



Kosten der Unterkunft Stadt Bamberg

Hamburg April 2014

Kosten der Unterkunft Stadt Bamberg

Hamburg März 2014

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
E-Mail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 500 333 00
Konto-Nr. 17 33 922 900
IBAN: DE93500333001733922900
BIC: SCFBDE33XXX

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Einleitung: Hintergrund und gesetzliche Grundlagen | 2 |
| 1.1 | Hintergrund..... | 2 |
| 1.2 | Qualifikation als schlüssiges Konzept im Sinne des Bundessozialgerichts..... | 2 |
| 1.3 | Datenschutz | 3 |
| 2 | Grundgesamtheit | 4 |
| 2.1 | Mietspiegeldaten als Grundlage für die Abbildung des freifinanzierten Mietwohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern..... | 5 |
| 2.2 | Separate Erhebung als Grundlage für die Abbildung des Bestandes an geförderten Wohnungen | 5 |
| 2.3 | Erstellung einer gemeinsamen Ergebnisstichprobe..... | 6 |
| 3 | Bestimmung der abstrakten Angemessenheit der Kosten der Unterkunft | 6 |
| 3.1 | Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße..... | 6 |
| 3.2 | Heranzuziehender Vergleichsraum..... | 7 |
| 3.3 | Wohnungsstandard | 7 |
| 3.4 | Beobachtungszeitraum | 8 |
| 3.5 | Zielstellung für die Ableitung der Kosten der Unterkunft | 8 |
| 3.6 | Ermittlung des Nachfrageanteils im Niedrigpreissegment | 8 |
| 3.7 | Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen | 9 |
| 3.8 | Gegenüberstellung mit dem verfügbaren Wohnungsangebot | 11 |

1 Einleitung: Hintergrund und gesetzliche Grundlagen

1.1 Hintergrund

Im April 2013 wurde GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung von der Stadt Bamberg mit der Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II / SGB XII beauftragt. Der ebenfalls beauftragte qualifizierte Mietspiegel 2013 soll dafür zum Teil die Grundlage bilden.

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 abweichend vom Mietspiegel bezogen auf die Bruttokaltmiete – also die Summe aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten (z.B. Wasser, Abwasser und Müllabfuhr) – auszuweisen. Die Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für die Heizkosten ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Für sie wird auf den bundesweiten Heizspiegel verwiesen.

1.2 Qualifikation als schlüssiges Konzept im Sinne des Bundessozialgerichts

Die Forderungen an ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und die kalten Betriebskosten nach dem SGB II / XII aus dem Urteil des Bundessozialgerichts B 4 AS 18/09 R vom 22.09.2009 werden vollumfänglich erfüllt:

- Alle erhobenen Daten beziehen sich auf den gesamten Vergleichsraum der Stadt Bamberg.
- Es wird konkret auf die Bruttokaltmiete abgestellt.
- Es werden keine Wohnungen aus den Mietspiegel- und Sozialwohnungsdaten aufgrund einer zu hohen Qualität ausgeschlossen. Es wird kein unterster Standard berücksichtigt.
- Die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft werden getrennt nach Haushaltsgröße ermittelt.

- Die zugrunde liegenden Mietdaten beziehen sich in allen Fällen auf den Stand 1.7.2013.
- Die Daten wurden repräsentativ erhoben. Wenn nötig, wurden Zufallsstichproben aus den Daten gezogen. Unplausible Fälle wurden aus der Analyse entfernt.
- Die Datenauswertung erfolgte nach anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen.

1.3 Datenschutz

GEWOS hat bei der Erstellung des Bamberger Mietspiegels 2013 und der Ermittlung der Mieten von Sozialwohnungen die datenschutzrechtlichen Bestimmungen konsequent eingehalten. Die Teilnahme der Mieter bzw. Vermieter an der Erhebung war freiwillig, die Befragten wurden dazu ausdrücklich zu Beginn der Befragung informiert. Durch Trennung der Adressangaben von den erhobenen Daten wurden die Daten nur in anonymisierter Form ausgewertet, Rückschlüsse auf Einzelpersonen sind nicht möglich.

