Rödl & Partner

Externe Fortschreibung und Überarbeitung des bestehenden schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Gebiet des Landkreises Vorpommern-Greifswald

Zusammenfassung der Projektergebnisse

Januar 2015

Rödl & Partner

Rechtlicher Hinweis:

Der Abschlussbericht ist zur Diskussion und Abstimmung des von Rödl & Partner vorgeschlagenen grundsicherungsrelevanten Mietspiegels für den Landkreis Vorpommern-Greifswald bestimmt. Die Weitergabe des Abschlussberichts an Dritte, die weder den gewählten Gremien oder der Verwaltung des Landkreises Vorpommern-Greifswald, noch deren Aufsichts- und Prüfungsorganen angehören, ist nicht gestattet. Gleiches gilt für die Anlagen.

vorgelegt von

Christian Griesbach und Johannes Hoeft

Rödl & Partner GbR

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Rechtsanwälte

Äußere Sulzbacher Straße 100
D-90491 Nürnberg
Telefon +49 (911) 91 93-3605
Telefax +49 (911) 91 93-3549

christian.griesbach@roedl.de
Internet www.roedl.de

Die für die Produktion dieser Mappe verwendeten Materialien inklusive Deckfolie mit den Bestandteilen PET (Polyethylentherephthalat) und PP (Polypropylen) sind biologisch abbaubar und recyclingfähig.

Inhaltsverzeichnis

1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG 5

1.1 FORTSCHREIBUNGSFÄHIGER ANSATZ 5
1.2 ANFORDERUNGEN DES BUNDESSOZIALGERICHTS AN EIN SCHLÜSSIGES KONZEPT 6

2 PROJEKTVORGEHENSWEISE 7

2.1 DATENSCHUTZ 7
2.2 EINTEILUNG IN HOMOGENE VERGLEICHSRÄUME 8
2.3 DEFINITION DES GEGENSTANDES DER BEOBACHTUNG 14
2.4 BEOBACHTUNGSZEITRAUM 16
2.5 ERMITTLUNG DES RELEVANTEN ZIELSEGMENTS 17

3 AUSWERTUNG DER ERHOBENEN BESTANDSMIETEN 19

3.1 ERKENNTNISQUELLEN UND ERHEBUNGSUMFANG 19
3.2 BEREINIGUNG UND PLAUSIBILISIERUNG 20
3.3 BERECHNUNG DER NETTOKALTMIETEN 21
3.4 BERECHNUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN KALTEN NEBEN- UND BETRIEBSKOSTEN 22
3.5 ZWISCHENERGEBNIS 23

4 AUSWERTUNG DER ERHOBENEN ANGEBOTSMIETEN 25

4.1 ERKENNTNISQUELLEN UND ERHEBUNGSUMFANG 25
4.2 BEREINIGUNG UND PLAUSIBILISIERUNG 26
4.3 ALLGEMEINE VERFÜGBARKEIT VON ANGEBOTSMIETEN JE REGION UND GRÖßE DER BEDARFSGEMEINSCHAFT 26
4.4 ABGLEICH DER VERFÜGBARKEIT 28

5 GESAMTERGEBNIS 31

6 EMPFEHLUNGEN ZUR FORTSCHREIBUNG 33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projektablauf im Überblick 7
Abbildung 2: Bisherige Einteilung des Landkreises in homogene Lebens- und Wohnbereiche 9
Abbildung 3: Kennzahlengerüst für die Plausibilisierung der Vergleichsräume 11
Abbildung 4: Neue Einteilung des Landkreises Vorpommern-Greifswald in homogene Lebens- und Wohnbereiche 14
Abbildung 5: Ausstattungsmerkmale 15
Abbildung 6: Richtwerte für abstrakt angemessene Wohnungsgröße nach Personenzahl 16
Abbildung 7: Wohnungsbestand nach Regionen im Landkreis Vorpommern-Greifswald . 17
Abbildung 8: Relevantes Zielsegment nach Regionen im Landkreis Vorpommern-Greifswald 18
Abbildung 9: Erhebungsumfang nach Regionen 20
Abbildung 10: Bereinigung des Datenbestands 21
Abbildung 11: Auswertbare Mietwerte nach Regionen und Wohnungsgröße 21
Abbildung 12: Nettokaltmiete in EUR/m² (obere Grenze Konfidenzintervall) 22
Abbildung 13: Durchschnittliche kalte Betriebskosten in EUR/m² 23
Abbildung 14: Maximale Bruttokaltmiete in EUR 24
Abbildung 15: Verfügbare Daten zu Angebotsmieten 27
Abbildung 16: Anteil der verfügbaren Angebots- und Neuvertragsmieten in % 28
Abbildung 17: Unangemessen wohnende Sozialleistungsempfänger 28
Abbildung 18: Anzahl der Angebotsmieten unterhalb der ermittelten Angemessenheitsgrenzen 29
Abbildung 19: Prozentualer Anteil der im Rahmen der ermittelten Angemessenheitsgrenzen vermittelbaren Sozialleistungsempfänger 30
Abbildung 20: Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft im Landkreis Vorpommern-Greifswald in EUR 32
Abbildung 21: Berechnungstool für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Vorpommern-Greifswald 34

1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende und gemäß § 3 Abs. 2 SGB XII als örtlicher Träger der Sozialhilfe zuständig für die Gewährung der Leistungen für Kosten der Unterkunft. Nach §§ 22 SGB II, 35 SGB XII werden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit unter Zugrundelegung der sogenannten Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren. Der kommunale Träger hat eigene Ermittlungen zum angemessenen Quadratmeterpreis von Mietwohnungen durchzuführen. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen muss auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, dass es die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergibt.

Bei einem schlüssigen Konzept handelt es sich um die systematische Ermittlung und Bewertung des Mietwohnungsmarktes durch Erhebungen und Datenauswertungen zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für die KdU unter Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse des Wohnungsmarktes.

Die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept werden dabei durch verschiedene Entscheidungen des Bundessozialgerichts (BSG) bestimmt.

Der Landkreis Vorpommern Greifswald hat im Jahr 2012 eigenständig ein entsprechendes Konzept zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII erstellt. Im Rahmen dessen ermittelte der Landkreis seine Mietobergrenzen auf Basis der von Wohnungsunternehmen gelieferten Bestandsdaten zu Mietwohnungen des einfachen und mittleren Standards. Der Landkreis wurde dabei in 6 homogene Vergleichsräume unterteilt, für welche jeweils eigene, nach Wohnungsgrößen untergliederte Angemessenheitsgrenzen berechnet wurden.

Um weiterhin eine hinreichende Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen zu gewährleisten, müssen diese regelmäßig überprüft und ggf. an sich verändernde Wohnungsmarktbedingungen angepasst werden.

Bei analoger Anwendung der Regelungen des § 22c Abs. 2 SGB II für Satzungslösungen ist eine Fortschreibung nach spätestens 2 Jahren zu durchzuführen.

Ziel des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist es daher, sein bestehendes schlüssiges Konzept durch Rödl & Partner fortschreiben und dabei an die aktuellen Anforderungen der Rechtsprechung anpassen zu lassen.

Die genauen methodischen und inhaltlichen Anforderungen ergeben sich aus den Rechtsprechungen des BSG.

1.1 Fortschreibungsfähiger Ansatz

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Angemessenheitsgrenzen für Bruttokaltmieten spätestens alle zwei Jahre aktualisiert werden müssen. Daher sollte eine Fortschreibungsfähigkeit des Konzepts angestrebt werden. Rödl & Partner stellt hierzu ein Berechnungstool im Excel-Format zur Verfügung, das die Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen durch eigene Verwaltungsmitarbeiter unterstützt.

1.2 Anforderungen des Bundessozialgerichts an ein schlüssiges Konzept

Der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) zufolge ist ein Konzept zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die KdU schlüssig, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem *genau eingegrenzten* Gebiet stattfinden und muss über den *gesamten Vergleichsraum* erfolgen (keine Ghettobildung).
- Das Gebiet muss in homogene Vergleichsräume eingeteilt werden.
- Es bedarf einer nachvollziehbaren *Definition des Gegenstandes der Beobachtung*, z.B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Vergleichbarkeit der Brutto- und Nettomiete, Differenzierung nach Wohnungsgröße.
- Es müssen Angaben über den *Beobachtungszeitraum* gemacht werden.
- Die *Art und Weise der Datenerhebung* (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel) muss festgelegt werden.
- Der Umfang der eingezogenen Daten muss *repräsentativ* sein.
- Die Datenerhebung muss *valide* erfolgen.
- Es müssen anerkannte *mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung* eingehalten werden.
- Es müssen Angaben über die *gezogenen Schlüsse* (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze) gemacht werden.[1]

In einem früheren Urteil hatte das BSG zudem festgelegt, dass die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage als repräsentativ anzusehen ist, „wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht"[2]. Ferner müssen die Faktoren, die das Produkt „Mietpreis" bestimmen (Standard, ggf. auch ausgedrückt in Jahr des ersten Bezuges bzw. der letzten Renovierung plus Wohnungsgröße und Ausstattung), in die Auswertung eingeflossen sein.

[1] Vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 18/09 R, Absatz II.3.a).
[2] BSG, Urteil vom 18.6.2008, Az. B 14/7b AS 44/06 R, Rn. 16.

2 PROJEKTVORGEHENSWEISE

Die angewandte Methode und der zeitliche Verlauf zur Fortschreibung und Überarbeitung des schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen stellten sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald folgendermaßen dar:

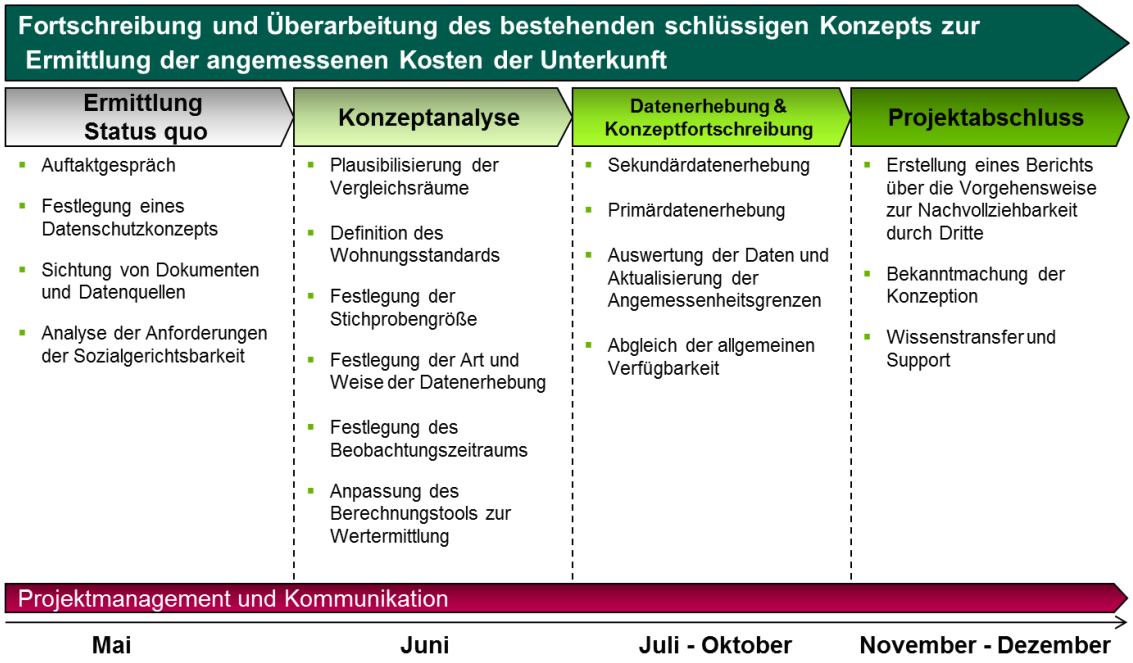


Abbildung 1: Projektablauf im Überblick

Das Projekt gliederte sich in vier Projektphasen und begann mit einer vollständigen Ermittlung des Status quo (Phase 1). Mit der Ermittlung des Status quo wurde die Ausgangslage konkretisiert und die Grundlagen für das Projekt geschaffen. Danach schloss sich die Konzeptanalyse (Phase 2) an. In der Konzeptanalyse wurde das bestehende Konzept auf Anpassungsbedarf untersucht und die Datenerhebung und -auswertung vorbereitet. In den darauffolgenden Monaten wurde diese konzeptionelle Hülle mit Daten gefüllt und die Angemessenheitsgrenzen ermittelt (Phase 3). Das Projekt endet mit dem Konzeptabschluss (Phase 4).

