

Konzept
zur Ermittlung
der aktuellen örtlichen
Wohnraummieten
im Landkreis Hildesheim

– Grundsicherungsrelevanter
Mietspiegel –

August 2017

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Grundlagen	3
2. Datenerhebung/ Beobachtungsgegenstand.....	3
3. Regionale Differenzierung.....	6
4. Angemessene Wohnfläche	7
5. Angemessener Quadratmeterpreis	8
6. Auswertung	10
7. Fazit	10
8. Anlagen:.....	10

Auskünfte zum Konzept erteilt:

Dezernat 1 Finanzen und Innere Dienste
- Dez. 1 SGB II -

Frau Rohrsen-Fründt

Tel.: 05121 309-3363

Fax: 05121 309 95 3363

E-Mail: Tanja.Rohrsen-Fruendt@landkreishildesheim.de

oder sgb2@landkreishildesheim.de

DE-Mail-Zugang: poststelle@landkreishildesheim.de-mail.de

Az. (D1 SGB II) 50 10 02

1. Grundlagen

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Sozialgesetzbuch Zweites Buch – Grundsicherung für Arbeitssuchende – (SGB II) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Hierzu ist zu ermitteln, bis zu welcher Höhe die Unterkunftskosten abstrakt angemessen sind. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) muss es einem Hilfeempfänger möglich sein, zu diesem angemessenen Preis eine Wohnung anzumieten, die nach Lage, Bausubstanz und Ausstattung einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt¹.

Mit Urteil vom 07.11.2006 hat sich das BSG der sog. Produkttheorie angeschlossen und ein pauschales Abstellen auf die Werte der Tabelle zu § 8 WoGG nur dann für zulässig erachtet, wenn andere örtliche Erkenntnisquellen nicht vorliegen². In der Folge hat das BSG Kriterien entwickelt, denen ein sog. „**schlüssiges Konzept**“ zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten genügen muss:

1. Die Datenerhebung darf ausschließlich in einem genau eingegrenzten Vergleichsraum erfolgen und muss ebenso über den gesamten Vergleichsraum erfolgen
2. Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Beobachtungsgegenstandes
3. Es sind Angaben zum Beobachtungszeitraum erforderlich
4. Die Art und Weise der Datenerhebung ist festzulegen
5. Die Datengrundlage muss repräsentativ sein
6. Die Datenerhebung muss valide sein
7. Es sind anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung einzuhalten
8. Es sind Angaben über die gezogenen Schlüsse erforderlich (z.B. Kappungsgrenze)³.

Der Landkreis Hildesheim als einer der Träger der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II hat sich daraufhin entschlossen, eine eigene grundsicherungsrelevante Datenbank zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten aufzubauen.

2. Datenerhebung/ Beobachtungsgegenstand

Hierzu wurde eine Stelle beim Landkreis Hildesheim eingerichtet, die den freien verfügbaren Wohnraum im Landkreis Hildesheim erfasst. Der **freie Wohnungsmarkt** wurde seit Oktober 2007 wöchentlich durch Recherche in der örtlichen Presse (Hildesheimer Allgemeine Zeitung, Leine-Deister-Zeitung (LDZ), Alfelder Zeitung, Rund um Bad Salzdetfurth (RUBS), HuckUp) ausgewertet. Darüber hinaus erfolgte die Recherche im Internetportal Immobilienscout24, Immonet, Immowelt und Immopool. Da die Angaben in den Offerten nicht immer alle benötigten Angaben enthalten, wurde telefonischer Kontakt zu den Vermietern aufgenommen und versucht, die Angaben zu vervollständigen.

Die örtlichen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften (Kreiswohnungsbaugesellschaft Hildesheim, Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld, Gemeinnützige Baugesellschaft Hildesheim, Beamtenwohnungsverein, Baugenossenschaft Wiederaufbau, Bauverein Sarstedt und Bauverein Elze), sowie Wohnungsverwaltungsgesellschaften und einige Immobiliengesellschaften (z. B. AK Immobilienverwaltung, AK-Immobilienfokus, Alpha-Immobilien, Baugenossenschaft

¹ BSG 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, Rn. 19

² BSG 07.11.2006, B 7 b AS 18/06 R

³ BSG 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R

Wiederaufbau, Ehler Immobilien, Grundstücksverwaltung Ehlert, Hillebrand-Immobilien, rentei, Sievers Hausverwaltung, SIS Immobilien, Sparkasse Hildesheim) konnten zur Mitarbeit gewonnen werden. Diese teilten monatlich ihre zur Vermietung stehenden Wohnungen per Fax, E-Mail, Briefpost mit, bzw. boten die Möglichkeit, über das dortige Internetangebot, verfügbaren Wohnraum abzurufen. Diese wurden in die Mietdatenbank aufgenommen.

