



Landkreis Cuxhaven
Der Landrat

Grundsicherungsrelevanter
Mietspiegel

für den Landkreis Cuxhaven

Stand: Januar 2017

Impressum

Landkreis Cuxhaven
Amt Soziale Leistungen
Fachgebiet Grundsatzangelegenheiten

Hausanschrift:
Vincent-Lübeck-Str. 2
27474 Cuxhaven

Postanschrift:
27470 Cuxhaven

Telefon: 04721/66-0
e-Mail: info@landkreis-cuxhaven.de

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel	4
2. Ermittlung der abstrakten Angemessenheit	6
2.1 Wohnraumgröße	6
2.2 Wohnraumstandard.....	7
2.3 Räumlicher Vergleichsmaßstab	8
2.3.1 Struktur des Wohnungsmarktes	8
2.3.2 Räumliche Nähe	11
2.3.3 Demografische Entwicklung	13
2.3.4 Infrastruktur	13
2.3.5 Verkehrstechnische Verbundenheit.....	16
2.3.6 Problem der Verdrängung („Ghettoisierung“)	20
2.3.7 Schlussfolgerungen	21
2.4 Wohnungsmarktermittlung im Landkreis Cuxhaven	22
2.4.1 Beobachtungsgegenstand.....	24
2.4.2 Beobachtungszeitraum.....	26
2.4.3 Art und Weise der Datenerhebung	26
2.4.3.1 Bestandsmieten	27
2.4.3.2 Angebotsmieten	28
2.4.3.3 Berücksichtigung der Datenintervalle.....	29
2.4.4 Repräsentativität und Validität der Datenerhebung	30
2.4.4.1 Datenumfang	30
2.4.4.2 Repräsentativität der Bestandsmieten	34
2.4.4.3 Repräsentativität der Angebotsmieten	36
2.4.4.4 Validität	37
2.4.5 Datenauswertung	37
2.4.6 Schlussfolgerungen	41
3. Ermittlung der konkreten Angemessenheit.....	45
4. Fortschreibung.....	50
5. Anlagen	51
Gesamtauswertung Bestandsmieten und Inserate für den Landkreis Cuxhaven.....	52
Richtwerte	53

1. Präambel

Eine grundlegende Aufgabe der sozialen Sicherungssysteme ist seit jeher das Grundbedürfnis „Wohnen“ sicherzustellen und zu schützen. Die sich hieraus ergebenden Rechtsnormen im Sozialgesetzbuch II und XII (SGB II und SGB XII) haben jedoch bei den zuständigen Leistungsträgern hinsichtlich der Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe immer wieder zu Schwierigkeiten geführt, inwieweit die Kosten der Unterkunft als angemessen anzuerkennen und zu übernehmen sind.

Mit Urteil vom 7. November 2006 hat das Bundessozialgericht (BSG) grundsätzliche Kriterien für die Berechnung angemessener Unterkunftskosten im Rahmen des SGB II festgelegt, die auf den Anwendungsbereich des SGB XII übertragbar sind¹.

Das Konzept, das dem grundsicherungsrelevanten Mietspiegel alter Fassung des Landkreises Cuxhaven zugrunde lag, war bereits Gegenstand gerichtlicher Überprüfung. Das Sozialgericht Stade hatte das Konzept mit Urteil vom 15. Juli 2010 (S 17 AS 131/10 R) als schlüssig bestätigt und das Bundessozialgericht hat in dem sich anschließenden Sprungrevisionsverfahren (B 14 AS 131/10 R) durch Urteil vom 06. Oktober 2011 das Urteil des SG Stade aufgehoben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen (L 13 AS 29/12 ZVW) zurückverwiesen. Im weiteren Verlauf des Rechtsstreits vor dem LSG Niedersachsen-Bremen ist eine Überarbeitung des Konzeptes durch den Landkreis Cuxhaven (Stand September 2012) erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des BSG im Urteil vom 06. Oktober 2011. Das LSG Niedersachsen-Bremen hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens des Dr. von Malottki, Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Darmstadt, das dieser mit Datum vom 10. September 2014 erstattet hat. Die Kritikpunkte des Sachverständigen sind vom Landkreis Cuxhaven aufgegriffen worden. Sodann hat das LSG Niedersachsen-Bremen in seinem Urteil vom 22. April 2015 im Rahmen der Entscheidung zu Grunde liegenden Sachverhalts festgestellt, dass der grundsicherungsrelevante Mietspiegel in der vorliegenden überarbeiteten Form im Wesentlichen den Anforderungen der Rechtsprechung an ein schlüssiges Konzept entspricht und die Angemessenheitsgrenzen nunmehr zur Überzeugung des Senats annähernd zutreffend abbildet².

¹ BSG, U. v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

² LSG NSB, U. v. 22.04.2015, L 13 AS 29/12 ZVW

Mit diesem grundsicherungsrelevanten Mietspiegel sollen die von der BSG-Rechtsprechung entwickelten Vorgaben und die vom LSG Niedersachsen-Bremen im genannten Urteil konkretisierten Anforderungen an ein schlüssiges Konzept für den Landkreis Cuxhaven umgesetzt und zum 01. Januar 2017 in Kraft gesetzt werden. Hierdurch soll eine rechtssichere Rechtsanwendung in den Bereichen des SGB II, SGB XII (3. und 4. Kapitel) sowie dem Asylbewerberleistungsgesetz (Analogleistungsempfänger) gewährleistet werden.

2. Ermittlung der abstrakten Angemessenheit

Das BSG hat in seiner ständigen Rechtsprechung seit November 2006 die grundsätzlichen Anforderungen zur Ermittlung der Angemessenheit festgeschrieben. Den Feststellungen des Grundsicherungsträgers muss ein Konzept zu Grunde liegen, das im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig ist und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß hinreichend nachvollziehbar macht (sog. schlüssiges Konzept)³. Hierbei muss die Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Sinne des § 22 SGB II sowie § 35 SGB XII in mehreren Schritten erfolgen. Nach den Vorgaben des BSG muss der Grundsicherungsträger zur Konkretisierung der Angemessenheitsgrenze auf einer ersten Stufe zunächst die abstrakte Angemessenheit und auf einer zweiten Stufe die konkrete, individuelle Angemessenheit feststellen⁴.

Bei der Festlegung der abstrakten Angemessenheit sind folgende Schritte vorzunehmen:

1. Feststellung der angemessenen Wohnraumgröße
2. Feststellung des angemessenen Wohnraumstandards
3. Festlegung eines Vergleichsmaßstabes
4. Ermittlung der Gegebenheiten auf dem örtlichen Wohnungsmarkt
(Wohnungsmarktermittlung)

2.1 Wohnraumgröße

Bei der Ermittlung der abstrakten Angemessenheit ist nach der Rechtsprechung des BSG zunächst die tatsächliche Größe der bewohnten Wohnung der Haushaltsgemeinschaft festzustellen. Insoweit ist hier die tatsächliche Quadratmeterzahl der konkret betroffenen Wohnung zu ermitteln⁵.

Zu Grunde zu legen ist danach zunächst die Wohnungsgröße für Wohnberechtigte der im sozialen Mietwohnungsbau anerkannten Wohnraumgröße. Diese Werte ließen sich bis zur

³ BSG, U. v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rn 18

⁴ BSG, U. v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn 19

⁵ BSG, U. v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn 19

Abschaffung des Wohnungsbindungsgesetzes aus § 5 dieses Gesetzes, in Verbindung mit der jeweiligen landesrechtlichen Bestimmung, herleiten. Nunmehr sind zur Bestimmung der Wohnungsgrößen die sich aus § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13. September 2001 (WoFG, BGBl. I 2376) ergebenden Werte heranzuziehen. Nach § 10 WoFG können die Länder im geförderten Wohnungsbau die Anerkennung von bestimmten Grenzen für Wohnungsgrößen nach Grundsätzen der Angemessenheit regeln. Das Land Niedersachsen hat mit Runderlass des Sozialministeriums die Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2016 (zuletzt Nds. MBl. Nr. 3/2016 S. 97) festgelegt.

Daraus ergeben sich folgende, angemessene Wohnraumgrößen:

Größe des Haushalts	Wohnraumgröße
1 - Person	50 m ²
2 - Personen	60 m ²
3 - Personen	75 m ²
4 - Personen	85 m ²
5 - Personen	95 m ²
jede weitere Person	+10 m ²

Diese Werte werden im grundsicherungsrelevanten Mietspiegel für den Landkreis Cuxhaven zur Ermittlung der Angemessenheit der Wohnraumgröße zugrunde gelegt.

2.2 Wohnraumstandard

Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Sozialhilferechtlich angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, (mindestens) im unteren Segment, der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc. isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird. In diesem

Zusammenhang spricht die Rechtsprechung von der Produkttheorie. Die Produkttheorie meint hier das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und Wohnungsstandard⁶.

Als Maßstab für die Ermittlung der Mietobergrenzen wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der Rechtsprechung der Gesamtwohnungsbestand im Gebiet des Landkreises Cuxhaven zugrunde gelegt. Somit werden neben Wohnungen des unteren Segmentes auch Wohnungen mittleren und gehobenen Standards erfasst und damit ein angemessener Wohnraumstandard, da alle erfassten Wohnungen nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz mindestens einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen, teilweise sogar darüber hinausgehen.

2.3 Räumlicher Vergleichsmaßstab

Bei der Bestimmung der Mietobergrenze ist die Miete am Wohnort als Vergleichsmaßstab heranzuziehen, wobei hier nicht generell der kommunalverfassungsrechtliche Begriff der „Gemeinde“ oder „Landkreis“ zugrunde zu legen ist. Vielmehr kann es nach Auffassung des BSG geboten sein, insbesondere im ländlichen Raum größere Gebiete zu Vergleichsgebieten zusammenzufassen, soweit hierdurch grundsätzlich dem zu respektierenden Recht auf Verbleib im sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird⁷. Des Weiteren geht es darum, ausreichend große Räume der Wohnbebauung zu beschreiben (nicht einzelne Orts- oder Stadtteile), die hinsichtlich ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Einer sog. Ghettobildung muss dadurch entgegengewirkt werden, dass bei der Auswertung der einfließenden Mietdaten zwar grundsätzlich Mietwohnungen von einfachem Zuschnitt Berücksichtigung finden, aber nicht gezielt Wohnungen aus einzelnen besonders günstigen Ortschaften oder Gemeinden herausgegriffen werden. Hier ist auf einen Durchschnittswert aller Wohnungen des unteren Preissegmentes im gesamten räumlichen Vergleichsraum abzustellen⁸.

2.3.1 Struktur des Wohnungsmarktes

Eine Auswertung der Statistik der Bundesagentur für Arbeit zur Grundsicherung für Arbeitsuchende im Mai 2016 hat ergeben, dass sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte im Zuständigkeitsbereich des Jobcenters Cuxhaven bei einer Gesamtanzahl von 6.669

⁶ BSG, U. v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn 20

⁷ BSG, U. v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn 21

⁸ BSG, U. v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, Rn 21

Bedarfsgemeinschaften auf 3.477 und somit 52 % beläuft⁹. Zweipersonenhaushalte bilden mit 1.497 Bedarfsgemeinschaften noch rund 22 % der gesamten Fallzahl des Jobcenters ab, während Dreipersonenhaushalte mit 826 Fällen noch ca. 12 % ausmachen. Somit kann festgestellt werden, dass sich das Marktgeschehen für mehr als 85 % der SGB II-Empfänger im Landkreis Cuxhaven in den Größenkategorien der Ein- bis Dreipersonenhaushalte abspielt. Für den Bereich der Grundsicherung und der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII sind sogar annähernd 90 % der ca. 1.600 Fälle beim Landkreis Cuxhaven Einpersonenhaushalte. Der Rest entfällt auf Zwei- und Dreipersonenhaushalte.

Bei Betrachtung des Wohnungsmarktes im Landkreis Cuxhaven zeigt sich, dass eine ausreichende Anzahl von Inseraten in den Printmedien sowie ein relevanter Wohnungsbestand, wenn überhaupt, nur in den Grundzentren der Gemeinden und Städte vorhanden ist. In den ländlichen Mitgliedsgemeinden und Ortschaften findet sich hingegen in der Regel kein ausreichendes Wohnungsangebot, das eine isolierte Betrachtung der jeweiligen Ortschaft bzw. Mitgliedsgemeinde zulassen würde. Das bedeutet in der Praxis, dass jeder Wohnungssuchende seine Bemühungen um adäquaten Wohnraum zwangsläufig auf das gesamte Gebiet der Samt- bzw. Einheitsgemeinde ausdehnen muss und im Regelfall auch angrenzende Gemeinden in seine Suche mit einbezieht.

Betrachtet man zudem die räumliche Verteilung der erhobenen Bestands- und Angebotsmieten über den gesamten Landkreis, wird deutlich, dass die Anzahl der Wohnungen in den jeweiligen Samt- und Einheitsgemeinden sehr unterschiedlich ist. Dies betrifft vor allem die kleineren Größenkategorien 50 bis 60 m². So weisen beispielsweise die Samtgemeinde Börde Lamstedt und Hagen i.Br. in der Größenkategorie 50 m² nur 7 bzw. 14 Wohnungen auf, die zur Ermittlung der Angemessenheit herangezogen werden können. Demgegenüber konnten in der Stadt Cuxhaven mehr als 1.000 Wohnungen in dieser Größenkategorie verzeichnet werden. Diese relative Ungleichverteilung von Bestands- und Angebotsmieten lässt für die Praxis den Schluss zu, dass wohnungssuchende Personen in Regionen mit einem schwach ausgeprägten Wohnungsmarkt ihre Suche im Regelfall nicht nur auf ihre Wohnortgemeinde und evtl. benachbarte Gemeinden, sondern sogar auf das gesamte Kreisgebiet ausdehnen müssen.

