

Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für den Landkreis Celle

Endbericht

Hamburg, Dezember 2016

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon
(040) 28 08 10-0
Fax
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

Geschäftsführer
Dr. Bernd Leutner
Dr. Michael Clar

Hamburg HRB 49405

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	4
2	Datenauswertung	7
2.1	Überprüfung der Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen	7
2.1.1	Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum.....	7
2.1.2	Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen.....	9
2.2	Berechnung der abstrakten Angemessenheit.....	9
2.2.1	Berechnung abstrakten Angemessenheit Nettokaltmiete	10
2.2.2	Berechnung der abstrakten Angemessenheit der kalten Betriebskosten.....	11
2.2.3	Berechnung der abstrakten Mietobergrenzen	12
3	Feststellung der konkreten Angemessenheit	14
3.1	Anwendung.....	14
3.2	Berechnung der konkreten Angemessenheit.....	14
3.2.1	Analyse der Mietwohnungsangebote	14
3.2.2	Analyse der Neuanträge SGB II.....	17
3.2.3	Festlegung der Mietobergrenzen im Landkreis Celle	18
	Anlage	21
	Referenzen F+B	
	Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen gemäß SGB II und SGB XII	

Tabellenverzeichnis

Tab. 2.1	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Celle	8
Tab. 2.2	Aktualisierung der abstrakten Angemessenheit der Nettokaltmiete in Euro pro m ² im Landkreis Celle auf Basis des Mietenindex März 2014 bis November 2016.....	11
Tab. 2.3	Aktualisierung der angemessenen Betriebskosten in Euro pro m ² im Landkreis Celle auf Basis des Mietenindex März 2014 bis November 2016.....	12
Tab. 2.4	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Celle nach Wohnungsmarktregionen – Bruttokaltmieten	13
Tab. 3.1	Wohnungsangebote im Landkreis Celle August bis Oktober 2016 – Anzahl und Prüfung der konkreten Angemessenheit	16
Tab. 3.2	Neuanträge, Angebote und Versorgungsgrad SGB II im Landkreis Celle von August bis Oktober 2016	17
Tab. 3.3	Angebot und Bedarf SGB II im Landkreis Celle von August bis Oktober 2016 bei 100 % Bedarfsdeckung	19
Tab. 3.4	Abstrakte und konkrete Angemessenheit im Landkreis Celle im Vergleich zur bisherigen Mietobergrenze in Euro.....	20
Tab. 3.5	Mietobergrenzen Bruttokalt im Landkreis Celle.....	21

1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Als Leistungsträger nach dem SGB II und dem SGB XII ist der Landkreis Celle verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 7.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Der Landkreis Celle hat daher zum Zwecke der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII F+B Forschung und Beratung GmbH, Hamburg, mit der Aktualisierung des regionalen Mietpreisniveaus, auf Basis der Datenerhebung aus dem Jahr 2014, beauftragt.

In § 22 Abs. 1 SGB II ist geregelt, dass „Leistungen für Unterkunft und Heizung ... in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht (werden), soweit diese angemessen sind.“ Die Angemessenheit wird allerdings im Gesetz nicht näher bestimmt, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näherer Auslegung bedarf. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basieren. Das Bundessozialgericht hat im Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, Nr. 36 den Leistungsträger verpflichtet ein eigenes schlüssiges Konzept zum Zwecke der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII zu erstellen.

Es ist im Wesentlichen Sache der Grundsicherungsträger, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage die erforderlichen Daten zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze zu erheben und auszuwerten. Die anhand eines solchen Konzeptes erzielbaren Erkenntnisse sind vom Grundsicherungsträger daher grundsätzlich schon für eine sachgerechte Entscheidung im Verwaltungsverfahren notwendig und in einem Rechtsstreit vom Grundsicherungsträger vorzulegen. Entscheidet der Grundsicherungsträger ohne eine hinreichende Datengrundlage, ist er im Rahmen seiner prozessualen Mitwirkungspflicht nach § 103 Satz 1, 2. Halbsatz SGG gehalten, dem Gericht eine möglichst zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen und ggf. eine unterbliebene Datenerhebung und -aufbereitung nachzuholen. Es kann von dem gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II für die Leistungen nach § 22 SGB II zuständigen kommunalen Träger erwartet werden, dass er die bei ihm vorhandenen Daten sowie die persönlichen und/oder sachlichen Voraussetzungen für die Erhebung und Auswertung der erforderlichen Daten zur Verfügung stellt.

Entscheidend hierfür ist die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenbasis, die auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss. Das Bundessozialgericht führt hierzu im Urteil vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, aus:

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s. auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr. 26; s. zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlit in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr. 38). Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr. 45c). Das kann u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

In einem weiteren Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Gericht den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ mit folgenden Mindestvoraussetzungen konkretisiert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten örtlichen Bereich und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung)
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung (z. B. welche Art der Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete < Vergleichbarkeit >, Differenzierung nach Wohnungsgröße)
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel)
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten
- Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannenoberwert oder Kapungsgrenze).