Die Datengrundlage umfasst folgende Angaben, sofern bekannt bzw. recherchierbar:

- Datum der Veröffentlichung der Zeitungsanzeige, Internetrecherche bzw. Mitteilung der Wohnungsbaugesellschaft/Wohnungsbaugenossenschaft,
- Fundstelle,
- Vermieter,
- Lage des Objektes,
- Lage der Wohnung im Haus,
- Anzahl der Zimmer,
- Größe,
- Kaltmiete,
- Nebenkosten,
- Heizkosten,
- Mietkaution,
- Provision,
- Baujahr/Sanierung,
- Ausstattung/Besonderheiten,
- Angabe ob an Transferleistungsempfänger vermietet wird (ab 09/2008),
- Angaben zu behindertengerechtem Wohnraum,
- Angaben zu Fahrstuhl im Haus,
- Angaben zur Infrastruktur (Kindergarten, Schule, ÖPNV und Einkaufsmöglichkeit),
- Zeitpunkt der Vermietung.

Doppelerfassungen wurden weitestgehend ausgeschlossen. Die jeweiligen Datensätze beinhalten – wie oben ausgeführt – u.a. das Datum des Angebots, Quelle, Vermieter, Größe, Kaltmiete und sofern die Angaben bekannt, Anschrift (PLZ, Ort und Straße), Lage im Haus, Anzahl der Zimmer, Betriebskosten, Heizkosten usw..

Der Ausschluss von Doppelerfassungen erfolgte über eine Sortierung/Filterung der Datensätze. Hierzu wurde zunächst die Datenbank der vorherigen Auswertung um die Daten der fortlaufend geführten Datenbank ergänzt. Die Datensätze aus der fortlaufenden Datenbank wurden farblich kenntlich gemacht. Die Datensätze wurden in mehreren Durchläufen nach den o.g. Daten sortiert und/oder gefiltert (i.d.R. auf- oder absteigend), so dass gleich bzw. ähnlich lautende Datensätze untereinander aufgeführt sind. Die untereinander stehenden Datensätze wurden sodann auf Gleichheit/Ähnlichkeit abgeglichen. Wurde anhand der Anschrift, Größe und/oder Preis festgestellt, dass die Datensätze gleich waren, wurde der neueste Datensatz behalten und die älteren Datensätze gelöscht. Gleichzeitig wurde der neueste Datensatz mit einem Kommentar versehen, der die gelöschten Datensätze anhand der lfd. Nr. wiedergibt.

Auch wurde Wohnraum erfasst, der für das „Wohnen im Alter“ seniorengerecht bzw. für betreutes Wohnen hergerichtet wurde, sofern hierzu eine Angabe aus der Offerte ersichtlich ist. Dieser Wohnraum wird bei der Ermittlung der aktuellen örtlichen Wohnraummielten außer Acht gelassen. Es wurden daher die Angebote mit seniorengerechtem Wohnraum (Alfeld) und Angebote mit Wohnraum für betreutes Wohnen (Hildesheim) nicht in die Datenbank zur Ermittlung des aktuellen Wohnungsmarktes aufgenommen.

Seit April 2014 wird auf die Daten der Fa. empirica, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) zurückgegriffen. Der Datenbankauszug enthält Datensätze mit folgenden Angaben:

- Lage (PLZ, Ort/Gemeinde, Orts-/Stadtteil, Straße, Hausnummer)
- Objekt (Fläche (qm), Anz. Zimmer, Objekttyp)
- Nettokaltmiete (Euro/Whg.)
- Verlangte monatl. Vorauszahlungen (Euro/Whg.) (Nebenkosten unspezifisch, kalte Nebenkosten, Heizkosten)
- Objekteigenschaften (Baujahr, Etage, Balkon/Terrasse, Garten/-anteil/-nutzung, Gäste WC, Einbauküche, Lift, barrierefrei, möbliert, WBS erforderlich, Heizsystem, Befeuern der Heizung)
- Inserat (gewerblicher Anbieter, erstes Datum Inserat, letztes Datum Inserat, ID)

Doppelerfassungen werden im Wege eines automatisierten Verfahrens ausgeschlossen. Die von dort gelieferten Daten, Einzelaufstellung aus der „empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)“ mit dem räumlichen Filter (Landkreis Hildesheim), zeitlichen Filter (ab 01.01.2012) und thematischen Filter (Mietwohnungen und Miethäuser) wurden erstmals für die Ermittlung der ab Juli 2015 geltenden Richtwerte genutzt.

Zur Überprüfung der Frage, ob die von hier verarbeiteten Daten eine geeignete Grundlage für ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten darstellen, wurde ein **Sachverständigengutachten** beim Institut Wohnen und Umwelt (IWU) in Auftrag gegeben, welches am 29.12.2014 erstellt wurde⁴. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Datenbasis den wissenschaftlichen Standards genüge. Es handele sich bezogen auf die Grundgesamtheit der auf dem offiziellen Markt zugänglichen Wohnungsangebote nahezu um eine Vollerhebung. Die Datenbasis sei daher per se als „repräsentativ“ anzusehen (s. Fazit).

