

---

## **Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Delmenhorst**

Juni 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Befragung</b> .....	<b>3</b>
3.1	Filterfragen .....	3
3.2	Datengrundlage.....	3
3.3	Durchführung der Befragung .....	4
3.4	Rücklauf .....	4
<b>4</b>	<b>Prüfung der Datengrundlage</b> .....	<b>5</b>
4.1	Selektion der ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß § 558 Abs. 2 BGB .....	5
4.2	Ausschluss des untersten Standards .....	5
4.3	Festlegung des Vergleichsraums .....	5
4.4	Gewichtung, Repräsentativität, Validität der Daten und Einhaltung mathematisch-statischer Grundsätze.....	6
4.5	Beobachtungsgegenstand Bruttokaltmiete .....	8
<b>5</b>	<b>Ableitung der Angemessenheitsgrenzen</b> .....	<b>10</b>
5.1	Angemessen Wohnungsgröße .....	11
5.2	Berechnung der Angemessenheitsgrenzen durch Ermittlung der Durchschnittsmieten (Median).....	11
5.3	Überprüfung der ausreichenden Größe des Marktsegments .....	12
5.3.1	Quantifizierung der Nachfrage .....	13
5.3.2	Quantifizierung des Angebots .....	15
5.3.3	Bilanzierung von Angebot und Nachfrage.....	15
5.4	Überprüfung und Korrektur der Angemessenheitsgrenzen.....	16
5.4.1	Berechnung für die Gruppe der Einpersonenhaushalte.....	17
5.4.2	Berechnung für die Gruppe der Zweipersonenhaushalte .....	17
5.5	Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit durch die Analyse von Neuvertragsmieten.....	18
5.6	Überprüfung der räumlichen Verteilung angemessener Wohnungen.....	19
<b>6</b>	<b>Angemessenheitsgrenzen</b> .....	<b>21</b>

### 1 Vorbemerkungen

Die Stadt Delmenhorst ist als Leistungsträgerin nach SGB II und SGB XII dazu verpflichtet, für die Transferleistungsempfänger die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Das Bundessozialgericht hat festgestellt, dass Wohngeldtabellen kein geeigneter Maßstab für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind,<sup>1</sup> und ein sogenanntes Schlüssiges Konzept als Alternative benannt.<sup>2</sup>

Die Stadt Delmenhorst hat daher das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH damit beauftragt für die Stadt Delmenhorst ein Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII zu entwickeln.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

---

<sup>1</sup> Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>2</sup> Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

## 2 Rechtliche Rahmenbedingungen

In einem Urteil aus dem Jahr 2009 hat das Bundessozialgericht die Mindestanforderungen an ein Schlüssiges Konzept ausformuliert:<sup>3</sup>

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietpiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Das vorliegende Schlüssige Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II, SGB XII und AsylbLG für die Stadt Delmenhorst erfüllt diese Bedingungen.

---

<sup>3</sup> Bundessozialgericht, Urt. v. 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R.

### 3 Befragung

Die zur Erstellung des Schlüssigen Konzepts 2020 für die Stadt Delmenhorst benötigten Daten wurden im Rahmen einer Vermieterbefragung zum Stichtag 1. Februar 2020 abgefragt. Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete sowie die monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zu ermitteln, also nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Es wurden ausschließlich Mietwohnungen aus der Stadt Delmenhorst in der Erhebung berücksichtigt.

#### 3.1 Filterfragen

Hinsichtlich der Filterfragen hat sich ALP am Vorgehen zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln orientiert. Anders als bei Mietspiegeln wurden jedoch keine geförderten Wohnungen ausgeschlossen, da der geförderte Wohnraum den Transferleistungsempfängern neben dem freifinanzierten Wohnraum, der für Mietspiegel ausschließlich relevant ist, ebenfalls zur Verfügung steht.

Folgende Wohnungen wurden daher über Filterfragen ausgeschlossen, da sie nicht in den Anwendungsbereich von Mietspiegeln fallen:

- Wohnraum, für den aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) eine ermäßigte Miete bezahlt wird;
- Wohnraum in Wohnheimen;
- Wohnraum, für den eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer bzw. Wohnung ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnraum, der teilweise auch von Mietern einer anderen Wohnung mit genutzt wird;
- vorübergehend vermieteter Wohnraum.

Die entsprechenden Wohnungen wurden über Filterfragen, die der Hauptbefragung vorangestellt waren, aus der Erhebung ausgeschlossen.

#### 3.2 Datengrundlage

Die Primärdatenerhebung wurde bei den Vermietern durchgeführt. Es erfolgte eine Vollbefragung bei den Vermietern. In die Datenerhebung flossen vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ebenso wie vermietete Einfamilienhäuser ein.

Hierzu hat die Stadt Delmenhorst alle Vermieter schriftlich über die Befragung informiert und um die Teilnahme gebeten. Für die Kontaktaufnahme wurden die Grundsteuerdaten verwendet.

### 3.3 Durchführung der Befragung

Alle Vermieter erhielten im Februar 2020 ein Anschreiben im Namen der Stadt Delmenhorst, in dem um Unterstützung bei der Befragung für das Schlüssige Konzept 2020 gebeten wurde. Vermieter mit einem größeren Wohnungsbestand wurden gebeten, einen Ansprechpartner samt E-Mail-Adresse und Telefonnummer zu benennen.

Die kleineren Vermieter hatten die Möglichkeit den Fragebogen online oder schriftlich auszufüllen. Vermietern mit umfangreichen Wohnungsbeständen wurde die Möglichkeit der Datenbereitstellung per Excel-Abfragemaske gegeben.