⁹ Bundesagentur für Arbeit, Statistik Mai 2016 unter <https://statistik.arbeitsagentur.de>

SG/ Gemeinde	50 m ²		60 m ²		75 m ²	
	Anzahl	Ø Miete	Anzahl	Ø Miete	Anzahl	Ø Miete
Stadt Cuxhaven	1.400	320,82 €	1.656	383,45 €	1.070	462,33 €
Börde Lamstedt	7	337,71 €	11	335,01 €	11	410,01 €
Land Hadeln	132	311,08 €	112	400,07 €	91	501,49 €
Hemmoor	96	306,40 €	52	367,83 €	45	438,38 €
Schiffdorf	17	327,11 €	44	430,72 €	73	533,03 €
Beverstedt	20	358,09 €	14	382,41 €	36	435,31 €
Hagen i.Br	14	361,73 €	26	403,57 €	22	443,15 €
Stadt Geestland	122	347,06 €	116	393,86 €	233	470,28 €
Wurster Nordseeküste	34	355,51 €	35	393,85 €	33	487,21 €
Loxstedt	18	357,98 €	35	380,51 €	50	482,58 €

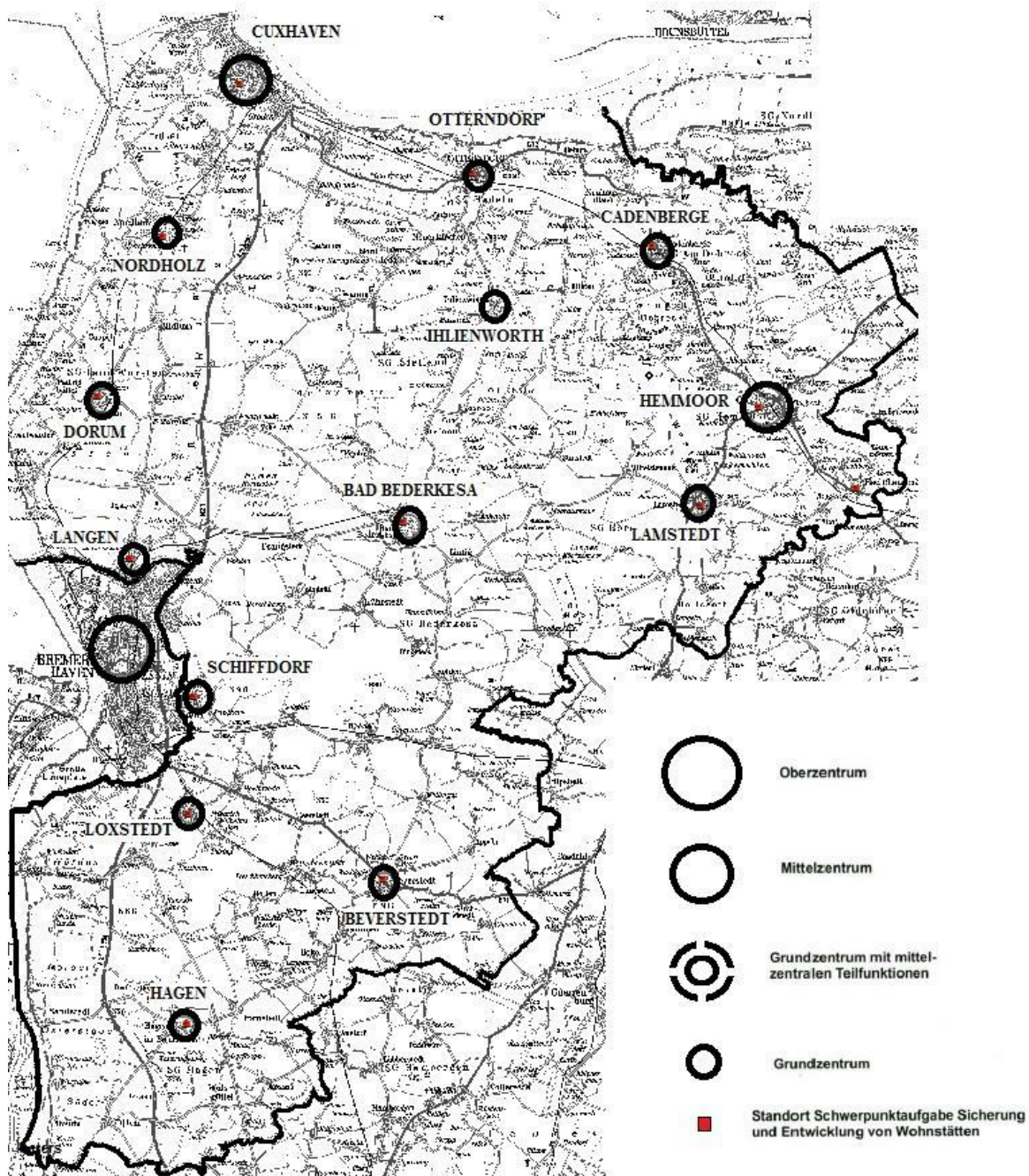
Bei Betrachtung des Mietniveaus ergibt sich auf den Quadratmeterpreis heruntergebrochen in der ersten Größenkategorie ein Preisgefälle für die Bruttokaltmiete von 6,20 € (Hemmoor) pro m² bis 7,30 € pro m² (Hagen i.Br.). Auch wenn diese Preisdifferenz im Einzelfall für den Wohnungssuchenden recht groß erscheinen mag, so ist das Preisgefälle auf den gesamten Landkreis bezogen nicht so hoch, dass eine Betrachtung einzelner Samt- bzw. Einheitsgemeinden als separate Vergleichsräume gerechtfertigt wäre. Im bundesweiten Vergleich kann das Mietpreisniveau des Landkreises Cuxhaven sogar als relativ ausgeglichen angesehen werden. Ein Vergleich zu den Mietpreisdifferenzen beispielsweise in Bremen zeigt dort zwischen den einzelnen Ortsteilen Mietpreisschwankungen von 5,50 € (Huchting) bis 10 € pro m² (Oberneuland)¹⁰. In der Stadt Hamburg schwanken die Mietpreise zwischen den Ortsteilen sogar von 6,50 pro m² (Wilhelmsburg) bis 12,00 € pro m² (St. Georg)¹¹.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) weist zudem unter Ziffer 2.1 den Grundzentren Bad Bederkesa, Beverstedt, Cadenberge, Dorum, Hagen, Hechthausen, Lamstedt, Langen, Loxstedt, Nordholz, Otterndorf und Schiffdorf eine hervorgehobene Funktion für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu. In diesen Orten ist ein bedarfsorientiertes Angebot an Wohnungen und Bauland vorzuhalten, d.h. das Angebot soll über die erkennbare Nachfrage hinausgehen, um damit die Attraktivität der Standorte zu steigern und die zentralen Einrichtungen nachhaltig zu sichern¹².

¹⁰ Mietspiegel Bremen 2016 unter www.immobilienscout24.de

¹¹ Mietspiegel Hamburg 2016 unter www.immobilienscout24.de

¹² RROP 2012, S. 8



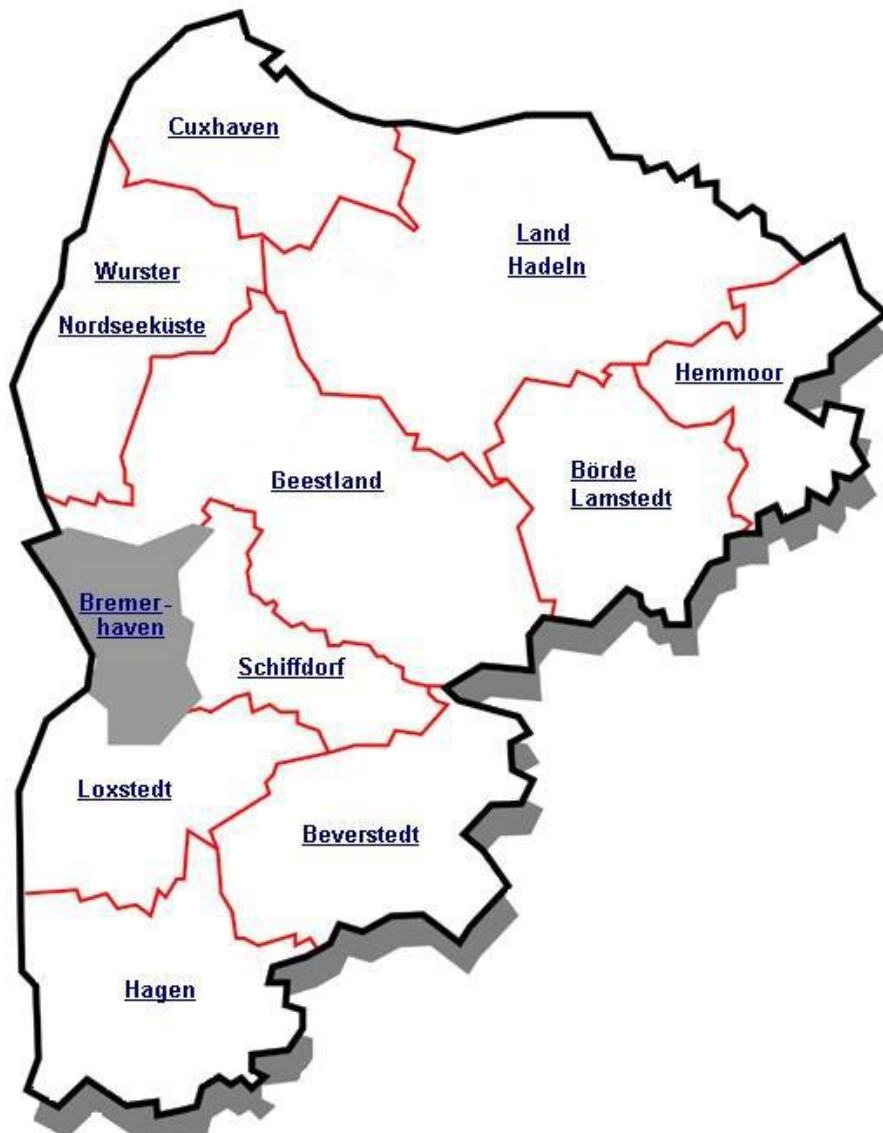
Quelle: RROP LK Cuxhaven 2012

2.3.2 Räumliche Nähe

Der Landkreis Cuxhaven wurde 1977 aus der ehemals kreisfreien Stadt Cuxhaven sowie den Landkreisen Land Hadeln und Wesermünde gebildet. Er weist eine Quadratmeterfläche von 2.057,77 km² und eine Bevölkerung von 197.560 Einwohnern auf (Stand: 30. September 2015)¹³.

¹³ LSN-Online, Tabelle A10001G unter <http://www1.nls.niedersachsen.de>

Politisch gesehen besteht der Landkreis Cuxhaven aus der großen selbständigen Stadt Cuxhaven, der selbständigen Stadt Geestland, den Einheitsgemeinden Beverstedt, Hagen im Bremischen, Loxstedt, Schiffdorf und Wurster Nordseeküste sowie den Samtgemeinden Börde Lamstedt, Hemmoor und Land Hadeln.



Da zwischen den einzelnen Samtgemeinden und Einheitsgemeinden eine räumliche Nähe und Verbindung besteht, ist ein einziger Vergleichsraum über das gesamte Kreisgebiet hinweg zu bilden. Anders wäre dies zu beurteilen, wenn ein gemeinsamer Vergleichsraum aus einzelnen, nicht unmittelbar aneinander angrenzenden, Gebietskörperschaften gebildet werden soll.

2.3.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist im Landkreis Cuxhaven rückläufig, da dieser als ländliche Region vom demografischen Wandel besonders betroffen ist.

Gemeinde / SG	Einwohner Stand 31.12.2005	Einwohner ¹⁴ Stand 30.09.2015	Differenz
Stadt Cuxhaven	52.095	48.274	- 3.821 (7,33%)
Börde Lamstedt	6.176	6.066	- 110 (1,78 %)
Land Hadeln	28.384	26.969	- 1.415 (5,00%)
Hemmoor	14.327	14.128	- 199 (1,40%)
Schiffdorf	14.121	14.025	- 96 (0,70%)
Beverstedt	14.182	13.465	- 717 (5,00%)
Hagen i. Br.	11.225	10.999	- 226 (2,00%)
Stadt Geestland	31.139	30.760	- 379 (1,22%)
Wurster Nordseeküste	17.366	16.908	- 458 (2,64%)
Loxstedt	16.261	15.966	- 295 (1,81%)
Landkreis Cuxhaven	205.276	197.560	- 7.716 (3,76%)

2.3.4 Infrastruktur

Eine den grundlegenden Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Infrastruktur ist die Voraussetzung für einen homogenen Lebens- und Wohnbereich. Dies ergibt sich vor allem aus der zentralen Leitvorstellung des Bundes und der Länder unter dem Begriff „gleichwertiger Lebensverhältnisse“ und zielt auf die gleichmäßige Entwicklung der Teilräume vor allem bezogen auf Daseinsvorsorge, Einkommen und Erwerbsmöglichkeiten ab. Entsprechende Ziele spiegeln sich u.a. in den raumordnerischen Gestaltungsvorschriften wieder. So konkretisiert das Raumordnungsgesetz des Bundes gleich im ersten Grundsatz: „Im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen sind ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG).

Zur Daseinsvorsorge zählen dabei vor allem die medizinische Versorgung, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Bildungs- und kulturellen Angeboten. Alle Bürger sollen diese Angebote in ausreichendem Umfang, ausreichender Qualität und in zumutbarer Entfernung nutzen können¹⁵. Das bedeutet indes nicht, dass in jeder

¹⁴ LSN-Online, Tabelle A100001G unter <http://www1.nls.niedersachsen.de>

¹⁵ RROP LK Cuxhaven 2012, S. 13

Mitgliedsgemeinde auch sämtliche Angebote in vollem Umfang verfügbar sein müssen. Eine Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung muss gegeben sein, ggf. durch Nutzung von PKW oder ÖPNV.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2012 für den Landkreis Cuxhaven werden die Ortschaften Beverstedt, Bad Bederkesa, Cadenberge, Dorum, Hagen, Ihlienworth, Lamstedt, Langen, Loxstedt, Nordholz, Otterndorf und Schiffdorf als Grundzentren festgelegt. Die Stadt Cuxhaven und die Stadt Hemmoor sind Mittelzentren. In den Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen, während die Mittelzentren Angebote des gehobenen Bedarfs decken sollen¹⁶. Aus den nachfolgenden Übersichten geht hervor, dass die vorhandene Infrastruktur auf das gesamte Landkreisgebiet bezogen als ausreichend anzusehen ist, um die für einen homogenen Lebens- und Wohnbereich erforderlichen Kriterien zu erfüllen.

