

## Beschlussvorlage 16/27/001/BV-R

Status: **ÖFFENTLICH**

### Neuregelung von Wertgrenzen für die Kosten der Unterkunft

#### Beratungsfolge

Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.02.2016	Ausschuss für Familie, Senioren und Soziales	Vorberatung
24.02.2016	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
01.03.2016	Rat der Stadt Delmenhorst	Entscheidung

Federführende Organisationseinheit:	Unterzeichner:
<b>FD 27 - Wohnen und sonstige soziale Leistungen</b>	<b>Gramberg (FDL)</b>
	<b>Mattern (FBL)</b>

#### Ergebnis:

Die im Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft für die Stadt Delmenhorst festgesetzten Mietobergrenzen (Bruttokaltmiete) werden ab sofort umgesetzt.

#### Sachstandsdarstellung der Verwaltung:

Die im Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft für die Stadt Delmenhorst festgesetzten Mietobergrenzen (Bruttokaltmiete) werden ab sofort umgesetzt.

#### Sachstand:

Die Fa. InWis Forschung und Beratung GmbH hatte Anfang 2010 einen grundsicherungsrelevanten, qualifizierten Mietspiegel erstellt. Dieser wurde vom Rat der Stadt Delmenhorst per Beschluss vom 11.05.2010 offiziell anerkannt (10/29/001/BV-R).

Ebenfalls wurde am 11.05.2010 vom Rat der Stadt Delmenhorst die Neuregelung der Kosten der Unterkunft aufgrund des Mietspiegels beschlossen (10/29/002/BV-R).

Eine Fortschreibung des Mietspiegels von 2010 wurde seitens der Stadt Delmenhorst nicht vorgenommen, weil der damit verbundene Aufwand sowohl personeller als auch finanzieller Art zu hoch war. Es besteht auch keine gesetzliche Verpflichtung, dass die Stadt Delmenhorst einen derartigen Mietspiegel aufstellen muss.

Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 21.04.2015 wurde die Möglichkeit einer sogenannten Mietpreisbremse eingeführt.

Von der in diesem Gesetz für die jeweilige Landesregierung eröffnete Möglichkeit, Rechtsverordnungen für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu erlassen, in dem für bestimmte Gebiete ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wird, wurde bisher in Niedersachsen kein Gebrauch gemacht. Diesbezügliche Überlegungen der Landesregierung sind noch nicht zum Abschluss gebracht worden.

Die Kommunen sind aber nach den Vorschriften der jeweiligen Sozialgesetzbücher für die Gewährung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung zuständig. Hierzu gibt der Gesetzgeber folgende Definition:

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Für die Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten wird das nun vorliegende Schlüssige Konzept als das geeignetste Instrument angesehen. Dadurch erfolgt eine Bemessung der örtlichen Vergleichsmieten durch Datengrundlagen, die sicherstellen, dass die Vergleichsmieten die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergibt und damit eine realitätsgerechte Sicherung des Existenzminimums bei den Kosten der Unterkunft gewährleistet ist.

Im Mai 2015 wurde das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung von der Stadt Delmenhorst mit der Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft beauftragt. Im September und Oktober 2015 erfolgte eine Vollerhebung bei den Vermietern innerhalb des Stadtgebietes von Delmenhorst. Danach standen 4.552 Datensätze zur Auswertung zur Verfügung. Das entspricht über 20 % des Delmenhorster Wohnungsmarktes und liegt weit über den Forderungen des Bundessozialgerichtes.

Nähere Aussagen zum Verfahren und den unterschiedlichen Berechnungen ist dem in Anlage beiliegenden Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft für die Stadt Delmenhorst festgesetzten Mietobergrenzen zu entnehmen.

Zum Vergleich hier die alten und neuen Angemessenheitsgrenzen der Bruttokaltmiete:

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglied (abstrakt angemessene Wohnungsgröße)	Angemessenheitsgrenze Bruttokaltmiete in Euro	
	Mietspiegel 2010	Neu lt. Berechnung GEWOS (gerundet)
1 (bis 50 m <sup>2</sup> )	347	370
2 (bis 60 m <sup>2</sup> )	421	429
3 (bis 75 m <sup>2</sup> )	523	504
4 (bis 85 m <sup>2</sup> )	578	549
5 (bis 95 m <sup>2</sup> )	669	601

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wird es bei den kleineren Personen-Bedarfsgemeinschaften zu einer Erhöhung der Kosten der Unterkunft, bei größeren Personen-Bedarfsgemeinschaften aber zu einer Senkung kommen.

Wichtig ist jedoch, dass auch weiterhin grundsätzlich Einzelfallprüfungen vorgenommen werden müssen. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Höchstbeträge in besonders begründeten Einzelfällen, insbesondere nach sozialen Aspekten, überschritten werden können.

Gründe, die eine derartige angemessene Überschreitung rechtfertigen könnten, sind insbesondere:

- Die Betreuung von Kindern, wenn eine anderweitige Betreuung durch Tagesmütter oder KiTa nicht sichergestellt werden kann bzw. ein KiTa-Wechsel erst zum nächsten Kindergartenjahr möglich ist.
- Der Schulbesuch von Kindern (Schulwechsel nicht möglich oder erst zum nächsten Schuljahr möglich).
- Längere oder dauerhafte mobilitätsbeeinträchtigende Erkrankung.
- Behinderung oder Pflegebedürftigkeit einer Person (z. B. Rollstuhlfahrer, Blinde). In diesen Fällen kann die Höchstgrenze um 1 Personenstufe erhöht werden. Aufgrund der Art der Behinderung oder bei Pflege durch Nachbarn oder Verwandte im Wohnumfeld kann der Umzug trotz unangemessener Kosten insgesamt unzumutbar sein.
- Längere Wohndauer (mindestens 20 Jahre).
- Familiäre Gründe (z. B. Umgangsrecht des nicht Sorgeberechtigten).
- Altersgründe (über 60-jährige Hilfeempfänger, Hilfeleistungen durch Nachbarn oder Verwandte).
- Es ist nur eine vorübergehende Hilfebedürftigkeit erkennbar.

Entscheidend ist auch, dass die Neuregelung von Wertgrenzen für die Kosten der Unterkunft zwar mit diesem Ratsbeschluss umgesetzt werden, diese Regelungen aber anzuwenden sind bei

- Zuzügen von außerhalb nach Delmenhorst
- Umzügen innerhalb von Delmenhorst
- Regelüberprüfungen der laufenden Fälle

Wie den obigen Ausführungen zu entnehmen ist, kann derzeit noch keine konkrete Entwicklung der finanziellen Daten dargestellt werden, da sich der gesamte Entwicklungsprozess als fließend darstellt.