### 3.4 Rücklauf

Insgesamt konnten aus den zurückgesandten Fragebögen und Excel-Abfragemasken 5.025 Datensätze erhoben werden. Dies entspricht rund 25 % der Grundgesamtheit (Anzahl der Mietwohnungen in Delmenhorst), die gemäß den fortgeschriebenen Ergebnissen des Zensus 2011 20.003 Wohnungen umfasste.<sup>4</sup>

58 Datensätze wurden aufgrund von fehlenden Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete bzw. zur Wohnungsgröße ausgeschlossen. Weitere 11 Wohnungen wurden ausgeschlossen, weil es sich um eine möblierte Wohnung bzw. um eine Dienstwohnung handelt. Zudem wurde für 78 Wohnungen ein Leerstand gemeldet. Insgesamt lagen somit 4.878 verwertbare Datensätze vor.

---

<sup>4</sup> Die Fortschreibung erfolgte auf Basis der Baufertigstellungen von 2011 bis 2019

## 4 Prüfung der Datengrundlage

### 4.1 Selektion der ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß § 558 Abs. 2 BGB

Unter Anwendung von § 558 Abs. 2 BGB, wonach für die Berechnung der für Mietspiegel relevanten ortsüblichen Vergleichsmiete nur Wohnungen mit einer in den letzten sechs Jahren neu vereinbarten oder geänderten Nettokaltmiete zu berücksichtigen sind, verringerte sich die Fallzahl der Datensätze um 1.252 Wohnungen auf 3.626 verwertbare Datensätze. Demnach wurden Angaben zu Wohnungen, bei denen die Nettokaltmiete nach dem 01.02.2014 nicht neu vereinbart oder geändert wurde, auch nicht ausgewertet.

### 4.2 Ausschluss des untersten Standards

Nach dem Bundessozialgericht müssen die Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen (unterer Standard).<sup>5</sup> Wohnungen des „untersten Standards“ dürfen jedoch nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden, da Leistungsberechtigte bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf Wohnungen des untersten Standards verwiesen werden dürfen.<sup>6</sup> Wohnungen, die vermierterseitig nicht mit Bad, WC und einer Heizung, die alle Wohnräume beheizt, ausgestattet sind, wurden daher nicht für die Ermittlung der angemessenen Kosten berücksichtigt. Zudem wurden Wohnungen, die keine Kochgelegenheit bieten (eine Küchenausstattung bzw. eine Einbauküche muss nicht vorhanden sein) ausgeschlossen. Der Ausschluss von sehr kleinen Wohnungen war nicht erforderlich. Alle Wohnungen der Stichprobe weisen eine Größe von mindestens 25 m<sup>2</sup> auf.<sup>7</sup>

Von den 3.626 verwertbaren Datensätzen wurden 10 Wohnungen aufgrund des untersten Standards für die Auswertung im Schlüssigen Konzept ausgeschlossen. Damit umfasst die Nettostichprobe insgesamt 3.616 Wohnungen. Die Datenbasis ist damit sowohl quantitativ als auch bezogen auf den Anteil an der Grundgesamtheit ausreichend, um Schlüsse auf die Grundgesamtheit ziehen zu können.

### 4.3 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

<sup>5</sup> Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R und *Bundessozialgericht*, Urt. v. 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R.

<sup>6</sup> Vgl. etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R und *Bundessozialgericht*, Urt. v. 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R.

<sup>7</sup> Zur Mindestgröße vgl. etwa *Bundessozialgericht* B 4 AS 9/14.

Mit dem ersten Punkt soll sichergestellt werden, dass es in dem Untersuchungsgebiet ausreichend preisgünstigen Wohnraum zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen gibt. Das vorliegende Konzept zieht dafür die Gemeindegrenze der Stadt Delmenhorst heran. Die dem Schlüssigen Konzept zugrundeliegenden Daten wurden ausschließlich für Wohnungen in der Stadt Delmenhorst erhoben.

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. Auch dies ist im Falle der Stadt Delmenhorst gegeben.

Die Berücksichtigung eines einzelnen Vergleichsraums in kreisfreien Städten ist etwa vom Bundessozialgericht bereits für die Stadt Berlin<sup>8</sup> und die Stadt Delmenhorst<sup>9</sup> festgestellt worden und gängige Praxis bei Schlüssigen Konzepten für kreisfreie Städte.<sup>10</sup> Eine kleinteilige Differenzierung des Delmenhorster Stadtgebiets würde dem Gebot einer Vermeidung von „Ghettoisierung“ zuwiderlaufen. Dieses soll verhindern, dass zu kleinräumige Betrachtungen zu Angemessenheitsgrenzen führen, die eine Festlegung auf bestimmte Stadtteile zur Folge haben.

#### 4.4 Gewichtung, Repräsentativität, Validität der Daten und Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze

Bedingt durch das unterschiedliche Antwortverhalten der Vermietertypen war es notwendig, die eingegangenen Datensätze zu gewichten. So beteiligen sich kleinere private Vermieter pro Wohnung seltener an der Befragung als Vermieter mit größeren Wohnungsbeständen.

Vor diesem Hintergrund wurde – basierend auf den Klassen zur Eigentumsform der Wohnungen im Zensus 2011 und den abgefragten Vermietertypen im Fragebogen – drei Vermietertypen für die Gewichtung gebildet:

- Private Eigentümer (natürliche Personen, Privatpersonen sowie juristische Personen, z. B. GmbH, AG)
- Wohnungs(bau)genossenschaften

---

<sup>8</sup> Siehe *Bundessozialgericht*, Urt. v. 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R.