2 Grundgesamtheit

Nach dem Zensus 2011, dessen Ergebnis auf den Stand Mai 2013 fortgeschrieben wurde, gibt es in der Stadt Bamberg 31.871 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Diese Angabe stellt die Ausgangsgröße für die folgenden Berechnungen dar. Auf die Betrachtung von vermietetem Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern wird – analog zum Mietspiegel – im Folgenden verzichtet.

Zur Bestimmung des freifinanzierten Mietwohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern sind von den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die Wohnungen in Heimen, die geförderten Wohnungen und die selbstgenutzten Wohnungen abzuziehen. Die Angaben zur Zahl der Wohnungen in Heimen wurden den Zensusdaten entnommen, die Anzahl der geförderten Wohnungen stammt vom Bauordnungsamt der Stadt Bamberg. Für die Bestimmung der Zahl der selbstgenutzten Wohnungen werden Daten aus dem Mikrozensus 2010 und dem Zensus 2011 zugrunde gelegt. Die Rechnung wird in Tabelle 1 veranschaulicht.

| Tabelle 1: Bestimmung des freifinanzierten Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern | |
|---|---------------|
| Größe | Anzahl |
| <i>Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</i> | 31.871 |
| minus Wohnungen in Heimen | 2.044 |
| minus geförderte Wohnungen | 2.078 |
| minus selbst genutzte Wohnungen | 5.348 |
| <i>Freifinanzierter Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern</i> | 22.401 |
| © GEWOS | |

Leistungsbeziehern nach SGB II/XII stehen neben dem freifinanzierten Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern auch geförderte Wohnungen zur Verfügung. Nach der Rechnung aus Tabelle 1 handelt es sich insgesamt um $22.401 + 2.078 = 24.479$ Wohnungen.

2.1 Mietspiegeldaten als Grundlage für die Abbildung des freifinanzierten Mietwohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern

In Absprache mit der Auftraggeberin wird zur Abbildung des freifinanzierten Mietwohnungsmarktes auf die im Rahmen des Mietspiegels Bamberg 2013 erhobenen Daten zurückgegriffen. Die Erstellung des Mietspiegels wird in einer separaten Dokumentation beschrieben. Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft sind die 780 Datensätze, die nach der Plausibilitätsprüfung Grundlage für die Erstellung des Tabellenmietspiegels waren – abzüglich von 24 Wohnungen, die lediglich über eine ausschließliche Beheizung mit Einzelöfen bzw. eine Etagenheizung mit Brennstoffnachfüllung von Hand verfügten. Alle Datensätze verfügten über Angaben zu Wohnfläche und Nettokaltmiete, aber nicht alle zu den gezahlten kalten Betriebskosten. Bei 330 Datensätzen fehlte die Angabe zu den kalten Betriebskosten oder die kalten Betriebskosten betragen weniger als 0,50 €/m², was als unplausibel niedrig eingestuft wurde. Für diese Datensätze wurde für die kalten Betriebskosten der durchschnittliche Wert der kalten Betriebskosten pro m² der übrigen 426 Datensätze in Höhe von 1,13 €/m² zugrunde gelegt und mit der Wohnfläche multipliziert.

2.2 Separate Erhebung als Grundlage für die Abbildung des Bestandes an geförderten Wohnungen

Durch das Bauordnungsamt wurde GEWOS eine Liste aller mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen mit Angabe der Vermieter innerhalb des Stadtgebietes Bamberg zur Verfügung gestellt. Aus diesen Daten hat GEWOS eine Zufallsstichprobe von 150 Wohnungen gezogen. Anschließend wurden die entsprechenden Eigentümer kontaktiert und Angaben über die Wohnungen insbesondere zur Wohnungsgröße, der Nettokaltmiete und der gezahlten kalten Betriebskosten erbeten. Dank der hohen Teilnahmebereitschaft der angeschriebenen Vermieter konnte ein verwertbarer Rücklauf von 139 Datensätzen erzielt werden. Aus diesen Datensätzen wurden zur Erhöhung der Vergleichbarkeit mit den Datensätzen, die aus der Mietspiegelerhebung gewonnen wurden, jene Datensätze aussortiert, bei denen der Mietvertrag vor dem 1.7.2009 abgeschlossen

wurde und die Miete seitdem nicht mehr erhöht wurde. Damit verbleiben 97 Datensätze zum geförderten Wohnraum.