Diese Definition des schlüssigen Konzepts wurde in späteren Urteilen wiederholt und damit gefestigt. Im Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, wurde die Berücksichtigung der Methodik, die bei der Erstellung eines Mietspiegels herangezogen wird, als mögliche Grundlage für ein schlüssiges Konzept angeführt:

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und

Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f).

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Mit Urteil vom 22.09.2009 führt das Bundessozialgericht außerdem an: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen“.

Die sich aus den Urteilen des Bundessozialgerichts ergebenden erhebungstechnischen Vorgaben und Anforderungen an die Datenauswertung wurden bei der Mieterhebung und Auswertung im Jahr 2014 berücksichtigt.

In der gesetzlichen Grundlage für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln soll der Mietspiegel nach zwei Jahren an die Marktsituation angepasst werden. Hierzu stehen zwei Verfahren zur Verfügung:

- Aktualisierung auf Basis der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland
- Aktualisierung auf Basis einer verringerten Stichprobe unter Berücksichtigung der vorherigen Mieterhebung (Monitoring)

Für die Aktualisierung der Mietobergrenzen im Landkreis Celle wird das Verfahren der Indexfortschreibung angewendet, wobei hier auf regionale Mietindizes für die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten zurückgegriffen wird.

Die methodischen Grundlagen der Mieterhebung, der Regionalisierung sowie der Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze sind ausführlich im Gutachten zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII aus dem Jahr 2014 dokumentiert.

2 Datenauswertung

Die Datenauswertung basiert auf den Ergebnissen des schlüssigen Konzepts 2014. Die Ermittlung der neuen Mietobergrenzen in den Regionen des Landkreises Celle basiert auf einer Indexfortschreibung der abstrakten Angemessenheit aus dem Jahr 2014 und einer Überprüfung des Neubedarfs mit den verfügbaren Angeboten im Landkreis Celle.

2.1 Überprüfung der Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze der Wohnkosten wurde im schlüssigen Konzept 2014 von F+B auf den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Celle abgestellt. Es stellt sich die Frage, hat es in den letzten zwei Jahren deutliche Veränderungen in der Nachfrage ergeben. Daher wird zuerst überprüft, ob die im schlüssigen Konzept 2014 gewählte Angemessenheitsgrenze – der Median der Mietenverteilung – noch ausreichend ist.

2.1.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

In einem ersten Schritt wird überprüft, ob die Festlegung der Angemessenheitsgrenze noch gerechtfertigt ist. Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilswert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilswerts sollte der Grundsicherungsträger aus dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten ableiten, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen. Diese Überprüfung erfolgte bereits bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts 2014.

Um die aktuellen Entwicklungen bei der Aktualisierung des schlüssigen Konzepts zu berücksichtigen, erfolgt eine Aktualisierung der Bedarfsabschätzung für den Landkreis Celle. Durch die Aktualisierung soll geprüft werden, ob die Verwendung des Median bzw. des 50 %-Quantils auch weiterhin gerechtfertigt ist.

Für die Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Celle wurden die folgenden Datenquellen herangezogen:

- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)
 - Leistungsempfänger SGB XII (31.12.2014)
- Landkreis Celle
 - Bedarfsgemeinschaften SGB II (31.08.2016)
- Statistisches Bundesamt
 - Fortschreibung der Haushalte auf Basis Bevölkerungsentwicklung bis 31.12.2015
 - Wohngeldempfänger (31.12.2014)

Tab. 2.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Celle

	Bedarfsgemeinschaften SGB II	Bedarfsgemeinschaften SGB XII	Wohngeldbezieher	Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung (10 % der Haushalte)	sonstige Haushalte (5 % der Haushalte)	Haushalte mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum	Haushalte insgesamt (Berechnung auf Basis Zensus 2011)	Anteil der Haushalte mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum an allen Haushalten
<u>Wohnungsmarkt-region 1:</u> Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	5.746	2.690	721	5.780	2.890	17.828	57.824	30,8 %
<u>Wohnungsmarkt-region 2:</u> Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)	1.729	636	63	2.150	1.060	5.619	21.423	26,2 %
Landkreis Celle	7.475	3.326	784	7.930	3.950	23.447	79.247	29,6 %

© F+B 2016

Bei der Berechnung der Zahl der Haushalte wird davon ausgegangen, dass eine Bedarfsgemeinschaft gemäß SGB II einem Haushalt bzw. einer nachgefragten Wohnung entspricht. Aufgrund der Systematik im SGB II ist dieses jedoch nicht ganz korrekt, da auch mehrere Bedarfsgemeinschaften in einem Haushalt bzw. einer Wohnung leben können. Damit wird die Zahl der nachgefragten preisgünstigen Wohnungen überschätzt, also die Nachfrage eher zu hoch angesetzt. Auch bei der Nachfrage gemäß SGB XII kommt es zu einer Überschätzung der Nachfrage, da nur die Zahl der Leistungsempfänger vorliegt und nicht die Haushaltszahl. Damit wird insgesamt bei der Berechnung die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum grundsätzlich überschätzt, der ermittelte Wert der Nachfrager ist tendenziell zu hoch.