---

**Finanzielle Auswirkungen:** Siehe Sachstanddarstellung der Verwaltung

---

**Anlage/n:** „Schlüssiges Konzept“ zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft



# „Schlüssiges Konzept“ zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft Delmenhorst 2015

Bericht | Hamburg | 2015

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1	Hintergrund.....	2
1.2	Qualifikation als schlüssiges Konzept im Sinne des Bundessozialgerichts.....	3
1.3	Untersuchungsaufbau und Methodik .....	4
1.3.1	Durchführung der Mietwerterhebung und Plausibilisierung der Datensätze .....	4
1.3.2	Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen .....	6
<b>2</b>	<b>Festlegung der Angemessenheitsgrenzen - Das schlüssige Konzept.....</b>	<b>8</b>
2.1	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße.....	8
2.2	Festlegung des Vergleichsraums.....	9
2.3	Angemessenheitswerte auf Basis eines schlüssigen Konzeptes .....	9
2.3.1	Datenerhebung im gesamten Vergleichsraum.....	10
2.3.2	Definition des Gegenstands der Beobachtung .....	10
2.3.3	Beobachtungszeitraum .....	10
2.3.4	Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung und weiterer Datenquellen .....	11
2.3.5	Repräsentativität und Validität der Daten und Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze.....	11
<b>3</b>	<b>Ableitung der Angemessenheitsgrenzen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Ermittlung von Durchschnittsmieten in den Wohnungsgrößenklassen.....	13
3.2	Überprüfung der auf Basis der Durchschnittsmieten abgeleiteten Angemessenheitsgrenzen durch den Abgleich von Wohnungsbestand und den Haushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen .....	14
3.2.1	Ermittlung der Nachfrage .....	14
3.2.2	Ermittlung des Angebots .....	16
3.2.3	Gegenüberstellung von Wohnungsbestand und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum .....	17
3.2.4	Anpassung der Angemessenheitsgrenzen für Ein- und Zweipersonenhaushalte .....	17
3.3	Überprüfung der Verfügbarkeit anmietbarer Wohnungen.....	20
3.4	Überprüfung Ghettoisierung.....	23
<b>4</b>	<b>Angaben über gezogene Schlüsse.....</b>	<b>24</b>
4.1	Definition des einfachen Wohnungsstandards über den Median .....	24
4.2	Überprüfung der Angemessenheitsgrenzen .....	25
4.3	Plausibilisierung der Angemessenheitsgrenzen .....	25
4.4	Festlegung der endgültigen Angemessenheitsgrenzen.....	26

## **1 Einleitung**

### **1.1 Hintergrund**

Im Mai 2015 wurde GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung von der Stadt Delmenhorst mit der Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft beauftragt.

Das System der Mindestsicherung in Deutschland wird in den folgenden Rechtskreisen geregelt:

- Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II)
- Sozialhilfe (SGB XII)
- Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Den Leistungsempfängern werden die Kosten für Unterkunft (KdU) und Heizung nach § 22 SGB II, § 35 SGB XII und § 3 AsylbLG bis zu einem angemessenen Wert gezahlt.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts beinhaltet die Auslegung des Begriffs der Angemessenheit die Bildung eines bezifferten Grenzwertes. Der kommunale Träger hat in einem transparenten, sachgerechten und überprüfbareren Verfahren eine Angemessenheitsgrenze zu ermitteln. Ein solcher Grenzwert ist entweder bezogen auf die Bruttokaltmiete – also die Summe aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser und Müllabfuhr) – oder die Nettokaltmiete auszuweisen.

### **Produkttheorie**

Nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist auf die Produkttheorie abzustellen. Ziel der Ermittlungen ist es, einen Quadratmeterpreis für Wohnungen einfachen Standards zu ermitteln, um diesen nach Maßgabe der Produkttheorie mit der dem Hilfeempfänger zugestandenen Quadratmeterzahl zu multiplizieren und so die angemessene Miete feststellen zu können. Die Produkttheorie ist für die einzelnen Haushaltsgrößen – je nach Größe der Bedarfsgemeinschaften – anzuwenden. Die einzelnen Faktoren – Preis je m<sup>2</sup> oder Wohnfläche – dürfen

überschritten werden. Somit können beispielsweise auch größere Wohnungen bewohnt werden, solange die ermittelte Angemessenheitsgrenze eingehalten wird. Es genügt, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist (vgl. u.a. B 4 AS 18/09 R und B 4 AS 27/09 R).

### **Einzelfall**

Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts unterscheidet zwischen der abstrakten Angemessenheitsgrenze und der konkreten Angemessenheitsgrenze im Einzelfall. Die abstrakte Angemessenheitsgrenze gilt für den Wohnungsmarkt der Stadt Delmenhorst und ist in der Mehrzahl der Einzelfälle anzuwenden. Nur bei Vorliegen besonderer Gründe sollte im Einzelfall von ihr abgewichen werden. Möglicherweise erfordern besondere Lebensumstände die Übernahme der höheren Kosten der Unterkunft (vgl. u. a. B 7b AS 18/06 R und B 14 AS 36/08 R).

### **1.2 Qualifikation als schlüssiges Konzept im Sinne des Bundessozialgerichts**

Die nach ständiger Rechtsprechung erhobenen Forderungen an ein schlüssiges Konzept nach dem SGB II / XII zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und die kalten Betriebskosten werden vollumfänglich erfüllt (vgl. u. a. B 4 AS 18/09 R, B 4 AS 50/09 R und B 4 AS 27/09 R).

- Alle erhobenen Daten beziehen sich auf den gesamten Vergleichsraum der Stadt Delmenhorst.
- Es wird konkret auf die Bruttokaltmiete abgestellt.
- Es werden keine Wohnungen aufgrund einer zu hohen Qualität ausgeschlossen. Es wird kein unterster Standard berücksichtigt.
- Die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft werden getrennt nach Haushaltsgrößen ermittelt.
- Die zugrunde liegenden Mietdaten beziehen sich in allen Fällen auf den Stand 1.9.2015.
- Die Daten wurden repräsentativ erhoben. Unplausible Fälle wurden aus der Analyse entfernt.

- Die Datenauswertung erfolgte nach anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen.

### **1.3 Untersuchungsaufbau und Methodik**

#### **1.3.1 Durchführung der Mietwerterhebung und Plausibilisierung der Datensätze**

Im September und Oktober 2015 erfolgte eine Vollerhebung bei den Vermietern in der Stadt Delmenhorst. Im Ergebnis erhielt GEWOS 4.834 Datensätze. In ständiger Rechtsprechung (vgl. u. a. B 14 AS 50/10 R und B 14 AS 85/09 R) hat das Bundessozialgericht festgelegt, welche Wohnungen für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen nicht herangezogen werden dürfen. Dies umfasst Wohnungen des untersten Standards (Substandard), definiert als Wohnungen ohne Heizung in sämtlichen Wohnräumen sowie ohne ein innerhalb der Wohnung befindliches WC und/oder Badezimmer. Für die vorliegende Berechnung der Kosten der Unterkunft wurden ebenfalls Wohnungen ohne Kochmöglichkeit ausgeschlossen. Da Wohnungen ohne Kochmöglichkeit einen geringeren Mietpreis aufweisen und nicht berücksichtigt werden, erfolgt die Ausklammerung zugunsten der Transferleistungsempfänger. Weiterhin nicht berücksichtigt wurden folgende Wohnungen:

- Dienstwohnungen
- Wohnungen in Heimen
- Wohnungen, die teilweise (z. B. Küche oder Bad) von Mietern anderer Wohnungen mitbenutzt werden
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilweise gewerblich genutzten Räumen (Ein „Arbeitszimmer“ zählt nicht dazu.)
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen werden können
- Wohnungen, die nur vorübergehend vermietet sind (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr)



- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen (nicht gemeint sind Einbauküchen und/oder Einbauschränke)
- leer stehende Wohnungen

Folgende Wohnungen wurden jedoch berücksichtigt:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnungen, die mit Mitteln des Landes Niedersachsen oder der Stadt Delmenhorst gefördert wurden und noch einer Mietpreisbindung unterliegen (insbesondere Sozialwohnungen)

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden berücksichtigt, da sich rund 30 % der vermieteten Wohnungen in Delmenhorst in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden (Zensus 2011) und diese somit einen wichtigen Anteil an der Versorgung mit Mietwohnraum haben. Sozialwohnungen bzw. öffentlich geförderte Wohnungen sind ein relevanter Bestandteil des Wohnungsmarktes für Transferleistungsempfänger und sollten somit bei eigener Datenerhebung Berücksichtigung finden (vgl. u. a. B 4 AS 18/09 R und B 14 AS 91/10 R).

Nach der Plausibilisierung und dem Ausschluss von Datensätzen aufgrund fehlender bzw. nicht plausibler Angaben standen für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen 4.552 Datensätze von Mietwohnungen zur Verfügung. Das entspricht über 20 % des Delmenhorster Mietwohnungsmarktes und liegt damit weit über der Forderung vom Bundessozialgericht. Laut Bundessozialgericht muss die gewählte Datengrundlage eine hinreichende Gewähr dafür bieten, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben. Das kann u. a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht (vgl. B 14/7b AS 44/06 R).

Der Datensatz, bestehend aus 4.552 plausiblen und relevanten Wohnungen, wurde hinsichtlich der Verteilung auf den Eigentübertyp, die Baualtersklassen, die Wohnungsgrößen und den Anteil an Sozialwohnungen überprüft und für die weitere Berechnung in Anlehnung an die Grundgesamtheit gewichtet. Basis für

die Gewichtung war die Gebäude- und Wohnungszählung 2011, fortgeschrieben durch die Baufertigstellungsstatistik des Landesamts für Statistik Niedersachsen.

### **1.3.2 Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen**

Für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen hat GEWOS ein mehrstufiges Verfahren angewendet. Folgende Arbeitsschritte wurden durchgeführt:

- Ermittlung von Durchschnittsmieten in den Wohnungsgrößenklassen (Kap. 3.1)
- Überprüfung der auf Basis der Durchschnittsmieten abgeleiteten Angemessenheitsgrenzen durch den Abgleich von Wohnungsbestand und den Haushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen (Kap. 3.2)
- Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit durch die Analyse von Neuvertrags- und Angebotsmieten (Kap. 3.3)
- Überprüfung der räumlichen Verteilung angemessener Wohnungen (Kap. 3.4)
- Bestimmung der angemessenen Mietwerte (Kap. 4.4)

#### **Ermittlung von Durchschnittsmieten in den Wohnungsgrößenklassen**

Die Mietwerte wurden in einem ersten Schritt den verschiedenen Größenklassen zugeordnet. Innerhalb dieser Größenklassen wurde die durchschnittliche (Median) Bruttokaltmiete pro Quadratmeter berechnet. Dieses Vorgehen entspricht der Berechnung der Mittelwerte bei (qualifizierten) Tabellenmietspiegeln, deren Werte laut dem Bundessozialgericht für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen genutzt werden können (vgl. u. a. B 4 AS 18/09 R und B 14/7b AS 44/06 R).

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter wurde in einem nächsten Schritt – entsprechend der Produkttheorie – mit der maximalen Quadratmeterzahl der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse multipliziert. Die auf diese Weise erhaltenen Angemessenheitsgrenzen werden in vielen gerichtlichen Verfahren akzeptiert.

GEWOS geht bei der hier angewandten Methode jedoch noch einen Schritt weiter und führt weitere Prüfschritte durch.

### **Überprüfung der auf Basis der Durchschnittsmieten abgeleiteten Angemessenheitsgrenzen durch den Abgleich von Wohnungsbestand und den Haushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen**

Zur Überprüfung der ermittelten Angemessenheitsgrenzen wird der Wohnungsbestand ins Verhältnis zu den Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum gesetzt. Dieser Arbeitsschritt ist erforderlich, um strukturelle Angebotsdefizite festzustellen. Die ausschließliche Bildung von Mittelwerten in den Wohnungsgrößenklassen greift zu kurz, da diese auf Wohnungsmärkten mit einer großen Zahl von Nachfragern nach kleinen bzw. preiswerten Wohnungen und einem in Relation dazu geringen Angebot an kleinen Wohnungen zu nicht sachgerechten und damit zu nicht angemessenen Richtwerten führt.

### **Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit durch die Analyse von Neuvertrags- und Angebotsmieten**

Weiterhin überprüft GEWOS mittels der Analyse der Neuvertrags- und Angebotsmieten die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen.

### **Überprüfung der räumlichen Verteilung angemessener Wohnungen**

In einem letzten Schritt prüft GEWOS schließlich, ob die Richtwerte nicht zu einer stärkeren Segregation bzw. Ghettoisierung führen. Konkret wird die Verfügbarkeit von Wohnraum innerhalb der Angemessenheitsgrenzen auf Ebene der Stadtbezirke überprüft.

## **2 Festlegung der Angemessenheitsgrenzen - Das schlüssige Konzept**

Das Bundessozialgericht hat den hohen Stellenwert eines schlüssigen Konzeptes zur Herleitung der Angemessenheitsgrenzen mit ständiger Rechtsprechung aufgezeigt. Die Schritte zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten sind im Folgenden aufgeführt:

- Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße (Kap. 2.1)
- Festlegung des Vergleichsraums (Kap. 2.2)
- Angemessenheitswerte auf Basis eines schlüssigen Konzeptes (Kap. 3.1 und 3.2)
- Überprüfung der Angemessenheitswerte (Kap. 3.3 und 3.4)

### **2.1 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße**

Für die Definition der angemessenen Wohnfläche wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (vgl. u. a. B 7b AS 18/06 R und B 4 AS 19/11 R) auf die Bestimmungen der jeweiligen Länder zurückgegriffen. Zugrunde liegen die Größenklassen, die sich aus dem geförderten Wohnungsbestand nach der Wohnraumförderbestimmung Niedersachsen ergeben. Dies sind im Einzelnen:

- bis 50 m<sup>2</sup> für eine Einpersonen-Bedarfsgemeinschaft,
- über 50 bis 60 m<sup>2</sup> für eine Zweipersonen-Bedarfsgemeinschaft,
- über 60 bis 75 m<sup>2</sup> für eine Dreipersonen-Bedarfsgemeinschaft,
- über 75 bis 85 m<sup>2</sup> für eine Vierpersonen-Bedarfsgemeinschaft,
- für jede weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft weitere 10 m<sup>2</sup>.

Für Alleinerziehende und Menschen mit Behinderungen erhöhen sich die angemessenen Wohnflächen um 10 m<sup>2</sup> (vgl. Niedersächsische Wohnraumförderung).