2.1 Datenschutz

Für die Ermittlung angemessener KdU ist es erforderlich, verschiedenste Daten zu erheben. Um den Datenschutz gemäß BDSG (insbesondere §§ 5 und 16), § 35 SGB I und Zweites Kapitel SGB X gewährleisten zu können, wurde gemeinsam mit dem Auftraggeber ein Datenschutzkonzept erarbeitet und schriftlich fixiert. Darin wird unter anderem geklärt:

- Wie Unbefugten der Zutritt zu Datenverarbeitungsanlagen, mit denen personenbezogene Daten verarbeitet oder genutzt werden, verwehrt wird (Zutrittskontrolle).
- Wie die Verhinderung des unbefugten Zugriffs auf die Datenverarbeitungssysteme erfolgt (Zugangskontrolle).
- Wie die Daten durch ein Berechtigungskonzept geschützt werden (Zugriffskontrolle).
- Wie die Weitergabe von Daten ausgeschlossen wird (Weitergabekontrolle).

- Wie nachträglich überprüft und festgestellt werden kann, ob und von wem Daten in Datenverarbeitungssysteme eingegeben, verändert oder entfernt worden sind (Eingabekontrolle).
- Wie die Daten nach Übergabe des Datenmaterials an den Landkreis zu Projektende vollständig und unwiderruflich gelöscht werden (Verfügbarkeitskontrolle).
- Wie die Berichtigung, Sperrung und Löschung von Daten erfolgt.

Das Datenschutzkonzept wurde zu Projektbeginn und im Vorfeld der Erhebung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald abgestimmt und zum Bestandteil des Beratungsvertrages zwischen Auftraggeber und -nehmer gemacht.

2.2 Einteilung in homogene Vergleichsräume

Um zu vermeiden, dass ein Grundsicherungsempfänger aus seinem sozialen Umfeld gerissen wird, muss das gesamte Gebiet des Landkreises Vorpommern-Greifswald in sogenannte homogene Lebens- und Wohnbereiche gegliedert werden. Diese Vergleichsräume oder Regionen müssen, der Rechtsprechung folgend, auf ihre räumliche Nähe zueinander, ihre Infrastruktur und insbesondere ihre verkehrstechnische Verbundenheit geprüft werden.[3]

Für jeden gebildeten Vergleichsraum sind entsprechende Angemessenheitsgrenzen festzulegen. Die Größe dieser homogenen Lebens- und Wohnbereiche können durchaus unterschiedlich sein – je nachdem, ob es sich um einen ländlichen Raum oder ein Ballungszentrum handelt.[4]

In der Praxis geht die Tendenz eher zu einer Zusammenfassung von Lebens- und Wohnbereichen mit gleichem Mietpreisniveau. Damit kann sich der homogene Vergleichsraum über das gesamte Kreisgebiet verteilen und muss nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen. Dieser Ansatz hat für die Praxis den Nachteil, dass eine finale Aussage zum Mietpreisniveau erst zum Projektende belegbar ist. Es müssen also öffentliche Quellen und Kennzahlen genutzt und ausgewertet werden, die eine unmittelbare Auswirkung auf das örtliche Mietpreisniveau haben.[5]

Im Rahmen der Ersterstellung des Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten im Jahr 2012 wurde der Landkreis in die folgenden 6 Vergleichsräume (VR) unterteilt:

- **VR Greifswald & Umland:** Greifswald, Behrenhoff, Dargelin, Dersekow, Diedrichshagen, Hinrichshagen, Levenhagen, Mesekenhagen, Neuenkirchen (bei Greifswald), Wackerow, Weitenhagen, Brünzow, Kemnitz, Loissin, Lubmin
- **VR Wolgast-Gützkow:** Krummin, Lassan, Lütow, Sauzin, Wolgast, Zemitz, Alt Tellin, Bentzin, Daberkow, Jarmen, Kruckow, Tutow, Völschow, Hanshagen, Katzow, Kröslin, Neu Boltenhagen, Rubenow, Wusterhusen, Görmin, Loitz, Sassen-Trantow, Mölschow, Bandelin, Gribow, Groß Kiesow, Gützkow, Karlsburg, Lühmannsdorf, Wrangelsburg, Züssow
- **VR Anklam:** Anklam, Buggenhagen, Bargischow, Blesewitz, Boldekow, Bugewitz, Butzow, Ducherow, Iven, Krien, Krusenfelde, Medow, Neetzow-Liepen, Neu Kosenow, Neuenkirchen (bei Anklam), Postlow, Rossin, Sarnow, Spantekow, Stolpe, Benz, Dargen, Garz, Kamminke, Korswandt, Mellenthin, Pudagla, Rankwitz, Stolpe (Usedom), Usedom, Zirchow, Groß Polzin, Klein Bünzow, Murchin, Rubkow, Schmatzin, Ziethen
- **VR Außenküste Usedom:** Heringsdorf, Karlshagen, Peenemünde, Trassenheide, Zinnowitz, Koserow, Loddin, Ückeritz, Zempin

[3] BSG, Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R, Rn. 20.
[4] Vgl. Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 64.
[5] Vgl. Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 63.

- **VR Ueckermünde:** Strasburg, Ueckermünde, Ahlbeck, Altwarp, Eggesin, Grambin, Hintersee, Leopoldshagen, Liepgarten, Lübs, Luckow, Meiersberg, Mönkebude, Vogelsang-Warsin, Altwigshagen, Ferdinandshof, Hammer an der Uecker, Heinrichswalde, Rothemühl, Torgelow, Wilhelmsburg
- **VR Pasewalk:** Pasewalk, Bergholz, Blankensee, Boock, Glasow, Grambow, Krackow, Löcknitz, Nadrensee, Penkun, Plöwen, Ramin, Rossow, Rothenklempenow, Brietzig, Fahrenwalde, Groß Luckow, Jatznick, Koblentz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin

Die folgende Abbildung stellt die bisherige Unterteilung in Vergleichsräume noch einmal kartographisch dar:

Abbildung 2: Bisherige Einteilung des Landkreises in homogene Lebens- und Wohnbereiche

Die Vorgehensweise zur Bildung der Vergleichsräume orientierte sich insbesondere an der räumlichen und infrastrukturellen Verbundenheit der kreisangehörigen Städte und Gemeinden. Da das angewandte Verfahren schlüssig erscheint, wurde die daraus resultierende regionale Einteilung auch für die Fortschreibung des Konzepts zugrunde gelegt und auf die Erarbeitung einer neuen Gliederung von Grund auf verzichtet. Die bestehende Einteilung wurde jedoch von Rödl & Partner mittels einer kennzahlengestützten Clusteranalyse plausibilisiert.

Die dafür angewandte Methodik definiert für die nachfolgend genannten Indikatoren ausgewählte und öffentlich zugängliche Kennzahlen, die an der Rechtsprechung des BSG

ausgerichtet sind und gleichzeitig einen unmittelbaren Einfluss auf das örtliche Mietniveau haben. Folgende Indikatoren wurden gebildet:

- Wirtschaftlicher Wohlstand,
- Demografie,
- Sozialstruktur,
- Siedlungsstruktur,
- Verkehrsanbindung und
- Infrastruktur.

Diese verschiedenen Indikatoren berücksichtigen für die Einteilung unterschiedliche Faktoren auf den Mietpreis wie z.B. die demografische Entwicklung, das Einkommensniveau, verkehrstechnische Anbindung zum nächsten Mittelzentrum sowie das infrastrukturelle Angebot vor Ort.

Zu jedem Indikator wurden mehrere Kennzahlen je Kommune im Landkreis Vorpommern-Greifswald einheitlich erhoben und ausgewertet.

2.2.1 Indikatoren- und Kennzahlengerüst

Die nachfolgend genannten Kennzahlen sind den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder entnommen. Die Abbildung zeigt die Zuordnung der Kennzahlen zu den unter Abschnitt 2.2 genannten Indikatoren und erläutert den Aussagegehalt in Verbindung mit dem lokalen Mietpreisniveau:

Indikator:	**Kennzahlen:**	**Auswirkung auf Mietpreisniveau:**
Wirtschaftlicher Wohlstand	▪ Einkünfte je Steuerpflichtigem (EUR / Jahr) ▪ Steuerpflichtige je 100 Einwohner ▪ Anteil sozialversicherungspflichtig beschäftigter Arbeitnehmer an Gesamtbevölkerung (%) ▪ Steuereinnahmekraft (EUR / Jahr)	Näherungsweise Bestimmung der Mietkaufkraft. In Kommunen mit höheren Mieten ist i.d.R. auch ein höheres durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen festzustellen.
Demografie	▪ Anteil Unter-18-Jähriger an Gesamtbevölkerung (%) ▪ Anteil Über-65-Jähriger an Gesamtbevölkerung (%) ▪ Bevölkerungszu- bzw. -abnahme je 1.000 Einwohner ▪ Bevölkerungsdichte (Einwohner je Hektar Gesamtfläche)	Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum.
Sozialstruktur	▪ Arbeitslosenquote (%) ▪ Mietenstufe laut Wohngeldtabelle	Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum.
Siedlungsstruktur	▪ Anteil Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) (%) ▪ Anteil zu Wohnzwecken vermieteter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (%) ▪ Leerstandsquote (%) ▪ durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (qm) ▪ durchschnittliche Raumzahl je Wohnung ▪ Anteil Landwirtschaftsfläche an Gesamtfläche (%)	Bereiche mit einer starken Verdichtung sprechen eher für städtische Ausprägung, gelten als weniger attraktiv und konfliktträchtig

Indikator:	Kennzahlen:	Auswirkung auf Mietpreis-niveau:
	▪ Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar Siedlungs- und Verkehrsflächen)	
Verkehrsanbindung	▪ kürzeste Entfernung zur nächsten Bundesstraße (km) ▪ kürzeste Entfernung zur nächsten Autobahn (km) ▪ kürzeste Entfernung zum nächsten Mittelzentrum (km)	Lässt Rückschlüsse auf die Attraktivität des Wohnorts zu. Entsprechend gute Straßenanbindungen und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr erweitern den Aktionsradius z.B. bei der Suche oder Wahrnehmung eines Arbeitsplatzes sowie für den Konsum.
Infrastruktur	▪ weiterführende Schule vorhanden (ja / nein) ▪ Fachärzte vorhanden (ja / nein) ▪ Krankenhaus vorhanden (ja / nein) ▪ Geschäfte zur Grundversorgung vorhanden (ja / nein)	Ein gutes infrastrukturelles Angebot vor Ort wirkt sich positiv auf die Attraktivität des Standorts als Wohnort aus. In attraktiveren Wohnorten kann ein höheres Mietpreisniveau erzielt werden.