2.3 Erstellung einer gemeinsamen Ergebnisstichprobe

Nach Tabelle 1 kommen auf 22.401 Wohnungen des freifinanzierten Mietwohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern 2.078 geförderte Wohnungen. Dieses Verhältnis von etwa 11 zu 1 wird bei der Zusammenführung der erhobenen Daten berücksichtigt: Ausgehend von den 756 Datensätzen aus der Mietspiegelhebung sind 70 Datensätze aus der separaten Erhebung zum geförderten Wohnraum zu ergänzen. Diese werden aus den 97 aus diesem Segment für die Auswertung in Frage kommenden Datensätzen durch eine Zufallsstichprobe ermittelt. Insgesamt bilden somit 826 Datensätze die Grundlage für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft in der Stadt Bamberg. Davon sind 70 Sozialwohnungen und 756 Wohnungen des freifinanzierten Wohnungsmarktes.

3 Bestimmung der abstrakten Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

3.1 Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße

In Bezug auf die angemessene Wohnungsgröße sind die in Tabelle 2 angegebenen Werte zugrunde zu legen. Diese Angaben leiten sich aus Ziffer 22.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 des Bayerischen Staatministeriums des Innern her (vom 11. Januar 2012 Az.: IIC1-4700-001/11, AIIMBI 2012, S. 20, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 22. November 2013, AIIMBI S. 557). Sie sind nach ständiger Rechtsprechung auch für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße im Rahmen der Ermittlung der Kosten der Unterkunft heranzuziehen.

| Tabelle 2: Angemessene Größe der Wohnung in Abhängigkeit der Zahl der Haushaltsmitglieder | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| Zahl der Haushaltsmitglieder | 1 | 2 | 3 | 4 | Jede weitere Person |
| Angemessene Größe der Wohnung | 50 m ² | 65 m ² | 75 m ² | 90 m ² | 15 m ² zusätzlich |
| © GEWOS | | | | | |

3.2 Heranzuziehender Vergleichsraum

Als Vergleichsraum wird das gesamte Stadtgebiet der kreisfreien Stadt Bamberg zugrunde gelegt. Eine Gefahr der „Ghettoisierung“ (BSG Ur. vom 19.10.2010 - 14 AS 50/10 R) kann damit ausgeschlossen werden. Als Große Mittelstadt mit ca. 70.000 Einwohnern ist Bamberg der Größe nach als Vergleichsraum ausreichend: Es ist nicht erforderlich, den Vergleichsraum auf den Landkreis Bamberg auszuweiten, der zudem von einer grundsätzlich anderen Struktur ist.

3.3 Wohnungsstandard

Es werden alle Wohnungen berücksichtigt, die auch in die Mietspiegelerhebung eingingen, abzüglich von 24 Wohnungen, die lediglich über eine ausschließliche Beheizung mit Einzelöfen bzw. eine Etagenheizung mit Brennstoffnachfüllung von Hand verfügten. Diese Wohnungen sind nach dem BSG-Urteil vom 19.10.2010 (14 AS 50/10 R) aus der Analyse für die Kosten der Unterkunft auszuschließen. Wohnungen ohne WC in der Wohnung und Wohnungen ohne Badezimmer mit Dusche und/oder Wannenbad wurden bereits aus den Mietspiegeldatensätzen entfernt. Damit verbleiben in den Mietspiegeldaten ausschließlich Wohnungen eines gewissen Mindeststandards. Wohnungen des untersten Standards sind ausgeschlossen. In den Datensätzen des geförderten Wohnraums gab es keine Wohnungen des untersten Standards.