Kindertagesstätten und Schulen

Der Landkreis Cuxhaven verfügt über ein ausreichendes Angebot an Kindertagesstätten und Schulen. So finden sich in jeder Samtgemeinde und Einheitsgemeinde mehrere Betreuungs- und Bildungsstandorte:

Gemeinde / SG	Kindertagesstätten ¹⁷		Grundschulen	weiterführende Schulen ¹⁸		
	Anzahl	Plätze		HRS/OS	Gym	BBS
Stadt Cuxhaven	27	2.173	11	5	2	1
Börde Lamstedt	6	277	2	1	-	-
Land Hadeln	21	1.036	8	3	1	1
Hemmoor	6	632	4	1	1	-
Schiffdorf	9	694	5	1	-	1
Beverstedt	13	537	4	1	-	-
Hagen i. Br.	11	444	3	1	1	-
Stadt Geestland	23	1.166	7	2	2	-
Wurster Nordseeküste	9	846	4	1	-	-
Loxstedt	11	719	3	1	1	-
Landkreis Cuxhaven	136	8.524	51	17	9¹⁹	3

¹⁶ RROP LK Cuxhaven 2012, S. 10

¹⁷ Kindertagesstättenplanung 2015, Stand 01.02.2015

¹⁸ Haupt- / Realschule (HRS), Oberschule (OS), Gymnasium (Gym), Berufsbildende Schule(BBS)

¹⁹ incl. Kreisgymnasium Wesermünde in Bremerhaven und Internatsgymnasium Bad Bederkesa

Medizinische Versorgung

Im Landkreis Cuxhaven sind in allen Samt- und Einheitsgemeinden Ärzte unterschiedlicher Fachrichtung vorhanden. Darüber hinaus befindet sich in den Grundzentren der Samt- und Einheitsgemeinden regelmäßig mindestens eine Apotheke, so dass die medizinische Grundversorgung im gesamten Landkreisgebiet als ausreichend bezeichnet werden kann. Im Landkreis Cuxhaven befinden sich zudem an den Standorten Cuxhaven und Otterndorf insgesamt drei Kliniken.

Gemeinde / SG	Ärzte ²⁰			Apotheken ²¹	Krankenhäuser
	Allgemein	Facharzt	Zahnarzt		
Stadt Cuxhaven	24	93	37	14	2
Börde Lamstedt	1	1	4	2	-
Land Hadeln	14	34	11	7	1
Hemmoor	9	26	5	3	-
Schiffdorf	7	3	8	4	-
Beverstedt	6	6	8	3	-
Hagen i. Br.	4	3	7	2	-
Stadt Geestland	9	30	18	6	-
Wurster Nordseeküste	7	6	7	3	-
Loxstedt	4	7	7	2	-
Landkreis Cuxhaven	85	209	112	46	3

Einzelhandel / Grundversorgung und Banken

In den Grundzentren der Samt- und Einheitsgemeinden sind jeweils mindestens ein sog. Vollversorger und ein Discounter vorhanden. Darüber hinaus gibt es in jeder Samt- und Einheitsgemeinde mehrere Bäcker und Fleischerläden. Auch Bankfilialen der Volksbanken und Sparkassen sind in den jeweiligen Grundzentren mindestens einmal vorhanden. Die Versorgung der Bevölkerung ist flächendeckend im gesamten Landkreisgebiet ausreichend.

²⁰ Quelle: <http://www.arztauskunft-niedersachsen.de>

²¹ Quelle: <http://www.dasoertliche.de>

Gemeinde / SG	Einzelhandel ²²		Grundversorger		Bankfiliale
	Vollversorger	Discounter	Bäcker	Fleischer	
Stadt Cuxhaven	10	10	31	4	20
Börde Lamstedt	1	1	2	1	4
Land Hadeln	5	5	15	4	10
Hemmoor	3	2	6	6	4
Schiffdorf	3	3	6	1	5
Beverstedt	2	3	5	1	2
Hagen i. Br.	2	2	3	1	5
Stadt Geestland	6	5	5	3	7
Wurster Nordseeküste	4	4	8	5	6
Loxstedt	2	2	4	4	3
Landkreis Cuxhaven	38	37	85	30	66

2.3.5 Verkehrstechnische Verbundenheit

Bedingt durch seine geografische Lage und durch seine Entstehung im Rahmen der Kreisreform 1977 ist der Landkreis Cuxhaven verkehrstechnisch zweiseitig ausgerichtet, zum einen auf die Metropolregion Hamburg im Osten, zum anderen auf die Metropolregion Bremen-Oldenburg in nordwestlicher Richtung.

Verkehrstechnisch spiegelt sich dies vor allem durch die Haupteisenbahnstrecken Cuxhaven-Stade-Hamburg und Cuxhaven-Bremerhaven-Bremen wieder. Daneben gibt es noch die Nebenstrecke Bremerhaven-Bremervörde-Buxtehude sowie die Museumsbahn Bremerhaven-Bad Bederkesa. Auf den beiden Haupteisenbahnstrecken und der Nebenstrecke gilt an Werktagen während der Hauptverkehrszeit grundsätzlich der 1-Stunden-Takt. Die Museumsbahn verkehrt ausschließlich in den Sommermonaten sonntags im 14-täglichen Rhythmus. Diese kann daher keine reguläre Versorgung sicherstellen, sondern ist als Ergänzung zum vorhandenen Personennahverkehr anzusehen.

Verbindung	Haltestellen
Cuxhaven-Stade-Hamburg	Cuxhaven-Otterndorf-Cadenberge-Wingst-Hemmoor-Hechthausen
Cuxhaven-Brhv.-Bremen	Cuxhaven-Nordholz-Dorum-Wremen- Loxstedt-Lunestedt-Stubben
Bremerhaven-Buxtehude	Brhv.-Sellstedt-Wehdel-Geestenseth-Freisdorf
Bremerhaven-Bad Bederkesa	Langen-Debstedt-Drangstedt-Bad Bederkesa

²² Quelle: <http://www.gelbeseiten.de>

Im Landkreis Cuxhaven gibt es rund 100 Buslinien, die den Personennahverkehr sowohl innerhalb der Samt- und Einheitsgemeinden als auch gemeindeübergreifend sicherstellen. Zwölf Busunternehmen betreiben diese Linien eigenwirtschaftlich im Linienverkehr.

Im Landkreis Cuxhaven gibt es folgende sechs Verkehrsräume für Busverkehr, die im Nahverkehrsplan definiert sind²³:

Teilnetz	Verkehrsraum	Regionallinien (Auswahl)
1	Stadt Cuxhaven	1001-1009, 52-55
2	Nordholz/ Dorum/ Langen	550, 552
3	Otterndorf/ Ihlienworth/ Wanna	528, 1836, 1837
4	Cadenberge/ Hemmoor/ Lamstedt	1064, 1824,
5	Bederkesa	525, 529
6	Beverstedt/ Hagen/ Loxstedt/ Schiffdorf	530, 531, 570, 571

Als Ergänzung zum Busverkehr haben alle Samt- und Einheitsgemeinden Anruf-Sammeltaxi-Systeme (AST) eingerichtet. Diese ergänzen insbesondere zu Zeiten und in Räumen schwacher Verkehrsnachfrage den öffentlichen Linienverkehr und stellen die verkehrstechnische Grundversorgung sicher. Das AST fährt nach einem festen Fahrplan, wenn sich Fahrgäste im Vorwege, i.d.R. 30 Minuten vorher, angemeldet haben.

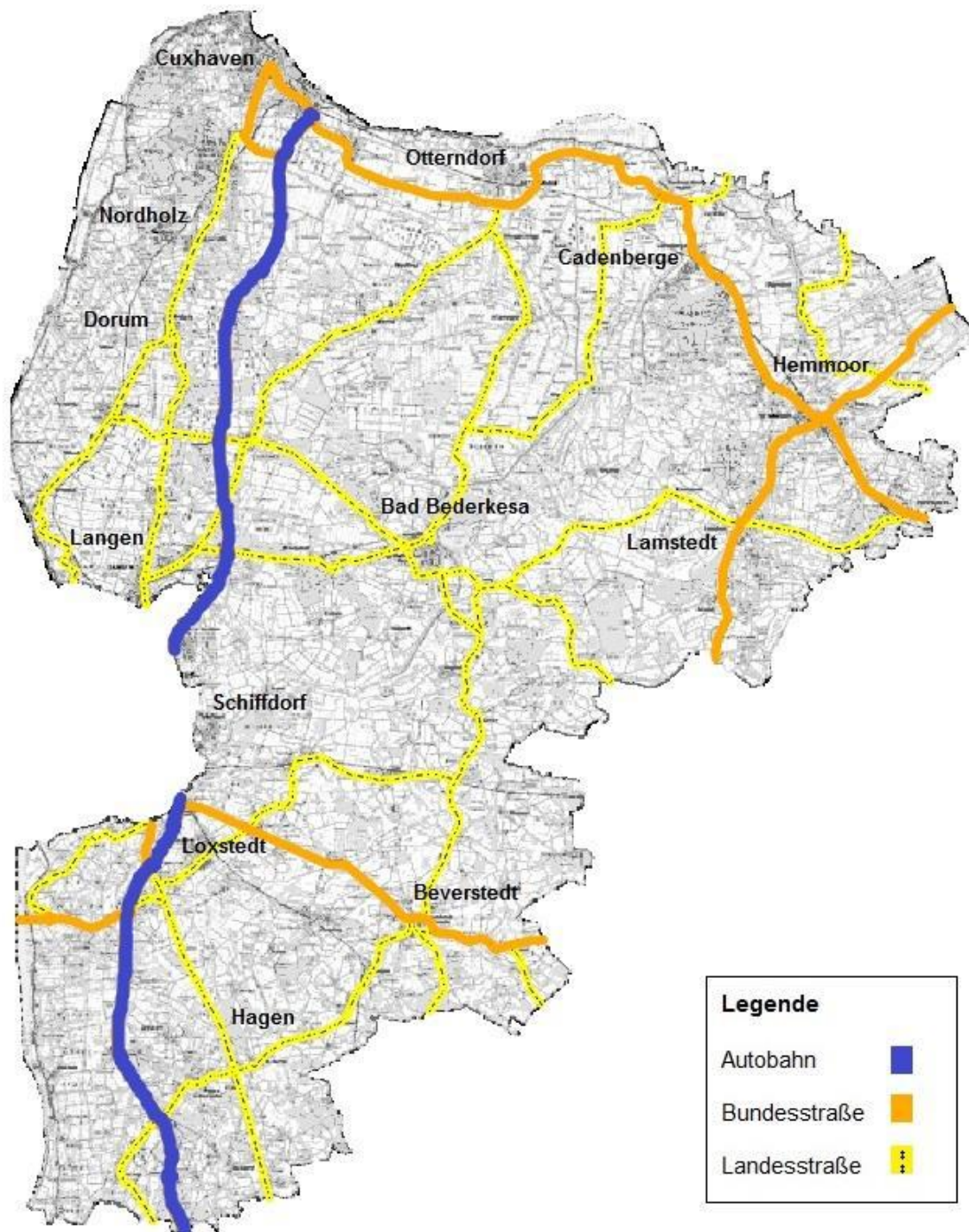
Neben dem Schienen- und Busverkehr spielt sich ein Großteil des Verkehrsgeschehens im ländlich strukturierten Landkreis Cuxhaven auf den Straßen ab. Der Landkreis verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, das die Grundzentren der jeweiligen Samt- und Einheitsgemeinden miteinander verbindet und eine Anbindung an das Mittelzentrum Cuxhaven sowie das Oberzentrum Bremerhaven sicherstellt.

Eine hervorgehobene Rolle spielt hierbei zum einen die Autobahn 27 von Cuxhaven nach Bremen in nordsüdlicher Richtung und zum anderen die Bundesstraße 73, die von Cuxhaven in östlicher Richtung nach Hamburg führt.

Straße	Ausrichtung	SG/Gemeinden
Autobahn 27	Nord-Süd	Cuxhaven-Wurster Nordseeküste-Geestland-Schiffdorf-Loxstedt-Hagen
B 73	West-Ost	Cuxhaven-Land Hadeln-Hemmoor

²³ Nahverkehrsplan LK Cuxhaven 2014-2018, S. 35ff.

B 495	Nordost-Südwest	Hemmoor-Börde Lamstedt
B 71	Südost-Nordwest	Beverstedt-Loxstedt
L 116	West-Ost	Geestland-Börde Lamstedt
L 117/118	Nordost-Südwest	Land Hadeln-Geestland-Bremerhaven
L 119	West-Ost	Wurster Nordseeküste-Geestland
L 128	Nord-Süd	Geestland-Schiffdorf-Beverstedt
L 134	Nordost-Südwest	Beverstedt-Hagen i.Br.



Quelle: Geografisches Informationssystem des Landkreises Cuxhaven 2016

Insgesamt kann für den Landkreis Cuxhaven eine ausreichende verkehrstechnische Infrastruktur festgestellt werden, die es den Bewohnern grundsätzlich ermöglicht, die Grund- und Mittelzentren in zumutbarer Weise zu erreichen und die vorhandene Grundversorgung im Rahmen der Daseinsvorsorge in Anspruch zu nehmen.

2.3.6 Problem der Verdrängung („Ghettoisierung“)

Nach der BSG-Rechtsprechung muss bereits bei der Festlegung des Vergleichsraumes darauf geachtet werden, dass Leistungsberechtigte bei der Wohnungssuche nicht in Gebiete mit besonders günstigem und entsprechend niedrigklassigem Wohnraum verdrängt werden. Der Grundsicherungsträger darf zwar bei der Wohnungsmarktermittlung, Mieten für Wohnungen mit bescheidenem Zuschnitt berücksichtigen, insoweit aber nicht einzelne, besonders heruntergekommene und daher "billige" Stadt- bzw. Ortsteile herausgreifen. Der Gefahr einer Ghettoisierung kann nach dem BSG dadurch begegnet werden, dass der Grundsicherungsträger auf Durchschnittswerte des unteren Mietpreisniveaus im gesamten räumlichen Vergleichsraum abstellt²⁴.

Die Gefahr einer Verdrängung wird bei der vorliegenden Wohnungsmarktermittlung dadurch ausgeschlossen, dass der Landkreis Cuxhaven bei seiner Erhebung alle Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand im kompletten Landkreisgebiet berücksichtigt (s. Ziffer 2.4 Wohnungsmarktermittlung↓). Daher fließen alle erhobenen Wohnungen unabhängig vom Preis und von der Lage innerhalb des Landkreisgebietes ein, auch Wohnungen des gehobenen Standards in guten Lagen und mit dementsprechend hohen Mieten. Es werden somit eindeutig nicht nur Wohnungen aus vermeintlich besonders günstigen Orten herangezogen.

Da im Landkreis Cuxhaven zudem ein relativ einheitliches Mietniveau auf dem Wohnungsmarkt festgestellt wurde, ist es Leistungsberechtigten nach der Produkttheorie ohne weiteres zuzumuten, eine Wohnung höheren Standards oder in besserer Lage anzumieten, wenn diese im Gegenzug eine geringere Wohnfläche aufweist. Hierdurch kann der Gefahr entgegengewirkt werden, dass Leistungsberechtigte ausschließlich in Ortschaften mit besonders geringem Mietpreisniveau wohnen, auch wenn diese Regionen typischerweise einen höheren Anteil an Sozialleistungsempfängern im Wohnbestand aufweisen.