## 2.2 Festlegung des Vergleichsraums

Der Vergleichsraum definiert denjenigen geographischen Raum, in dessen Grenzen Daten für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen erhoben werden dürfen. Diese Eingrenzung muss zuvorderst zwei Bedingungen erfüllen:

- ausreichende Größe des Vergleichsraums
- homogener, in sich verbundener Lebens- und Wohnbereich

Mit dem ersten Punkt soll sichergestellt werden, dass es in dem Untersuchungsgebiet ausreichend preisgünstigen Wohnraum zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen gibt. Des Weiteren soll der Vergleichsraum einen homogenen, in sich verbundenen Lebens- und Wohnbereich abbilden. Vereinfacht ausgedrückt umfasst dies die Sicherstellung der Wahrnehmung von Grundbedürfnissen des täglichen Bedarfs, sozialer Aktivitäten, ärztlicher Versorgung, Bildung und der Aufnahme einer Arbeitstätigkeit.

Als Vergleichsraum für die vorliegende Untersuchung wird das gesamte Stadtgebiet Delmenhorst gewählt. Dieses ist einerseits vertretbar, da einerseits das Bundessozialgericht mit dem Urteil B 14 AS 50/10 R bestätigt hat, dass das gesamte Stadtgebiet von Berlin einen Vergleichsraum umfasst und andererseits, da auch das Urteil des Sozialgerichts Oldenburg S 42 AS 479/12 die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wiedergibt. Diese besagt, dass von einem homogenen Wohnraum auszugehen ist, insbesondere wenn – wie im Stadtgebiet Delmenhorst – der örtliche Nahverkehr auf die Erreichbarkeit des Stadtkerns von allen Stadtteilen, auch solchen in Randlagen, ausgerichtet ist.

## 2.3 Angemessenheitswerte auf Basis eines schlüssigen Konzeptes

Eine grundsätzliche Anforderung an das vorliegende Konzept ist die Nachvollziehbarkeit der Herleitung und die Offenlegung der Arbeitsschritte (vgl. u. a. B 45 AS 18/09 R und B 4 AS 27/09 R). Um den Anforderungen des Bundessozialgerichtes gerecht zu werden, sind daher im Einzelnen Aussagen zu folgenden Aspekten notwendig:

- Datenerhebung im gesamten Vergleichsraum (Kap. 2.3.1)

- Definition des Gegenstandes der Beobachtung (Kap. 2.3.2)
- Beobachtungszeitraum (Kap. 2.3.3)
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung und weiterer Datenquellen (Kap. 2.3.4)
- Repräsentativität und Validität der Daten und Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze (Kap. 2.3.5)
- Angaben über gezogene Schlüsse (Kap. 4)

### **2.3.1 Datenerhebung im gesamten Vergleichsraum**

Die Erhebung erfolgte im gesamten Vergleichsraum (siehe dazu Kap. 2.2). Es wurden keine Beschränkungen auf bestimmte Gebiete oder Wohnungsunternehmen vorgenommen. Bei der Rücklaufkontrolle wurden keine Unregelmäßigkeiten bei der räumlichen Verteilung der Datensätze festgestellt.

### **2.3.2 Definition des Gegenstands der Beobachtung**

In ständiger Rechtsprechung (vgl. u. a. B 14 AS 50/10 R und B 14 AS 85/09 R) hat das Bundessozialgericht festgelegt, welche Wohnungen für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen nicht herangezogen werden dürfen. Wie bereits in Kapitel 1.3.1 beschrieben, wurden verschiedene Wohnungen – beispielsweise welche mit Substandard, mit (teilweise) gewerblicher Nutzung oder möblierte Wohnungen – aus den Datensätzen entfernt und somit nicht in die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen einbezogen. In dem Erhebungsbogen für die Ermittlung der Kosten der Unterkunft wurden diese Kriterien erhoben und konnten so im Vorfeld der Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen kontrolliert werden. Der Datensatz für die Berechnung der Kosten der Unterkunft enthält ausschließlich Daten zu Wohnungen, die den Mindeststandard erfüllen.

### **2.3.3 Beobachtungszeitraum**

Die erhobenen Mietdaten stellen die Datengrundlage für die Berechnung der Kosten der Unterkunft für die Stadt Delmenhorst dar. Der einheitliche Stichtag

für die Datenerfassung war der 1. September 2015. Die Erhebung erfolgte im September und Oktober 2015.

#### **2.3.4 Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung und weiterer Datenquellen**

Zu Grunde gelegt werden die eigens für die Berechnung der Kosten der Unterkunft erhobenen Datensätze.

In der Datenerhebung wurden neben der Nettokaltmiete für die Wohnung auch die kalten Betriebskosten sowie die Wohnungsgröße abgefragt. Ebenfalls wurde die in Kap. 1.3.1 aufgeführte Mindestausstattung erhoben, sodass sichergestellt werden kann, dass nur zumutbare Wohnungen für die Berechnung der Angemessenheitsgrenze herangezogen wurden.

Um das Angebot an Mietwohnungen in der Stadt Delmenhorst abbilden zu können, wurde zudem auf Auswertungen aus dem Zensus 2011 (Mietwohnungsbestand, Fläche der Wohnungen, Zimmerzahlen, Ausstattungen der Wohnungen) und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Fertigstellungszahlen) zurückgegriffen.

Für die Berechnung der Nachfrageseite wurden Datensätze zu den Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Delmenhorst (SGB II, SGB XII, Wohngeld) sowie die Zahlen zu Flüchtlingen herangezogen. Weiterhin flossen Annahmen zur Armutrisikogrenze ein, die auf dem Mikrozensus beruhen.

Die Angebotsmieten zur Überprüfung der Verfügbarkeit von Mietwohnungen entstammen den gängigen Internetportalen ImmobilienScout24, Immowelt und Immonet sowie von Wohnungsunternehmen und Tageszeitungen. Die Angebotsmieten wurden innerhalb eines Quartals von Juli bis September 2015 erhoben.

#### **2.3.5 Repräsentativität und Validität der Daten und Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze**

Wie bereits im Kapitel 1.3.1 aufgeführt, fand die Datenerhebung im gesamten Vergleichsraum, in der Stadt Delmenhorst, statt. Es erfolgte eine Befragung aller Vermieter durch die Stadt Delmenhorst. Kleinere Vermieter (insbesondere pri-

vate Eigentümer) wurden schriftlich befragt bzw. hatten die Möglichkeit an einer passwortgeschützten Onlinebefragung teilzunehmen. Bei größeren Vermietern (u. a. Wohnungsunternehmen und Genossenschaften) wurde eine Datenbankabfrage per Excel-Maske durchgeführt.

Die erhobenen Daten wurden hinsichtlich ihrer Verteilung auf den Eigentümertyp, die Baualtersklassen, die Wohnungsgrößen und den Anteil an Sozialwohnungen überprüft und für die weitere Berechnung in Anlehnung an die Grundgesamtheit gewichtet.