3.4 Beobachtungszeitraum

Beide Datenerhebungen – sowohl zum mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt als auch zu den geförderten Wohnungen – wurden bezogen auf den Stichtag 1.7.2013 durchgeführt.

3.5 Zielstellung für die Ableitung der Kosten der Unterkunft

Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gilt es, den Zielkonflikt zwischen der Sicherstellung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum einerseits und die Verhinderung einer staatlichen Einflussnahme auf die Mietentwicklung andererseits zu lösen. Unter diesen Umständen ist ein System erforderlich, das auf der einen Seite die Marktrealität abbildet und auf der anderen Seite die zu beobachtenden Mietpreissteigerungen nicht durch zu hohe Angemessenheitsgrenzen zusätzlich erhöht. Die Zielstellung umfasst also zwei Faktoren: erstens die Definition des für eine gesicherte Versorgung am Wohnungsmarkt erreichbaren Anteils an den zur Verfügung stehenden Wohnungen und zweitens die Ermittlung der dafür benötigten Höchstsätze.

3.6 Ermittlung des Nachfrageanteils im Niedrigpreissegment

Da keine juristische Definition des „unteren Wohnungsmarktsegments“ vorliegt, ist es die Aufgabe des Konzepts, dieses anhand der örtlichen Verhältnisse in Bamberg möglichst genau widerzugeben. Dabei sind neben der tatsächlichen Zielgruppe der staatlichen Unterkunftsleistung auch die „konkurrierenden“ Nachfrager im unteren Preissegment in Betracht zu ziehen, deren Versorgung ebenfalls sichergestellt sein muss. Darunter fallen insbesondere Empfänger von Wohngeld, Geringverdiener ohne Bezug staatlicher Leistungen und Empfänger von BAFöG und anderen Berufsausbildungshilfen. Die zu ermittelnden Kosten der Unterkunft sollen sicherstellen, dass es nicht zu einer Verzerrung zu Ungunsten der anderen Nachfrager in diesem Segment kommt.

Die nachfragerrelevanten Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind Haushalte. Entsprechend wurden von GEWOS auf Basis verschiedener Datenquellen die

Haushaltszahlen für das untere Wohnungsmarktsegment ermittelt und in Tabelle 3 zusammengefasst.

| Tabelle 3: Nachfrager im Niedrigpreissegment (gerundet) | | | | | | |
|---|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| Haushalte mit... | 1 Person | 2 Personen | 3 Personen | 4 Personen | 5 Personen | Sum- me |
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹ | 1.147 | 426 | 222 | 100 | 61 | 1.956 |
| Wohngeldempfänger ² | 448 | 91 | 44 | 80 | 46 | 709 |
| Bedarfsgemeinschaften HLU/SGB XII ³ | 701 | 78 | | | | 779 |
| Sonstige Nachfragergruppen ⁴ | 1.950 | 1.280 | 490 | 290 | 160 | 4.160 |
| Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment | 4.240 | 1.870 | 760 | 470 | 270 | 7.610 |
| Mieterhaushalte insg. ⁵ | 14.950 | 8.670 | 2.550 | 1.420 | 850 | 28.420 |
| Anteil Nachfrager | 28% | 22% | 30% | 33% | 31% | 27% |
| Quellen: ¹ : Jobcenter der Stadt Bamberg ² : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ³ : Sozialamt der Stadt Bamberg ⁴ : Bundesdurchschnitt nach BBSR-Forschungsprojekt "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte" unter Berücksichtigung der hohen studentischen Nachfrage ⁵ : Schätzung auf Basis des GEWOS-Haushaltsgenerierungsverfahrens und Daten des Zensus 2011 | | | | | | |

3.7 Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen

Auf Basis des ermittelten Nachfrageanteils wird in der dazugehörigen Wohnungsgrößenkategorie in den nach Größe aufsteigend sortierten Quadratmetermieten diejenige ermittelt, unterhalb derer sich der entsprechende Anteil der Bestandsmieten befindet. Fragen also z.B. 28% der Ein-Personen-Haushalte in Bamberg preisgünstigen Wohnraum nach, wird in der Stichprobe innerhalb der Größenklasse bis 50 m² (siehe Tabelle 2) diejenige Quadratmetermiete ermittelt, unterhalb derer sich 28% der erhobenen Datensätze befinden. Dieses Verfahren wird für alle Wohngrößenklassen durchgeführt.

Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass es sich insbesondere bei der Ermittlung der Haushaltszahlen in der Gruppe der sonstigen Nachfrager um Schätzungen handelt, wird zugunsten der Mieter ein einheitlicher Prozentsatz von 33 % als Anteil an der jeweiligen Gesamthaushaltszahl für die nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt. Für die Berechnung der Brutto-Kaltmieten pro Quadratmeter wurden die Mietverhältnisse in den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen herangezogen. Für die Gruppe der Ein-Personen-Haushalte wurden alle Wohnungen größer 41 m² herangezogen. Das Resultat der Perzentilbildungen zeigt Tabelle 4.

| Tabelle 4: Perzentilgrenzen: Brutto-Kaltmieten in €/m² | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|
| Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Wohnfläche bis ... m ² | 50 | 65 | 75 | 90 | 105 |
| Perzentilgrenzen | 33% | 33% | 33% | 33% | 33% |
| €/m ² | 6,91 | 6,58 | 6,55 | 6,34 | 6,31 |

Maßgeblich für die Ermittlung des tatsächlich erreichbaren (anmietbaren) Wohnungsanteils am Markt ist jedoch nicht der Quadratmeterpreis, sondern der sog. Produktwert der Unterkunftskosten, auf den die Gerichte abstellen. Dieser bestimmt sich als Produkt aus dem zugrunde liegenden Quadratmeterpreis multipliziert mit dem jeweiligen Maximalwert der Wohnungsgrößenklasse. Das führt dazu, dass der tatsächliche Quadratmeterpreis einer als angemessen eingestuftten Wohnung auch oberhalb der hier ermittelten Quadratmeterpreise liegen kann, solange die Gesamtmiete nicht den jeweiligen Produktwert überschreitet. Im Gegenzug kann auch die tatsächliche Quadratmeterzahl oberhalb der Richtwerte liegen, wenn die Höchstgrenze nicht überschritten wird. In Tabelle 5 sind die aus den o.g. Quadratmeterpreisen ermittelten Sätze der Kosten der Unterkunft den bisher geltenden gegenübergestellt.

| Tabelle 5: Gegenüberstellung neuer und alter Angemessenheitsgrenzen | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Wohnfläche bis ... m ² | 50 | 65 | 75 | 90 | 105 |
| Bisherige Sätze (in €) | 312 | 410 | 473 | 567 | 661 |
| Neue Sätze (in €) | 346 | 428 | 492 | 571 | 663 |
| Absolute Differenz zu bisherigen Sätzen (in €) | 34 | 18 | 19 | 4 | 2 |
| Relative Differenz zu bisherigen Sätzen | 11% | 4% | 4% | 1% | 0% |

Die kleinste Wohnungsgrößenklasse weist mit 11 % die höchste Steigerung auf. Die Anstiege in den mittleren Größenklassen reichen von 1 bis 4 %, während in der höchsten Größenklasse nur ein absoluter Aufschlag von 2 Euro zu verzeichnen ist.