Über die Zahl der Niedrigeinkommensempfänger, die keine Transferleistungen beziehen, existieren keine Statistiken. Aus den Erfahrungen aus anderen Studien von F+B wird der Anteil der Niedrigeinkommensempfänger im Landkreis Celle mit 10 % der Haushalte bei der Bedarfsrechnung berücksichtigt. Zusätzlich wird noch ein Sicherheitszuschlag von 5 % der Haushalte bei der Bedarfsrechnung berücksichtigt.

Durch die lokale Förderung von Wohnungen für Flüchtlinge im Rahmen eines landkreiseigenen Wohnungsmarktprogramms für Flüchtlinge und Asylbewerber steht genügend Wohnraum für diesen Personenkreis zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde bei der Bedarfsberechnung kein zusätzlicher Sicherheitszuschlag vorgenommen.

Die Tabelle 2.1 zeigt den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Celle differenziert nach den Regionen. Aus den Erläuterungen zu den Datenquellen und Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird deutlich, dass die Nachfrage im Landkreis Celle eher überschätzt wird.

2.1.2 Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen

Die Ergebnisse der Tabelle 2.1 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten, im Landkreis durchschnittlich 30 % beträgt. Damit hat sich gegenüber dem schlüssigen Konzept 2014 keine wesentliche Erhöhung des Bedarfsanteils am gesamten Wohnungsmarkt im Landkreis Celle ergeben.

Bei der Festlegung der Kosten der Unterkunft im Jahr 2014 wurde als Grenzwert für die Mietobergrenzen der Median der Mietenverteilung der in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder veränderten Mieten herangezogen, d. h. der Wert, der die Mietenverteilung in genau jeweils 50 % teilt. Somit stehen den Bedarfsgemeinschaften grundsätzlich 50 % des Mietwohnungsmarktes der Neuvertragsmieten und der geänderten Bestandsmieten zur Verfügung.

Berücksichtigt man weiterhin, dass die Neuvertragsabschlüsse und veränderten Bestandsmieten tendenziell höher liegen als die unveränderten Bestandsmieten, liegt die gewählte 50%-Schwelle noch über dem Mittelwert der Mietenverteilung aller Wohnungen und stellt somit einen weiteren Sicherheitszuschlag zu Gunsten der Sozialleistungsempfänger dar.

Die Aktualisierung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum (vgl. Tab. 2.1) zeigt, dass nur rd. 30 % der Mieterhaushalte im Landkreis auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Damit ist die Festlegung der Angemessenheitsgrenze bei 50 % der Mietenverteilung auch weiterhin gerechtfertigt.

2.2 Berechnung der abstrakten Angemessenheit

Die Berechnung der abstrakten Angemessenheit beruht auf den Ergebnissen des schlüssigen Konzepts 2014. Wie auch bei der Fortschreibung von qualifizierten Miet-

spiegeln teilweise üblich und vom Gesetzgeber erlaubt werden die im Rahmen der Datenauswertung der erhobenen Mietwohnungsdaten ermittelten Mietkennwerte durch einen Index fortgeschrieben. Anders als bei qualifizierten Mietspiegeln erfolgt jedoch die Aktualisierung im schlüssigen Konzept 2016 auf Basis von regionalen und themenbezogenen Indizes des Statistischen Landesamtes.

2.2.1 Berechnung abstrakten Angemessenheit Nettokaltmiete

Die Aktualisierung der abstrakten Angemessenheit 2014 erfolgte auf Basis des Mietpreisindex für Niedersachsen vom Landesamt für Statistik Niedersachsen. Das Landesamt liefert lange Zeitreihen differenziert nach Monaten und den Mietvertragsbestandteilen Nettokaltmiete und Wohnnebenkosten (kalte Betriebskosten).

Insgesamt ergibt sich vom März 2014 (Stichtag der Datenerhebung) bis zum November 2016 eine Steigerung der Nettokaltmiete von 3,7 %.