<sup>9</sup> Siehe *Bundessozialgericht*; Urt. v. 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R

<sup>10</sup> Siehe z. B. *Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017* (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 151: „In kreisfreien Städten wurde eine räumliche Unterteilung als weniger sachgerecht eingeschätzt, da die trennscharfe Grenzziehung in Gebieten mit hoher räumlicher Dichte problematisch sei und ein infrastruktureller Zusammenhang im gesamtstädtischen Raum gewährleistet sei.“ (Selbsteinschätzung der dort befragten kreisfreien Städte).

○ Wohnungsunternehmen

Die Analyse ergab, dass Wohnungen der privaten Eigentümer stärker gewichtet und Wohnungen der Wohnungs(bau)genossenschaften und der Wohnungsunternehmen weniger stark gewichtet werden müssen, um ein in Bezug auf den Vermietertyp repräsentatives Abbild der Grundgesamtheit sicherzustellen.

Jedem der 3.616 verwertbaren Datensätze wurde daher einer der folgenden Gewichtungsfaktoren zugeordnet:

- Wohnungs(bau)genossenschaften (12,5 % Anteil im Rücklauf → 3,1 % Soll-Anteil → Faktor 0,251)
- Wohnungsunternehmen (70,0 % Anteil im Rücklauf → 27,8 % Soll-Anteil → Faktor 0,397)
- Private Eigentümer (17,5 % Anteil am Rücklauf → 69,1 % Soll-Anteil → 3,972)

Alle folgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze, dabei treten Rundungen auf.

Eine Prüfung des verwertbaren Rücklaufs (gewichtet) nach Baualterklassen ergab, dass im Vergleich zum Zensus 2011 der Anteil der Wohnungen mit einem jüngeren Baualter leicht höher ist. Dies ist unter anderem auf die Neubauaktivitäten seit 2011 zurückzuführen. Weiter können der zwischenzeitliche Abriss (älterer Wohnungen) und der Neubau von Wohnungen, eine Änderung der Nutzungsart (Eigentum vs. Miete) sowie eine abweichende Bewertung des Baualters seitens der Vermieter (beispielsweise nach einer Kernsanierung der Wohnungen) zu einer anderen Baujahreseinordnung führen. Aufgrund des insgesamt weitestgehend schlüssigen Gesamtbildes wurde auf eine zusätzliche Gewichtung nach dem Baujahr verzichtet. Hinweis: Eine Gewichtung würde ältere (preisgünstige) Wohnungen höher gewichten, was tendenziell zu niedrigeren Angemessenheitsgrenzen führen würde.

Tab. 1: Baualter des Wohnungsbestandes

	Zensus 2011	Befragung 2020	Bruttokaltmiete differenziert nach Baualter
bis 1918	8,2%	3,0%	7,06 €
1919 bis 1948	9,8%	3,5%	6,97 €
1949 bis 1978	56,7%	48,0%	7,64 €
1979 bis 1986	7,0%	9,8%	7,79 €
1987 bis 1990	2,0%	5,0%	7,82 €
1991 bis 1995	8,3%	13,2%	7,62 €
1996 bis 2000	4,6%	6,9%	7,72 €
2001 bis 2004	1,3%	1,9%	7,51 €
2005 bis 2008	1,5%	2,7%	8,11 €
ab 2009	0,5%	6,0%	9,07 €

Die 3.616 Datensätze stellen eine valide Berechnungsbasis dar. Aufgrund der großen Stichprobe konnte der Einfluss von Messfehlern oder Falschangaben minimiert werden. Durch die Gewichtung der Daten konnte ein repräsentatives Abbild des Delmenhorster Wohnungsmarktes erstellt werden. Die Daten wurden nach anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen ausgewertet, wie sie beispielsweise auch bei der Mietspiegelstellung Anwendung finden.

#### 4.5 Beobachtungsgegenstand Bruttokaltmiete

Die sachgerechte Bestimmung der im Einzelfall zu prüfenden „Angemessenheit“ zum Bedarfszeitpunkt hat im Rahmen eines schlüssigen Konzeptes die reale Lage auf dem maßgeblichen örtlichen Wohnungsmarkt ebenso zu berücksichtigen, wie Größe und Zusammensetzung der einzelnen Bedarfsgemeinschaften. Nach der ständigen Rechtsprechung des BSG ist die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten) als Beobachtungsgegenstand der Datenerhebung zu wählen.<sup>11</sup> Vorteil dieses Ansatzes ist, dass die Bezugnahme auf die Bruttokaltmiete den Spielraum für Wohnungssuchende erhöht, da z. B. eine höhere Grundmiete durch niedrige Betriebskosten ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen der Erhebung wurden die kalten Betriebskosten sowie die Nettokaltmiete separat abgefragt. Zur Bildung der Bruttokaltmiete erfolgte eine Addition von Nettokaltmiete sowie den Vorauszahlungen der kalten Nebenkosten. Die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter ergibt sich als Division aus Bruttokaltmiete und Wohnfläche.

#### Imputation fehlender Werte

In rund 20 % der Fälle lag keine separate Angabe zu den kalten Betriebskosten vor (die kalten und warmen Betriebskosten wurden zusammen angegeben oder es wurde ausschließlich die Nettokaltmiete angegeben). In diesen Fällen wurden die kalten Betriebskosten geschätzt. Hierzu erfolgte eine Mittelwertbildung auf Basis der vollständigen Datensätze. Da die Höhe der Betriebskosten pro Quadratmeter stark von der Wohnungsgröße abhängt (kleine Wohnungen weisen vergleichsweise hohe kalte Betriebskosten auf), wurden die Mittelwerte für unterschiedliche Wohnungsgrößenklassen berechnet.