Abbildung 3: Kennzahlengerüst für die Plausibilisierung der Vergleichsräume[6]

Für die Plausibilisierung der Vergleichsräume kommen ausschließlich objektive Kriterien zur Anwendung. Auf die Einbindung von subjektiven Kriterien, wie z. B. Bürgerbefragungen, wurde verzichtet.

Für jede kreisangehörige Kommune im Landkreis Vorpommern-Greifswald wurden die vorgenannten Kennzahlen erhoben und ausgewertet.

2.2.2 Mathematisch-statistisches Verfahren

Der Plausibilisierung der im Jahr 2012 gebildeten Vergleichsräume liegt ein Verfahren der hierarchischen Clusteranalyse zugrunde. Dieses mathematisch-statistische Verfahren stellt sicher, dass rein objektive Gründe für die Bildung der Vergleichsräume ausschlaggebend sind. Die Bildung verschiedener sogenannter Cluster erfolgt aufgrund der Ähnlichkeit der Merkmalsausprägungen der in Abbildung 3 dargestellten, aus den Indikatoren abgeleiteten Kennzahlen. Clusteranalysen dienen allgemein zur Entdeckung von Ähnlichkeitsstrukturen in Datenbeständen.

Grundsätzlich existieren verschiedene Clusterverfahren, die sich hauptsächlich in der Anwendung von Distanz- und Ähnlichkeitsmaßen unterscheiden. Um nicht nur inhaltlich homogene Vergleichsräume, sondern auch möglichst homogene Cluster mit der gleichen Anzahl an Kommunen zu erhalten, wurde auf das sog. Ward-Verfahren der hierarchischen Clusteranalyse zurückgegriffen.

Die betrachteten Variablen (aus den Indikatoren abgeleitete Kennzahlen) weisen unterschiedliche Dimensionen auf. Um sie untereinander vergleichbar zu machen, müssen diese im Vorfeld der Berechnungen mit Hilfe einer sogenannten z- Transformation standardisiert werden.

Diese z-Transformation bewirkt, dass jede einzelne betrachtete Variable X den Erwartungswert Null und die Varianz Eins erhält[7]:

$$Z = \frac{X-\mu}{\sigma}$$

[6] Vgl. u.a. Schreiben des Sächsisches Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz vom 27.09.2011 sowie SG Dessau, Urteil vom 17.08.2012 – S 11 AS 2430/11.
[7] Vgl. Fahrmeir, Künstler, Pigeot, Tutz; Statistik; S. 291.

wobei $\mu = E(X)$ und $\sigma = Var(X)$.

Es gilt dann:

$$E(Z) = 0 \text{ und } Var(Z) = 1.$$

Die zugrundeliegenden Variablen sind metrische Variablen. Für das Proximitätsmaß muss also ein valides Distanzmaßverfahren hinzugezogen werden. Das gängigste Verfahren ist der sog. Euklidische Abstand. Der Euklidische Abstand, der auch als Euklidische Distanz bezeichnet wird, gibt den Abstand von Punkten in einem Koordinatensystem zueinander wieder. Damit sich Ähnlichkeiten oder Unähnlichkeiten der einzelnen Kommunen stärker im Ergebnis der Clusteranalyse widerspiegeln, wird der Euklidische Abstand noch quadriert. Dem Distanzmaßverfahren liegt also der Quadrierte Euklidische Abstand zugrunde und wird folgendermaßen berechnet[8]:

$$d_E^2 = \sum_{i=1}^{p} (x_i - y_i)^2$$

Mit Hilfe des Distanzmaßverfahrens konnte nun eine Distanzmatrix erstellt werden, die Distanz-Werte aller Kommunen zueinander enthält. Diese Distanzmatrix benutzt nun der Algorithmus des Ward-Verfahrens, um Cluster zu bilden.

Das Ward-Verfahren ist ein agglomeratives Clusterverfahren. Zu Beginn bildet hier jede Kommune ein eigenes Cluster. Das Verfahren wiederholt sich nun so oft, bis alle Kommunen in einem einzigen Cluster verschmolzen sind. Bei jedem Schritt der Clustereinteilung rechnet speziell das Ward-Verfahren die Varianzen aller Cluster zueinander aus und fusioniert dann die Cluster, deren Fehlerquadratsumme am geringsten ist. Je kleiner diese Summe ist, desto geringer ist die Streuung und desto homogener sind die zu fusionierenden Cluster zueinander. Die Summe der Fehlerquadrate berechnet sich wie folgt[9]:

$$EES = \sum_{g=1}^{G} \sum_{x_i \in C_g} (x_i - \bar{x}_g)(x_i - \bar{x}_g)'$$

Es werden also wie schon bei der Bildung der Distanzmatrix alle verfügbaren Objekte miteinander verglichen. Objekte, die schon zu einem Cluster fusioniert wurden, werden bei der Bildung der Fehlerquadrate als ein einzelnes Objekt betrachtet. Für die Berechnung wird ihr Mittelwert angesetzt.

Die Frage nach der Anzahl der zu bildenden Cluster und damit dem Abbruchkriterium des Ward-Verfahrens unterliegt nicht nur objektiven Gesichtspunkten. Es existiert kein eindeutiges Verfahren, das die genau zu bildende Clusteranzahl vorgibt[10]. Es können also bestenfalls nur Anhaltspunkte gegeben werden.

2.2.3 Ergebnis der Plausibilisierung der homogenen Lebens- und Wohnbereiche

Durch die Anwendung des in Abschnitt 2.2.2 beschriebenen Verfahrens wurde die im Jahr 2012 vorgenommene Einteilung des Landkreises Vorpommern-Greifswald weitestgehend bestätigt.

Zwei Anpassungen wurden jedoch auf Basis der durchgeführten Analysen vorgenommen:

- Im VR Wolgast-Gützkow wurden neben im Rahmen der Clusteranalyse identifizierter struktureller Unterschiede nach Auswertung der Mietwerte signifikante Mietpreisunterschiede in der Ost-West-Erstreckung festgestellt. Um dem Effekt einer Ghettobildung entgegenzuwirken, wurde diese Region daher für die Überarbeitung des Konzepts in die Regionen B und G unterteilt.
- Die Insel Usedom weist aufgrund ihres Inselcharakters eine zu berücksichtigende geographische Besonderheit auf. In der aktuellen Rechtsprechung wird zudem die Bedeu-

[8] Vgl. Schlittgen; Multivariate Statistik; S. 61.
[9] Vgl. Schlittgen; Multivariate Statistik; S. 401.
[10] Vgl. Schlittgen; Multivariate Statistik; S. 402.

tung der räumlichen Nähe für die Bildung von homogenen Lebens- und Wohnbereichen betont.[11] Im Sinne der Berücksichtigung der verkehrstechnischen Verbundenheit der Gemeinden innerhalb eines Vergleichsraums ist es erforderlich, die im Rahmen der bisherigen regionalen Gliederung vorgenommene Einteilung der auf der Insel Usedom verorteten Gemeinden anzupassen. Da bei einer Zusammenlegung von Festland- und Inselgemeinden, wie im bisherigen Konzept der Fall, nicht von einer im Sinne der Rechtsprechung hinreichenden Verbundenheit ausgegangen werden kann, erfolgte eine entsprechende Anpassung der betroffenen Regionen, so dass die Insel Usedom in Zukunft in ihrer Gänze als ein homogener Vergleichsraum (Region D) betrachtet wird.

Die vorgenommenen Anpassungen wurden anschließend im Rahmen der Auswertung der erhobenen Mietwerte plausibilisiert und konnten durch ein deutlich homogeneres Mitpreisniveau innerhalb der neu gebildeten Vergleichsräume und zudem durch eine Verbesserung der allgemeinen Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums bestätigt werden.

Auf Basis der Analysen des Landkreises Vorpommern-Greifswald aus dem Jahr 2012 und unter Berücksichtigung der im Rahmen der Fortschreibung vorgenommenen Plausibilisierungen bzw. Anpassungen ergibt sich die folgende überarbeitete Einteilung des Landkreises in 7 homogene Vergleichsräume :[12]

- **Region A:** Greifswald, Behrenhoff, Dargelin, Dersekow, Diedrichshagen, Hinrichshagen, Levenhagen, Mesekenhagen, Neuenkirchen (bei Greifswald), Wackerow, Weitenhagen, Brünzow, Kemnitz, Loissin, Lubmin
- **Region B:** Lassan, Wolgast, Zemitz, Hanshagen, Katzow, Kröslin, Neu Boltenhagen, Rubenow, Wusterhusen
- **Region C:** Anklam, Buggenhagen, Bargischow, Blesewitz, Boldekow, Bugewitz, Butzow, Ducherow, Iven, Krien, Krusenfelde, Medow, Neetzow-Liepen, Neu Kosenow, Neuenkirchen (bei Anklam), Postlow, Rossin, Sarnow, Spantekow, Stolpe, Groß Polzin, Klein Bünzow, Murchin, Rubkow, Schmatzin, Ziethen
- **Region D:** Heringsdorf, Krummin, Lütow, Sauzin, Karlshagen, Mölschow, Peenemünde, Trassenheide, Zinnowitz, Benz, Dargen, Garz, Kamminke, Korswandt, Koserow, Loddin, Mellenthin, Pudagla, Rankwitz, Stolpe (Usedom), Ückeritz, Usedom, Zempin, Zirchow
- **Region E:** Strasburg, Ueckermünde, Ahlbeck, Altwarp, Eggesin, Grambin, Hintersee, Leopoldshagen, Liepgarten, Lübs, Luckow, Meiersberg, Mönkebude, Vogelsang-Warsin, Altwigshagen, Ferdinandshof, Hammer an der Uecker, Heinrichswalde, Rothemühl, Torgelow, Wilhelmsburg
- **Region F:** Pasewalk, Bergholz, Blankensee, Boock, Glasow, Grambow, Krackow, Löcknitz, Nadrensee, Penkun, Plöwen, Ramin, Rossow, Rothenklempenow, Brietzig, Fahrenwalde, Groß Luckow, Jatznick, Koblentz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin
- **Region G:** Alt Tellin, Bentzin, Daberkow, Jarmen, Kruckow, Tutow, Völschow, Görmin, Loitz, Sassen-Trantow, Bandelin, Gribow, Groß Kiesow, Gützkow, Karlsburg, Lühmannsdorf, Wrangelsburg, Züssow

Damit zeichnet sich für den Landkreis Vorpommern-Greifswald hinsichtlich der Einteilung in homogene Lebens- und Wohnbereiche folgendes Bild:

[11] Vgl. SG Dessau, Urteil vom 17.08.2012 – S 11 AS 2430/11.
[12] Die Reihenfolge der Regionen gibt keinen Aufschluss über die Höhe des Mietniveaus.

Abbildung 4: Neue Einteilung des Landkreises Vorpommern-Greifswald in homogene Lebens- und Wohnbereiche

Bei der vorgenommenen Einteilung handelt es sich um eine im Sinne der Rechtsprechung zulässige Vereinfachung. Insbesondere in ländlichen Bereichen können Datenerhebungen durch die Kleinteiligkeit der Siedlungsstrukturen erschwert sein bzw. aufgrund von fehlenden Daten die Validität der Rückschlüsse auf das Mietniveau negativ beeinflusst werden.[13]

Die hier vorgenommene Einteilung in homogene Lebens- und Wohnbereiche trifft dabei keine Aussage darüber, ob ein Umzug innerhalb der Region zumutbar ist. Hierzu ist im konkreten Einzelfall eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Prüfung notwendig.