### 3 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

#### 3.1 Ermittlung von Durchschnittsmieten in den Wohnungsgrößenklassen

Die Mietwerte wurden in einem ersten Schritt den verschiedenen Größenklassen zugeordnet. Innerhalb dieser Größenklassen wurde die durchschnittliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter berechnet. Zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze wurde der Median gewählt. Damit ist in den nach Quadratmeterpreis aufsteigend sortierten Bruttokaltmieten diejenige Miete gemeint, unterhalb derer sich 50 % (die Hälfte) der Wohnungen befindet. Es handelt sich dabei um ein Lagemaß, das nicht von Ausreißerwerten verzerrt wird.

In Tabelle 1 sind die nach Wohnungsgrößenklassen ermittelten Mediane dargestellt.

<b>Tabelle 1 Mediane der Bruttokaltmieten nach Größenklassen in der Stadt Delmenhorst in Euro pro m<sup>2</sup></b>					
	<b>Wohnfläche</b>				
	<b>über 40 bis 50 m<sup>2</sup></b>	<b>über 50 bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>über 60 bis 75 m<sup>2</sup></b>	<b>über 75 bis 85 m<sup>2</sup></b>	<b>über 85 bis 95 m<sup>2</sup></b>
Median	7,13	6,73	6,72	6,46	6,33
© GEWOS					

Entsprechend der Produkttheorie werden die so ermittelten Mittelwerte je Quadratmeter mit der maximalen Wohnfläche je Größenklasse multipliziert. Die auf diese Weise ermittelten Angemessenheitsgrenzen sind in Tabelle 2 dargestellt.

<b>Tabelle 2 Angemessenheitsgrenzen nach Haushaltsgrößen in der Stadt Delmenhorst in Euro</b>					
	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
Median in €/m <sup>2</sup>	7,13	6,73	6,72	6,46	6,33
maximale Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	50,00	60,00	75,00	85,00	95,00
<b>Angemessenheitsgrenze in €</b>	<b>356,56</b>	<b>403,53</b>	<b>503,73</b>	<b>548,75</b>	<b>601,35</b>
© GEWOS					

### **3.2 Überprüfung der auf Basis der Durchschnittsmieten abgeleiteten Angemessenheitsgrenzen durch den Abgleich von Wohnungsbestand und den Haushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen**

Die in Tabelle 2 dargestellten Werte berücksichtigen nicht das Verhältnis von Wohnungsbestand und Wohnungsnachfrage. Im Ergebnis können die durch die Mittelwertbildung abgeleitete Richtwerte zu nicht nachfragegerechten Angemessenheitsgrenzen führen. Dies trifft zu, wenn eine große Anzahl Nachfrager einer geringen Anzahl von preisgünstigen Wohnungen gegenübersteht. Im nächsten Schritt wurde daher das Verhältnis von Nachfragern (differenziert nach Haushaltsgröße) und dem Wohnungsbestand (differenziert nach Wohnungsgrößenklassen) ermittelt.

#### **3.2.1 Ermittlung der Nachfrage**

Tabelle 3 gibt einen Überblick über die Gruppe der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum. Die Zahl der Nachfrager wurde dabei durch die Addition verschiedener Nachfragegruppen abgeleitet. Konkret handelt es sich dabei um folgende Gruppen:

- Bedarfsgemeinschaften SGB II
- Bedarfsgemeinschaften SGB XII
- Wohngeldempfänger
- Asylbewerber
- Sonstige Haushalte

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften (SGB II/SGB XII) sowie der Wohngeldempfänger wurde differenziert nach Haushaltsgröße von der Stadt Delmenhorst zur Verfügung gestellt. Ferner wurde eine grobe Abschätzung der wachsenden Flüchtlingszahl herangezogen. Zum 1.9.2015 waren in Delmenhorst 582 Flüchtlinge untergebracht. Des Weiteren war bereits bekannt, dass 502 weitere Personen unterzubringen sind. Diese 1.084 Asylbewerber wurden – zugunsten der

Transferleistungsbezieher (höhere Nachfragekonkurrenz führt zu höheren Angemessenheitsgrenzen) – vollständig berücksichtigt, obwohl die Anerkennung als Asylbewerber und Unterbringung auf dem freien Wohnungsmarkt unklar ist. Die Zahl der Asylbewerber wurde entsprechend der Zahl der Transferleistungsbezieher den Haushaltsgrößenklassen zugeordnet.

### **Sonstige Haushalte**

Neben den Beziehern von Transferleistungen gibt es eine Gruppe von Nachfragern, die aufgrund ihres geringen Einkommens ebenfalls preisgünstigen Wohnraum nachfragen. Bei der Ableitung der Größenordnung der sonstigen Nachfrager (Konkurrenzhaushalte preisgünstiger Wohnraum) wurde zum einen auf Berechnungen, die im Rahmen der BBSR-Studie *„Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen (Heft 142; BBSR 2009)“* durchgeführt wurden, zurückgegriffen. Ferner wurden aufgrund der Aktualität Mikrozensus-Ergebnisse des Jahres 2014 herangezogen.

In Anlehnung an oben benannte BBSR-Studie erfolgt die Ableitung der „Sonstigen Haushalte“ mit niedrigem Einkommen über die Armutsrisikogrenze. Das bedeutet, dass diejenigen Haushalte, deren Nettoäquivalenzeinkommen<sup>1</sup> (60 % des Medianeinkommens) unterhalb der Armutsgrenze liegt, zu den Nachfragern des unteren/preisgünstigen Segments zählen. Ergebnis der BBSR-Studie ist, dass rund 7,5 % aller Haushalte Niedrigeinkommensbezieher ohne Mindestsicherung und Wohngeld sind. Eine vergleichbare Größenordnung weist der Mikrozensus 2014 für von Armut bedrohte Erwerbstätige in Niedersachsen aus. Rund 7,2 % der Erwerbstätigen in Niedersachsen sind demnach von Armut bedroht. Zu beachten ist hierbei, dass es sich um eine personenbezogene Quote handelt und ferner eine Quote für armutsgefährdete Senioren außerhalb des SGB XII-Bereichs nicht ausgewiesen ist. Eine Anwendung auf die Haushaltszahlen unterliegt damit einer gewissen Unsicherheit. Vor dem Hintergrund der fehlenden Validität der Daten hat GEWOS die Quote unter Berücksichtigung eines Puffers zugunsten der Transferleistungsempfänger auf 10 % festgesetzt (Be-

---

<sup>1</sup> Gewichtetes Pro-Kopf Einkommen

zugsgröße sind alle Haushalte in der jeweiligen Haushaltsgrößenklasse, also auch Eigentümerhaushalte).

<b>Tabelle 3 Zahl der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Delmenhorst</b>					
	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
Bedarfsgemeinschaften SGB II	2.350	947	605	386	191
Bedarfsgemeinschaften SGB XII	884	355	68	32	26
Wohngeldempfänger	417	290	224	177	118
Asylbewerber	285	120	65	42	23
Sonstige Nachfrager	1.298	1.227	510	331	106
<b>Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum</b>	<b>5.234</b>	<b>2.939</b>	<b>1.472</b>	<b>968</b>	<b>464</b>
© GEWOS					

### 3.2.2 Ermittlung des Angebots

Die nachfolgende Tabelle 4 gibt einen Überblick über die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Wohnungsgrößenklassen. Die Zahlen basieren auf den Zahlen des Zensus 2011 und wurden auf Basis der Fertigstellungszahlen bis Ende 2014 fortgeschrieben.