²⁴ BSG, U. v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, Rn 21

2.3.7 Schlussfolgerungen

Insgesamt betrachtet stellt das Landkreisgebiet mit annähernd 200.000 Einwohnern und ca. 35.000 Mietwohnungen einen ausreichend großen Bereich der Wohnbebauung für die Ermittlung des Wohnungsmarktes dar. Die Zusammenfassung des gesamten Landkreisgebietes zu einem räumlichen Vergleichsmaßstab ist insbesondere auch mit Blick auf die Struktur des Wohnungsmarktes gerechtfertigt. Da sich relevante Wohnungsmärkte nur in den zentralen Orten der Samt- und Einheitsgemeinden finden lassen und diese für sich genommen regelmäßig zu kleine Datenmengen generieren würden um einzelne Vergleichsräume zu repräsentieren, ist eine Ausweitung auf das gesamte Kreisgebiet angezeigt. Diese Schlussfolgerung ergibt sich auch aus den Erfordernissen eines Wohnungssuchenden in der Region, seine Suche nach potentiell angemessenen Wohnungen auf das gesamte Kreisgebiet auszudehnen. Der Mietmarkt im gesamten Kreisgebiet stellt zudem aufgrund der geringen Schwankungen in der Mietpreishöhe je nach Ortschaft einen einheitlichen Wohnungsmarkt dar, so dass auch aus diesem Grund eine Zusammenfassung der Wohnungsmarktdaten für das gesamte Landkreisgebiet angezeigt ist.

Aufgrund der historisch gewachsenen räumlichen Verbundenheit des Gebietes sowie der flächendeckend ausreichend vorhandenen Infrastruktur in den Bereichen Kinderbetreuung, Bildung, Einzelhandel und medizinischer Versorgung stellt das Landkreisgebiet insgesamt einen homogenen Lebens- und Wohnbereich dar.

Hiergegen spricht auch nicht die relativ große Fläche des Vergleichsraumes mit mehr als 2.000 km², da aufgrund der vorhandenen verkehrsrelevanten Infrastruktur dem Recht auf Verbleib im sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen werden kann. Ein Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet nämlich nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürften. Vielmehr sind nach dem BSG vom Leistungsberechtigten auch Anfahrtswege hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden²⁵. In einem ländlich strukturierten Landkreis wie Cuxhaven ist auch der Arbeitsmarkt in einem flächenmäßig größeren Rahmen angesiedelt. Größere Arbeitgeber finden sich regelmäßig nur in den Grund-, Mittel- und Oberzentren der Region, so dass die überwiegende Anzahl von Arbeitnehmern dementsprechend pendeln muss. So geht beispielsweise aus den Analysen der Bundesagentur für Arbeit hervor, dass 25 % der im Landkreis befindlichen Arbeitnehmer eine Auspendelquote in das Oberzentrum Bremerhaven haben²⁶. Sowohl das im Landkreis

²⁵ BSG, U. v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, Rn 33-34

²⁶ Bundesagentur für Arbeit, Statistik Juni 2013 unter <https://statistik.arbeitsagentur.de>

Cuxhaven vorhandene Angebot an öffentlichem Personennahverkehr (Bus und Bahn), als auch das ausgebaute Straßennetz, ermöglichen der Bevölkerung grundsätzlich eine diesen Erfordernissen entsprechende Mobilität, so dass der Landkreis Cuxhaven auch verkehrstechnisch ausreichend verbunden ist.

Der Gefahr einer Verdrängung innerhalb des Vergleichsraumes kann dadurch entgegengewirkt werden, dass die Wohnungsmarkterhebung vorliegend auf den gesamten Wohnungsbestand im Landkreisgebiet unabhängig von Preis, Standard und Lage abzielt. Des Weiteren sind Leistungsberechtigte aufgrund des relativ gleichmäßigen Mietniveaus im Landkreis nicht darauf angewiesen, ausschließlich in bestimmten Ortschaften zu wohnen.

Als räumlicher Vergleichsmaßstab für die Ermittlung der Mietobergrenzen wird das gesamte Gebiet des Landkreises Cuxhaven festgelegt. Diese Festlegung ist nach Struktur des Wohnungsmarktes sachgerecht und erfüllt die von der Rechtsprechung entwickelten Vorgaben an einen Vergleichsraum.

Zu diesem Ergebnis kommt auch der im Rahmen der Beweiserhebung vom LSG Niedersachsen-Bremen bestellte Sachverständige, Herr Dr. von Malottki, indem er anregt, das gesamte Kreisgebiet zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen²⁷.

2.4 Wohnungsmarktermittlung im Landkreis Cuxhaven

Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen einer Wohnung einfachen Standards einer bestimmten Größe in einem bestimmten Vergleichsraum ist es Ziel, einen Mietpreis hierfür zu ermitteln (sog. Referenzmiete)²⁸. Hierbei ist auf die konkreten Verhältnisse abzustellen. Um ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln innerhalb des Vergleichsraumes zu gewährleisten, muss die Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenze auf Grundlage eines überprüfbaren schlüssigen Konzeptes beruhen, das die Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes abzubilden²⁹.

²⁷ von Malottki in „Gutachten zur Überprüfung des Jobcenters Cuxhaven zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen der KdU, Ziffer 4.2, S. 7“

²⁸ BSG, U. v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn 23

²⁹ BSG, U. v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rn 18

Von der Schlüssigkeit eines Konzepts ist nach ständiger Rechtsprechung des BSG auszugehen, wenn die folgenden Mindestvoraussetzungen erfüllt sind:

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

Das BSG erachtet grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Wohnungsmarktermittlung für zulässig, um die angemessenen Aufwendungen zu bestimmen:

Variante 1. Der Leistungsträger kann auf alle Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand abstellen. D.h., dass neben Wohnungen einfachen Standards auch solche mittleren und gehobenen Standards berücksichtigt werden, um dann aus den hieraus gewonnenen Mietpreisen einen angemessenen Wert zu ermitteln.

Variante 2. Der Leistungsträger kann auch nur Wohnungen des unteren Segmentes berücksichtigen, muss dann allerdings die obere Preisgrenze dieses Segments als Angemessenheitsgrenze zugrunde legen³⁰.

Bei der Erstellung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels hat sich der Landkreis Cuxhaven dafür entschieden, den gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Cuxhaven als Grundlage für die Ermittlung der Mietobergrenzen zugrunde zu legen. Insofern wurde die vom BSG vorgegebene Variante 1 gewählt.

Die Untersuchung bezieht sich im Landkreis Cuxhaven somit auf den gesamten Mietwohnungsmarkt.

³⁰ BSG, U. v. 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R und BSG, U. v. 06.10.2011, B 14 AS 131/10 R

2.4.1 Beobachtungsgegenstand

Ziel der vorliegenden Ermittlung ist es, die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt des Vergleichsraumes wirklichkeitsgerecht abzubilden. Zu klären ist somit die Frage, wie hoch der angemessene Mietpreis einer im Landkreis Cuxhaven gelegenen Wohnung einfachen Standards in der für Leistungsberechtigten maßgeblichen Größenkategorie ist.

Untersuchungsgegenstand der Wohnungsmarktermittlung sind hierbei ausschließlich die angemessenen Aufwendungen für die Bruttokaltmiete d.h. die Grundmiete zuzüglich kalter Nebenkosten ohne Heizkosten. Die Angemessenheit der Heizkosten ist nach der Rechtsprechung separat von der Bruttokaltmiete zu beurteilen und daher nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung³¹.

Die Datenerhebung zur Feststellung der angemessenen Bruttokaltmiete erfolgt über den gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Cuxhaven d.h. über den gesamten Vergleichsraum.

Hierbei wird eine Beschränkung auf die Größenkategorien der sozialen Wohnförderbestimmungen vorgenommen, da diese für die Festlegung der angemessenen Wohnfläche in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße der Leistungsberechtigten entscheidend ist (s. 2.1 Wohnraumgröße↑). Die Untersuchung soll zeigen, wie hoch die angemessene Bruttokaltmiete für eine Wohnung ist, die exakt der Flächengrenze der entsprechenden Größenkategorie entspricht, in die der jeweilige Haushalt nach den Wohnförderbestimmungen einzuordnen ist. Auf einen Einpersonenhaushalt beispielsweise bezogen, muss die angemessene Bruttokaltmiete für eine 50 m² große Wohnung ermittelt werden. Da eine ausschließliche Beschränkung auf Wohnungen, die den Flächengrenzen exakt entsprechen (z. B. alle Wohnungen mit einer Wohnfläche von genau 50 m²), allerdings nur geringe Datenmengen generieren würde, ist es notwendig weitere Wohnungsdaten in die Erhebung einzubeziehen. Nach der Rechtsprechung des BSG ist es daher legitim, Datenintervalle um die jeweiligen Flächengrenzen herum zu wählen³².

Zur Ermittlung einer genau den Flächengrenzen entsprechenden Wohnung und unter gleichzeitiger Sicherstellung der vollumfänglichen Nutzung der erhobenen Wohnungsdaten

³¹ BSG, U.v. 12.12.2013, B AS 87/12 R, Rn. 19

³² BSG, U. v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn 32

hat der Landkreis Cuxhaven bei seiner Wohnungsmarkterhebung auf die Datenintervalle zurückgegriffen, wie sie auch dem vom LSG Niedersachsen-Bremen überprüften Konzept zugrunde lagen und mit Urteil vom 22. April 2015 bestätigt worden sind³³. Dabei sind Wohnungen außerhalb dieser Flächenintervalle bei der Ermittlung unberücksichtigt geblieben.

Die Datenintervalle bei der Wohnungsmarkterhebung des Landkreises Cuxhaven wurden wie folgt gewählt:

Personenzahl	Flächengrenze	Wohnfläche der eingeflossenen Wohnungen
1 Person	50 m ²	45 – 55 m ²
2 Personen	60 m ²	55,01 – 65 m ²
3 Personen	75 m ²	70 – 80 m ²
4 Personen	85 m ²	80,01 – 90 m ²
5 Personen	95 m ²	90,01 – 100 m ²
6 Personen	105 m ²	100,01 – 110 m ²
7 Personen	115 m ²	110,01 – 120 m ²
8 Personen	125 m ²	120,01 – 130 m ²

Eine untere Kappungsgrenze in der Größenkategorie bis 50 m² bei der Auswertung der Bestands- und Angebotsmieten liegt bei 45 m². Dies ergibt sich aus dem Datenintervall der Wohnungsdaten zwischen 45 und 55 m², das bei der Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete der Größenkategorie bis 50 m² zugrunde gelegt wurde. In dieser Größenkategorie wurden somit alle von Vermietern zu Wohnzwecken angebotenen Wohnungen mit mindestens 45 m² und höchstens 55 m² Wohnfläche ausgewertet. Ob es sich bei diesen Wohnungen jeweils um einzelne Zimmer bzw. Einraumwohnungen handelt wurde nicht explizit aufgeschlüsselt. Für die Beurteilung des örtlich angemessenen Mietniveaus ist dies auch nicht entscheidend, da alleinstehenden Hilfesuchenden zugemutet werden kann, innerhalb der maximal zulässigen Größenkategorie kleinere Wohnungen als 50 m² zu suchen. Hierbei kommt die vom BSG entwickelte Produkttheorie zum Tragen³⁴. Danach haben alleinstehende Hilfesuchende die Möglichkeit entweder kleinere Wohnungen bzw. Zimmer mit höherem Standard und entsprechendem höheren Quadratmeterpreis anzumieten oder sich eine flächenmäßig größere Wohnung mit geringerem Standard zu suchen, sofern diese nicht der ermittelten Mietobergrenze und die Maximalgröße von 50 m² übersteigt.

³³ LSG NSB, U. v. 22.04.2015, L 13 AS 29/12 ZVW, S. 12

³⁴ BSG, U. v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn 20

2.4.2 Beobachtungszeitraum

Für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen wurden Bestands- und Angebotsmieten für den gesamten Landkreis Cuxhaven erhoben.

Bei der Datenerhebung der Bestandsmieten wurden Ende April / Anfang Mai 2016 alle Vermieter schriftlich gebeten, ihren vorhandenen Wohnungsbestand an den Landkreis Cuxhaven zu melden, so dass es sich bei den Bestandsdaten um eine stichtagsbezogene Erhebung zum Zeitpunkt Mai 2016 handelt. Rückläufer erfolgten in der Zeit von Anfang Mai bis Ende September 2016.

Bezüglich der Angebotsmieten wurde auf alle Wohnungsangebote im Zeitraum von Juni 2014 bis August 2016 zurückgegriffen, die in der Inseratsdatenbank des Landkreises Cuxhaven erfasst wurden. Der Zeitpunkt August 2016 wurde gewählt, um hinreichend aktuelle Angebotsmieten in die Ermittlung einfließen lassen zu können. Ein Rückgriff auf den unmittelbar davor liegenden Zeitraum von zwei Jahren und drei Monaten soll sicherstellen, dass insbesondere vor dem Hintergrund der Repräsentativität auch eine ausreichend große Datenmenge vorhanden ist, um Aussagen zum Wohnungsmarktgeschehen treffen zu können.

2.4.3 Art und Weise der Datenerhebung

Zur Prüfung der angemessenen Unterkunftskosten müssen die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt ermittelt und berücksichtigt werden. Liegen keine entsprechenden Mietspiegel bzw. Mietdatenbanken vor (§ 558c ff. Bürgerliches Gesetzbuch) vor, wird der Grundsicherungsträger zu erwägen haben für seinen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietspiegel zu erstellen³⁵.

Der vom Mieterverein Cuxhaven e.V. veröffentlichte Mietspiegel für den Landkreis Cuxhaven ist in den Bereichen SGB II und XII nicht anwendbar, da zum einen nicht erkennbar ist, wie die Basismiete des Mietspiegels ermittelt wurde und zum anderen keine Erkenntnisse über die zu- und abschlagsrelevanten Sachverhalte vorliegen. Es handelt sich im Übrigen auch nicht um einen qualifizierten Mietspiegel i. S. d. § 558d BGB.

³⁵ BSG, U. v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn 23

Der Landkreis Cuxhaven ist bei Ermittlung der angemessenen Mietobergrenzen daher gehalten, eigene Erwägungen anzustellen und eigene Datenerhebungen durchzuführen, um eine aussagekräftige Datengrundlage zu schaffen.

Bei der Datenerhebung im Landkreis Cuxhaven wurde unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BSG auf Bestands- und Angebotsmieten zurückgegriffen.

Nach den Ausführungen des BSG ist zunächst zu ermitteln, wie viel für eine nach Größe und Standard abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auf dem für den Hilfebedürftigen maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzuwenden ist, wobei nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen ist, sondern auch auf vermietete Wohnungen³⁶. Der Grundsicherungsträger ist verpflichtet, die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln. Das Marktgeschehen spiegeln auch die Bestandsmieten wieder, da ein großer Teil der Leistungsempfänger und unteren Einkommensbezieher in Mietwohnungen lebt und Mietzahlungen entrichtet. Nur ein geringer Teil befindet sich zum Erhebungszeitraum auf Wohnungssuche. Deshalb wäre eine Berücksichtigung nur von neu auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen nicht ausreichend repräsentativ zur Abbildung der tatsächlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes. Diese Vorgehensweise wird auch vom LSG Niedersachsen-Bremen im Urteil vom 22. April 2015 bestätigt³⁷.