2.3 Definition des Gegenstandes der Beobachtung

Die Wohnung muss nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und darf keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen.[14]

Dies macht die Festlegung eines einfachen Wohnungsstandards bzw. die Abgrenzung von einem gehobenen Wohnungsstandard notwendig.[15] Bei den Unterscheidungsmerkmalen

[13] Vgl. von Malottki in info also 2/2012, S. 102 und LSG Hessen, Urteil vom 15.02.2013 – L 7 AS 78/12.

[14] Vgl. BSG, Urteil vom 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn. 20; Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 47 sowie Sauer SGB II § 22 Rn. 31.

[15] „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstel-

hat sich der Landkreis Vorpommern-Greifswald an Ausstattungs- und Bewertungsmerkmalen orientiert, die bereits bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel Anwendung gefunden haben. Hierbei handelt es sich um im kommunalen Umfeld durchaus übliche Unterscheidungs- und Bewertungsmerkmale.[16]

Folgende Ausstattungsmerkmale und Bewertungen wurden zur Abgrenzung des gehobenen Wohnungsstandards angewendet:

Ausstattungsmerkmale	**Punktzahl**
Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Parkett, Dielen, etc.)	+1
Rollläden an allen Fenstern (außer an Badfenstern)	-1[17]
Fenster mit Isolierverglasung	+1
Fenster mit Lärmschutzverglasung	+1
Abstellraum über 1m² (innerhalb der Wohnung	+1
Nutzbarer Balkon oder Loggia (bis 8 m²)	+1 bis -1[18]
Nutzbarer Balkon, Loggia oder Terasse (über 8m²)	+2 bis -1[19]
Besondere Sicherheitsaustattung (z.B. Türspion, Gegensprechanlage etc.)	+1
Aufzug	-1[20]
Keller- Dachbodenabteil	-2[21]
Fahrradkeller, Trockenraum	-1[22]
Bad/WC getrennt	+1
WC außerhalb der Wohnung	Substandard
Verfliesung im Bad (z.B. deckenhoch)	-1[23]
Badewanne und sep. Dusche	+1
Barrierefreiheit	+1
Einbauküche	+1

Abbildung 5: Ausstattungsmerkmale

len. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d.h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen." BSG, Urteil vom 22.9.2009, Az. B 4 AS 18/09 R, Rn. 21.

[16] Vgl. z. B. Mietenspiegel der Stadt Neubrandenburg vom 1. März 2012.

[17] Negative Punkte, sofern nicht vorhanden.

[18] Ebenda.

[19] Ebenda.

[20] Ebenda.

[21] Ebenda.

[22] Ebenda.

[23] Ebenda.

Eine Bewertung der jeweiligen Wohnung als Wohneinheit mit gehobenem Wohnungsstandard wurde vergeben, wenn die Wohnung im dargestellten Bewertungsschema nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz mehr als 2 bzw. 4 (Region D) Punkte erhält. Diese Wohnungen wurden für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen in der weiteren Auswertung nicht mehr berücksichtigt. In Abschnitt 3.2 ist dargestellt, wie viele Wohnungen auf diese Weise eliminiert wurden. Besondere Beachtung verdient hierbei das Ausstattungsmerkmal „WC außerhalb der Wohnung". Wohnungen, welche dieses Merkmal erfüllen, gelten ungeachtet der durch andere Ausstattungsmerkmale erreichten Punktzahl als Substandardwohnungen und werden somit automatisch aus der Auswertung ausgeschlossen.

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße ist auf die Werte zurückzugreifen, die die Länder auf Grundlage des § 10 WoFG festgesetzt haben. Für das Land Mecklenburg-Vorpommern gelten folgende Werte:

Bedarfsgemeinschaften mit:	Maximale Wohnfläche in m²:
1 Person	45 m² Wohnfläche oder bis zu 1½ Wohnräume
2 Personen	60 m² Wohnfläche oder bis zu 2 Wohnräume
3 Personen	75 m² Wohnfläche oder bis zu 3 Wohnräume
4 Personen	90 m² Wohnfläche oder bis zu 4 Wohnräume
für jede weitere Person	15 m² oder 1 weiterer Wohnraum

Abbildung 6: Richtwerte für abstrakt angemessene Wohnungsgröße nach Personenzahl[24]

Für die Auswertung und Berechnung wurde der Fokus auf die maximale Wohnfläche in m² gelegt, da diese als Multiplikator in die Produkttheorie einfließt.

2.4 Beobachtungszeitraum

Von dem Grundsicherungsträger selbst erstellte Mietspiegel oder Tabellen müssen bestimmten methodischen Anforderungen genügen. Namentlich muss die Datenbasis hinreichend breit (10 v.H. des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes), differenziert (z.B. nach Wohnungsgrößen ggf. Vermietergruppen, -lagen) und – durch kontinuierliche Fortschreibung bzw. Kontrolle – hinreichend aktuell sein und zwischen Bestands-, Angebots- bzw. Zugangsmieten unterscheiden.[25]

Um einen möglichst breiten Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, wurde die Datenerhebung über den gesamten Landkreis Vorpommern-Greifswald breit angelegt. D.h. dass bei der Auswertung je Region aus jeder Datenquelle entsprechende Datensätze in die Auswertung Eingang gefunden haben.

Im Rahmen der Erhebung wurden aus diesem Grund sowohl „Primärdaten", d.h. für die Erhebung eigens erhobene Daten (Vermieterdaten) sowie „Sekundärdaten", d.h. Wohnungsdaten aus den Sozialfachverfahren, ermittelt.

Die Datenerhebungen der Vermieterbefragung sowie die Erhebung von Angebotsmieten erfolgten im Zeitraum Juli bis Oktober 2014.

[24] Vgl. Vorgaben der Verwaltungsvorschrift zum Belegungsbindungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VV-BelBindG M-V).
[25] Vgl. Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 62.

Die Datenerhebung in den Bereichen SGB II und SGB XII erfolgte im Oktober 2014 für die zu diesem Zeitpunkt revidierten Daten.

Die Datenerhebung fand unabhängig vom Erhebungsdatum für alle Daten zum Stichtag 31.08.2014 statt. Erhoben wurden sowohl Angebots- als auch Bestandsmieten.

Bei der Ermittlung der Angebotsmieten wurden auch Mietangebote der letzten sechs Monate berücksichtigt.

2.5 Ermittlung des relevanten Zielsegments

Als repräsentativ gilt in der aktuellen Kommentierung die Datenbasis dann, wenn sie 10 v.H. des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes umfasst. Dies bezieht sich nach Auffassung von Rödl & Partner nicht auf den gesamten Wohnungsmarkt, sondern lediglich auf das relevante Zielsegment, d.h. die Wohnungen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen.

Der Gesamtwohnungsbestand im Landkreis Vorpommern-Greifswald stellt sich auf Grundlage von öffentlichen statistischen Quellen[26] folgendermaßen dar:

	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	davon zu Wohnzwecken vermietet
Region A	39.597	28.148
Region B	10.586	5.955
Region C	14.695	7.029
Region D	17.641	7.858
Region E	21.834	11.327
Region F	14.999	7.706
Region G	10.985	4.644
LK Vorpommern-Greifswald (Gesamt)	**130.337**	**72.667**

Abbildung 7: Wohnungsbestand nach Regionen im Landkreis Vorpommern-Greifswald

Insgesamt umfasst der Wohnungsmarkt im Landkreis Vorpommern-Greifswald **130.337** Wohneinheiten. Nicht als relevantes Zielsegment gelten vom Eigentümer genutzte Wohnungen und Ferienwohnungen. Damit verbleiben insgesamt **72.667** zu Wohnzwecken vermietete Wohneinheiten. In der Praxis werden weitere Wohnungsmerkmale aus dieser Grundgesamtheit eliminiert. Dies führt zu einer weiteren Reduzierung des Zielsegments. Zu nennen sind hier Wohnungen unter 35 m², Appartements, Wohngebäude mit zwei Wohnungen, etc. Auf diese weiteren Einschränkungen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet. Damit wird gewährleistet, dass die Datenerhebung und -auswertung die Vorgaben des BSG an die Repräsentativität auf jeden Fall erfüllen. Somit muss das Konzept **7.331 Datensätze** umfassen, um im Sinne des BSG repräsentativ zu sein.

Wie bereits erläutert, stellen die 10 v.H. nach Auffassung von Rödl & Partner nicht auf den gesamten Wohnungsmarkt ab, sondern lediglich auf das relevante Zielsegment d.h. die

[26] Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013): Zensus 2011.

Wohnungen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen.[27]

Dies macht einen weiteren Zwischenschritt erforderlich, nämlich die Ermittlung des einfachen bis mittleren Wohnungsstandards im Landkreis Vorpommern-Greifswald. In der Rechtsprechung wird der Anteil dieses Segments am Gesamtwohnungsmarkt zwischen 30 und 50 % beziffert.[28]

Unter Anwendung des Vorsichtsprinzips und der Annahme eines Anteils von 50 % am gesamten Wohnungsmarkt ergibt sich ein Stichprobenumfang in Höhe von **3.703** Wohneinheiten. Dieser verteilt sich auf die ermittelten Regionen im Landkreis Vorpommern-Greifswald wie folgt:

	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	Anteil einfacher Wohnungsstandard[29]	Stichprobenumfang (Gesamtbetrachtung)	Stichprobenumfang im relevanten Zielsegment
Region A	28.148	14.077	2.823	1.415
Region B	5.955	2.979	599	303
Region C	7.029	3.520	713	364
Region D	7.858	3.936	795	402
Region E	11.327	5.668	1.142	578
Region F	7.706	3.859	786	399
Region G	4.644	2.327	473	242
LK Vorpommern-Greifswald (Gesamt)	**72.667**	**36.366**	**7.331**	**3.703**

Abbildung 8: Relevantes Zielsegment nach Regionen im Landkreis Vorpommern-Greifswald[30]

Beide Werte (10 % bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt bzw. 10 % des einfachen und mittleren Wohnungssegments) werden vom vorliegenden Konzept erreicht und überschritten, vgl. hierzu auch Abschnitt 3.1.

[27] Vgl. zu dieser Auslegung Butzer/Keller in NSZ 2009, 65.
[28] Vgl. SG Darmstadt, Urteil vom 14.03.2011, S 22 AS 395/10, Rn. 42.
[29] Rechnerische Ermittlung auf Grundlage von 50 % des Gesamtwohnungsmarkts. Vgl. Ebenda.
[30] Differenzen beruhen auf Zwischenrundungsfehlern (Bei Zielsegment stets Aufrundung auf ganze Zahl).

3 AUSWERTUNG DER ERHOBENEN BESTANDSMIETEN

3.1 Erkenntnisquellen und Erhebungsumfang

Um einen möglichst breiten Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, wurde die Datenerhebung über den gesamten Landkreis Vorpommern-Greifswald angelegt und es wurde eine Vielzahl an abgrenzbaren[31] Erkenntnisquellen genutzt. D.h., dass bei der Auswertung je Region aus jeder Datenquelle entsprechende Datensätze in die Auswertung Eingang gefunden haben.

Im Rahmen der Erhebung wurden aus diesem Grund sowohl „Primärdaten", d.h. für die Erhebung eigens erhobene Daten, sowie „Sekundärdaten", d.h. Wohnungsdaten aus den Sozialfachverfahren, ermittelt.

Im Rahmen der Primärdatenerhebung wurden die im Landkreis ansässigen Wohnungsgesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und sonstigen institutionellen Vermieter im Landkreis Vorpommern-Greifswald angeschrieben.