---

<sup>11</sup> *Etwa Bundessozialgericht Urt. v. 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R*

Tab. 2: Kalte Betriebskosten pro m<sup>2</sup>

	Kalte Betriebskosten pro m <sup>2</sup>
kleiner 40 m <sup>2</sup>	2,24 €
40 m <sup>2</sup> bis unter 50 m <sup>2</sup>	1,96 €
50 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	1,71 €
60 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	1,54 €
75 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	1,33 €
85 m <sup>2</sup> bis unter 95 m <sup>2</sup>	1,20 €
95 m <sup>2</sup> bis unter 105m <sup>2</sup>	0,98 €
105 m <sup>2</sup> und mehr	0,80 €

## 5 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

Bei der Ableitung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen ist von einem angemessenen, einfachen Wohnungsstandard auszugehen.<sup>12</sup> Eine eindeutige Definition für den einfachen Wohnungsstandard liegt nicht vor. Weder die Rechtsprechung noch der Gesetzgeber haben eine klare Abgrenzung vorgenommen. Nach dem BSG müssen die Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.<sup>13</sup>

Zur Abgrenzung des unteren Standards wird im vorliegenden Konzept auf den Mietpreis abgestellt. Eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (2017) stellt fest: „Da sich in der Nettokaltmiete alle Wohnwertmerkmale als Mietpreis bestimmende Faktoren spiegeln, ist es am sinnvollsten, die einfache Wohnung durch die billige Wohnung zu definieren.“<sup>14</sup>

Fraglich ist, wie groß das untere Marktsegment sein muss, um eine ausreichende Wohnraumversorgung sicherzustellen. Im vorliegenden Gutachten wird auf den Median der Bruttokaltmiete je Quadratmeter der einzelnen Größenklassen abgestellt. 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.<sup>15</sup>

Für die Festsetzung der Angemessenheitsgrenzen bedarf es allerdings noch weiterer Prüf- und Korrekturschritte. Im Einzelnen erfolgten folgende Arbeitsschritte:

- a. Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße
- b. Berechnung der Angemessenheitsgrenzen durch Ermittlung der Durchschnittsmieten (Median)
- c. Überprüfung der ausreichenden Größe des Marktsegments
- d. Überprüfung und Korrektur der Angemessenheitsgrenzen durch Perzentilbildung
- e. Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit durch die Analyse von Neuvertragsmieten
- f. Überprüfung der räumlichen Verteilung angemessener Wohnungen
- g. Bestimmung der angemessenen Mietwerte

<sup>12</sup> Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

<sup>13</sup> Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 13.4.2011 – B 14 AS 106/10 R.

<sup>14</sup> Siehe *Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017* (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 200.

<sup>15</sup> Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. B 4 AS 18/09 R und B 14 AS 65/09.

## 5.1 Angemessen Wohnungsgröße

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist die maßgebliche Größe der Wohnung anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus zu bestimmen. Für Niedersachsen gilt die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - Fassung vom 02.07.2019). Folgende Wohnflächen gelten als angemessen:

Tab. 3: Angemessene Wohnungsgröße pro m<sup>2</sup>

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	+1 Mitglied
Angemessene Größe der Wohnung	Bis zu 50 m <sup>2</sup>	Bis zu 60 m <sup>2</sup>	Bis zu 75 m <sup>2</sup>	Bis zu 85 m <sup>2</sup>	+ 10 m <sup>2</sup>

Die angemessene Größe des Wohnraums erhöht sich um weitere 10 m<sup>2</sup>, wenn rollstuhlgerechter Wohnraum für Menschen mit Behinderungen erforderlich ist.

## 5.2 Berechnung der Angemessenheitsgrenzen durch Ermittlung der Durchschnittsmieten (Median)

Analog zum Schlüssigen Konzept 2015 für die Stadt Delmenhorst wurde in Abstimmung mit der Stadt Delmenhorst zur Abgrenzung des unteren Marktsegmentes auf den Median zurückgegriffen. Der Median ist gegenüber Ausreißern robuster als das arithmetische Mittel.

Die Wahl des Medians ist mit der Annahme verknüpft, dass ein ausreichendes Angebot für die Leistungsempfänger vorhanden ist, wenn 50 % der Wohnungen einer Größenklasse günstiger sind als der ermittelte Mietwert.

In einem ersten Schritt wurden die Mieten nach Größenklassen gruppiert. In einem nächsten Schritt wurde für die einzelnen Größenklassen die durchschnittliche (Median) Bruttokaltmiete pro Quadratmeter berechnet (vgl. Tab. 4). Dieses Vorgehen orientiert sich an Berechnungen von (qualifizierten) Tabellenmietspiegeln, deren Werte laut dem Bundessozialgericht für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen genutzt werden können.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Etwa Bundessozialgericht B 4 AS 18/09 R und B 14/7b AS 44/06 R.

Tab. 4: Bruttokaltmieten pro m<sup>2</sup> nach Größenklassen

Wohnungsgröße	Bruttokaltmiete pro m <sup>2</sup> (Median)
40 m <sup>2</sup> bis unter 50 m <sup>2</sup>	8,24 €
50 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	7,99 €
60 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	7,53 €
75 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	7,63 €
85 m <sup>2</sup> bis unter 95 m <sup>2</sup>	7,34 €
95 m <sup>2</sup> bis unter 105m <sup>2</sup>	6,95 €
105 m <sup>2</sup> und mehr / + 1 Person	6,55 €

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter wurde – entsprechend der Produkttheorie – mit der maximalen Quadratmeterzahl der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse multipliziert. Die so berechneten und auf volle Euro aufgerundeten Angemessenheitsgrenzen sind Tab. 5 zu entnehmen.