<b>Tabelle 4 Zahl der Mietwohnungen nach Wohnungsgrößenklassen in der Stadt Delmenhorst</b>					
	<b>Wohnungsgröße</b>				
	<b>bis 50 m<sup>2</sup></b>	<b>über 50 bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>über 60 bis 75 m<sup>2</sup></b>	<b>über 75 bis 85 m<sup>2</sup></b>	<b>über 85 bis 95 m<sup>2</sup></b>
Mietwohnungen	4.461	2.932	4.546	2.291	1.551
© GEWOS					

### 3.2.3 Gegenüberstellung von Wohnungsbestand und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Tabelle 5 zeigt, dass es sowohl für Ein- als auch für Zweipersonenhaushalte in der jeweiligen Größenklasse – ungeachtet vom Mietpreis – nicht ausreichend Wohnungen gibt. Für diese Größenklassen muss die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen somit angepasst werden.

<b>Tabelle 5 Gegenüberstellung der Nachfrager preisgünstiger Wohnungen und der Mietwohnungen je Wohnungsgrößenklasse</b>					
	<b>Größenklasse</b>				
	<b>bis 50 m<sup>2</sup></b>	<b>über 50 bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>über 60 bis 75 m<sup>2</sup></b>	<b>über 75 bis 85 m<sup>2</sup></b>	<b>über 85 bis 95 m<sup>2</sup></b>
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
Mietwohnungen	4.461	2.932	4.546	2.291	1.551
Nachfrager preisgünstiger Wohnungen	5.234	2.939	1.472	968	464
<b>Differenz</b>	<b>-773</b>	<b>-7</b>	<b>3.074</b>	<b>1.323</b>	<b>1.087</b>
<b>© GEWOS</b>					

### 3.2.4 Anpassung der Angemessenheitsgrenzen für Ein- und Zweipersonenhaushalte

Für die Ein- und Zweipersonenhaushalte muss eine Anpassung der Angemessenheitsgrenzen aufgrund der Diskrepanz von Nachfrage und Angebot erfolgen. Der Abgleich der Mietwohnungen und der Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen zeigt auf, dass die Zahl der Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte im Vergleich zu den Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum zu gering ist. In der Stadt Delmenhorst stehen 4.461 Mietwohnungen bis 50 m<sup>2</sup> 5.234 Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum gegenüber. Den 2.939 Zweipersonenhaushalten stehen 2.932 Mietwohnungen gegenüber. Im Ergebnis fehlen rein quantitativ bereits 780 Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte (siehe Tabelle 5). Dementsprechend ist eine Anpassung der Methodik für die

Ableitung von Angemessenheitsgrenzen für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte notwendig.

Bei größeren Haushalten ist dies nicht erforderlich, weil im Verhältnis zu den Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot gegenübersteht. Der Abgleich von Mietwohnungen und Nachfragern in den Wohnungsgrößenklassen über 60 m<sup>2</sup> zeigt einen deutlichen Überschuss an preisgünstigen Mietwohnungen gegenüber den Nachfragern nach preisgünstigen Wohnungen. Den 8.388 Mietwohnungen zwischen über 60 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> stehen 3.148 Drei-, Vier- und Fünfpersonenhaushalte gegenüber. In jeder einzelnen Größenklasse der größeren Wohnungen gibt es mindestens doppelt so viele Wohnungen wie Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum (siehe Tabelle 5).

Die Anwendung der im Kapitel 3.1 abgeleiteten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Mittelwerte in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen ist daher sachgerecht.

### **Berechnungsmethodik**

Wie bereits dargestellt, gibt es in der Stadt Delmenhorst 5.234 Einpersonenhaushalte und 2.939 Zweipersonenhaushalte, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen (siehe Tabelle 3). Da die Zahl der keinen Wohnungen im Abgleich mit der Zahl der Nachfrager in kleinen Haushaltsgrößen zu gering ist, müssen diese Haushalte zwangsläufig auf größere Wohnungen ausweichen. Die im Folgenden beschriebene Methodik berücksichtigt die Angebots- und Nachfrage-Diskrepanz im Segment der kleinen Wohnungen.

Zur Berechnung der Angemessenheitsgrenze für Ein- und Zweipersonenhaushalte wird die Zahl der Nachfrage ins Verhältnis zur Zahl der Wohnungen unabhängig von deren Größe gesetzt. Als Angemessenheitsgrenze wird nun dasjenige Perzentil definiert, bei dem der Wohnungsbestand eine Unterbringung der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum ermöglicht.

In einem ersten Schritt erfolgt die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen für die Einpersonenhaushalte. Konkret müssen 5.234 Einpersonenhaushalte, die

preisgünstigen Wohnraum nachfragen, bedarfsgerecht untergebracht werden. Da die Wohnungsgröße im vorliegenden Berechnungsansatz keinen limitierenden Faktor darstellt, können grundsätzlich alle Wohnungen zur Bedarfsdeckung herangezogen werden. 5.234 Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum stehen demnach 19.235 Mietwohnungen gegenübergestellt. Im Ergebnis benötigen 5.234 Nachfrager von preisgünstigem Wohnraum 27,21 % des Mietwohnungsbestandes ( $5.234/19.235=0,272110$ ).

Die 27,21 % werden somit als Perzentil für die Berechnung der Angemessenheitsgrenze herangezogen. Die Wohnung, unterhalb derer sich – bei aufsteigend sortierten Mieten – die günstigsten 27,21 % der Bruttokaltmieten befinden, definiert im vorliegenden Modell die Angemessenheitsgrenze. Diese Berechnungsmethodik trägt der Angebots-Nachfrage-Diskrepanz bei kleinen Wohnungen Rechnung und führt im Ergebnis zu höheren Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 6).

Die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen für die Zweipersonenhaushalte erfolgt analog zum oben beschriebenen Vorgehen. Es wurde jedoch eine Mindestwohnungsgröße von zwei Zimmern und 50 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Darüber hinaus wurde berücksichtigt, dass ein Teil der potenziell geeigneten Wohnungen durch die Gruppe der Einpersonenhaushalte belegt ist. Konkret werden 5.234 Wohnungen durch Einpersonenhaushalte belegt. Von den Wohnungen, die nicht durch Einpersonenhaushalte belegt sind, sind 509 Wohnungen aufgrund ihrer Größe (weniger als zwei Zimmer oder weniger 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche) nicht geeignet. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren stehen den 2.939 Zweipersonenhaushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, 13.492 potenziell geeignete Mietwohnungen gegenüber. Im Ergebnis benötigen die 2.939 Zweipersonenhaushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, 21,78 % des verbleibenden Mietwohnungsbestands ( $2.939/13.492=0,2178$ ). Daraus leitet sich eine Angemessenheitsgrenze für Zweipersonenhaushalte von 428,71 € (bruttokalt) ab.