Insgesamt wurden **48.173 Bestandsmieten** ermittelt und für die weitere Auswertung genutzt. Diese verteilen sich wie folgt:

- Vermieterbefragung **27.892** unbereinigte Datensätze
- Mietangaben von Leistungsempfängern in den Bereichen SGB II und SGB XII **20.281** unbereinigte Datensätze[32]

Für die Datenerhebung wurde darauf geachtet, die Daten bereits im Rahmen der Erhebung einheitlich zu erfassen, um ggf. spätere Umrechnungen zu vermeiden. Folgende Angaben wurden u.a. erhoben:

- Adresse (Straße, Postleitzahl, Ort),
- Datum der letzten Mietänderung,
- (tatsächliche) Grundmiete,[33]
- (tatsächliche) kalte Nebenkosten,
- Heizkosten (Vorauszahlungsbetrag),
- Gebäudeart bzw. Anzahl der Wohnungen im Gebäude,
- Wohnfläche,
- Ausstattungsmerkmale der Wohnung.[34]

Insgesamt wurden damit folgende Datenbestände für die Mietwerterhebung erschlossen und in die Datenbank integriert:

---

[31] Der Fokus lag hier darauf, Doppelerfassungen und -zählungen zu vermeiden bzw. auszuschließen. Dies war durch entsprechende Adressangaben möglich.

[32] Zur Einbindung dieser Datenquellen vgl. BSG, Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R, Rn. 24.

[33] Hier wurde insbesondere in den Bereichen SGB II und SGB XII auf die tatsächlichen Kosten der Wohnung abgestellt und nicht auf die anerkannten Kosten. Nicht plausible Angaben wurden in einem weiteren Schritt eliminiert, um Eingabefehler auszuschließen.

[34] Für die Sozialdaten (SGB II, SGB XII) konnten aus den Fachverfahren keine Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen erhoben werden. Das BSG (BSG, Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R, Rn. 24), das SG Münster (vgl. SG Münster, Urteil vom 12.03.2008, S 3 AS 28/07) sowie das SG Kassel (Beschluss vom 14.10.2010, S 3 AS 282/10 ER) haben festgestellt, dass es sich bei von Leistungsbeziehern bewohnten Wohnungen in der Regel um Wohnungen handelt, die mindestens über einfachen Wohnungsstandard verfügen.

	Sozialdaten (SGB II, SGB XII)	Vermieterdaten	Angebotsmieten
Region A	5.686	15.804	704
Region B	2.427	3.030	340
Region C	3.115	1.429	158
Region D	1.825	83	102
Region E	3.357	3.038	383
Region F	2.027	4.035	256
Region G	1.844	473	91
LK Vorpommern-Greifswald (Gesamt)	**20.281**	**27.892**	**2.034**

Abbildung 9: Erhebungsumfang nach Regionen

3.2 Bereinigung und Plausibilisierung

Die Daten wurden in eine Datenbank integriert und in einem ersten Arbeitsschritt vereinheitlicht, wie z.B. der einheitliche Ausweis von Nettokaltmieten und kalten Neben- und Betriebskosten.

Aufgrund der Breite der Datenerhebung und der Nutzung von unterschiedlichen Erkenntnisquellen sind sogenannte Doppelerfassungen zum Erhebungszeitpunkt nicht vollständig auszuschließen, z.B. Angaben des Vermieters für einen SGB II-Leistungsbezieher. Die redundanten Daten müssen in einem ersten Schritt bereinigt werden. Dies erfolgte anhand der erhobenen Kriterien (Adresse, Wohnungsgröße, etc.).

In einem weiteren Schritt wurden unvollständige Angaben (z.B. fehlende Wohnungsgröße oder fehlende Angaben der Nettokaltmiete) sowie unplausible Werte (Nettokaltmiete-Quadratmeterpreise unter 2,50 EUR pro m²) eliminiert.

Im letzten Schritt wurden die Wohnungen eliminiert, die nach den in Abschnitt 2.3 benannten Kriterien einen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen.

In der Rechtsprechung ist der Nachweis der Verfügbarkeit des angemessenen Wohnraums durch das schlüssige Konzept zu erbringen. Ist zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen kein konkretes Wohnungsangebot nachweisbar, müssten die ermittelten Angemessenheitsgrenzen solange erhöht werden bis dies gelingt.

Dies sollte jedoch nicht „aus dem Bauch heraus" erfolgen, sondern wiederum systematisch und im Sinne des konzeptionellen Ansatzes geschehen. Im vorliegenden Fall heißt das konkret, dass die Punktgrenze für die gewählte Abgrenzung des einfachen Wohnungssegments schrittweise angepasst werden muss, um auf diese Weise auch Wohnungen des nächst höheren Ausstattungsstandards in die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen mit einzubeziehen und damit die Angemessenheitsgrenzen schrittweise zu erhöhen bis eine Verfügbarkeit nachgewiesen werden kann. Um den vorliegenden Bericht nicht unnötig aufzublähen, wurde auf die Darstellung der Zwischenergebnisse verzichtet und nur das Ergebnis beschrieben.

Für den Landkreis kann in allen Haushaltsgrößen und Regionen, mit Ausnahme der Region D, verfügbarer angemessener Wohnraum für die Ausstattungsgrenze 2 Punkte nachgewiesen werden. Da die Region D (Insel Usedom) aufgrund Ihres Inselcharakters einen speziellen Wohnungsmarkt darstellt, war es hier erforderlich, die Punktegrenze auf 4 zu er-

höhen. Für diese Punktwerte ergibt sich die in Abbildung 16 und Abbildung 19 dargestellte Verfügbarkeit.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Umfang der eliminierten Datensätze:

Gesamtdaten	
Bruttostichprobe	**48.173**
Wohnungen mit gehobenem Wohnungsstandard (Wert > 2 / 4 Punkte), Redundante Daten und weitere Filter, unvollständige Fragebögen, unplausible Werte, etc.	8.430
Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle	**39.743**

Abbildung 10: Bereinigung des Datenbestands

Insgesamt stand nach Plausibilisierung, Bereinigungen und Extremwertkappung eine Ergebnisstichprobe von **39.743** mietspiegelrelevanten Fällen zur Verfügung. Diese verteilten sich auf die Wohnungsgrößen und Regionen wie folgt:

Größe der Bedarfsgemeinschaften	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**jede w. Person**
Wohnungsgröße	bis 45 m²	45-60 m²	60-75 m²	75-90 m²	15 m²
Region A	3.665	7.774	4.446	1.543	263
Region B	1.146	1.978	1.285	495	125
Region C	669	1.292	1.202	335	195
Region D	361	502	528	237	94
Region E	803	1.771	1.884	373	102
Region F	855	1.948	1.429	269	129
Region G	390	739	540	228	148

Abbildung 11: Auswertbare Mietwerte nach Regionen und Wohnungsgröße

Damit weist jedes Tabellenfeld einen Wert größer als 30 Fälle oder Wohnungen aus. Dies erfüllt u.a. die Mindestanforderungen für die Besetzung der Tabellenfelder für einen qualifizierten Mietspiegel.

3.3 Berechnung der Nettokaltmieten

Als Angemessenheitsgrenze der Nettokaltmiete wurde die obere Grenze des 95-prozentigen Konfidenzintervalls ermittelt. Es gibt an, dass 95 % aller Daten der Grundgesamtheit, also nicht nur die Daten aus der Stichprobe, sich nach statistischen Maßstäben innerhalb dieses Intervalls befinden. Es gibt somit nicht nur eine Wahrscheinlichkeit der Lage der Daten an, sondern dient auch der Kappung von Ausreißern, da sich diese Werte in der Regel außerhalb des Konfidenzintervalls befinden. Für die Berechnung der Nettokaltmieten in EUR pro m² errechnen sich nach Region und Wohnungsgröße folgende Werte:

Größe der Bedarfs-gemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Wohnungsgröße	bis 45 m²	45-60 m²	60-75 m²	75-90 m²	15 m²
Region A[35]	5,27	4,87	4,70	4,62	4,73
Region B[36]	5,28	5,04	4,91	4,73	4,51
Region C[37]	4,91	4,38	4,10	4,00	3,99
Region D[38]	5,98	5,54	5,46	5,37	5,02
Region E[39]	4,64	4,35	4,15	4,19	4,05
Region F[40]	4,50	4,19	3,91	4,01	4,41
Region G[41]	4,57	4,41	4,12	4,10	3,99

Abbildung 12: Nettokaltmiete in EUR/m² (obere Grenze Konfidenzintervall)[42]

3.4 Berechnung der durchschnittlichen kalten Neben- und Betriebskosten

Neben der Ermittlung der Nettokaltmiete ist eine Ermittlung der kalten Betriebskosten nötig. Das BSG geht davon aus, dass neben der Nettokaltmiete auch die angemessenen Betriebskosten i.S. des § 556 BGB - mit Ausnahme der Heizkosten - abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt mit einzubeziehen sind. [43]

Nach BSG, Urteil vom 19.10.2010, gilt: „Auch insoweit erscheint es zulässig, zur Erstellung eines Konzepts auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückzugreifen, im Ausgangspunkt allerdings auf örtliche Übersichten und insoweit auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte. […]. Eine weitergehende Gewichtung scheint

[35] Greifswald, Behrenhoff, Dargelin, Dersekow, Diedrichshagen, Hinrichshagen, Levenhagen, Mesekenhagen, Neuenkirchen (HGW), Wackerow, Weitenhagen, Brünzow, Kemnitz, Loissin, Lubmin.
[36] Lassan, Wolgast, Zemitz, Hanshagen, Katzow, Kröslin, Neu Boltenhagen, Rubenow, Wusterhusen.
[37] Anklam, Buggenhagen, Bargischow, Blesewitz, Boldekow, Bugewitz, Butzow, Ducherow, Iven, Krien, Krusenfelde, Medow, Neetzow-Liepen, Neu Kosenow, Neuenkirchen (ANK), Postlow, Rossin, Sarnow, Spantekow, Stolpe, Groß Polzin, Klein Bünzow, Murchin, Rubkow, Schmatzin, Ziethen.
[38] Heringsdorf, Krummin, Lütow, Sauzin, Karlshagen, Mölschow, Peenemünde, Trassenheide, Zinnowitz, Benz, Dargen, Garz, Kamminke, Korswandt, Koserow, Loddin, Mellenthin, Pudagla, Rankwitz, Stolpe (Usedom), Ückeritz, Usedom, Zempin, Zirchow
[39] Strasburg, Ueckermünde, Ahlbeck, Altwarp, Eggesin, Grambin, Hintersee, Leopoldshagen, Liepgarten, Lübs, Luckow, Meiersberg, Mönkebude, Vogelsang-Warsin, Altwigshagen, Ferdinandshof, Hammer an der Uecker, Heinrichswalde, Rot-hemühl, Torgelow, Wilhelmsburg.
[40] Pasewalk, Bergholz, Blankensee, Boock, Glasow, Grambow, Krackow, Löcknitz, Nadrensee, Penkun, Plöwen, Ramin, Rossow, Rothenklempenow, Brietzig, Fahrenwalde, Groß Luckow, Jatznick, Koblentz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin.
[41] Alt Tellin, Bentzin, Daberkow, Jarmen, Kruckow, Tutow, Völschow, Görmin, Loitz, Sassen-Trantow, Bandelin, Gribow, Groß Kiesow, Gützkow, Karlsburg, Lühmannsdorf, Wrangelsburg, Züssow.
[42] Bei den hier dargestellten Werten handelt es sich um auf zwei Nachkommastellen mathematisch gerundete Werte. Für die Ermittlung der Bruttokaltmiete in EUR (Abbildung 14) wurde mit den exakten Werten weitergerechnet. Eine Zwischenrundung wurde nicht durchgeführt.
[43] BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az. B 14 AS 50/10 R, Rn. 33.