Tab. 5: Bruttokaltmiete nach Größenklassen

Wohnungsgröße	Haushaltsgröße	Bruttokaltmiete pro m <sup>2</sup> (Median)	Angemessenheitsgrenzen vor Prüfung
40 m <sup>2</sup> bis unter 50 m <sup>2</sup>	1 Person	8,24 €	412,00 €
50 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	2 Personen	7,99 €	480,00 €
60 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	3 Personen	7,53 €	565,00 €
75 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	4 Personen	7,63 €	649,00 €
85 m <sup>2</sup> bis unter 95 m <sup>2</sup>	5 Personen	7,34 €	697,00 €
95 m <sup>2</sup> bis unter 105m <sup>2</sup>	6 Personen	6,95 €	730,00 €
+ 10 m <sup>2</sup>	+ 1 weitere Person	6,55 €	66,00 €

### 5.3 Überprüfung der ausreichenden Größe des Marktsegments

In diesem Schritt wird (unabhängig von der Höhe der in Schritt 1 ermittelten Durchschnittsmiete) geprüft, ob rein quantitativ ein ausreichendes Wohnungsangebot in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen zu erwarten ist. Zur Überprüfung wird der Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgrößenklassen aufbereitet und ins Verhältnis zu den Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum gesetzt.

Dieser Arbeitsschritt ist erforderlich, um strukturelle Angebotsdefizite festzustellen. Eine Überprüfung der in Tab. 5 abgebildeten Angemessenheitsgrenzen ist dann erforderlich, wenn eine große Zahl von Nachfragern ein in Relation dazu geringes Angebot gegenübersteht.

### 5.3.1 Quantifizierung der Nachfrage

Zu den Nachfragen nach preisgünstigen Wohnungen zählen die Transferleistungsempfängerhaushalte sowie die Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug. Die Quantifizierung der Nachfrage wurde wie folgt durchgeführt:

#### Niedrigeinkommensbezieher - Transferleistungsempfängerhaushalte

Anhand vorliegenden Statistiken beim Jobcenter und der Stadt Delmenhorst können die Transferleistungsempfängerhaushalte exakt bestimmt werden. Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählen:

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (nach Wohngeldgesetz, WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Die Daten zu den Transferleistungsempfängerhaushalten wurden von der Stadt Delmenhorst zur Verfügung gestellt. Alle Daten beziehen sich auf das erste Quartal 2020. Zu berücksichtigen ist, dass ein (geringer) Teil der Transferleistungsbezieher Eigentümerhaushalte sind. Da entsprechende Informationen hierzu fehlen, wurde (zu Gunsten der Transferleistungsempfänger) darauf verzichtet, die Eigentümerhaushalte von den Transferleistungsempfängern abzugrenzen und aus der Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen herauszurechnen.<sup>17</sup>

#### Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug

Neben den Transferleistungsempfängern gibt es weitere Nachfrager nach Wohnungen im Niedrigpreissegment, die sozusagen mit den Transferleistungsempfängern um die Wohnungen im Niedrigpreissegment konkurrieren. Zur quantitativen Abschätzung der Konkurrenzhaushalte (geringes Einkommen, kein Leistungsbezug) wurden die Ergebnisse der „Handlungsorientierten Sozialberichterstattung Niedersachsen“<sup>18</sup> sowie die Studien

<sup>17</sup> Würde eine Abgrenzung erfolgen, wäre die Zahl der Leistungsbezieher (im Mietwohnungssegment) tendenziell geringer, was im Endeffekt zu geringeren Quoten (Perzentilen) und damit zu niedrigeren Angemessenheitsgrenzen führen würde.

<sup>18</sup> Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (Hrsg.) 2019: Handlungsorientierte Sozialberichterstattung Niedersachsen.

„Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“<sup>19</sup> sowie „Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich“<sup>20</sup> des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung herangezogen. Auf Basis der angeführten Quellen wird davon ausgegangen, dass rund 10 % aller Haushalte (Mieter- und Eigentümerhaushalte) dem Niedrigeinkommenssegment ohne Transferbezug zuzuordnen sind.<sup>21</sup> Da die Studien den Schluss nahe legen, dass der Anteil der Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug bei der Gruppe der Einpersonenhaushalte höher liegt, wurde für diese Gruppe ein Anteil von 13 % angenommen.<sup>22</sup>

Wie bei der Gruppe der Transferleistungsempfänger wurde auch bei dieser Gruppe darauf verzichtet, die Eigentümerhaushalte von den Niedrigeinkommensbeziehern abzugrenzen und aus der Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen herauszurechnen. Das Ergebnis ist als „Konkurrenzhaushalte“ in Tab. 6 angegeben. Wird die Zahl der Konkurrenzhaushalte“ zur Zahl der Transferleistungsempfänger addiert, ergibt sich die Summe der Nachfrager im Niedrigpreissegment.

Tab. 6: Nachfrager im Niedrigpreissegment

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH	6+ PHH
SGB XII + Asyl	1.015	384	112	73	53	24
SGB II	2.524	812	614	475	298	202
Wohngeld	296	189	144	142	98	36
<b>Bedarfsgemeinschaften insgesamt</b>	<b>3.835</b>	<b>1.385</b>	<b>870</b>	<b>690</b>	<b>449</b>	<b>262</b>
Konkurrenzhaushalte	1.750	1.273	529	344	110	53
<b>Nachfrager im Niedrigpreissegment</b>	<b>5.585</b>	<b>2.658</b>	<b>1.399</b>	<b>1.034</b>	<b>559</b>	<b>315</b>

<sup>19</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Forschungen Heft 142, Berlin/Bonn.