2.4.3.1 Bestandsmieten

Um die entsprechenden Daten zu gewinnen, wurden zunächst alle Vermieter im Landkreis Cuxhaven ermittelt, die über Mietwohnungen verfügen. Hierbei wurden neben eigenen Ermittlungen auch die kreisangehörigen Gemeinden um Mithilfe gebeten, da diese eine bessere Kenntnis über die im Gemeindegebiet vorhandenen Mietwohnungsstrukturen haben. Auf diesem Wege wurden insgesamt 1.961 Vermieter erfasst, die im Landkreis Cuxhaven Wohnungen anbieten. Neben gewerblichen Vermietern und Mietwohnungsgesellschaften wurden auch zahlreiche private Vermieter mit kleinem Wohnungsbestand gemeldet, die vor allem in den ländlichen Regionen des Landkreises Wohnungen zur Verfügung stellen.

³⁶ BSG, U. v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, Rn 24

³⁷ LSG NSB, U. v. 22.04.2015, L 13 AS 29/12 ZVW, S. 15

Im Zeitraum von Ende April bis Anfang Mai 2016 wurden alle ermittelten Vermieter angeschrieben und gebeten, ihren vorhandenen Wohnungsbestand an den Landkreis Cuxhaven zu melden.

Für die Rückmeldungen der einzelnen Wohnungen wurden folgende Angaben bei den Vermietern abgefragt:

1. Samtgemeinde
2. Mitgliedsgemeinde
3. Wohnungsgröße
4. Kaltmiete
5. Nebenkosten (ohne Heizkosten)

Bei Erstellung des Mietspiegels im September 2016 lagen Rückmeldungen von 399 Vermietern aus dem Landkreis Cuxhaven vor. Insgesamt konnten auf diesem Wege im Landkreis Cuxhaven 7.341 Bestandsmieten erhoben werden.

Die Verteilung stellt sich wie folgt dar:

	Rückmeldungen	Bestandsmieten
Gewerbliche Vermieter:	17	5.675
Private Vermieter:	382	1.666
Gesamt	399	7.341

2.4.3.2 Angebotsmieten

Die im Kreisgebiet angebotenen Mietwohnungen werden seit Mai 2010 vom Landkreis Cuxhaven in einer Inseratsdatenbank erfasst. Diese Erfassung dient in erster Linie der Feststellung, ob im Landkreis Cuxhaven für Leistungsberechtigte tatsächlich angemessene Wohnungen verfügbar sind (s. Ziffer 3. Ermittlung der konkreten Angemessenheit ↓).

In die Datenbank fließen alle Inserate aus den regionalen Tageszeitungen ein. Dies umfasst folgende Printmedien:

- Cuxhavener Nachrichten (Inserate auch über www.cn-online.de verfügbar)
- Niederelbe Zeitung
- Nordsee Zeitung
- Cuxhaven Kurier (kostenlos)
- Hadler Kurier (kostenlos)
- Elbe Weser Aktuell (kostenlos)
- Sonntagsjournal (kostenlos)

Daneben werden auch alle Wohnungen erfasst, die im Internet auf den Portalen ImmobilienScout24 und Immonet angeboten werden, da dies die gängigen Anbieter auf dem Online-Wohnungsmarkt sind.

Für die Ermittlung der neuen Mietobergrenzen wurden alle in der Datenbank befindlichen Wohnungsdaten im Zeitraum von Juni 2014 bis August 2016 berücksichtigt.

Auch Wohnungen, die in mehreren Tageszeitungen zeitgleich angeboten werden oder über mehrere Wochen wiederholt inseriert werden, sind grundsätzlich in der Inseratsdatenbank chronologisch erfasst. Für die Ermittlung der Mietobergrenze erfolgt aber eine Dublettenbereinigung dergestalt, dass ein programminterner Datenfilter zum Ausschluss etwaiger Doppelanzeigen alle in diesem Zeitraum gesammelten Wohnungsangebote prüft und bei Übereinstimmungen in den wesentlichen Wohnungsangaben, nämlich Telefonnummer des Vermieters, Wohnungsgröße, Grundmiete und kalte Nebenkosten, eine Filterung durchführt.

Sofern mehrere Inserate in jedem einzelnen dieser Merkmale übereinstimmen, wird davon ausgegangen, dass es sich um dieselbe Wohnung handelt. Die Dubletten werden ausgesondert und bei der Datenerhebung nicht mehrfach berücksichtigt. Diese fließen nur als eine Angebotsmiete in die Richtwerterhebung ein. Damit handelt es sich bei den in der Zeit von Juni 2014 bis August 2016 gesammelten Angebotsmieten bereits um bereinigte Angebotsmieten.

Für diesen Zeitraum konnten für den Landkreis Cuxhaven insgesamt 2.192 dublettenbereinigte Angebotsmieten aus der Inseratsdatenbank ermittelt werden, die als Angebotsmieten neben den Bestandsmieten in die Auswertung des Wohnungsmarktes einfließen.

2.4.3.3 Berücksichtigung der Datenintervalle

Da bei der Untersuchung Datenintervalle gewählt wurden, die um die maßgeblichen Flächengrenzen herum liegen, kann ein Teil der bei der Vermieterbefragung erhobenen Bestands- und Angebotsmieten nicht in die Auswertung der Mietobergrenzen einfließen (s. 2.4.1 Beobachtungsgegenstand[↑]). Dies betrifft beispielsweise alle Wohnungen, die eine Quadratmeterfläche von weniger als 45 m² aufweisen oder deren Wohnfläche zwischen

65,01 und 69,99 m² liegt. Nach der Rechtsprechung des BSG ist es zulässig, diese Wohnungen aus dem Datenbestand zu entfernen³⁸.

Auf den Datenbestand ergeben sich hierdurch folgende Auswirkungen:

Datenquelle	erhobene Daten	entfallene Daten	verbleibende Daten
Bestandsmieten	7.341	1.588	5.753
Angebotsmieten	2.192	384	1.808

2.4.4 Repräsentativität und Validität der Datenerhebung

Voraussetzung für ein schlüssiges Konzept ist nach der Rechtsprechung des BSG, dass der Grundsicherungsträger bei der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller Anwendungsfälle planmäßig vorgeht im Gegensatz zu einem punktuellen Vorgehen von Fall zu Fall³⁹. Hierzu gehört, dass die gewonnenen Daten repräsentativ sind d.h. nach ihrem Umfang und ihrer Zusammensetzung den zu untersuchenden Mietwohnungsmarkt realitätsgerecht abbilden.

2.4.4.1 Datenumfang

Zur Repräsentativität der erhobenen Daten gehört zum einen, dass diese einen ausreichenden Umfang an Bewertungsobjekten darstellen. Das BSG geht davon aus, dass dies unter anderem dann der Fall sein kann, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsmarktes beruht⁴⁰. Dieser Wert ist jedoch lediglich als Anhaltspunkt zu sehen und stellt keine untere Grenze dar. So hat das LSG Niedersachsen-Bremen im Fall der Stadt Wilhelmshaven entschieden, dass auch ein geringerer Prozentsatz, hier 5,66 %, des untersuchten Wohnungsmarktes ausreichend repräsentativ ist, so dass hieraus Aussagen zu den örtlichen Gegebenheiten abzuleiten sind⁴¹. Zudem wurde die im Urteil aus dem Jahre 2008 dargelegte 10 %-Grenze von der BSG-Rechtsprechung in den letzten Jahren nicht wiederholt und kann daher als nicht verfestigt angesehen werden.

Nach den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswirtschaft herausgegebenen Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln nach § 558d BGB ist für einen qualifizierten Mietspiegel bereits eine wesentlich geringere Datengrundlage als 10 %

³⁸ BSG, U. v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn 32

³⁹ BSG, U. v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rn 19

⁴⁰ BSG, U. v. 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R, Rn 16

⁴¹ LSG NSB, U. v. 11.12.2008, L 13 AS 210/08, Rn 2. aa)

ausreichend. Bei der Erstellung eines Tabellenmiet spiegels reicht danach eine Ergebnisstichprobe von 1.200 Wohnungsdaten aus. Für Regressionsmiet spiegel genügen hiernach sogar noch kleinere Stichproben. Bei kleineren Kommunen mit homogenem Wohnungsbestand und entsprechend geringer Mietendifferenzierung reichen für einen Regressionsmiet spiegel nach den genannten Hinweisen Ergebnisstichproben von mindestens 500 Wohnungen aus, bei größeren Kommunen sind bis zu ein Prozent des relevanten Wohnungsbestandes erforderlich⁴².

Die Erhebung der gewonnenen Bestands- und Angebotsmieten bezieht sich auf den gesamten Mietwohnungsmarkt im Landkreis Cuxhaven.

Um insbesondere Aussagen zur Repräsentativität der erhobenen Daten gewinnen zu können, ist zunächst festzustellen, wie hoch der aktuelle Mietwohnungsbestand im Landkreis Cuxhaven zum Zeitpunkt der Datenerhebung ist. Als Anhaltspunkt hierfür könnten die Erkenntnisse aus der im Jahre 2011 durchgeführten bundesweiten Zensusbefragung dienen. Aus den Zensusdaten ist der gesamte Wohnraum für die jeweiligen kreisangehörigen Gemeinden des Landkreises Cuxhaven aufgeschlüsselt nach Art des Gebäudes und der Wohnungsnutzung mit Stand 09. Mai 2011 ersichtlich, die in bereinigter und aufbereiteter Form zum 31. Mai 2013 veröffentlicht wurden. Für den Landkreis Cuxhaven wiesen die Zensusdaten im Jahr 2011 einen Gesamtwohnungsbestand von 100.376 Wohnungen aus. Hiervon wurden 35.615 als Wohnungen für Vermietungszwecke, also Mietwohnungen, deklariert.

Der Gesamtwohnungsbestand aus dem Zensus wird durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder regelmäßig fortgeschrieben, wonach der Landkreis Cuxhaven zum Stichtag 31. Dezember 2014 einen Gesamtwohnungsbestand von 101.530 Wohnungen aufweist⁴³. Allerdings kann dieser Datenbestand nicht nach vermieteten und eigengenutzten Wohnungen differenziert werden.

Genauere und aktuellere Erhebungen zum vorhandenen Mietwohnungsbestand auf Kreis- bzw. Gemeindeebene liegen nach Auskunft des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik (LSN) nicht vor. Auch Anfragen beim Deutschen Mieterbund und dem örtlichen Haus- und Grundeigentümerverband Cuxhaven erbrachten keine aktuellen Ergebnisse.

⁴² Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung zur Erstellung von Miet spiegeln, S. 30f. unter <http://www.bmub.bund.de/themen/stadtwohnen/wohnungswirtschaft/mietspiegel/>

⁴³ Regionaldatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Tabelle 035-02-5 unter <https://www.regionalstatistik.de>

Alternativ zu den mittlerweile drei Jahre alten Daten aus dem Zensus kann der Mietwohnungsbestand im Landkreis Cuxhaven höchstens geschätzt werden.

Als Grundlage für eine Schätzung des Mietwohnungsbestandes könnte - wie bereits bei der Datenerhebung im Jahre 2012 - der von der NBank jährlich herausgegebene Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung dienen. Nach Auswertung des Wohnungsmarktes im Landkreis Cuxhaven durch die NBank weist dieser im Jahr 2013 eine Eigenheimquote von 68 % aus⁴⁴. Auf den Gesamtwohnungsbestand im Kreisgebiet bezogen wären demzufolge 69.040 Wohnungen als Eigenheime zu deklarieren. Eine detaillierte Nachfrage bei der NBank ergab, dass in dieser Quote der aus dem Mikrozensus 2013 generierte Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Cuxhaven erfasst wurde. Ein- bzw. Zweifamilienhäuser werden überwiegend von Familien zur Eigennutzung und nicht zu Vermietungszwecken verwendet. Genauere Daten zur jeweiligen Nutzungsart liegen jedoch auch der NBank nicht vor.

Da Ein- bzw. Zweifamilienhäuser allerdings zumindest teilweise auch vermietet werden können, muss eine Bereinigung der Eigenheimquote um diesen Mietbestand durchgeführt werden. Nach Angabe der NBank kann dieser Wert lediglich anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass höchstens 25 % der Ein- und Zweifamilienhäuser zu Mietzwecken verwendet wird. Der restliche Teil wird von den Eigentümern selbst bewohnt. Somit wären 17.260 Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Cuxhaven als Mietobjekte anzunehmen und müssen bei der Auswertung des Wohnungsmarktes mit berücksichtigt werden. Der Mietwohnungsbestand könnte danach wie folgt geschätzt werden:

Landkreis Cuxhaven (Schätzung)	
	101.530 Gesamtwohnungen (2014)
./. 69.040 Ein-/Zweifamilienhäuser (68 %)	
+ 17.260 vermietete Eigenheime	
	49.750 Mietwohnungen

Da das geschätzte Ergebnis deutlich vom tatsächlich im Zensus erhobenen Mietwohnungsbestand aus dem Jahr 2011 abweicht, wird zugunsten einer genaueren Datengrundlage das Zensusergebnis zugrunde gelegt. Der Mietwohnungsbestand im Landkreis Cuxhaven kann somit auf **35.615 Wohnungen** (31.05.2013) beziffert werden.

⁴⁴ NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015, Anhang Tabelle 6, S. 111 unter <http://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbeobachtung-2014-2015-2.pdf>

Heruntergebrochen auf die Samt- bzw. Einheitsgemeinden ist folgende Entwicklung erkennbar:

Gemeinde	Wohnungen (2008) ⁴⁵	Wohnungen (2013)	Mietwohnungen ⁴⁶
Stadt Cuxhaven	32.090	30.694	14.660
Börde Lamstedt	2.461	2.635	604
Land Hadeln	11.321	13.588	4.077
Hemmoor	6.753	6.740	2.264
Schiffdorf	6.302	6.206	1.896
Beverstedt	5.978	6.031	1.755
Hagen i. Br.	4.799	4.936	1.276
Stadt Geestland	14.014	13.963	4.568
Wurster Nordseeküste	8.999	8.357	2.320
Loxstedt	7.183	7.226	2.195
gesamt	99.900	100.376	35.615

Bei der Datenerhebung konnten 1.808 Angebotsmieten und 5.753 Bestandsmieten erhoben werden, die in die Ermittlung einfließen können, so dass sich die Repräsentativität im Landkreis Cuxhaven wie folgt darstellt:

Datenquelle ⁴⁷	Anzahl Datensätze	Anteil Wohnungsbestand(gesamt)	Anteil Mietwohnungsbestand
Bestandsmieten	5.753	5,73 %	16,15 %
Angebotsmieten	1.808	1,80 %	5,08 %
Gesamt	7.561	7,53 %	21,23 %

Da die erfassten Wohnungsdaten im Landkreis Cuxhaven 21,23 % des Mietwohnungsmarktes und 7,53 % des Gesamtwohnungsmarktes umfassen, sind diese hinsichtlich der Fallzahl hinreichend repräsentativ, um hieraus Schlussfolgerungen für den Wohnungsmarkt im Landkreis Cuxhaven ziehen zu können.