dagegen nicht notwendig, da nicht erkennbar ist, welche zuverlässigen (weitergehenden) Aussagen sich hieraus ableiten lassen sollten."[44]

Die Berechnung der durchschnittlichen kalten Neben- und Betriebskosten folgt zunächst also demselben Ansatz wie die Ermittlung der Nettokaltmiete in EUR pro m². Es wird hier allerdings nicht die obere Grenze des Konfidenzintervalls ermittelt, sondern wie vom BSG gefordert[45] der Durchschnittswert der Daten, die sich innerhalb des Konfidenzintervalls befinden. Die nachstehende Abbildung weist die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Neben- und Betriebskosten in EUR pro m² nach Region und Wohnungsgröße aus:

Größe der Bedarfs-gemeinschaften	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**jede w. Person**
Wohnungsgröße	bis 45 m²	45-60 m²	60-75 m²	75-90 m²	15 m²
Region A	1,40	1,28	1,29	1,27	1,13
Region B	1,11	0,95	0,95	0,97	0,83
Region C	1,16	1,03	1,04	0,97	1,01
Region D	1,17	1,03	0,99	1,00	0,93
Region E	1,34	1,13	1,21	1,15	0,90
Region F	1,37	1,17	1,21	1,14	0,82
Region G	1,23	1,06	1,07	0,97	0,88

Abbildung 13: Durchschnittliche kalte Betriebskosten in EUR/m² [46]

3.5 Zwischenergebnis

Das Ergebnis der maximalen Bruttokaltmiete errechnet sich aus der sog. Produkttheorie. Das Produkt der Summe der Nettokaltmiete pro m², der durchschnittlichen kalten Neben- und Betriebskosten pro m² sowie der maximal zulässigen Quadratmeteranzahl der einzelnen Bedarfsgemeinschaften ergibt folgende Richtwerte:

Größe der Bedarfs-gemeinschaften	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**jede w. Person**
Wohnungsgröße	bis 45 m²	45-60 m²	60-75 m²	75-90 m²	15 m²
Region A[47]	299,98	369,28	448,59	529,70	87,91
Region B[48]	287,73	359,11	439,33	513,12	80,01

[44] BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az. B 14 AS 50/10 R, Rn. 34.
[45] Ebenda.
[46] Bei den hier dargestellten Werten handelt es sich um auf zwei Nachkommastellen mathematisch gerundete Werte. Für die Ermittlung der Bruttokaltmiete in EUR (Abbildung 14) wurde mit den exakten Werten weitergerechnet. Eine Zwischenrundung wurde nicht durchgeführt.
[47] Greifswald, Behrenhoff, Dargelin, Dersekow, Diedrichshagen, Hinrichshagen, Levenhagen, Mesekenhagen, Neuenkirchen (HGW), Wackerow, Weitenhagen, Brünzow, Kemnitz, Loissin, Lubmin.
[48] Lassan, Wolgast, Zemitz, Hanshagen, Katzow, Kröslin, Neu Boltenhagen, Rubenow, Wusterhusen.

Größe der Bedarfs-gemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Wohnungsgröße	bis 45 m²	45-60 m²	60-75 m²	75-90 m²	15 m²
Region C[49]	273,18	324,30	385,42	447,90	74,97
Region D[50]	321,86	394,51	483,77	573,71	89,22
Region E[51]	269,02	329,09	401,94	480,79	74,30
Region F[52]	264,05	321,58	384,05	464,11	78,40
Region G[53]	261,31	328,09	389,61	456,57	73,12

Abbildung 14: Maximale Bruttokaltmiete in EUR

[49] Anklam, Buggenhagen, Bargischow, Blesewitz, Boldekow, Bugewitz, Butzow, Ducherow, Iven, Krien, Krusenfelde, Medow, Neetzow-Liepen, Neu Kosenow, Neuenkirchen (ANK), Postlow, Rossin, Sarnow, Spantekow, Stolpe, Groß Polzin, Klein Bünzow, Murchin, Rubkow, Schmatzin, Ziethen.

[50] Heringsdorf, Krummin, Lütow, Sauzin, Karlshagen, Mölschow, Peenemünde, Trassenheide, Zinnowitz, Benz, Dargen, Garz, Kamminke, Korswandt, Koserow, Loddin, Mellenthin, Pudagla, Rankwitz, Stolpe (Usedom), Ückeritz, Usedom, Zempin, Zirchow

[51] Strasburg, Ueckermünde, Ahlbeck, Altwarp, Eggesin, Grambin, Hintersee, Leopoldshagen, Liepgarten, Lübs, Luckow, Meiersberg, Mönkebude, Vogelsang-Warsin, Altwigshagen, Ferdinandshof, Hammer an der Uecker, Heinrichswalde, Rot-hemühl, Torgelow, Wilhelmsburg.

[52] Pasewalk, Bergholz, Blankensee, Boock, Glasow, Grambow, Krackow, Löcknitz, Nadrensee, Penkun, Plöwen, Ramin, Rossow, Rothenklempenow, Brietzig, Fahrenwalde, Groß Luckow, Jatznick, Koblentz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin.

[53] Alt Tellin, Bentzin, Daberkow, Jarmen, Kruckow, Tutow, Völschow, Görmin, Loitz, Sassen-Trantow, Bandelin, Gribow, Groß Kiesow, Gützkow, Karlsburg, Lühmannsdorf, Wrangelsburg, Züssow.

4 AUSWERTUNG DER ERHOBENEN ANGEBOTSMIETEN

Bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen aufgrund von Bestandsmieten ergibt sich im Regelfall eine gewisse Spannbreite. Die Rechtsprechung fordert, dass nach der Struktur des örtlichen Wohnungsbestandes alle Leistungsberechtigten am Ort tatsächlich die Möglichkeit haben, mit den als angemessen bestimmten Beträgen eine bedarfsgerechte, menschenwürdige Unterkunft anmieten zu können; zu diesem Preis muss auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar sein.[54]

Die auf der Basis von konkreten Bestandsmieten vorläufig definierte Angemessenheit wird im Folgenden auf die Verfügbarkeit eines konkreten Wohnungsangebotes im Landkreis Vorpommern-Greifswald überprüft. Dieser Schritt wird notwendig, da die vorläufig definierten Obergrenzen noch keine Aussage zulassen, ob innerhalb dieser Grenzen tatsächlich auch Wohnungen in erforderlichem Umfang neu angemietet werden könnten.

Neben dem Bestand ist das aktuelle Wohnungsangebot mit in den Blick zu nehmen und in Verhältnis zu der anzunehmenden Nachfrage, insbesondere der Zahl der potenziellen Kostensenkungsaufforderungen[55], zu setzen.[56]

Rödl & Partner berechnet die Richtwerte für die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Wohnungen. D.h. es wird ermittelt, welcher Anteil der nicht angemessen wohnenden Leistungsempfänger SGB II und SGB XII mit „angemessenem" Wohnraumangebot versorgt werden könnte.[57]

Der Abgleich der allgemeinen Verfügbarkeit wird in Abschnitt 4.3 und 4.4 erläutert.

4.1 Erkenntnisquellen und Erhebungsumfang

Rödl & Partner führte die Recherchen der Angebotsmieten im Zeitraum von Mai bis August 2014 durch.

Dabei wurden folgende Datenquellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobiliensuchportal)
- Immonet (Internet-Immobiliensuchportal)
- Immowelt (Internet-Immobiliensuchportal)
- Ostseezeitung
- Nordkurier
- Peene-Blitz
- Angaben der befragten Wohnungsunternehmen zu leerstehenden und bezugsfertigen Wohnungen.

Aus der eigenen Recherche und Abfragen an die Anbieter in den benannten Quellen konnte Rödl & Partner insgesamt 2.034 Angebotsmieten einholen.[58]

Gemäß einem Urteil des hessischen Landessozialgerichts genügt die bloß punktuelle oder sporadische Auswertung von Zeitungsanzeigen oder Internetangeboten nicht als Daten-

[54] Vgl. Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 51.
[55] Die Zahl der potenziellen Kostensenkungsaufforderungen entspricht der Zahl der unangemessen wohnenden Leistungsempfänger SGB II und SGB XII.
[56] Vgl. Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 62.
[57] Vgl. Malottki, Berner in NDV 08/2010: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit, S.2
[58] Hierbei handelt es sich bereits um Daten, die in einem ersten Schritt plausibilisiert und um Dopplungen bereinigt wurden.

material; die Datenerhebung muss vielmehr vollständig und fortlaufend sein […].[59] Die Fortschreibung der Datenerhebung wird im Kapitel 6 erläutert.

4.2 Bereinigung und Plausibilisierung

Die im Punkt 4.1 genannten Daten wurden von Rödl & Partner auf ihre Relevanz geprüft. Lagen unverständliche oder unvollständige Informationen vor, wurden die Vermieter zur Klärung kontaktiert. Hierdurch war es möglich, zahlreiche weitere Informationen über die Wohnungsangebote zu gewinnen.

Die relevanten Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Bevor die Daten schließlich ausgewertet werden konnten, musste im Vorfeld eine einheitliche Datenbasis hergestellt werden.

Folgende Arbeitsschritte waren hierzu nötig:

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Regionen
- Vervollständigung von fehlenden Angaben über kalte Neben- und Betriebskosten mit den in Abschnitt 3.4 ermittelten durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Neben- und Betriebskosten in EUR pro m^2 nach Region und Wohnungsgröße
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Bruttokaltmiete

4.3 Allgemeine Verfügbarkeit von Angebotsmieten je Region und Größe der Bedarfsgemeinschaft

Wie bereits erwähnt, konnten im Erhebungszeitraum 2.034 Wohnungsangebote recherchiert werden. In der Realität liegt die so ermittelte Anzahl deutlich unter dem tatsächlichen Wohnungsangebot, da nicht alle zur Verfügung stehenden Wohnungen über öffentlich zugängliche Kanäle (Internet und Zeitung) vermarktet werden. Ein typisches Beispiel ist, dass Wohnungsgesellschaften gleichartige Wohnungen nur einmal inserieren (sogenannte „Lockangebote"), obwohl mehrere Wohnungen dieses Typs zur Verfügung stehen.

Wie Auswertungen von Rödl & Partner zeigen, werden in der Regel bis zu 50 % der Wohnungen nicht über die auswertbaren Formen wie Internet, Zeitung und Immobilienmakler vermittelt. Folglich müsste das tatsächliche Angebotssegment um diesen Prozentwert erhöht werden.

Zu erwähnen ist an dieser Stelle jedoch auch, dass der Zielgruppe von Leistungsempfängern nicht automatisch alle verfügbaren Wohnungen zur Verfügung stehen, da z.B. auch Studierende, Rentner oder Erwerbstätige mit unterdurchschnittlichen Löhnen am Markt um die gleichen Wohnungen konkurrieren. Empfängern von Leistungen zur Grundsicherung steht daher nur ein gewisser Teil des Wohnungsangebotes zur Verfügung.

Eine Berücksichtigung dieser beiden Sachverhalte wäre unvermeidbar mit einer Reihe an Annahmen verbunden . Um eine dadurch entstehende Verzerrung der Ergebnisse zu vermeiden, wurde auf eine entsprechende Bereinigung um Zu- bzw. Abschläge verzichtet.

Folgende Aufstellung gibt die im Erhebungszeitraum ermittelten Angebotsmieten pro Region und Bedarfsgemeinschaft wieder:

[59] Vgl. LSG Hessen, Urteil vom 12.03.2007 - L 9 AS 260/06.