- Indexwert März 2014 100,0 (Indexwert 104,9 auf Basis 2010 = 100,0)
- Indexwert November 2016 103,7 (Indexwert 108,8 auf Basis 2010 = 100,0)

Der Mietenindex ist auf das Jahr 2010 (= 100) normiert. Für die Berechnung der Mietsteigerung zwischen den beiden Zeitpunkten muss die Indexreihe auf den Ausgangszeitpunkt März 2014 normiert werden. D. h. der Indexwert vom März 2014 wird auf 100 gesetzt und anschließend der Indexwert vom November 2016 entsprechend angepasst. Die Anpassung ist notwendig da für die Ermittlung der Mietpreissteigerung für März 2014 ein anderes Basisniveau, also eine andere Miethöhe als 2010 vorliegt. Aufgrund der Berechnung einer relativen Steigerung kann aus den vorliegenden Indexzahlen nicht ohne Umrechnung die entsprechende Mietsteigerung abgelesen werden.

Die Tabelle 2.2 zeigt die sich aus der Aktualisierung der Mietkennwerte ergebenden Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche für die zwei Wohnungsmarktregionen nach den fünf Größenklassen, die als Grundlage zur Berechnung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Celle herangezogen werden (vgl. Kapitel 2.2.3).

Tab. 2.2 Aktualisierung der abstrakten Angemessenheit der Nettokaltmiete in Euro pro m² im Landkreis Celle auf Basis des Mietenindex März 2014 bis November 2016

Wohnungsmarktregion	Größenklasse					Insgesamt
	bis zu 50 m ² (= 1 PHH)	über 50 m ² bis 60 m ² (= 2 PHH)	über 60 m ² bis 75 m ² (= 3 PHH)	über 75 m ² bis 85 m ² (= 4 PHH)	über 85 m ² (>= 5 PHH)	
Wohnungsmarktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	5,28	5,29	5,30	5,32	5,30	5,30
Wohnungsmarktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)	6,12	5,19	4,59	4,19	4,74	4,77

© F+B 2016

2.2.2 Berechnung der abstrakten Angemessenheit der kalten Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete wurden im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzepts 2014 auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. März 2014 erhoben und ausgewertet. Die Auswertungsergebnisse sind die Grundlage für die Aktualisierung der angemessenen abstrakten kalten Betriebskosten.

Grundlage für die Aktualisierung der kalten Betriebskosten ist wieder der Mietenindex Niedersachsen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen. Neben den Nettokaltmieten wird hier auch die Entwicklung der Wohnnebenkosten abgebildet. Nach Rückfrage beim Landesamt für Statistik handelt es sich bei den Wohnnebenkosten um die kalten Betriebskosten und nicht auch um Kosten für Heizung und Warmwasser.

Insgesamt ergibt sich vom März 2014 (Stichtag der Datenerhebung) bis zum November 2016 eine Steigerung der kalten Betriebskosten von 3,8 %.

- Indexwert März 2014 100,0 (Indexwert 103,3 auf Basis 2010 = 100,0)
- Indexwert November 2016 103,8 (Indexwert 107,2 auf Basis 2010 = 100,0)

Der Mietenindex ist auf das Jahr 2010 (= 100) normiert. Für die Berechnung der Mietsteigerung zwischen den beiden Zeitpunkten muss die Indexreihe auf den Ausgangszeitpunkt März 2014 normiert werden. D. h. der Indexwert vom März 2014 wird auf 100 gesetzt und anschließend der Indexwert vom November 2016 entsprechend an-

gepasst. Die Anpassung ist notwendig da für die Ermittlung der Mietpreissteigerung für März 2014 ein anderes Basisniveau, also eine andere Höhe der kalten Betriebskosten als 2010 vorliegt. Aufgrund der Berechnung einer relativen Steigerung kann aus den vorliegenden Indexzahlen nicht ohne Umrechnung die entsprechende Steigerung der kalten Betriebskosten abgelesen werden.

Die Tabelle 2.3 zeigt die sich aus der Aktualisierung ergebenden kalten Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche für die zwei Wohnungsmarktregionen nach den fünf Größenklassen, die als Grundlage zur Berechnung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Celle herangezogen werden (vgl. Kapitel 2.2.3).

Tab. 2.3 Aktualisierung der angemessenen Betriebskosten in Euro pro m² im Landkreis Celle auf Basis des Mietenindex März 2014 bis November 2016

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Wohnungsmarktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	Wohnungsmarktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)
		Arithmetisches Mittel	Arithmetisches Mittel
bis zu 50 m ²	1 Person	1,61 €/m ²	1,29 €/m ²
50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	1,49 €/m ²	1,04 €/m ²
60 m ² bis 75 m ²	3 Personen	1,40 €/m ²	1,07 €/m ²
75 m ² bis 85 m ²	4 Personen	1,41 €/m ²	1,22 €/m ²
über 85 m ²	5 Personen und mehr	1,11 €/m ²	1,07 €/m ²

© F+B 2016

2.2.3 Berechnung der abstrakten Mietobergrenzen

Auf der Basis der Aktualisierung der Nettokaltmieten pro m² und der kalten Betriebskosten pro m² erfolgte anschließend die Berechnung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen.