⁴⁵ Regionaldatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Tabelle 035-21-51 unter <https://www.regionalstatistik.de>

⁴⁶ Zensus 2011, Stand 31. Mai 2013 unter <https://ergebnisse.zensus2011.de>

⁴⁷ Stand Juli 2016

2.4.4.2 Repräsentativität der Bestandsmieten

Bei der Erhebung der Bestandsmieten wurden sowohl 46 gewerbliche Vermieter als auch 1.915 private Vermieter angeschrieben. Insgesamt 399 Vermieter haben Daten gemeldet, davon waren 17 gewerbliche und 382 private Vermieter. In die Datenauswertung eingeflossen sind schließlich 4.281 Bestandsmieten von gewerblichen Vermietern und 1.472 private Bestandsmieten.

Vermieter	angeschrieben	Rück- meldungen	Gemeldete Bestandsmieten	Eingeflossene Bestandsmieten	
				absolut	prozentual
Gewerbliche Vermieter:	46	17	5.675	4.281	74 %
Private Vermieter:	1.915	382	1.666	1.472	26 %
Gesamt	1.961	399	7.341	5.753	

Letztlich stellt sich die Zusammensetzung der gewerblichen zu den privaten Bestandsmieten im Verhältnis 74 % zu 26 % dar. Der überwiegende Anteil der in die Datenermittlung eingeflossenen Bestandsmieten wurde somit von gewerblichen Vermietern gemeldet. Diese Diskrepanz liegt darin begründet, dass ein Großteil der privaten Vermieter i. d. R. nur über einzelne bzw. wenige Wohnungen verfügt, die auf dem Markt zur Vermietung angeboten werden. Demgegenüber ist der Wohnungsbestand bei den teilgenommenen gewerblichen Vermietern (z.B. Siedlungsgesellschaft Cuxhaven, Wohnstättengenossenschaft Hemmoor) deutlich größer.

Ziel der Datenerhebung war es, möglichst alle möglichen Vermieter im Landkreis Cuxhaven – sowohl private als auch gewerbliche – einzubeziehen. Aus diesem Grunde wurden im Vorwege Gespräche mit allen Samt- und Einheitsgemeinden geführt, um die vor Ort befindlichen und bekannten Vermieter möglichst vollumfänglich ausfindig zu machen. Die so ermittelten 1.961 Vermieter wurden dann ausnahmslos angeschrieben und um Mithilfe gebeten. Auf diesem Wege konnten immerhin 17 gewerbliche Vermieter sowie 382 private Vermieter zur Meldung ihrer Daten bewegt werden, was einer Rücklaufquote von insgesamt rund 20 % entspricht und damit annähernd die üblichen Rücklaufquoten bei Primärdatenerhebungen wie z.B. beim klassischen Mietspiegel um die 25 % erreicht⁴⁸. Durch die bei den Bestandsmieten durchgeführte Primärdatenerhebung wurden alle verfügbaren Erkenntnisquellen durch den Landkreis Cuxhaven ausgeschöpft.

⁴⁸ von Malottki in „Gutachten zur Überprüfung des Jobcenters Cuxhaven zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen der KdU, Ziffer 4.3.5, S. 14“

Da der Landkreis bei der Datenerhebung letztlich aber auf die freiwillige Mitwirkung der angeschriebenen Vermieter angewiesen war, muss die gewonnene Datenstichprobe in ihrer Zusammensetzung so akzeptiert werden, wie die Daten von den Vermietern gemeldet wurden. Auch wenn aufgrund der Freiwilligkeit bei der Rückmeldung von Bestandsmieten eine Verzerrung immer denkbar wäre, kann dies nicht zur Unbrauchbarkeit der gewonnenen Datenbasis führen. Dies wird auch durch die Rechtsprechung des Bayerischen Landessozialgerichts mit Urteil vom 11. Juli 2012 gestützt. Nach den Ausführungen des BayLSG kann insgesamt auch dann von einer Repräsentativität des Datenmaterials ausgegangen werden, wenn ein Teil der befragten Vermieter aufgrund der Freiwilligkeit nicht an der Befragung teilgenommen hat⁴⁹.

Die Zusammensetzung der Bestandsdaten könnte nachträglich nur dadurch verändert werden, dass der Landkreis Cuxhaven einerseits versucht weitere private Vermieter zu einer Meldung zu bewegen, um so den Anteil der privaten Mietwohnungen zu erhöhen. Eine andere Möglichkeit wäre es, die Anzahl der gewerblichen Bestandsmieten in der Stichprobe nach einem klar definierten Filter abzusenken d.h. bestimmte Bestandsmieten auszusondern. Beide Wege sind problematisch.

Die Aktivierung der bisher nicht beteiligten privaten Vermieter wäre mit einigem Aufwand durchaus realisierbar. Hierzu könnten beispielsweise Erinnerungsschreiben an alle nicht beteiligten privaten Vermieter verschickt werden oder regionale Zeitungsauftritte erscheinen. Auch eine direkte Kontaktaufnahme (z.B. Telefon, E-Mail) wäre, unabhängig vom damit verbundenen Verwaltungsaufwand, denkbar. Hierdurch wäre aber keineswegs sichergestellt, dass die Differenz von rund 2.800 Bestandsmieten ausgeglichen wird und anschließend ein ausgeglichenes Verhältnis entsteht. Zudem würde sich der Fokus bei der Datenerhebung selektiv auf den Teilbereich der privaten Vermieter verengen, was der Vorgabe des BSG widerspricht, den gesamten Wohnungsmarkt zu erfassen⁵⁰. Hierbei gilt es zu bedenken, dass sich auch der überwiegende Anteil der angeschriebenen gewerblichen Vermieter nicht an der freiwilligen Datenerhebung beteiligt hat (nur 17 von 46 gewerblichen Vermietern haben Daten gemeldet). Es wäre schwierig zu begründen, warum man nicht auch in diesem Teilbereich verstärkte Anstrengungen unternimmt, um weitere Wohnungsdaten zu generieren. Die Aussage, hier gäbe es bereits ausreichend Daten, könnte den Eindruck erwecken, dass der Landkreis Cuxhaven selektiv vorgehe und nicht den gesamten Wohnungsbestand beleuchten wolle.

⁴⁹ BayLSG, U. v. 11.07.2012, L 16 AS 127/10, Rn 20f.

⁵⁰ BSG, U. v. 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R und BSG, U. v. 06.10.2011, B 14 AS 131/10 R

Andererseits wäre auch eine Aussonderung von gewerblichen Bestandsmieten schwierig. Zunächst müssten einheitliche und nachvollziehbare Kriterien festgelegt werden, welche Wohnungen nicht berücksichtigt werden sollen. Sofern man sich hier für den Preis oder die Lage der jeweiligen Wohnungen entscheidet, wäre es schwer dies sachgerecht zu definieren und die Entscheidung zu begründen. Zudem könnte der Eindruck entstehen, dass der Landkreis Cuxhaven die Stichprobe zugunsten bestimmter „schlechter“ Wohnlagen oder besonderes günstiger Wohnungsmieten beeinflussen würde. Dies ist unter dem Gesichtspunkt einer realitätsgerechten Abbildung des Wohnungsmarktes unbedingt zu vermeiden.

Maßstab für die Wohnungsmarktbeobachtung ist der Gesamtmietwohnungsbestand im Landkreis Cuxhaven. Daher werden in der vorliegenden Stichprobe sämtliche gemeldete Bestandsdaten berücksichtigt und zwar in der Zusammensetzung, wie sie dem Landkreis Cuxhaven bei der Datenerhebung tatsächlich auch mitgeteilt wurden.

Eine gewisse Diskrepanz bei der Datenzusammensetzung lässt sich nicht vermeiden und ist zugunsten der Transparenz der Datenstichprobe hinzunehmen.

Da sowohl der private als auch der gewerbliche Wohnungsmarkt in ausreichendem Umfang in der Ermittlung berücksichtigt werden, sind die Bestandsmieten in ihrer Zusammensetzung hinreichend repräsentativ, um den gesamten Wohnungsmarkt abbilden zu können.

2.4.4.3 Repräsentativität der Angebotsmieten

In den erhobenen 2.192 Angebotsmieten sind alle Wohnungen enthalten, die in der Zeit von Juni 2014 bis August 2016 öffentlich in Zeitungen und im Internet inseriert worden sind. Nicht erfasst sind dagegen Wohnungen, die nicht öffentlich angeboten wurden (sog. Under-the-Hand-Vergaben).

Auch wenn nicht auszuschließen ist, dass diese Art der Wohnungsvermietung im ländlichen Bereich eine gewisse Rolle spielen könnte, wären derartige Wohnungsangebote nicht messbar, da sie sich jeglicher Wohnungsmarktbeobachtung entziehen.

Zudem kann nicht generell unterstellt werden, dass Leistungsberechtigte insoweit über entsprechende Netzwerke verfügen, die es ihnen ermöglichen, verstärkt auf solche Wohnungsangebote zurückgreifen zu können, sondern sich vielmehr – wie andere Wohnungssuchende auch – vorrangig auf das öffentlich annoncierte Angebot stützen.

Im Übrigen dürften Unter-der-Hand-Vergaben für den vorhandenen Wohnungsmarkt eher von untergeordneter Bedeutung sein, da der weit überwiegende Anteil der angebotenen Wohnungen öffentlich vergeben wird.

Selbst wenn die Unter-der-Hand-Vergabe einen nennenswerten Anteil am Gesamtwohnungsmarkt ausmachen würde, so könnte unterstellt werden, dass die so vermieten Wohnungen deutlich günstiger sind, als öffentlich inserierte Wohnungen. Eine Nichtberücksichtigung dieses Segments hätte dann schlimmstenfalls zur Folge, dass die so ermittelten Mietpreisobergrenzen zu hoch wären und die Werte somit lediglich zugunsten der Leistungsberechtigten nach oben verzerrt würden.

Die erfassten Angebotsmieten bilden somit den relevanten Wohnungsmarkt im Landkreis Cuxhaven realistisch ab und sind daher repräsentativ.

2.4.4.4 Validität

Die Validität ist Voraussetzung für die Gültigkeit einer statistischen Untersuchung und deren Ergebnissen. Eine Untersuchung ist nur dann valide, wenn wirklich das gemessen wurde, was gemessen werden sollte bzw. wenn die erhobenen Daten auch tatsächlich die Fragen beschreiben, die erforscht werden sollten. Untersuchungsgegenstand der durchgeführten Wohnungsmarktermittlung im Landkreis Cuxhaven war die Höhe der angemessenen Bruttokaltmiete bzw. Frage, welche Bruttokaltmiete ein Leistungsberechtigter im Landkreis Cuxhaven für eine angemessene Wohnung aufwenden muss (s. Ziffer 2.4.1 Beobachtungsgegenstand[↑]). Die Datenerhebung bezog sich sowohl hinsichtlich der Bestands- als auch der Angebotsmieten ausschließlich auf die maßgeblichen Bruttokaltmieten im Vergleichsraum. Die Validität der Untersuchung ist somit gegeben.

2.4.5 Datenauswertung

Die Auswertung der erhobenen Bestands- und Angebotsmieten wurde unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze durchgeführt. Alle bereitgestellten Daten wurden insoweit aufbereitet, dass aus den Datenquellen jeweils der folgende Datensatz generiert werden konnte:

1. Gemeinde
2. Datenherkunft (Bestand oder Inserate)
3. Wohnungsgröße
4. Nettokaltmiete
5. kalte Nebenkosten
6. Bruttokaltmiete inkl. Nebenkosten

Die Daten wurden nach folgendem Muster ausgewertet:

	50 m ²			60 m ²		
LK Cuxhaven	Ø- Nettokalt miete	Kalte NK	Ø- Bruttokalt miete	Ø- Nettokalt miete	Kalte NK	Ø- Bruttokalt miete
	Ø-Wert	Ø-Wert	Ø-Wert	Ø-Wert	Ø-Wert	Ø-Wert

Diese Form der Auswertung wurde für den gesamten Landkreis Cuxhaven als Vergleichsraum jeweils einmal für die Bestandsmieten und einmal für die Angebotsmieten durchgeführt.

Aus der genannten Auswertung ergibt sich sowohl für die Bestandsmieten als auch für die Angebotsmieten ein landkreisweiter Durchschnittswert.

Die ermittelten Durchschnittswerte der Bestands- und Angebotsmieten wurden hierbei nach den Vorgaben des LSG Niedersachsen-Bremen im Verhältnis 1:1 gewichtet⁵¹.