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Wohnungsgröße	bis 45 m²	45-60 m²	60-75 m²	75-90 m²
Region A[60]	246	178	129	90
Region B[61]	42	145	119	24
Region C[62]	27	63	59	8
Region D[63]	16	23	39	15
Region E[64]	24	41	236	61
Region F[65]	35	102	87	24
Region G[66]	22	21	32	8

Abbildung 15: Verfügbare Daten zu Angebotsmieten

Grundsätzlich ist die Frage zu beantworten, welcher Anteil der Angebotsmieten mit den ermittelten Angemessenheitsgrenzen für die Leistungsbezieher auch zugänglich ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt für die einzelnen Regionen und Größen der Bedarfsgemeinschaften den Anteil der Angebotsmieten in %[67] der zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen angemietet hätte werden können bzw. angemietet werden kann:

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Region A	43%	34%	41%	23%
Region B	76%	87%	87%	63%

[60] Greifswald, Behrenhoff, Dargelin, Dersekow, Diedrichshagen, Hinrichshagen, Levenhagen, Mesekenhagen, Neuenkirchen (HGW), Wackerow, Weitenhagen, Brünzow, Kemnitz, Loissin, Lubmin.
[61] Lassan, Wolgast, Zemitz, Hanshagen, Katzow, Kröslin, Neu Boltenhagen, Rubenow, Wusterhusen.
[62] Anklam, Buggenhagen, Bargischow, Blesewitz, Boldekow, Bugewitz, Butzow, Ducherow, Iven, Krien, Krusenfelde, Medow, Neetzow-Liepen, Neu Kosenow, Neuenkirchen (ANK), Postlow, Rossin, Sarnow, Spantekow, Stolpe, Groß Polzin, Klein Bünzow, Murchin, Rubkow, Schmatzin, Ziethen.
[63] Heringsdorf, Krummin, Lütow, Sauzin, Karlshagen, Mölschow, Peenemünde, Trassenheide, Zinnowitz, Benz, Dargen, Garz, Kamminke, Korswandt, Koserow, Loddin, Mellenthin, Pudagla, Rankwitz, Stolpe (Usedom), Ückeritz, Usedom, Zempin, Zirchow
[64] Strasburg, Ueckermünde, Ahlbeck, Altwarp, Eggesin, Grambin, Hintersee, Leopoldshagen, Liepgarten, Lübs, Luckow, Meiersberg, Mönkebude, Vogelsang-Warsin, Altwigshagen, Ferdinandshof, Hammer an der Uecker, Heinrichswalde, Rot-hemühl, Torgelow, Wilhelmsburg.
[65] Pasewalk, Bergholz, Blankensee, Boock, Glasow, Grambow, Krackow, Löcknitz, Nadrensee, Penkun, Plöwen, Ramin, Rossow, Rothenklempenow, Brietzig, Fahrenwalde, Groß Luckow, Jatznick, Koblentz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin.
[66] Alt Tellin, Bentzin, Daberkow, Jarmen, Kruckow, Tutow, Völschow, Görmin, Loitz, Sassen-Trantow, Bandelin, Gribow, Groß Kiesow, Gützkow, Karlsburg, Lühmannsdorf, Wrangelsburg, Züssow.
[67] Prozentueller Anteil der Angebotsmieten in der Region und in der jeweiligen Wohnungsgröße unterhalb der ermittelten Angemessenheitsgrenze bezogen auf das gesamte ermittelte Wohnungsangebot in dieser Region und in der jeweiligen Wohnungsgröße.

Größe der Bedarfs-gemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Region C	63%	57%	75%	63%
Region D	38%	26%	21%	13%
Region E	63%	66%	72%	77%
Region F	89%	84%	71%	75%
Region G	91%	67%	72%	63%

Abbildung 16: Anteil der verfügbaren Angebots- und Neuvertragsmieten in %

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, sind zu den ermittelten Angemessenheitsgrenzen Angebotsmieten oder Neuvertragsmieten „verfügbar".

4.4 Abgleich der Verfügbarkeit

Ein wichtiger Bestandteil bei der Ausgestaltung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels im Landkreis Vorpommern-Greifswald war die Frage, ob die ermittelten Richtwerte „gewährleisten […], dass […] alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine […] kostenangemessene, bedarfsgerechte und menschenwürdige Unterkunft anmieten können."[68]

Die Anzahl der unangemessen wohnenden Sozialleistungsempfänger (SGB II & SGB XII) liefert folgende Abbildung:

Größe der Bedarfsge-meinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Wohnungsgröße	bis 45 m²	45-60 m²	60-75 m²	75-90 m²
Region A	71	85	47	21
Region B	30	92	58	35
Region C	21	63	44	22
Region D	47	62	37	23
Region E	19	93	62	13
Region F	12	55	60	14
Region G	35	48	40	17

Abbildung 17: Unangemessen wohnende Sozialleistungsempfänger

Insgesamt können für den Landkreis Vorpommern-Greifswald 1.226 Bedarfsgemeinschaften ermittelt werden, die unter Anwendung der in Abschnitt 3.5 ermittelten Angemessenheitsgrenzen unangemessen wohnen würden.

Bei den in der Abbildung 17 aufgeführten Zahlen wurden die Wohnungen in Abzug gebracht, die die neu ermittelten Angemessenheitsgrenzen lediglich in so geringem Umfang überschreiten, dass ein Kostensenkungsverfahren auf die Höhe der Richtwerte voraussicht-

[68] Vgl. Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 4.

lich nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip ausgeschlossen werden würde. Die Tabelle enthält daher lediglich die Wohnungen, bei denen sich die Kosten eines Umzugs voraussichtlich durch die Senkung der KdU innerhalb von spätestens 5 Jahren amortisieren könnten.[69] An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass es sich bei der Durchgeführten Berechnung lediglich um ein Näherungsverfahren handelt, wodurch es eine spätere Einzelfallprüfung im Rahmen der Sachbearbeitung nicht ersetzen kann.

Zu beachten ist an dieser Stelle zudem, dass auf der Nachfrageseite auch diejenigen Leistungsempfänger eingehen, deren erhöhte Kosten der Unterkunft durch den Träger der Grundsicherung anerkannt wurden oder werden. Gründe hierfür können beispielsweise eine Behinderung, hohes Alter oder besondere Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt sein. Besonderheiten des Einzelfalls rechtfertigen also einen Zuschlag zum Richtwert. Ob derartige Besonderheiten vorliegen, kann ebenfalls erst im Rahmen einer Einzelfallprüfung untersucht werden.

Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 3.5 ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der ermittelten (und korrigierten) Angebotsmieten ergeben sich je Region und Haushaltsgröße im Erhebungszeitraum folgende „angemessene" Wohnungsangebote:

Größe der Bedarfsgemeinschaften	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**
Wohnungsgröße	bis 45 m²	45-60 m²	60-75 m²	75-90 m²
Region A	105	60	53	21
Region B	32	126	104	15
Region C	17	36	44	5
Region D	6	6	8	2
Region E	15	27	169	47
Region F	31	86	62	18
Region G	20	14	23	5

Abbildung 18: Anzahl der Angebotsmieten unterhalb der ermittelten Angemessenheitsgrenzen

Aus der Abbildung lässt sich die Feststellung treffen, dass im Landkreis Vorpommern-Greifswald ein Wohnungsangebot unterhalb der ermittelten Angemessenheitsgrenzen existiert.

Daraus ergibt sich je Region und Wohnungsgröße folgender Versorgungsanteil der nicht angemessen wohnenden Leistungsempfänger SGB II und SGB XII mit „angemessenem" Wohnraumangebot:

Größe der Bedarfsgemeinschaften	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**
Wohnungsgröße	bis 50 m²	50-60 m²	60-75 m²	75-85 m²
Region A	100%	71%	100%	100%

[69] Als Umzugskosten wurde hier nach Erfahrungswerten des Landkreises Vorpommern-Greifswald und von Rödl & Partner ein Wert von 1.300 EUR herangezogen.

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Wohnungsgröße	bis 50 m²	50-60 m²	60-75 m²	75-85 m²
Region B	100%	100%	100%	43%
Region C	81%	57%	100%	23%
Region D	13%	10%	22%	9%
Region E	79%	29%	100%	100%
Region F	100%	100%	100%	100%
Region G	57%	29%	58%	29%

Abbildung 19: Prozentualer Anteil der im Rahmen der ermittelten Angemessenheitsgrenzen vermittelbaren Sozialleistungsempfänger

Zur Einordnung der Verfügbarkeit können die Anforderungen für die Pauschalierung der Unterkunftskosten im SGB XII angeführt werden.[70] Hierfür ist eine hinreichende Leerstandsreserve im einfachen Ausstattungsstandard der Wohnungen, die über einen normalen Fluktuationsleerstand hinausreicht, erforderlich.[71] In der Fachliteratur gilt z.B. ein Leerstand von ca. 3-5 % als hinreichende Leerstandsreserve.[72]

Dieser Prozentsatz ist für alle BG-Größen in allen Regionen erfüllt und wird zum größtenteils deutlich überschritten.

[70] Vgl. zur analogen Anwendung im SGB II Berlit in LPK-SGB II § 22, Rn. 51.
[71] Vgl. Berlit in LPK-SGB XII § 35, Rn. 106.
[72] Vgl. Kofner (2004), „Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft".

5 GESAMTERGEBNIS

Die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung werden übernommen, soweit diese angemessen sind. Die Kosten der Unterkunft setzen sich insgesamt aus der Grundmiete und den Betriebskosten (ohne Heizung und Strom) zusammen. Bei der Berechnung der Grundmiete kommt die Produkttheorie zur Anwendung, die sich aus den beiden Multiplikatoren „angemessene Wohnfläche in m² je Bedarfsgemeinschaft" und „Höchstbetrag der Grundmiete je m²" ergibt.[73] Somit ist es dem Leistungsempfänger möglich, eine größere Wohnfläche durch einen geringeren Mietpreis je m² zu kompensieren und umgekehrt.[74] Die Produkttheorie gilt jedoch ausschließlich für die Berechnung der Höhe der Unterkunftskosten.

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden folgende räumliche Einheiten gebildet:

- **Region A:** Greifswald, Behrenhoff, Dargelin, Dersekow, Diedrichshagen, Hinrichshagen, Levenhagen, Mesekenhagen, Neuenkirchen (bei Greifswald), Wackerow, Weitenhagen, Brünzow, Kemnitz, Loissin, Lubmin
- **Region B:** Lassan, Wolgast, Zemitz, Hanshagen, Katzow, Kröslin, Neu Boltenhagen, Rubenow, Wusterhusen
- **Region C:** Anklam, Buggenhagen, Bargischow, Blesewitz, Boldekow, Bugewitz, Butzow, Ducherow, Iven, Krien, Krusenfelde, Medow, Neetzow-Liepen, Neu Kosenow, Neuenkirchen (bei Anklam), Postlow, Rossin, Sarnow, Spantekow, Stolpe, Groß Polzin, Klein Bünzow, Murchin, Rubkow, Schmatzin, Ziethen
- **Region D:** Heringsdorf, Krummin, Lütow, Sauzin, Karlshagen, Mölschow, Peenemünde, Trassenheide, Zinnowitz, Benz, Dargen, Garz, Kamminke, Korswandt, Koserow, Loddin, Mellenthin, Pudagla, Rankwitz, Stolpe (Usedom), Ückeritz, Usedom, Zempin, Zirchow
- **Region E:** Strasburg, Ueckermünde, Ahlbeck, Altwarp, Eggesin, Grambin, Hintersee, Leopoldshagen, Liepgarten, Lübs, Luckow, Meiersberg, Mönkebude, Vogelsang-Warsin, Altwigshagen, Ferdinandshof, Hammer an der Uecker, Heinrichswalde, Rothemühl, Torgelow, Wilhelmsburg
- **Region F:** Pasewalk, Bergholz, Blankensee, Boock, Glasow, Grambow, Krackow, Löcknitz, Nadrensee, Penkun, Plöwen, Ramin, Rossow, Rothenklempenow, Brietzig, Fahrenwalde, Groß Luckow, Jatznick, Koblentz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin
- **Region G:** Alt Tellin, Bentzin, Daberkow, Jarmen, Kruckow, Tutow, Völschow, Görmin, Loitz, Sassen-Trantow, Bandelin, Gribow, Groß Kiesow, Gützkow, Karlsburg, Lühmannsdorf, Wrangelsburg, Züssow

[73] Vgl. Deutscher Verein (2010): „Empfehlungen zur Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II", Reihe Empfehlungen und Stellungnahmen (E7), S. 8.
[74] Ebenda.