3.8 Gegenüberstellung mit dem verfügbaren Wohnungsangebot

Die relevante Kenngröße für die Sicherstellung der zukünftigen Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum ist die Situation der Neuvertragsmieten. Diese bilden im Gegensatz zu den Angebotsmieten real existierende Mietverhältnisse und damit Marktgegebenheiten ab und geben gleichzeitig die am Markt existierende Bandbreite der verfügbaren Wohnungen vollständig wider. Gerade in angespannten Märkten ist zu beobachten, dass die Angebotsmieten bestimmte Wohnungstypen nicht repräsentativ widerspiegeln, dazu zählen u.a.:

- Sozialwohnungen, die üblicherweise nicht oder nur unterproportional vertreten sind,
- günstige Wohnungen, die von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- teure Wohnungen, die intensiver vermarktet werden und überproportional vertreten sind.

Darauf gründet sich die Entscheidung, dass ein marktgerechtes und markterhaltendes Konzept für die Kosten der Unterkunft mit den am Markt ermittelten Neuvertragsmietpreisen validiert werden soll. Ist die Versorgung auf Basis dieser Daten als gesichert anzusehen, so ist davon auszugehen, dass Wohnraum in ausreichender Form zur Verfügung steht.

Auf der Basis der Produktwerte aus Tabelle 5 wird in den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen errechnet, welcher Anteil der im Rahmen des Mietspiegels ermittelten Neuvertragsverhältnisse mit den als angemessen ermittelten Höchstsätzen anmietbar wäre. Das Ergebnis wird in Tabelle 6 dargestellt.

| Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| Wohnfläche bis ... m ² | 50 | 65 | 75 | 90 | 105 |
| Ermittelte Produktwerte der KdU (Höchstsätze) | 346 | 428 | 492 | 571 | 663 |
| Anteil an den Neuvertrags- mieten | 58% | 45% | 48% | 43% | 46% |

Zuerst ist festzuhalten, dass in allen Klassen ein ausreichender Anteil der Neuvertragsmieten mit dem durch die Höchstsätze festgelegten Verfügbarkeitsrahmen anmietbar ist. Des Weiteren ist der hohe Anteil in der kleinsten Wohnungsgrößenklasse zu betrachten. Dieser gründet sich auf zwei Faktoren. Zum ersten weisen kleinere Wohnungen durchweg höhere Quadratmeterpreise auf als in den darüber liegenden Klassen, so auch im Bamberger Mietspiegel 2013. Dies wirkt sich auf die Perzentilbestimmung der angemessenen Quadratmeterpreise aus, da diese somit ein durchweg höheres Niveau aufweisen als in den größeren Kategorien (siehe Tabelle 4). Zum anderen führt die Produktwerttheorie zur Ermittlung der Höchstsätze dazu, dass dieser scheinbar bereits hohe Quadratmeterpreis mit dem maximalen Quadratmeterwert der unteren Wohnungsgrößenklasse multipliziert wird und sich so ein Produktwert ergibt, der einen weitaus größeren Teil der tatsächlich am Markt geschlossenen Mietverhältnisse umfasst, weil sich darunter auch viele Wohnungen befinden, die zwar höhere Quadratmeterpreise, aber eine kleinere Quadratmeterzahl aufweisen und so in Summe unterhalb der Höchstgrenze liegen. Dieser Effekt wurde durch den Ausschluss von Wohnungen mit weniger als 41 m² Wohnfläche zur Bestimmung des Höchstsatzes in der unteren Wohnungsgrößenklasse eingedämmt. Tabelle 7 zeigt die Ergebnisse der Bestimmung der Kosten der Unterkunft noch einmal in gesammelter Form.

| Tabelle 7: Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete | | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------------|
| Zahl der Haushaltsmitglieder | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Jede weitere Person |
| Angemessene Größe der Wohnung | 50 m ² | 65 m ² | 75 m ² | 90 m ² | 105 m ² | 15 m ² zusätzlich |
| Bisherige Angemessenheitsgrenze (Stand 01.06.2013) | 312 € | 410 € | 473 € | 567 € | 661 € | +95 € |
| Veränderung der Angemessenheitsgrenze gegenüber der bisherigen Grenze | +34 € | +18 € | +19 € | +4 € | +2 € | +3 € |
| Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete | 346 € | 428 € | 492 € | 571 € | 663 € | +98 € |
| © GEWOS | | | | | | |