Zur Ermittlung der abstrakten angemessenen Mietobergrenzen wurden, differenziert nach Wohnungsmarktregionen und Größenklassen, zu den ermittelten Nettokaltmieten die durchschnittlichen kalten Betriebskosten addiert. Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximalen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die regional differenzierte abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tabelle 2.4).

Beispiel Stadt Celle (Wohnungsmarktregion 1):

- Mittelwert der Wohnungsgrößenklasse über 60 m² bis 75 m² 5,30 €/m²
- Mittelwert der kalten Betriebskosten 1,40 €/m²
- Summe der Mietbestandteile 6,70 €/m²
- multipliziert mit der maximalen Wohnfläche von 75 m² (gerundet) 503 Euro

Beispiel Gemeinde Faßberg (Wohnungsmarktregion 2):

- Mittelwert der Wohnungsgrößenklasse über 60 m² bis 75 m² 4,59 €/m²
- Mittelwert der kalten Betriebskosten 1,07 €/m²
- Summe der Mietbestandteile 5,66 €/m²
- multipliziert mit der maximalen Wohnfläche von 75 m²(gerundet) 425 Euro

Tab. 2.4 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Celle nach Wohnungsmarktregionen – Bruttokaltmieten

Wohnungs- marktregionen	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	maximale Wohnungs- größe in m ²	Nettokalt miete €/m ²	kalte Betriebs- kosten €/m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
					in €/m ²	in Euro
Wohnungs- marktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	1 Person	50	5,28	1,61	6,89	345
	2 Personen	60	5,29	1,49	6,78	407
	3 Personen	75	5,30	1,40	6,70	503
	4 Personen	85	5,32	1,41	6,73	573
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	5,30	1,11	6,41	65
Wohnungsmarkt- region 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide *	1 Person	50	6,12	1,29	7,41	371
	2 Personen	60	5,19	1,04	6,23	374
	3 Personen	75	4,59	1,07	5,66	425
	4 Personen	85	4,19	1,22	5,41	460
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,74	1,07	5,81	59

* gemeindefreies Gebiet

3 Feststellung der konkreten Angemessenheit

Gemäß den höchstrichterlichen Vorgaben ist nach der abstrakten Angemessenheit die konkrete Angemessenheit zu überprüfen, d. h. die aktuelle Verfügbarkeit von Wohnraum zu den durch die Höchstbeträge definierten Mieten. Durch diesen Abgleich mit dem Wohnungsangebot zum Zeitpunkt der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen soll geprüft werden, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Zur Überprüfung der fortgeschriebenen Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen und der Festlegung der konkreten Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Celle wurden von F+B folgende Datenquellen herangezogen:

- Neuantragsfälle gemäß SGB II von August bis Oktober 2016
- Erhebung der von August bis Oktober 2016 in den elektronischen und Printmedien im Landkreis Celle angebotenen Wohnungen

3.1 Anwendung

Die neuen grundsicherungsrelevanten Mietobergrenzen werden bei allen Neuanträgen sowie bei Anträgen nach Umzügen angewendet. Die Verwaltung des Landkreises Celle wird die Umsetzung – wie auch in der Vergangenheit – entsprechend vornehmen. Ergeben sich aus der Bestandsmietenerhebung und der Ermittlung der abstrakten und konkreten Angemessenheit niedrigere Mietobergrenzen als bisher, werden die betroffenen Bedarfsgemeinschaften nicht zur Kostensenkung aufgefordert (Bestandsschutz).

3.2 Berechnung der konkreten Angemessenheit

Für die Berechnung der konkreten Angemessenheit wird auf die auf dem Mietwohnungsmarkt im Landkreis Celle von August bis Oktober 2016 angebotenen Wohnungen und auf die Neuanträge im SGB II im Zeitraum von August bis Oktober 2016 zurückgegriffen. Die entsprechenden Datengrundlagen für die Neuantragsfälle wurden vom Landkreis in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt (nur Ort, Wohnfläche, Größe der Bedarfsgemeinschaft und Bruttokaltmiete)

3.2.1 Analyse der Mietwohnungsangebote

Zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe auf den regionalen Wohnungsmärkten im Landkreis Celle wurde ein Abgleich der vom August bis Oktober 2016 im Internet und in Zeitungen angebotenen Mietobjekte mit den zuvor fortgeschriebenen Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten von August bis Oktober 2016 handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von drei Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote zu Objekten komprimiert werden.