<b>Tabelle 6 Berechnung der Angemessenheitsgrenzen für Ein- und Zweipersonenhaushalte</b>		
	<b>Einpersonenhaushalt</b>	<b>Zweipersonenhaushalt</b>
Zahl der Nachfrager	5.234	2.939
Zahl der Mietwohnungen	19.235	13.492
Perzentil	27,21 %	21,78 %
<b>Angemessenheitsgrenze</b>	<b>370,00</b>	<b>428,71</b>
© GEWOS		

### 3.3 Überprüfung der Verfügbarkeit anmietbarer Wohnungen

Laut der Rechtsprechung ist zu überprüfen, ob es die konkrete Möglichkeit gibt, eine als abstrakt angemessen eingestufte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anzumieten. Dementsprechend erfolgt nach der Prüfung der abstrakten Angemessenheit die Überprüfung der konkreten Anmietbarkeit (vgl. u.a. B 7b AS 18/06 R und B 4 AS 77/12 R).

Die konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen im Rahmen zu den Angemessenheitsgrenzen erfolgt durch die Analyse der Neuvertrags- und Angebotsmieten.

#### **Neuvertrags- und Angebotsmieten**

Um die aktuelle Marktlage abzubilden, eignen sich sowohl die Neuvertragsmieten als auch die Angebotsmieten. Von höherer Aussagekraft sind grundsätzlich die Neuvertragsmieten. Im Gegensatz zu den Angebotsmieten basieren die Neuvertragsmieten auf tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen. Die Angebotsmieten entsprechen dagegen teils nicht der mietvertraglich vereinbarten Miethöhe. Gründe hierfür können u. a. sein:

- Die vom Vermieter anvisierte Miethöhe kann nicht realisiert werden, so dass die Miethöhe reduziert wird.



- Der Mieter übernimmt Renovierungsarbeiten und erhält im Gegenzug einen Mietabschlag.

Darüber hinaus decken die über eine Recherche (Zeitungen, online, Wohnungsunternehmen) identifizierbaren Angebotsmieten immer nur einen Teil des Marktes ab. Vielfach sucht der Mieter selbst den Nachmieter – beispielsweise im Freundes- und Bekanntenkreis – oder es bestehen Wartelisten für Wohnungen. Diese Wohnungen können über eine Angebotsrecherche nicht erfasst werden.

Für die Analyse der Neuvertragsmieten wurden die Neuvertragsabschlüsse innerhalb der letzten vier Jahre (seit September 2011) bzw. der letzten zwei Jahre (seit September 2013) herangezogen und mit den Angemessenheitsgrenzen abgeglichen. Es zeigt sich, dass die überwiegende Zahl der Neuvertragsabschlüsse ein Mietenniveau innerhalb der Angemessenheitsgrenzen aufweist.

<b>Tabelle 7 Anteil der Neuvertragsmieten nach Wohnungsgrößenklassen</b>					
<b>Wohnungsgröße</b>	<b>bis 50 m<sup>2</sup></b>	<b>über 50 bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>über 60 bis 75 m<sup>2</sup></b>	<b>über 75 bis 85 m<sup>2</sup></b>	<b>über 85 bis 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Angemessenheitsgrenze</b>	<b>370,00 €</b>	<b>428,71 €</b>	<b>503,73 €</b>	<b>548,75 €</b>	<b>601,35 €</b>
<b>Anteil der Neuvertragsmieten (letzten 4 Jahre) innerhalb der KdU</b>	83,8 %	81,4 %	72,4 %	54,1 %	56,7 %
<b>Anteil der Neuvertragsmieten (letzten 2 Jahre) innerhalb der KdU</b>	82,3 %	80,1 %	70,6 %	52,5 %	45,8 %
<b>© GEWOS</b>					

Auch die Analyse der Angebotsmieten zeigt, dass ein Großteil der Wohnungen zu Konditionen innerhalb der festgelegten Angemessenheitsgrenzen anzumieten ist. Wie die Tabelle 8 zeigt, ist der Anteil der kleinen Wohnungen (bis 50 m<sup>2</sup>) innerhalb der Angemessenheitsgrenzen am höchsten (84,8 %) und bei den größeren Wohnungen (über 75 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup>) am niedrigsten (34,4 %).

<b>Tabelle 8 Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen</b>					
<b>Wohnungsgröße</b>	<b>bis 50 m<sup>2</sup></b>	<b>über 50 bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>über 60 bis 75 m<sup>2</sup></b>	<b>über 75 bis 85 m<sup>2</sup></b>	<b>über 85 bis 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Angemessenheitsgrenze</b>	<b>370,00 €</b>	<b>428,71 €</b>	<b>503,73 €</b>	<b>548,75 €</b>	<b>601,35 €</b>
<b>Anteil der Angebotsmieten innerhalb der KdU</b>	84,8 %	64,3 %	50,0 %	41,7 %	34,4 %*
* geringe Fallzahl					
© GEWOS					

Zu Bedenken ist, dass Sozialwohnungen und teils auch günstige Wohnungen der großen Unternehmen nicht öffentlich vermarktet werden und diese in der Tabelle 8 somit auch keine Berücksichtigung finden können.

Bei der Überprüfung der Verfügbarkeit mittels der Neuvertrags- und Angebotsmieten wird deutlich, dass größere Wohnungen zu geringeren Anteilen verfügbar sind als kleinere Wohnungen. Allerdings ist die Zahl größerer Haushalte, die (preisgünstige) Wohnungen nachfragen, auch deutlich geringer bzw. den Vier- oder Fünfpersonenhaushalten steht in Relation zu den Ein- und Zweipersonenhaushalten ein deutlicher größerer Wohnungsbestand gegenüber (vgl. Tabelle 5).

Bei der Bewertung der Verfügbarkeit ist ferner zu berücksichtigen, dass in Delmenhorst mehr als 2 % der Mietwohnungen (die auch den Mindeststandard erfüllen) leer stehen. Wie die Tabelle 9 zeigt, gibt es in allen Wohnungsgrößenklassen Leerstände.

<b>Tabelle 9 Leerstand in den Mietwohnungen nach Wohnungsgrößenklassen</b>					
	<b>Größenklasse</b>				
	<b>bis 50 m<sup>2</sup></b>	<b>über 50 bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>über 60 bis 75 m<sup>2</sup></b>	<b>über 75 bis 85 m<sup>2</sup></b>	<b>über 85 bis 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Leerstand</b>	3,1 %	2,1 %	2,6 %	2,5 %	1,4 %
© GEWOS					

### 3.4 Überprüfung Ghettoisierung

Eine weitere Anforderung an die Angemessenheitsgrenzen ist, dass diese nicht zu einer verstärkten Segregation führen dürfen. Allen Bedarfsgemeinschaften soll es möglich sein, eine angemessene Wohnung auch außerhalb eines beispielsweise "preiswerten Brennpunktgebietes" anzumieten (vgl. u. a. B 4 AS 27/09 R).

Die nachfolgende Tabelle 10 zeigt den Anteil der Neuvertragsmieten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen differenziert nach Stadtteil und Wohnungsgrößenklasse (grün eingefärbte Felder weisen aufgrund einer geringen Fallzahl eine eingeschränkte Aussagekraft auf). Es wird deutlich, dass in nahezu allen Stadtbereichen ein hoher Anteil der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt. Vor diesem Hintergrund besteht nicht die Gefahr, dass eine Ghettoisierung befördert wird.