<sup>20</sup>Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) 2015: Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich; Bearbeitet von Joachim Kirchner et al. BBSR-Online-Publikation 08/2015, Bonn.

<sup>21</sup>Ebenda, S. 34 ff., Basis: EVS 2008.

<sup>22</sup> Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (Hrsg.) 2019: Handlungsorientierte Sozialberichterstattung Niedersachsen. S. 94, Basis Mikrozensus

### 5.3.2 Quantifizierung des Angebots

In einem nächsten Schritt wird der Umfang des Wohnungsangebots in den Wohngrößenklassen ermittelt. Basis für die Berechnung bildet der Mietwohnungsbestand des Zensus 2011, der anhand der Baufertigstellungen bzw. der Bestandsentwicklung der Jahre 2011 bis 2019 fortgeschrieben wurde. Da die amtliche Statistik der Baufertigstellungen bzw. des Wohnungsbestandes (im Gegensatz zum Zensus 2011) nicht nach der Wohnform (Miete/Eigentum) bzw. nach der Wohnungsgröße differenziert, wurden die Fertigstellungen aus Basis der Bestandsstruktur (Zensus 2011) fortgeschrieben. Für Neubauten ab 2011 kann die Wohnungsgröße bzw. der Anteil der Mietwohnungen nur geschätzt werden, was ggf. mit einer geringen Unschärfe einhergeht. Da jedoch nur rund 4 % des Wohnungsbestandes nach 2011 errichtet wurden, hätten Schätzfehler bei der Fortschreibung keinen relevanten Einfluss auf die Bestandsstruktur. Tab. 7 zeigt das Ergebnis der Berechnung der Mietwohnungsbestands.

Tab. 7: Mietwohnungen differenziert nach Wohnungsgrößenklassen

Größenklasse	bis 50 m <sup>2</sup>	50 bis 60 m <sup>2</sup>	60 bis 75 m <sup>2</sup>	75 bis 85 m <sup>2</sup>	85 bis 95 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup> und mehr	Insgesamt
Mietwohnungen	3.993	3.580	4.799	2.510	1.626	3.495	20.003

### 5.3.3 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im nächsten Schritt erfolgt die Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen größer ist als das Mietwohnungsangebot in der Wohnungsgrößenklasse bis 50 m<sup>2</sup>. Den 5.585 Einpersonenhaushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen 3.993 Mietwohnungen unter 50 m<sup>2</sup> gegenüber. Damit wird deutlich, dass ein Teil der Einpersonenhaushalte auf größere Wohnungen ausweichen muss. Die Multiplikation der durchschnittlichen Bruttokaltmiete pro Quadratmeter mit der maximalen Quadratmeterzahl (50 m<sup>2</sup>) der Wohnungsgrößenklasse führt, sofern nicht ausreichend größere Wohnungen (>50 m<sup>2</sup>) unterhalb der Angemessenheitsgrenze angemietet werden können, zu nicht marktgerechten Angemessenheitsgrenzen. Eine ähnliche Problematik ergibt sich für die Gruppe der Zweipersonenhaushalte. In diesem Segment ist das Angebot nur geringfügig größer als die Nachfrage (vgl. Tab. 8).

Den Haushalten mit drei und mehr Personen steht ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot gegenüber. Es ist für diese Haushalte davon auszugehen, dass die Anmietung einer Wohnung nicht am zu geringen Wohnungsangebot scheitert.

Daher ist für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu prüfen, ob die im Schritt 1 ermittelten Angemessenheitsgrenzen ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot erwarten lassen.

Tab. 8: Bilanz: Mietwohnungen und Nachfrage im Niedrigpreissegment

Haushaltsgröße	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH	6+ PHH
Größenklasse	bis 50 m <sup>2</sup>	50 bis 60 m <sup>2</sup>	60 bis 75 m <sup>2</sup>	75 bis 85 m <sup>2</sup>	85 bis 95 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup> und mehr
Mietwohnungen	3.993	3.580	4.799	2.510	1.626	3.495
Nachfrager im Niedrigpreissegment	5.585	2.658	1.399	1.034	559	315
<b>Bilanz</b>	<b>-1.592</b>	<b>922</b>	<b>3.400</b>	<b>1.476</b>	<b>1.067</b>	<b>3.245</b>
<b>Nachfrage im Niedrigpreissegment zu Mietwohnungen</b>	<b>1 zu 0,7</b>	<b>1 zu 1,3</b>	<b>1 zu 3,4</b>	<b>1 zu 2,4</b>	<b>1 zu 2,9</b>	<b>1 zu 11,1</b>

#### 5.4 Überprüfung und Korrektur der Angemessenheitsgrenzen

In Kapitel 5.3.3 wurde festgestellt, dass den Ein- und Zweipersonenhaushalten vergleichsweise wenig kleine Wohnungen gegenüberstehen und damit die Anmietbarkeit von Wohnungen mit einer für die Haushaltsgröße angemessenen Wohnungsgröße (vgl. Kap. 5.1) nicht für alle Leistungsbezieher möglich ist.

Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob die in Kap. 5.2 ermittelten Werte eine ausreichende Anmietbarkeit gewährleisten. Die Prüfung erfolgt durch ein häufigkeitsorientiertes Verfahren auf Basis von Absolutmieten wie es auch vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales beschrieben wird.<sup>23</sup> Bei diesem Verfahren wird die Zahl der Nachfrager ins Verhältnis zum Angebot gesetzt. Die zentrale Annahme ist, dass (unabhängig von der Größe) alle Wohnungen (und nicht nur die einer definierten Wohnungsgrößenklasse) durch die Leistungsempfänger angemietet werden können, sofern diese eine ausreichende Größe und Zimmerzahl aufweisen. Als Angemessenheitsgrenze wird nun dasjenige Perzentil definiert, bei dem der Wohnungsbestand eine Unterbringung der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum ermöglicht.