Generell ist es auch möglich, dass einzelne Objekte in unterschiedlichen Internetportalen und Printmedien zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

- Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Internetportalen und Printmedien sowie Zusammenfassung dieser Wohnungsangebote zu einem Angebot
- Überprüfung der Angebote über den Erhebungszeitraum. Identische Objekte werden zusammengefasst und als ein Objekt bzw. Angebot angesehen. Angebotslücken, d. h. Angebote die zeitweilig nicht mehr angeboten werden, werden durch das bei F+B angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums zweimal mit einer kurzen Zwischenvermietung zur Verfügung stand

Nach der Dublettenbereinigung standen noch 1.347 angebotene Objekte bzw. Wohnungen für eine weitere Bearbeitung zur Verfügung.

Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden nach folgenden Kriterien Objekte bzw. Wohnungen aus der Datenbank entfernt:

- Keine eindeutige Gebietszuordnung, d. h. keine Angabe zur Gemeinde wie z. B. Celler-Umland
- Keine Berücksichtigung von Heimplätzen (Studentenheime, Altenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen
- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen (fehlende Wohnfläche, fehlende Mietangabe etc.)
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Nettokaltmieten handelt, also Bruttokalt- bzw. Bruttowarmmieten
- Möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann
- Angebote ohne eindeutige Angabe zu den kalten Betriebskosten

Nach diesen Daten- und Dublettenbereinigungen standen von den ehemals erfassten Objekten noch 1.218 verfügbare Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Bei diesen verfügbaren Wohnungen lagen nur für 359 Wohnungen bzw. 29 % aller in diesem Zeitraum verfügbaren Wohnungen Angaben zu den kalten Betriebskosten vor. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den Regionen und fünf Größenklassen ausgewertet (vgl. Tabelle 3.1).

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 159 Wohnungen oder 44 % der von August bis Oktober 2016 im Landkreis Celle im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen mit vollständigen Mietangaben innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 3.1).

Tab. 3.1 Wohnungsangebote im Landkreis Celle August bis Oktober 2016– Anzahl und Prüfung der konkreten Angemessenheit

Wohnungs- marktregion	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	Wohnungs- größe in m ²	Anzahl Angebots- mieten*	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Anteil an allen Angebots- mieten
Wohnungs- marktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	1 Person	bis 50	58	25	43 %
	2 Personen	über 50 bis 60	29	6	21 %
	3 Personen	über 60 bis 75	73	39	53 %
	4 Personen	über 75 bis 85	35	14	40 %
	5 Personen und mehr	über 85	84	58	69 %
Wohnungsmarkt- region 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide *	1 Person	bis 50	14	8	57 %
	2 Personen	über 50 bis 60	15	1	7 %
	3 Personen	über 60 bis 75	16	4	25 %
	4 Personen	über 75 bis 85	7	1	14 %
	5 Personen und mehr	über 85	28	3	11 %
Landkreis Celle	1 Person	bis 50	72	33	46 %
	2 Personen	über 50 bis 60	44	7	16 %
	3 Personen	über 60 bis 75	89	43	48 %
	4 Personen	über 75 bis 85	42	15	36 %
	5 Personen und mehr	über 85	112	61	54 %

* Kalte Betriebskosten in den Angeboten enthalten

© F+B 2016

Diese Analyse lässt alle Angebote ohne Betriebskostenangaben außer Acht. Bei einer Ersetzung der fehlenden kalten Betriebskosten durch die bei der abstrakten Angemessenheit festgestellten durchschnittlichen Betriebskosten differenziert nach Regionen und Größenklassen ergibt sich ein verfügbares Angebot mit einer angemessenen

Bruttokaltmiete von 535 Wohnungen (entspricht 44 % der 1.218 angebotenen und bereinigten angebotenen Wohnungen).

3.2.2 Analyse der Neuanträge SGB II

Die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, oder der Anteil der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete an allen Angeboten innerhalb einer Region und Größenklasse aufweisen, sind nicht entscheidend für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheitsgrenze. Entscheidend ist, ob die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, ausreicht, die Bedarfsgemeinschaften zu versorgen, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete haben.

Die neuen grundsicherungsrelevanten Mietobergrenzen werden bei allen Neuanträgen sowie bei Anträgen nach Umzügen ab 1. Januar 2017 angewendet, d. h. die Bedarfsgemeinschaften, die nach der alten Mietobergrenze eine Bewilligung der Mietkosten erfahren haben, werden nicht an den neuen Mietobergrenzen gemessen. Somit muss nur für die Neuanträge ein ausreichendes Angebot vorhanden sein (s. Kapitel 3.1).