Die Verteilung der Daten **auf die ersten fünf Größenkategorien bis 95 m²** kann den folgenden Tabellen entnommen werden:

⁵¹ LSG NSB, U. v. 22.04.2015, L 13 AS 29/12 ZVW, S. 17

Abstrakte Angemessenheit – Landkreis Cuxhaven

Aufschlüsselung nach Nettokaltmiete, kalten Nebenkosten und Bruttokaltmiete

Durchschnittswerte Bestandsmieten

Datenintervall	45 – 55 m ²			55,01 – 65 m ²			70 – 80 m ²			80,01 – 90 m ²			90,01 – 100 m ²		
Größenkategorie	50 m ²			60 m ²			75 m ²			85 m ²			95 m ²		
	∅ Nettokalt miete	Kalte Nebenk osten	∅ Bruttokalt miete	∅ Nettokalt miete	Kalte Nebenk osten	∅ Bruttokalt miete	∅ Nettokalt miete	Kalte Nebenk osten	∅ Bruttokalt miete	∅ Nettokalt miete	Kalte Nebenk osten	∅ Bruttokalt miete	∅ Nettokalt miete	Kalte Nebenk osten	∅ Bruttokalt miete
Landkreis Cuxhaven															
Durchschnitt Bestand	244,03 €	71,24 €	315,27 €	289,60 €	86,31 €	375,91 €	359,14	99,04 €	458,18 €	426,57 €	104,21 €	530,78 €	481,20 €	102,23 €	583,43 €

Durchschnittswerte Angebotsmieten

Datenintervall	45 – 55 m ²			55,01 – 65 m ²			70 – 80 m ²			80,01 – 90 m ²			90,01 – 100 m ²		
Größenkategorie	50 m ²			60 m ²			75 m ²			85 m ²			95 m ²		
	∅ Nettokalt miete	Kalte NK	∅ Bruttokalt miete	∅ Nettokalt miete	Kalte NK	∅ Bruttokalt miete	∅ Nettokalt miete	Kalte NK	∅ Bruttokalt miete	∅ Nettokalt miete	Kalte NK	∅ Bruttokalt miete	∅ Nettokalt miete	Kalte NK	∅ Bruttokalt miete
Landkreis Cuxhaven															
Durchschnitt Angebot	287,02 €	78,39 €	365,41 €	335,05 €	94,73 €	429,78 €	396,53 €	100,30 €	496,83 €	472,98 €	106,64 €	579,62 €	543,92 €	106,41 €	650,33 €

Gewichtung der Bestands- und Angebotsmieten im Verhältnis 1:1

Datenintervall	45 – 55 m ²			55,01 – 65 m ²			70 – 80 m ²			80,01 – 90 m ²			90,01 – 100 m ²		
Größenkategorie	50 m ²			60 m ²			75 m ²			85 m ²			95 m ²		
	∅ Nettokal tmiete	Kalte NK	∅ Bruttok altmiete	∅ Nettokal tmiete	Kalte NK	∅ Bruttokalt miete	∅ Nettokal tmiete	Kalte NK	∅ Bruttokalt miete	∅ Nettokal tmiete	Kalte NK	∅ Bruttok altmiete	∅ Nettokal tmiete	Kalte NK	∅ Bruttok altmiete
∅ Bestand	244,03 €	71,24 €	315,27 €	289,60 €	86,31 €	375,91 €	359,14 €	99,04 €	458,18 €	426,57 €	104,21 €	530,78 €	481,20 €	102,23 €	583,43 €
∅ Angebote	287,02 €	78,39 €	365,41 €	335,05 €	94,73 €	429,78 €	396,53 €	100,30 €	496,83 €	472,98 €	106,64 €	579,62 €	543,92 €	106,41 €	650,33 €
gewichteter Durchschnitt	265,53 €	74,81 €	340,34 €	312,33 €	90,52 €	402,85 €	377,84 €	99,67 €	477,51 €	449,78 €	105,42 €	555,20 €	512,56 €	104,32 €	616,88 €

Aufschlüsselung nach Bruttokaltmiete und Anzahl der Wohnungsdaten

Durchschnittswerte Bestandsmieten – Bruttokaltmiete

Datenintervall	45 – 55 m ²		55,01 – 65 m ²		70 – 80 m ²		80,01 – 90 m ²		90,01 – 100 m ²	
Größenkategorie	50 m ²		60 m ²		75 m ²		85 m ²		95 m ²	
	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl
Landkreis Cuxhaven	Bruttokaltmiete	Whg.	Bruttokaltmiete	Whg.	Bruttokaltmiete	Whg.	Bruttokaltmiete	Whg.	Bruttokaltmiete	Whg.
Durchschnitt Bestand	315,27 €	1.576	375,91 €	1.722	458,18 €	1.243	530,78 €	527	583,43 €	304

Durchschnittswerte Angebotsmieten – Bruttokaltmiete

Datenintervall	45 – 55 m ²		55,01 – 65 m ²		70 – 80 m ²		80,01 – 90 m ²		90,01 – 100 m ²	
Größenkategorie	50 m ²		60 m ²		75 m ²		85 m ²		95 m ²	
	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl	Ø	Anzahl
Landkreis Cuxhaven	Bruttokaltmiete	Whg.	Bruttokaltmiete	Whg.	Bruttokaltmiete	Whg.	Bruttokaltmiete	Whg.	Bruttokaltmiete	Whg.
Durchschnitt Angebot	365,41 €	284	429,78 €	379	496,83 €	421	579,62 €	248	650,33€	160

Gewichtung der Bestands- und Angebotsmieten im Verhältnis 1:1

Datenintervall	45 – 55 m ²		55,01 – 65 m ²		70 – 80 m ²		80,01 – 90 m ²		90,01 – 100 m ²	
Größenkategorie	50 m ²		60 m ²		75 m ²		85 m ²		95 m ²	
	Ø Gesamt- miete	Anzahl Whg.	Ø Gesamt- miete	Anzahl Whg.	Ø Gesamt- miete	Anzahl Whg.	Ø Gesamt- miete	Anzahl Whg.	Ø Gesamt- miete	Anzahl Whg.
Durchschnitt Bestand	315,27 €	1.576	375,91 €	1.722	458,18 €	1.243	530,78 €	527	583,43 €	304
Durchschnitt Angebote	365,41 €	284	429,78 €	379	496,83 €	421	579,62 €	248	650,33€	160
gewichteter Durchschnitt	340,34 €	1.860	402,85 €	2.101	477,51 €	1.664	555,20 €	775	616,88 €	464

2.4.6 Schlussfolgerungen

1. Wie bereits bei der Festlegung des Vergleichsraums erläutert, gibt es im Landkreis Cuxhaven regional unterschiedlich ausgeprägte Mietwohnungsmärkte und unterschiedliche Mietpreinsniveaus. Dies spiegelt sich auch in der Auswertung der Bestands- und Angebotsmieten auf Samtgemeinde- bzw. Einheitsgemeindeebene wieder und zwar sowohl hinsichtlich der Anzahl der eingeflossenen Daten als auch bei den ermittelten Durchschnittswerten.

Dies lässt den vereinfachenden Schluss zu, dass es innerhalb des Vergleichsraumes Landkreis Cuxhaven Regionen mit einem großen Wohnungsangebot und relativ günstigen Preisen gibt. Hierzu gehören beispielsweise die Stadt Cuxhaven und die Samtgemeinde Hemmoor. Demgegenüber stehen Gebiete mit einem kleinen bzw. kaum vorhandenen Wohnungsmarkt und wegen des Nachfrageüberhangs höheren Wohnungsmieten (Gemeinden Hagen i.Br. und Schiffdorf). Wie bereits unter Ziffer 2.3.1 zur Struktur des Wohnungsmarktes aufgeführt, kann im Bereich des Landkreises Cuxhaven trotz der oben festgestellten Differenzen noch von einem relativ einheitlichen Wohnungsmarkt im Vergleich zu größeren Städten wie Hamburg oder Bremen gesprochen werden.

Erkennbar ist, dass die allgemein anerkannten Marktgrundsätze von Angebot und Nachfrage sowohl in einzelnen Teilbereichen des Vergleichsraumes funktionieren als auch in der Gesamtbetrachtung über das gesamte Landkreisgebiet. Die Zusammenfassung des gesamten Landkreisgebietes zu einem räumlichen Vergleichsmaßstab hat hier eine ausgleichende Wirkung auf die Teilwohnungsmärkte. Dieser Effekt lässt sich allerdings nur erzielen, wenn für den gesamten Vergleichsraum eine einheitliche Mietobergrenze festgelegt wird und nicht einzelne Bereiche gesondert betrachtet werden.

2. Entscheidend ist nun, in welcher Höhe diese einheitliche Mietobergrenze im Landkreis Cuxhaven zu bemessen ist. Nach dem Willen des Gesetzgebers und der Rechtsprechung ist eine ausreichend hohe Mietobergrenze festzulegen, um den Leistungsberechtigten die Anmietung mindestens einer Wohnung mit einem für sie angemessenem Mindestwohnstandard zu ermöglichen. Als angemessener Wohnstandard für Leistungsberechtigte nach dem SGB II / SGB XII ist der Wohnraum des unteren Segmentes definiert⁵². Wie oben bereits erläutert, wurde bei der Datenerhebung im Landkreis Cuxhaven sogar auf den Gesamtmietwohnungsbestand zurückgegriffen, um der vom BSG

⁵² BSG, U. v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn 20

geforderten Variante 1 zu entsprechen⁵³. D.h. es sind Wohnungen aus jedem Segment, auch Wohnungen des gehobenen Standards, in die Auswertung eingeflossen. Ein hierauf basierender Durchschnittswert erfüllt daher die Mindestvoraussetzung des BSG, das untere Marktsegment zu berücksichtigen und eine Anmietung in diesem Segment ausreichend sicherzustellen.

Des Weiteren müsste die Mietobergrenze so hoch bemessen sein, dass auch ausreichend Wohnungen zu dem festgelegten Preis verfügbar sind. Dies kann nach der Rechtsprechung des BSG unterstellt werden, wenn ein Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung der angemessenen Mietobergrenze für die Bruttokaltmiete zugrunde liegt und der Durchschnittswert dieses Mietspiegels angewandt wird. Dann kann lt. BSG davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Mietobergrenze für die Unterkunft gibt⁵⁴. Die ausreichende Verfügbarkeit von Wohnraum ist jedoch vordringlich Untersuchungsgegenstand der konkreten Angemessenheit (s. Ziffer 3. Ermittlung der konkreten Angemessenheit↓) und wird im Rahmen der Einzelfallprüfung zu beurteilen sein.

Als weitere Voraussetzung muss sich die angemessene Mietobergrenze für Leistungsberechtigte nach dem BSG auch daran orientieren, was sich Menschen, die ihren Lebensunterhalt durch Einkommen selbst verdienen, in einem vergleichbaren Wohnumfeld leisten können und wollen. Der Entstehung eines reinen „Leistungsbeziehermarktes“ muss vorgebeugt werden⁵⁵. Für die Stadt München wurden vom BSG die unteren 20 % des gesamten Preissegmentes als ausreichend erachtet, um das Wohnbedürfnis der unteren Einkommensklassen zu repräsentieren⁵⁶. Diese Kappungsgrenze orientiert sich an der vom BSG im Fall München aufgestellten These, dass mit den unteren 20 % des vorhandenen Mietwohnungsbestandes gleichzeitig auch die unteren 20 % der Einkommensbezieher und somit das untere Marktsegment abgebildet würden. Diese These berücksichtigt jedoch nicht das Vorhandensein von Wohneigentum in der Gruppe der Einkommensbezieher.

Da der Landkreis Cuxhaven eine relativ hohe Eigenheimquote von 68 % des Wohnungsbestandes aufweist, kann die im Fall München angewandte Gesetzmäßigkeit hier nicht greifen. Die unteren 20 % des Mietwohnungsbestandes im Landkreis Cuxhaven reichen nicht aus, um die Referenzgruppe der unteren Einkommensbezieher zu repräsentieren. Die zu wählende Kappungsgrenze muss daher höher liegen. Das LSG

⁵³ BSG, U. v. 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R

⁵⁴ BSG, U. v. 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R, Rn 30

⁵⁵ BSG, U. v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, Rn 17

⁵⁶ BSG, U. v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn 37

Niedersachsen-Bremen hat in seiner Entscheidung vom 22. April 2015 die vom Landkreis Cuxhaven gewählte Kappungsgrenze von 50 % in Anbetracht des hohen Anteils an Wohnungseigentum im Vergleichsraum als erforderlich, aber auch als ausreichend erachtet, um auch die unteren Einkommensbezieher zu repräsentieren. Diese Grenze wird exakt durch die Bildung eines Durchschnitts- oder Mittelwertes abgebildet. Im Rahmen der vorliegenden Wohnungsmarktuntersuchung wird daher als Mietobergrenze der Durchschnittswert aller Mietwohnungen zugrunde gelegt d.h. die Kappungsgrenze liegt bei 50 %⁵⁷.

Der abgebildete Durchschnitt des gesamten Mietwohnungsbestandes enthält Wohnungen aller Segmente, d.h. auch Wohnungen des gehobenen Standards mit hohen Mieten, die entsprechend der Produkttheorie berücksichtigt worden sind. Damit sind die tatsächlichen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, insbesondere der durchschnittliche Wohnraumpreis, realistisch abgebildet. Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil von Wohnungen zu Preisen unterhalb dieses Durchschnittswertes verfügbar ist, der von Leistungsempfängern angemietet werden könnte. Die Festlegung von Richtwerten anhand des Durchschnittswertes vom Gesamtwohnungsbestand, d.h. unterer, mittlerer und gehobener Wohnraum, ist für die Leistungsberechtigten somit günstiger als wenn nur das untere Marktsegment in die Ermittlung eingeflossen wäre.

Die festgelegte Mietobergrenze ist so bemessen, dass räumliche Verdrängungseffekte (siehe Ziffer 2.3.6 „Ghettoisierung“[↑]) vermieden werden, da innerhalb des Vergleichsraumes relativ geringe Preisunterschiede bestehen und durch die Anwendung der Produkttheorie sichergestellt ist, dass Leistungsberechtigte auch in vergleichsweise teureren Wohngegenden Wohnungen mieten können, wenn sie geringere Wohnflächen in Kauf nehmen.

Die Bildung eines einheitlichen Durchschnittswertes auf Grundlage des Gesamtmietwohnungsbestandes im Landkreis wirkt zudem ausgleichend auf die unterschiedlich ausgeprägten Mietwohnungsmärkte und Preise in den einzelnen Teilregionen des Landkreises Cuxhaven.

3. Als Mietobergrenze wird der unter Ziffer 2.4.6 ermittelte Durchschnittswert unter Berücksichtigung einer Gewichtung der Bestands- und Angebotsmieten im Verhältnis 1:1 festgelegt⁵⁸.

⁵⁷ LSG NSB, U.v.22.04.2015, L 13 AS 29/12 ZVW, S. 17

⁵⁸ LSG NSB, U.v.22.04.2015, L 13 AS 29/12 ZVW, S. 17

Die Beträge werden jeweils auf volle fünf Euro aufgerundet.

Als Mietobergrenzen ergeben sich folgende Richtwerte für den Landkreis Cuxhaven:

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Richtwert ⁵⁹
1 - Person	50 m ²	345,00 €
2 - Personen	60 m ²	405,00 €
3 - Personen	75 m ²	480,00 €
4 - Personen	85 m ²	560,00 €
5 - Personen	95 m ²	620,00 €
Jede weitere Person	+10 m ²	+60,00 €

Aufteilung nach Nettokaltmiete, kalten Nebenkosten und Bruttokaltmiete

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Nettokaltmiete	kalte Nebenkosten	Bruttokaltmiete	Richtwert
1 - Person	50 m ²	265,53 €	74,81 €	340,34 €	345,00 €
2 - Personen	60 m ²	312,33 €	90,52 €	402,85 €	405,00 €
3 - Personen	75 m ²	377,84 €	99,67 €	477,51 €	480,00 €
4 - Personen	85 m ²	449,78 €	105,42 €	555,20 €	560,00 €
5 - Personen	95 m ²	512,56 €	104,32 €	616,88 €	620,00 €

⁵⁹ Die Richtwerte beinhalten, entsprechend der BSG-Rechtsprechung, Kaltmiete und Nebenkosten, jedoch keine Heizkosten.