<sup>23</sup> Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg) 2007: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII); S. 221 ff.

#### 5.4.1 Berechnung für die Gruppe der Einpersonenhaushalte

Konkret müssen 5.585 Einpersonenhaushalte mit preisgünstigen Wohnraum versorgt werden. Abzüglich der Wohnungen, die einen Substandard aufweisen, stehen den Einpersonenhaushalten (theoretisch) 19.863<sup>24</sup> Wohnungen gegenüber. Die Einpersonenhaushalte, die Wohnungen im Niedrigpreissegment nachfragen, belegen also 28,1 % des gesamten um den Substandard bereinigten Mietwohnungsbestands.

Auf Basis des Datensatzes wird nun das 28,1 % Perzentil berechnet. Zuerst werden die Bruttokaltmieten (Absolutwert) der Größe nach geordnet. Das 28,1 % Perzentil markiert nun den Schwellenwert innerhalb des nach Miethöhe geordneten Datensatzes bei dem 28,1 % aller Werte kleiner oder gleich dieses Schwellenwertes sind. Der Rest der Mieten ist größer.

Die Berechnung ergibt für das 28,1 % Perzentil einen Wert von 432,26 € (bruttokalt). Da dieser Wert höher liegt als das Produkt des quadratmeterbezogenen 50 % Perzentils (Median) der Wohnungsgrößenklasse für Einpersonenhaushalte und der angemessenen Wohnungsgröße ( $8,24 \text{ €} \times 50 \text{ m}^2 = 412,00 \text{ €}$ ) ist eine Korrektur des in Kap. 5.2 berechneten Werts für die Gruppe der Einpersonenhaushalte vorzunehmen.

#### 5.4.2 Berechnung für die Gruppe der Zweipersonenhaushalte

Analog zum Vorgehen für die Gruppe der Einpersonenhaushalte erfolgt die Berechnung für die Gruppe der Zweipersonenhaushalte. Bei der Berechnung sind jedoch weitere Bedingungen zu berücksichtigen. Zum einen sind nur solche Wohnungen zu berücksichtigen, die eine ausreichende Wohnfläche (mindestens 50 m<sup>2</sup>) und Zimmerzahl (mindestens 2) aufweisen. Zum anderen können Wohnungen, die durch Einpersonenhaushalte belegt sind nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden.

Abzüglich der durch Einpersonenhaushalte belegten bzw. nicht hinreichend großen Wohnungen verbleibt ein potenzieller Wohnungsbestand von 13.735 Wohnungen. 2.658 Zweipersonenhaushalte, die Wohnungen im Niedrigpreissegment nachfragen, müssen mit den 13.735 Wohnungen versorgt werden. Dies entspricht 19,3 % des für die Gruppe der Zweipersonenhaushalte bereinigten Mietwohnungsbestands.

Die Berechnung ergibt für das 19,3 % Perzentil einen Wert von 479,04 € (bruttokalt). Da dieser Wert etwas geringer ist als das Produkt des quadratmeterbezogenen 50 % Perzentils (Median) der Wohnungsgrößenklasse für Zweipersonenhaushalte und der angemessenen Wohnungsgröße ( $7,99 \text{ €} \times 60 \text{ m}^2 = 479,40 \text{ €}$ ) ist eine Korrektur des in Kap. 5.2 berechneten Werts für die Gruppe der Zweipersonenhaushalte nicht erforderlich.

---

<sup>24</sup> Auf Basis der Erhebungsergebnisse wurde abgeschätzt, dass rund 0,7 % des Wohnungsbestands dem untersten Standard entspricht bzw. nicht für Leistungsempfänger zur Verfügung steht (bspw. Dienstwohnungen). Rechenweg:  $20.003 \text{ WE} \times 99,3 \% = 19.863 \text{ WE}$

Tab. 9: Prüfergebnis: Angemessenheitsgrenzen für Ein- und Zweipersonenhaushalte

	Perzentil	Richtwert (Bruttokalt)	Nachfrage	Zahl potenziell angemessener Wohnungen
1 PHH	0,281	432,26 €	5.585	19.863
2 PHH	0,193	479,04 €	2.658	13.735
→ <b>Korrektur des Richtwerts für 1 PHH</b> → <b>Ausreichendes Angebot für 2 PHH vorhanden - Anpassung nicht erforderlich</b>				

### 5.5 Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit durch die Analyse von Neuvertragsmieten

Die abstrakt ermittelten Angemessenheitsgrenzen sollten in der Praxis dazu führen, dass zu diesen Mieten auch Wohnungen angemietet werden können, sonst würde das Schlüssige Konzept ins Leere laufen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes muss die Angemessenheitsgrenze so gewählt werden, dass es den Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten.<sup>25</sup>

Es stellt sich die Frage, anhand welcher Größe die Verfügbarkeit sinnvollerweise zu prüfen ist: Die Angebotsmieten, die etwa auf den einschlägigen Immobilienmarktportalen im Internet angegeben werden, sind dafür weniger geeignet. Zum einen handelt es sich eben um Angebotsmieten und nicht um Mieten abgeschlossener Mietverträge, die auch unter den Angebotsmieten liegen können. Zum anderen werden viele Wohnungen auch über andere Kanäle vermittelt, etwa über persönliche Kontakte und Wartelisten bei größeren Wohnungsunternehmen.