Tab. 3.2 Neuanträge, Angebote und Versorgungsgrad SGB II im Landkreis Celle von August bis Oktober 2016

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Wohnungs-marktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)			Wohnungs-marktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)		
		Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf	
			N	VerGr.		N	VerGr.
bis zu 50 m ²	1 Person	25	81	31 %	8	9	89 %
50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	6	21	29 %	1	3	33 %
60 m ² bis 75 m ²	3 Personen	39	5	100 %	4	3	100 %
75 m ² bis 85 m ²	4 Personen	14	4	100 %	1	4	25 %
über 85 m ²	5 Personen und mehr	58	3	100 %	3	5	60 %
Insgesamt		142	114	100 %	17	24	71 %

Ang. = Angebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete;

N = Anzahl Bedarf bzw. Anzahl Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Bruttokaltmiete;

VerGr. = Versorgungsgrad, also wie viele Bedarfsgemeinschaften werden durch die Angebote versorgt – Maximalwert 100 %

© F+B 2016

Für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit wurden nur die Neuanträge aus dem SGB II verwendet, bei denen keine individuellen Einzelfallentscheidungen vorliegen. Im Einzelfall können sich gesundheitliche Beeinträchtigungen (bspw. Krankheit,

Behinderung, hohes Alter) ergeben, weshalb höhere Unterkunftskosten bewilligt werden. Für solche Fälle werden auch zukünftig die Mietobergrenzen nicht angewendet.

Die Tabelle 3.2 zeigt die Zahl der Angebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete und die Zahl der Neuansträge SGB II, die keine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen (gemäß der abstrakten Angemessenheit, vgl. Tab. 2.2.3). Aus dem in der Tabelle angegebenen Versorgungsgrad wird deutlich, ob für die Neuanstragsfälle im Landkreis Celle im gleichen Zeitraum ein ausreichend verfügbares Angebot vorlag. Maximal wird in der Tabelle ein Versorgungsgrad von 100 % ausgewiesen, auch wenn der Anteil der angemessenen Angebote die Neuanstragsfälle mit einer nicht angemessenen Bruttokaltmiete übersteigt.

Insgesamt ergibt die Analyse einen Bedarf von 138 Wohnungen im Landkreis Celle bei einem angemessenen Angebot von 159 Wohnungen im untersuchten Zeitraum. Damit sind rechnerisch alle Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu angemessenen Bruttokaltmieten versorgt, doch Tabelle 3.2 zeigt, dass eine ausreichende Versorgung nicht in allen Teilmarktsegmenten erreicht werden kann. In der Wohnungsmarktregion 1 beispielsweise gibt es 25 Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete mit einer Wohnfläche bis zu 50 m². Dagegen steht jedoch ein Bedarf an 81 Wohnungen, also beträgt der Versorgungsgrad nur 31 %. Insgesamt dürfte das Angebot mit einer angemessenen Miete deutlich höher liegen, aber aufgrund der fehlenden Angaben zu den kalten Betriebskosten konnten nicht alle Angebote für die Analyse herangezogen werden.

3.2.3 Festlegung der Mietobergrenzen im Landkreis Celle

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den berücksichtigten Neuansträgen nur um Anträge ohne eine Sonderregelung handelt, wurde für die Feststellung der konkreten Angemessenheit und somit die Festlegung der Mietobergrenzen im Landkreis Celle eine 100 %ige Bedarfsdeckung in allen Teilmarktsegmenten angestrebt. D. h. für alle Bedarfsgemeinschaften, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, muss Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorhanden sein.

Insgesamt hat sich in sechs Teilmarktsegmenten gezeigt, dass die Zahl der angebotenen Wohnungen mit angemessenen Bruttokaltmieten nicht für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften, die in Wohnungen mit nicht angemessenen Bruttokaltmieten wohnen, ausreicht. In diesen Teilmarktsegmenten wird die Angemessenheitsgrenze solange erhöht, bis sich ein ausreichendes Angebot einstellt. Die Anhebung führt jedoch auch dazu, dass sich der Bedarf an Wohnraum zu angemessenen Bedingungen verringert, da durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen weniger Neuansträge oberhalb der Mietobergrenzen liegen (vgl. Tabellen 3.2 und 3.3).

Tab. 3.3 Angebot und Bedarf SGB II im Landkreis Celle von August bis Oktober 2016 bei 100 % Bedarfsdeckung

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Wohnungs- marktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)		Wohnungs- marktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)	
		Ang.	Bedarf	Ang.	Bedarf
bis zu 50 m ²	1 Person	43	42	9	9
50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	12	12	3	3
60 m ² bis 75 m ²	3 Personen	39	5	4	3
75 m ² bis 85 m ²	4 Personen	14	4	3	3
über 85 m ²	5 Personen und mehr	58	3	5	5
Insgesamt		166	66	24	23

© F+B 2016

Durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenze in den sechs Teilmarktsegmenten erhöht sich das Angebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete um 31 Wohnungen auf 190 Wohnungen und der Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete verringert sich um 49 Wohnungen auf einen Bedarf von 89 Wohnungen. Durch das angewendete Verfahren kam es zu einer Erhöhung der zuvor ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen von 6 bis 65 Euro.