Für den Landkreis Vorpommern-Greifswald wurden zum Stichtag 31.08.2014 die nachfolgenden Werte für die angemessenen Kosten der Unterkunft ermittelt.

Größe der Bedarfsgemeinschaften	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**jede w. Person**
Wohnungsgröße	bis 45 m²	45-60 m²	60-75 m²	75-90 m²	15 m²
Nettokaltmiete					
Region A	237,20	292,29	352,14	415,78	70,95
Region B	237,68	302,33	368,35	425,83	67,59
Region C	220,83	262,71	307,44	360,36	59,80
Region D	269,31	332,65	409,17	483,67	75,32
Region E	208,59	261,06	311,21	376,87	60,77
Region F	202,37	251,32	292,97	361,21	66,14
Region G	205,86	264,60	309,28	368,99	59,91
Kalte Betriebskosten					
Region A	62,78	76,99	96,45	113,93	16,96
Region B	50,05	56,77	70,98	87,29	12,42
Region C	52,36	61,59	77,98	87,54	15,16
Region D	52,55	61,86	74,60	90,05	13,90
Region E	60,43	68,02	90,73	103,92	13,53
Region F	61,69	70,25	91,08	102,90	12,27
Region G	55,46	63,49	80,33	87,58	13,21
Bruttokaltmiete					
Region A	299,98	369,28	448,59	529,70	87,91
Region B	287,73	359,11	439,33	513,12	80,01
Region C	273,18	324,30	385,42	447,90	74,97
Region D	321,86	394,51	483,77	573,71	89,22
Region E	269,02	329,09	401,94	480,79	74,30
Region F	264,05	321,58	384,05	464,11	78,40
Region G	261,31	328,09	389,61	456,57	73,12

Abbildung 20: Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft im Landkreis Vorpommern-Greifswald in EUR[75]

[75] Bei den hier dargestellten Werten handelt es sich um auf zwei Nachkommastellen mathematisch gerundete Werte. Auftretende Unterschiede zwischen der Summe der Einzelwerte für Nettokalt-

6 EMPFEHLUNGEN ZUR FORTSCHREIBUNG

Mit der Überarbeitung und Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen SGB II und SGB XII nach einem schlüssigen Konzept gewinnt der Landkreis Vorpommern-Greifswald in einem ersten Schritt Rechtssicherheit und vermeidet negative Wirkungen auf den kommunalen Wohnungsmarkt.

Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass sich die Rechtsprechung in diesem Bereich durchaus dynamisch entwickeln kann. Dies birgt die immanente Gefahr, dass Werte, die stichtagsbezogen nach einem statisch ermittelten Verfahren erarbeitet worden sind, die bestehende aktuelle Schlüssigkeit verlieren. Dies zeigt sich bereits durch die Verpflichtung im § 22c abs. 2 SGB II zur Fortschreibung der so ermittelten Werte nach 2 Jahren bzw. die Neuerhebung nach 4 Jahren.

Aus diesem Grund sieht Rödl & Partner die folgenden Weiterentwicklungen bzw. Ergänzungen des bisherigen Verfahrens als zwingend erforderlich:

(1) Prüfung der laufenden Rechtsprechung, um auf sich abzeichnende Änderungen frühzeitig reagieren zu können.

(2) Entwicklung eines Instrumentariums zum Nachweis der konkreten Angemessenheit im Einzelfall (sogenannte Angebotsmietendatenbank).[76]

(3) Entwicklung eines Ansatzes zur selbstständigen Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen durch ausgewählte Mitarbeiter des Landkreises Vorpommern-Greifswald, um entsprechende Folgekosten zu minimieren und um die Anpassung der Angemessenheitsgrenzen bei rechtlichen Änderungen selbstständig durchführen zu können.

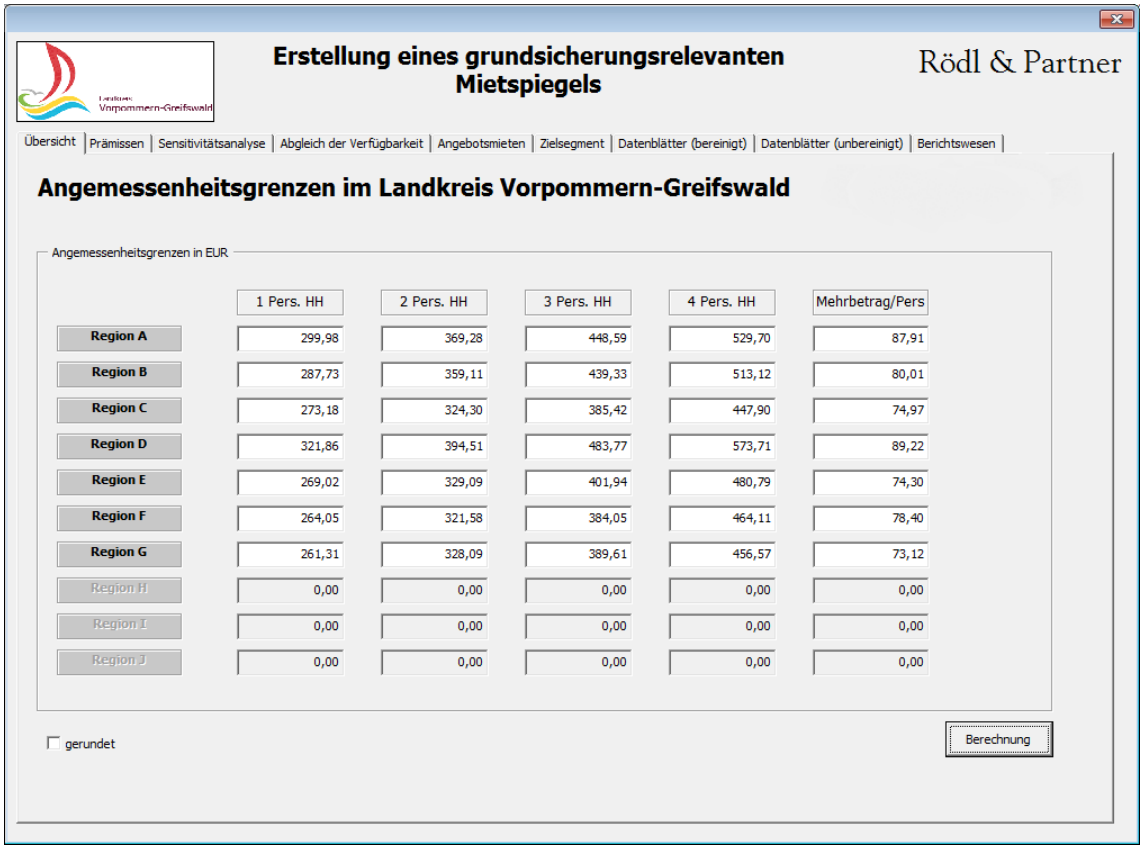
Für die Datenerfassung und -auswertung hat Rödl & Partner ein Berechnungstool entwickelt, das mit MS-Excel geöffnet und bearbeitet werden kann. Dieses Tool wurde vor der Datenerhebung und -auswertung an die individuellen Anforderungen und Besonderheiten im Landkreis Vorpommern-Greifswald angepasst und beinhaltet alle getroffenen Annahmen und Rechenschritte.

Das Tool hat folgende Strukturen (Tabellenblätter) und Funktionalitäten:

- **Übersichtsblatt**: Im Übersichtsblatt werden die Ergebnisse (Bruttokaltmiete nach Regionen und Wohnungsgröße) der Untersuchung dargestellt.
- **Prämissen**: Im Prämissenkatalog befinden sich die grundlegenden Annahmen, die vom Landkreis Vorpommern-Greifswald getroffen wurden (z.B. Definition einer Wohnung mit „einfachem Standard", Umfang des Konfidenzintervalls, Filtereinstellungen, etc.).
- **Zielsegment**: Um die Repräsentativität der Datengrundlage zu gewährleisten, muss die Stichprobe mindestens 10 % des relevanten Marktsegments betragen. In diesem Tabellenblatt ist die Ermittlung der Größe des Zielsegments dargestellt.
- **Datenblätter**: Bevor die Daten ausgewertet werden können, müssen sie bereinigt werden. Hier werden zunächst sämtliche Daten und Erkenntnisquellen in das Berechnungstool eingespeist und in einem weiteren Schritt bereinigt. Das Programm filtert die für die Untersuchung irrelevanten Daten (Dubletten, Wohnungen mit mittlerem oder gehobenem Standard, lückenhafte Datensätze, etc.) heraus und überträgt die bereinigten Datensätze in den Reiter „Datenblätter (bereinigt)".

miete und kalte Betriebskosten und den Werten für die Bruttokaltmiete sind auf die Zwischenrundung zurückzuführen.

[76] Vgl. Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 62.



	1 Pers. HH	2 Pers. HH	3 Pers. HH	4 Pers. HH	Mehrbetrag/Pers
Region A	299,98	369,28	448,59	529,70	87,91
Region B	287,73	359,11	439,33	513,12	80,01
Region C	273,18	324,30	385,42	447,90	74,97
Region D	321,86	394,51	483,77	573,71	89,22
Region E	269,02	329,09	401,94	480,79	74,30
Region F	264,05	321,58	384,05	464,11	78,40
Region G	261,31	328,09	389,61	456,57	73,12
Region H	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Region I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Region J	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Abbildung 21: Berechnungstool für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Vorpommern-Greifswald

Das Berechnungstool wird dem Landkreis Vorpommern-Greifswald zum Projektabschluss vollständig übergeben. Damit können folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Vollständige Dokumentation des schlüssigen Konzepts gegenüber der Sozialgerichtsbarkeit zu Annahmen, Datenbestand, -auswertung und Rechenschritten sowie den ermittelten Ergebnissen.[77]
- Daten und Erkenntnisquellen können vom Landkreis Vorpommern-Greifswald selbstständig fortgeschrieben werden.[78] Das Berechnungsinstrument unterstützt dies durch automatisierte Einlesefunktionen per Knopfdruck, z.B. für SGB II-Daten oder Angebotsmieten. Rödl & Partner empfiehlt eine entsprechende Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen mindestens im Abstand von zwei Jahren analog § 22c Abs.2 SGB II.
- Anforderungen der dynamischen Rechtsprechung in diesem Bereich kann durch eigene Änderungen (z.B. regionale Gliederung, zugrunde gelegte Annahmen etc.) Rechnung getragen werden.

[77] „[…] der Grundsicherungsträger bleibt gehalten, dem Gericht eine möglichst zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen […].“ Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 59.
[78] Vg. Berlit LPK SGB II § 22 Rn. 62.

Rödl & Partner wünscht Ihnen für die Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen viel Erfolg. Außerdem möchten wir uns an dieser Stelle noch für die jederzeit sehr gute Zusammenarbeit bedanken.

Nürnberg, im Januar 2015

Peter Lindt
Partner

Christian Griesbach
Projektleiter