3. Ermittlung der konkreten Angemessenheit

Nach der Rechtsprechung des BSG ist nach Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in einem zweiten Schritt die Prüfung der sog. tatsächlichen Angemessenheit vorzunehmen. In diesem zweiten Schritt ist zu ermitteln, inwieweit nach der Struktur des Wohnungsmarktes im räumlichen Vergleichsmaßstab tatsächlich die Möglichkeit besteht, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auch konkret auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können⁶⁰.

Um hierüber aussagekräftige und auch verlässliche Daten zu erhalten, wird daher der Mietmarkt des Landkreises Cuxhaven in einer Inseratsdatenbank erfasst.

Die konkrete Angemessenheit wird anhand der Inseratsdatenbank in jedem Einzelfall überprüft. Darüber hinaus werden die erfassten Daten zur Steuerung der Mietobergrenzen verwendet, um in regelmäßigen Abständen nachvollziehen zu können, ob die Mietobergrenzen noch den tatsächlichen Verhältnissen am Wohnungsmarkt entsprechen.

Es fließen alle Inserate aus den regionalen Tageszeitungen in die Datenbank ein. Das umfasst folgende Printmedien:

- Cuxhavener Nachrichten (Inserate auch über www.cn-online.de verfügbar)
- Niederelbe Zeitung
- Nordsee Zeitung
- Cuxhaven Kurier (kostenlos)
- Hadler Kurier (kostenlos)
- Elbe Weser Aktuell (kostenlos)
- Sonntagsjournal (kostenlos)

Aus dem Internet werden alle angebotenen Wohnungen aus den Portalen ImmobilienScout24 und Immonet erfasst, da dies die gängigen Anbieter auf dem Online-Wohnungsmarkt sind.

⁶⁰ BSG, U. v. 07.11.2006, 7b AS 18/ 06, Rn 22

Die Inserate werden mit folgenden Kriterien in die Datenbank eingegeben:

Kriterium
Baujahr
Datum
Größe
Heizkosten
Kaltmiete
Neben- und Heizkosten (sofern nicht getrennt werden kann)
Nebenkosten
Ort
Ortsteil
Samtgemeinde
Straße
Telefonnummer
Warmmiete (als Inklusivmiete)
Zeitung
Zimmeranzahl

Die Zeitungen und Online-Inserate werden beim Landkreis Cuxhaven archiviert, um die nachträgliche Überprüfbarkeit der Angaben im Inserat zu ermöglichen.

Die Art und der Umfang der einzelnen Wohnungsinserate unterscheiden sich jedoch grundlegend. Da es dem Inserenten frei steht, welche Art und Menge von Angaben er zu seinem Wohnraum macht, ist die Auswertbarkeit der Inserate auch entsprechend unterschiedlich. Nicht in allen Fällen enthalten die Inserate die Angaben, die für eine Auswertung im Sinne dieser Richtlinie notwendig sind.

Um aussagekräftige Datensätze zu erhalten ist es erforderlich, dass die Inserate die o.g. Kriterien ausweisen. In den Fällen, in denen sich aus dem Inserat nicht mindestens die Aufteilung der Mietpreisangabe in Bezug auf die Wohnungsgröße, Kaltmiete, kalte Nebenkosten und Heizkosten ergeben, erfolgt eine telefonische Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Vermieter. In diesem Telefonat werden die fehlenden Angaben erfragt, soweit der Vermieter bereit ist, diese Auskünfte telefonisch zu geben.

Der häufigste Mangel der Inserate besteht darin, dass diese keine Aufteilung zwischen den allgemeinen Betriebskosten wie z. B. Müll- und Wassergebühren (kalten Betriebskosten) auf der einen Seite und den Heizkosten auf der anderen Seite vornehmen. So sind in einem Großteil der Inserate die Betriebskosten mit den Heizkosten zum Posten „Nebenkosten“ zusammengefasst und werden daher nur in einem Betrag genannt.

Im Rahmen der vom BSG geforderten Produkttheorie und unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen in den §§ 22 SGB II sowie 35 SGB XII ist jedoch eine Differenzierung zwischen den Kosten der Unterkunft, also der Grundmiete und den kalten Betriebskosten und den Heizkosten als eigenständigem Kostenfaktor absolut notwendig. Hauptsächliches Ziel der telefonischen Nachfragen ist es daher, die einzelnen Vorauszahlungswerte in Erfahrung zu bringen.

Es ist jedoch festzustellen, dass diese Differenzierung selbst durch den Vermieter nicht immer erbracht werden kann, da für diese regelmäßig keine Notwendigkeit besteht, unter den Betriebskosten eine weitere Unterscheidung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist den Vermietern der Anteil, der auf die Posten „kalte Betriebskosten“ sowie „Heizkosten“ entfällt, vielfach nicht bekannt.

Daher sind die Ausgangswerte zur Beurteilung der jeweiligen Wohnung unterschiedlich:

- a) Es wird nur die Kaltmiete angegeben
- b) Es wird die Kaltmiete und die kalten Nebenkosten angegeben
- c) Es werden die Kaltmiete und kumulierte kalte und warme Nebenkosten angegeben
- d) Es wird eine Warmmiete als Produkt der Positionen Kaltmiete, kalte Nebenkosten und Heizkosten angegeben
- e) Es wird eine Warmmiete als Inklusivmiete angegeben

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslagen war es notwendig, eine Methodik zur jeweiligen Beurteilung der Wohnung zu entwickeln:

Angemessen sind Wohnungen wenn

- | | | |
|---------------------------|---------------------|-----------|
| • $[KM]^{61} + [NK]^{62}$ | kleiner oder gleich | Richtwert |
| • $[Warmmiete]^{63}$ | kleiner oder gleich | Richtwert |

⁶¹ Kaltmiete ohne Nebenkosten und Heizkosten

⁶² Nebenkosten (ohne Heizkosten)

⁶³ Warmmiete als Produkt der einzelnen Bestandteile $[KM]$, $[NK]$ und $[HK]$, nicht gemeint sind Inklusivmieten

- [KM] + [NK & HK]⁶⁴ kleiner oder gleich Richtwert
- [Warmmiete als Inklusivmiete] kleiner oder gleich Richtwert (warm)⁶⁵

Nicht angemessen sind Wohnungen wenn

- [KM] + [NK] größer Richtwert
- [KM] größer Richtwert

Nicht beurteilbar sind Wohnungen wenn

- [Warmmiete] größer Richtwert
- [KM] + [NK & HK] größer Richtwert

Eine Wohnung, die nicht zweifelsfrei als angemessen beurteilt werden kann, bei der jedoch nicht ausgeschlossen ist, dass die Wohnung tatsächlich angemessen ist, wird als „**nicht beurteilbar**“ ausgewiesen.

Hierbei wird im Zweifel eine Wohnung als unangemessen oder nicht beurteilbar ausgewiesen, obwohl mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit von einer Angemessenheit ausgegangen werden kann. Beispielsweise wird eine Wohnung als nicht beurteilbar ausgewiesen, wenn für einen Einpersonen-Haushalt eine Wohnung inseriert wird, die eine Kaltmiete von 240 € ausweist und 106 € an Heiz- und Nebenkosten. Sofern der Vermieter die Heiz- und Nebenkosten nicht aufschlüsseln kann, wird diese Wohnung nicht als angemessen ausgewiesen, obwohl davon ausgegangen werden kann, dass die Heizkosten mehr als 1 € betragen und die Kaltmiete mit Nebenkosten daher den Richtwerten entsprechen würde.

Es wird daher vom Leistungsberechtigten zu erwarten sein, dass er neben den bereits als angemessen identifizierbaren Wohnungen auch die Wohnungen mit in die Suche einbezieht, die nicht beurteilbar sind.

Die Struktur des Landkreises Cuxhaven als Flächenlandkreis mit geringer Einwohnerdichte spiegelt sich auch bei der Wohnungssuche wieder.

Die Samt- und Einheitsgemeinden bestehen im Wesentlichen aus einem Hauptort und den weiteren, zuweilen sehr kleinen Ortsteilen. Dies hat auch Auswirkungen auf den Mietmarkt. Gerade in den Mitgliedsgemeinden ist ein Mietmarkt oft nicht vorhanden. Dies liegt schon an der Tatsache, dass in diesen Ortschaften vornehmlich selbstbewohnte Einfamilienhäuser als Bebauung prägend sind. Mehrfamilienhäuser sind hier eher die Ausnahme und es gibt daher

⁶⁴ kumulierte Nebenkosten und Heizkosten, wenn die Einzelbestandteile nicht vom Vermieter beziffert werden können

⁶⁵ kalter Richtwert plus angemessene Heizkosten (ang. Wohnfläche x Heizkostenrichtwert, derzeit 1,40 €)

nur verschwindend geringen Wohnraum, der vermietet werden kann. Eine nennenswerte Anzahl von Mietwohnungen ist höchstens im jeweiligen Grundzentrum der Gemeinden bzw. in angrenzenden Gemeinden sowie dem Mittelzentrum Cuxhaven vorzufinden.

Im Rahmen der tatsächlichen Angemessenheit ist somit eine Betrachtung des kompletten Kreisgebietes geboten, da dies den Vergleichsmaßstab darstellt. Da letztendlich jeder, der in dieser Region eine Wohnung sucht, auf Grund des eingeschränkten Angebots darauf angewiesen ist, auch in benachbarten Gemeinden das Wohnungsangebot zu sondieren, würden auch Personen, die nicht dem Personenkreis des SGB II oder SGB XII zuzuordnen sind, ihre Wohnungssuche auf das komplette Gebiet des Landkreises Cuxhaven ausweiten. Es kann daher auch von einem Leistungsberechtigten erwartet werden, dass er sich nicht nur in der jeweiligen Samt- oder Einheitsgemeinde um angemessenen Wohnraum bemüht, sondern auch kreisweit. Aufgrund der räumlichen Nähe und der vorhandenen Verkehrsstruktur ist eine Wohnungssuche im gesamten Kreisgebiet zumutbar.

4. Fortschreibung

Das LSG Niedersachsen-Bremen hat dem Landkreis Cuxhaven im Urteil vom 22. April 2015 nahegelegt, sein schlüssiges Konzept aufgrund einer fortlaufenden Prüfung der Marktsituation in gewissen Anständen fortzuschreiben. Genaue Zeiträume hat das LSG indes nicht genannt.

Wie unter Ziffer 3. zur konkreten Angemessenheit bereits erläutert, wird der Mietmarkt des Landkreises Cuxhaven laufend in einer Inseratsdatenbank erfasst, um aussagekräftige und auch verlässliche Daten zur Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum im Kreisgebiet zu erhalten.

Zudem werden die in der Inseratsdatenbank enthaltenden Daten in regelmäßigen Abständen ausgewertet, um nachvollziehen zu können, ob die Mietobergrenzen noch den tatsächlichen Verhältnissen am Wohnungsmarkt entsprechen. Sollte sich bei einer entsprechenden Auswertung ergeben, dass nicht mehr ausreichend Wohnraum zu den angemessenen Mietobergrenzen verfügbar ist, wird eine Anpassung der Mietobergrenzen in Form einer Fortschreibung vorgenommen.

Die genauen Fortschreibungsmodalitäten werden dann zu gegebener Zeit nach gesonderter Prüfung festgelegt.

5. Anlagen

Gesamtauswertung Bestandsmieten und Inserate für den Landkreis Cuxhaven

Durchschnittswerte Bestandsmieten - Bruttokaltmiete

Datenintervall	45 – 55 m ²		55,01 – 65 m ²		70 – 80 m ²		80,01 – 90 m ²		90,01 – 100 m ²		100,01 – 110 m ²		110,01 – 120m ²		120,01 – 130m ²	
Größenkategorie	50 m ²		60 m ²		75 m ²		85 m ²		95 m ²		105 m ²		115 m ²		125 m ²	
Landkreis Cuxhaven	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.
Durchschnitt Bestand	315,27 €	1.576	375,91 €	1.722	458,18 €	1.243	530,78 €	527	583,43 €	304	630,72 €	134	674,14 €	105	796,77 €	142

Durchschnittswerte Angebotsmieten - Bruttokaltmiete

Datenintervall	45 – 55 m ²		55,01 – 65 m ²		70 – 80 m ²		80,01 – 90 m ²		90,01 – 100 m ²		100,01 – 110 m ²		110,01 – 120m ²		120,01 – 130m ²	
Größenkategorie	50 m ²		60 m ²		75 m ²		85 m ²		95 m ²		105 m ²		115 m ²		125 m ²	
Landkreis Cuxhaven	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.	Ø Bruttokaltmiete	Anzahl Whg.
Durchschnitt Angebot	365,41 €	284	429,78 €	379	496,83 €	421	579,62 €	248	650,33 €	160	689,50 €	74	782,03 €	100	859,95 €	142

Gewichtung der Bestands- und Angebotsmieten im Verhältnis 1:1

Datenintervall	45 – 55 m ²		55,01 – 65 m ²		70 – 80 m ²		80,01 – 90 m ²		90,01 – 100 m ²		100,01 – 110 m ²		110,01 – 120m ²		120,01 – 130m ²	
Größenkategorie	50 m ²		60 m ²		75 m ²		85 m ²		95 m ²		105 m ²		115 m ²		125 m ²	
	Ø Gesamt-miete	Anzahl Whg.	Ø Gesamt-miete	Anzahl Whg.	Ø Gesamt-miete	Anzahl Whg.	Ø Gesamt-miete	Anzahl Whg.	Ø Gesamt-miete	Anzahl Whg.	Ø Gesamt-miete	Anzahl Whg.	Ø Gesamt-miete	Anzahl Whg.	Ø Gesamt-miete	Anzahl Whg.
Ø Bestand	315,27 €	1.576	375,91 €	1.722	458,18 €	1.243	530,78 €	527	583,43 €	304	630,72 €	134	674,14 €	105	796,77 €	142
Ø Angebote	365,41 €	284	429,78 €	379	496,83 €	421	579,62 €	248	650,33 €	160	689,50 €	74	782,03 €	100	859,95 €	142
Ø gewichtet	340,34 €	1.860	402,85 €	2.101	477,51 €	1.664	555,20 €	775	616,88 €	464	660,11 €	208	728,09 €	205	828,36 €	284



Richtwerte

Unter Berücksichtigung des vorgegebenen Rahmens durch die bisherige Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes werden ab **01.01.2017** folgende Richtwerte für den Landkreis Cuxhaven festgelegt:

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Richtwert
1 - Person	50 m ²	345,00 €
2 - Personen	60 m ²	405,00 €
3 - Personen	75 m ²	480,00 €
4 - Personen	85 m ²	560,00 €
5 - Personen	95 m ²	620,00 €
Jede weitere Person	+10 m ²	+60,00 €

Die Richtwerte entsprechen der Kaltmiete zuzüglich der Nebenkosten, jedoch ohne Heizkosten.