In der Tabelle 3.4 sind noch einmal die Ergebnisse der abstrakten und konkreten Angemessenheit sowie in den sechs Teilmarktsegmenten der Anhebungsbetrag, der für eine 100 %ige Bedarfsdeckung notwendig war, aufgeführt. Zusätzlich sind in der Tabelle auch noch die bisher im Landkreis Celle geltenden Mietobergrenzen aufgeführt.

Insbesondere bei den kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 50 m² der Wohnungsmarktregion 1 kommt es zu einer deutlichen Anhebung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen. Grund hierfür ist, dass die Zahl der 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften die größte Nachfragegruppe darstellt. In der Regel verfügen die Wohnungsmärkte, insbesondere in ländlichen Gebieten, nur über ein eingeschränktes Angebot an entsprechendem Wohnraum.

Tab. 3.4 Abstrakte und konkrete Angemessenheit im Landkreis Celle im Vergleich zur bisherigen Mietobergrenze in Euro

		≤ 50 m ²	> 50 m ² bis ≤ 60 m ²	> 60 m ² bis ≤ 75 m ²	> 75 m ² bis ≤ 85 m ²	> 85 m ² bis ≤ 95 m ²	jede weitere 10 m ²
		= 1 Pers. BG	= 2 Pers. BG	= 3 Pers. BG	= 4 Pers. BG	= 5 Pers. BG	pro weite- re Person
Wohnungsmarktregion							
Wohnungs- marktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	abstr. Angm.	345	407	503	573	638	65
	konkr. Angm.	410	458	503	573	638	65
	Anhebung	65	51	0	0	0	0
	bisherige MOG	395	405	485	552	614	62
Wohnungs- marktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide *	abstr. Angm.	371	374	425	460	519	59
	konkr. Angm.	379	380	425	500	559	59
	Anhebung	8	6	0	40	40	0
	bisherige MOG	456	360	410	444	500	56

Abstr. Ang. = abstrakte Angemessenheit; konkr. Angm. = konkrete Angemessenheit;
 Anhebung. = Anhebung der Angemessenheitsgrenze für die 100%ige Bedarfsdeckung;
 bish. MOG = bisherige Mietobergrenze

© F+B 2016

Berücksichtigt man bei der Überprüfung der abstrakten Angemessenheit auch noch die restlichen verfügbaren Angebote ohne eindeutige Angaben zu den kalten Betriebskosten, durch eine Ersetzung der fehlenden Werte mit den abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten nach Regionen und Größenklassen, so steht in allen Teilmärkten ein ausreichendes Angebot zur Verfügung.

In der Wohnungsmarktregion 2 wird, nach Entscheidung der Verwaltung, für die 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft die bisherige Mietobergrenze von 456 € Bruttokaltmiete beibehalten, obwohl sich aus der konkreten Angemessenheitsüberprüfung eine niedrigere Bruttokaltmiete ergibt.

Aus den einzelnen zuvor beschriebenen Auswertungen, Arbeitsschritten und Entscheidungen des Landkreises ergeben sich die in Tabelle 3.5 aufgeführten ab dem 1. Januar 2017 geltenden Mietobergrenzen für den Landkreis Celle.

Tab. 3.5 Mietobergrenzen Bruttokalt im Landkreis Celle

Wohnungsmarktregion	≤ 50 m ²	> 50 m ² bis ≤ 60 m ²	> 60 m ² bis ≤ 75 m ²	> 75 m ² bis ≤ 85 m ²	> 85 m ² bis ≤ 95 m ²	jede weitere 10 m ²
	= 1 Pers. BG	= 2 Pers. BG	= 3 Pers. BG	= 4 Pers. BG	= 5 Pers. BG	pro weite- re Person
<u>Wohnungsmarktregion 1:</u> Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	410	458	503	573	638	65
<u>Wohnungsmarktregion 2:</u> Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide *	456	380	425	500	559	59

Anlage

Referenzen F+B:

Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen
gemäß SGB II und SGB XII

Referenzen F+B

- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis einer Erhebung des Statistischen Landesamtes (in Abstimmung mit F+B) für die Stadt Bremen 2016
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Celle 2014 und 2016
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Kreis Gütersloh 2014 und 2016
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Oberhavel 2005 bis 2016
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2012 bis 2016
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Nordwestmecklenburg 2011, 2014
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Kiel 2012 und 2014
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau 2013
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Jena 2013
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis der 21 qualifizierten Mietspiegel für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover 2011, 2013
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Lüneburg 2012
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Göttingen 2008