Die für das Schlüssige Konzept verwendeten Daten bilden demgegenüber den freifinanzierten und öffentlich geförderten Delmenhorster Mietwohnungsmarkt repräsentativ ab.

Zur Vorab-Prüfung der konkreten Angemessenheit bietet es sich an, die Mieten der neu abgeschlossenen Mietverhältnisse heranzuziehen. Für die Prüfung sollten die Mieten der herangezogenen Datensätze einerseits möglichst aktuell sein, andererseits sollte die Datenbasis ausreichend groß sein, um eine Aussage treffen zu können. Vor diesem Hintergrund werden die Neuvertragsmieten der letzten beiden Jahre (ab 2018) sowie zum Vergleich die Mieten der letzten vier Jahre (ab 2016) herangezogen.

<sup>25</sup> Siehe etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R und *Bundessozialgericht*, Urt. v. 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R.

In Tab. 10 wird dargestellt, wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, der in jeder Wohnungsgrößenklasse mit den angeführten Angemessenheitsgrenzen jeweils angemietet werden kann: Er beträgt bei den Ein- bis Fünfpersonenhaushalten für Neuvertragsmieten ab 2018 jeweils mehr als 50 %. Einzig bei der Gruppe der Haushalte mit sechs oder mehr Personen ist der Anteil leicht unterhalb von 50 %. Allerdings ist hier das Verhältnis von Nachfrage zu Angebot deutlich günstiger bzw. auf eine Bedarfsgemeinschaft kommen vergleichsweise viele Wohnungen (vgl. Tab. 8), so dass von einer ausreichenden Anmietbarkeit ausgegangen werden kann.

Tab. 10: Neuvertragsmieten - Anteil anmietbarer Wohnungen

Haushaltsgröße	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH	6 PHH
Größenklasse	bis 50 m <sup>2</sup>	50 bis 60 m <sup>2</sup>	60 bis 75 m <sup>2</sup>	75 bis 85 m <sup>2</sup>	85 bis 95 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup> bis 105 m <sup>2</sup>
Angemessenheitsgrenze alle Mieten (Bruttokaltmiete)	433,00 €	480,00 €	565,00 €	649,00 €	697,00 €	730,00 €
Neuvertragsmieten ab 2016	84%	70%	70%	50%	52%	47%
Neuvertragsmieten ab 2018	80%	66%	67%	54%	61%	45%

## 5.6 Überprüfung der räumlichen Verteilung angemessener Wohnungen

In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, ob die Angemessenheitsgrenzen nicht zu einer verstärkten Segregation führen.

Zur Überprüfung einer möglichen Ghattobildung durch die Festlegung der angemessenen Bruttokaltmiete wurde auf Basis der Bruttokaltmiete pro m<sup>2</sup> untersucht, ob eine Ballung der angemessenen Mieten im Gebiet der Stadt Delmenhorst vorliegt bzw. nur in einzelnen Quartieren angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Hierzu wurden alle Mietvertragsverhältnisse auf Ebene von 10 Delmenhorster Stadtbezirke ausgewertet. Um ein möglichst aktuelles Bild der Wohnungsmarktsituation zu erstellen, wurde der Anteil der Neuvertragsmieten (ab 2016), der unterhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt, berechnet.

Das Ergebnis zeigt, dass es in allen Stadtgebieten Mieten gibt, die unterhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen. Die Mietobergrenzen befördern demnach keine Ghattobildung.

Tab. 11: Neuvertragsmieten - Anteil anmietbarer Wohnungen

	bis 50 m <sup>2</sup>	50 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> bis unter 95 m <sup>2</sup>
Angemessenheitsgrenze alle Mieten (Bruttokaltmiete)	433,00 €	480,00 €	565,00 €	649,00 €	697,00 €
Brendel/Adelheide	100%	10 Fälle oder weniger	10 Fälle oder weniger	10 Fälle oder weniger	10 Fälle oder weniger
Mitte	88%	81%	69%	55%	55%
Deichhorst	96%	58%	77%	38%	60%
Dwoberg/Ströhen	45%	82%	68%	38%	10 Fälle oder weniger
Bungerhof	10 Fälle oder weniger	10 Fälle oder weniger	71%	10 Fälle oder weniger	67%
Schafkoven/Donnersch	72%	34%	75%	82%	10 Fälle oder weniger
lprump/Stickgras	100%	84%	52%	8%	54%
Stickgras/Annenriede	77%	45%	58%	33%	10 Fälle oder weniger
Hasport/Annenheide	10 Fälle oder weniger	65%	71%	79%	10 Fälle oder weniger
Düsternort	88%	79%	88%	56%	10 Fälle oder weniger

## 6 Angemessenheitsgrenzen

Tabelle 12 zeigt die finalen Angemessenheitsgrenzen nach Durchführung der folgenden Prüf- und Korrekturschritte.

- Überprüfung der ausreichenden Größe des Marktsegments
- Überprüfung und Korrektur der Angemessenheitsgrenzen durch Perzentilbildung
- Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit durch die Analyse von Neuvertragsmieten
- Überprüfung der räumlichen Verteilung angemessener Wohnungen

Tab. 12: Angemessenheitsgrenzen (Bruttokaltmiete)

Haushaltsgröße	Richtwerte
1 PHH	433,00 €
2 PHH	480,00 €
3 PHH	565,00 €
4 PHH	649,00 €
5 PHH	697,00 €
6 PHH	730,00 €
+ 1 Person	66,00 €

**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 – 3346476-0

Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99

E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)