes an Mietwohnungen im Vogelsbergkreis im Zeitraum 01.08.2022 – 31.07.2023 geprüft. Dabei wurde entsprechend dem unter 4.1. dargestellten Verfahren (iterative Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen) vorgegangen. Von einer ausreichenden Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum wird ausgegangen, wenn mindestens 20 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen. Aufgrund der strukturellen Verteilung der Bedarfsgemeinschaften wird der Wert bei Einpersonenhaushalten auf 40 % erhöht. Es wurde

festgestellt, dass eine alleinige Fortschreibung der Richtwerte unter Berücksichtigung der Entwicklung der Preisindizes nicht ausreicht, um in allen Bereichen eine ausreichende Anmietbarkeit sicherzustellen.

Bei der Fortschreibung der Werte wird daher grundsätzlich die Entwicklung der Verbraucherpreisindizes Hessen zugrunde gelegt und gleichzeitig geprüft, ob eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum damit erreicht werden kann. Ist dies nicht der Fall, erfolgt eine Anpassung im iterativen Verfahren.

Unter Berücksichtigung dieses Vorgehens ergeben sich folgende Werte:

Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum I (Alsfeld)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
bis 50	1	6,67	6,30	1,66	1,60	8,33	7,90	416,50	395,00
> 50 bis ≤ 62	2	5,46	5,32	1,68	1,62	7,14	6,94	442,68	430,28
> 62 bis ≤ 74	3	5,83	5,68	1,69	1,63	7,52	7,31	556,48	540,94
> 74 bis ≤ 86	4	5,42	5,28	1,53	1,48	6,95	6,76	597,70	581,36
> 86 bis ≤ 98	5	5,45	5,07	1,42	1,37	6,87	6,44	673,26	631,12

Quelle: Indexfortschreibung Vogelsbergkreis 2023
Indexfortschreibung Vogelsbergkreis 2022



Fortgeschriebene Richtwerte - Vergleichsraum II (Lauterbach)									
Größe in m ²	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
bis 50	1	5,99	5,74	1,72	1,66	7,71	7,40	385,50	370,00
> 50 bis ≤ 62	2	5,63	5,10	1,64	1,58	7,27	6,68	450,74	414,16
> 62 bis ≤ 74	3	5,58	5,44	1,47	1,42	7,05	6,86	521,70	507,64
> 74 bis ≤ 86	4	5,81	4,93	1,51	1,46	7,32	6,39	629,52	549,54
> 86 bis ≤ 98	5	5,34	5,20	1,52	1,47	6,86	6,67	672,28	653,66

Quelle: Indexfortschreibung Vogelsbergkreis 2023
Indexfortschreibung Vogelsbergkreis 2022