<b>Tabelle 10 Anteil der Neuvertragsmieten (letzten vier Jahre) innerhalb der KdU</b>					
	bis 50 m <sup>2</sup>	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	über 85 bis 95 m <sup>2</sup>
<b>Brendel/Adelheide</b>	100%	100%	100%	k. A.	k. A.
<b>Mitte</b>	73%	64%	71%	67%	56%
<b>Deichhorst</b>	92%	78%	51%	36%	65%
<b>Dwoberg/Ströhen</b>	73%	97%	63%	40%	50%
<b>Bungerhof</b>	76%	81%	75%	33%	33%
<b>Schafkoven/Donnersch</b>	78%	69%	79%	59%	63%
<b>Iprump/Stickgras</b>	91%	100%	66%	100%	67%
<b>Stickgras/Annenriede</b>	94%	92%	91%	29%	100%
<b>Hasport/Annenheide</b>	67%	86%	95%	65%	0%
<b>Düsternort</b>	84%	88%	83%	67%	30%

© GEWOS

## **4 Angaben über gezogene Schlüsse**

### **4.1 Definition des einfachen Wohnungsstandards über den Median**

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft von einem einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Wohnungsstandard auszugehen, der hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt (vgl. u. a. B 7b AS 10/06 R und B 14 AS 106/10 R). Dieser maßgebliche angemessene einfache Wohnraum ist vom Wohnraum des „untersten Standards“ abzugrenzen, der nicht als Datenbasis zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete einbezogen werden darf, denn Leistungsberechtigte können bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf diese Wohnungen verwiesen werden (vgl. u. a. B 14 AS 65/09 und B 14 AS 50/10 R).

Das Bundessozialgericht hat sich zur Definition des einfachen Wohnungsstandards insofern geäußert als dass der einfache Standard – zumindest auf der Datengrundlage eines qualifizierten Mietspiegels – über den Mietpreis abgebildet werden kann (vgl. B 4 AS 9/14 R und B 4 AS 18/09 R).

Im Rahmen der Datenerhebung und Plausibilisierung zur Berechnung der Kosten der Unterkunft für die Stadt Delmenhorst wurden wie in Kapitel 1.3.1 beschrieben Wohnverhältnisse konsequent ausgeschlossen, die einen Substandard abbilden.

Auf Basis der relevanten und plausiblen Datensätze wurde dann der Median der Bruttokaltmiete je Quadratmeter der einzelnen Größenklassen festgelegt. Das bedeutet, dass die Hälfte des Wohnungsmarktes als einfacher Wohnungsstandard festgelegt wurde. Diese Ausweisung einer Angemessenheitsgrenze über den Mittelwert der Wohnflächenklassen entspricht der Berechnung von Angemessenheitsgrenzen über Mietspiegel. Diese Methode wird in der ständigen Rechtsprechung als schlüssig anerkannt (vgl. u. a. B 4 AS 18/09 R und B 14 AS 65/09 R).

Stehen die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der maßgebliche Vergleichsraum fest, ist nach der laufenden Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nach Maßgabe der Produkttheorie zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für eine einfache Wohnung aufzuwenden ist (vgl. u. a. B 7b AS 18/06 R und B 4 AS 18/09 R). Gemäß der Produkttheorie wird die Angemessenheitsgrenze wohnungsgrößenklassenspezifisch durch Multiplikation der Klassenobergrenze mit dem entsprechenden Quadratmeterpreis gebildet. Das Resultat ist dann die abstrakte Angemessenheitsgrenze der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse.

Für die Festsetzung der Angemessenheitsgrenzen bedarf es im Vorfeld allerdings noch weiterer Plausibilisierungsschritte. Zudem führte GEWOS zunächst eine Überprüfung des Vorhandenseins ausreichender Mietwohnungen durch.

#### **4.2 Überprüfung der Angemessenheitsgrenzen**

Zur Prüfung der Angemessenheitsgrenzen führte GEWOS – zusätzlich zu den vom Bundessozialgericht geforderten Plausibilisierungen – einen weiteren Prüfungsschritt durch. Es wurde zunächst geprüft, ob rein quantitativ ausreichend Wohnungen in den jeweiligen Größenklassen für die Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen zur Verfügung stehen. Der Abgleich des Angebots und der Nachfrage in Kapitel 3.2 zeigte, dass eine Korrektur der Angemessenheitsgrenzen für Ein- und Zweipersonenhaushalte notwendig war.

In Kapitel 3.2.4 wurden für die Ein- und Zweipersonenhaushalte neue Angemessenheitsgrenzen berechnet. Es erfolgte hierbei keine Beschränkung auf Wohnungsgrößenklassen. Der untere Standard wurde auf Basis von Perzentilen gebildet. Für die Einpersonenhaushalte wurden die Wohnungen mit den 27,21 % günstigsten Bruttokaltmieten und für die Zweipersonenhaushalte wurden die 21,78 % günstigsten und angemessenen Mietwohnungen herangezogen.

#### **4.3 Plausibilisierung der Angemessenheitsgrenzen**

Nach der Berechnung der abstrakten Angemessenheit muss laut ständiger Rechtsprechung die Überprüfung der konkreten Angemessenheit erfolgen (vgl. u. a. B 14/7b AS 44/06 R und B 4 AS 77/12 R).

Auf Basis der berechneten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Kap. 3.1 & 3.2) wurde überprüft, ob die Verfügbarkeit gegeben ist. Die Analyse der Neuvertrags- und Angebotsmieten zeigte, dass ausreichend Wohnungen zu den auszuweisenden Angemessenheitsgrenzen anzumieten sind. Dass ausreichend preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht, spiegelt sich auch in den Wohnungsleerständen wider. Über 2 % des Mietwohnungsbestands steht segment- und teilraumübergreifend leer.

Der letzte Plausibilisierungsschritt stellte den Anteil der Neuvertragsmieten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen auf Ebene der Stadtteile dar. Damit konnte belegt werden, dass in annähernd allen Stadtteilen ein hoher Anteil an preisgünstigen Wohnungen zur Verfügung steht und es nicht zu einer Ghettoisierung auf Basis der Angemessenheitsgrenzen kommt.

#### 4.4 Festlegung der endgültigen Angemessenheitsgrenzen

Nach der Durchführung der Plausibilisierungsschritte ergeben sich die endgültigen Angemessenheitsgrenzen in Tabelle 11. Durch das vorliegende Konzept konnten die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept vollständig erfüllt werden.

Es wurden für die Auswertung tatsächlich gezahlte Bruttokaltmieten herangezogen. Diese wurden im gesamten Stadtgebiet Delmenhorst erhoben. Der Rücklauf der Daten ließ dabei keine räumliche Verzerrung der Datensätze erkennen.

<b>Tabelle 11 Angemessenheitsgrenzen Bruttokaltmiete nach Haushaltsgrößen in der Stadt Delmenhorst in Euro</b>					
	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Kosten der Unterkunft</b>	<b>370,00</b>	<b>428,71</b>	<b>503,73</b>	<b>548,75</b>	<b>601,35</b>
<b>© GEWOS</b>					