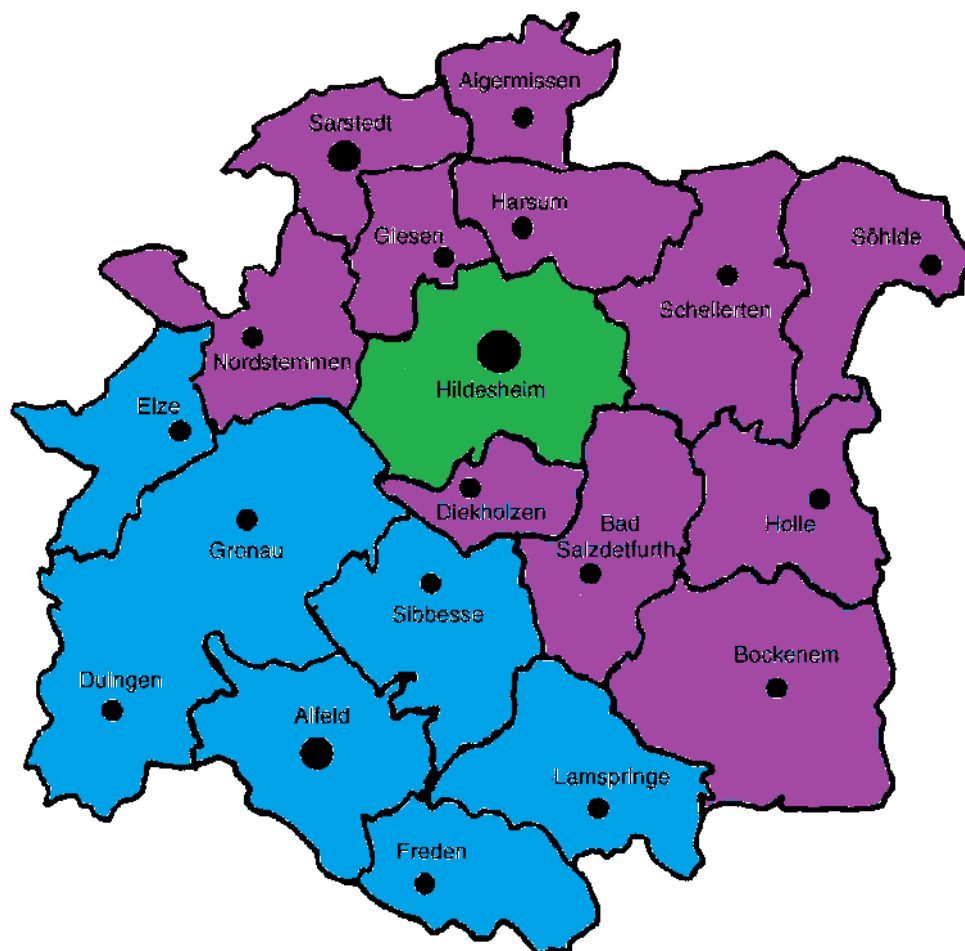
Die Fallzahlen von ca. 2.500 Angeboten pro Jahr, was einer Erfassungsquote von gut einem Drittel aller angebotenen Wohnungen entspreche (S. 15), seien insgesamt als vollkommen ausreichend für valide statistische Auswertungen zu bewerten (S. 13).

Hinsichtlich der Einzelheiten wird im Übrigen auf den Inhalt des Gutachtens verwiesen.

⁴ Anlage 2

3. Regionale Differenzierung

In einem weiteren Schritt wurde im Sinne der Rechtsprechung des BSG der örtliche Vergleichsmaßstab gebildet, indem der Landkreis Hildesheim in drei Regionen aufgeteilt wurde. Die Region I bildet dabei die Stadt Hildesheim. Die Städte, Gemeinden und Samtgemeinden im Süden und Westen des Landkreises (Alfeld, Elze, Freden, Lamspringe, Leinebergland (ehem. Duingen und Gronau) und Sibbesse) bilden die Region II und die Städte und Gemeinden im Norden und Osten (Algermissen, Bad Salzdetfurth, Bockenem, Diekholzen, Giesen, Harsum, Holle, Nordstemmen, Sarstedt, Schellerten und Söhlde) die Region III. Diese regionale Aufteilung erfolgte insbesondere unter Berücksichtigung der Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur.



Die Überlegungen des Landkreises zum örtlichen Vergleichsmaßstab (regionale Aufteilung) wurden durch die Auftragsarbeit der Leibniz-Universität Hannover (juristische Fakultät, Lehrstuhl des öffentlichen Rechts, insbesondere der staatlichen Transferleistungen) untersucht und auf wissenschaftlich fundierter Datenbasis bestätigt (> Die regionale Differenzierung der „Kosten für Unterkunft und Heizung“ und Wohnsituation der Leistungsempfänger der Grundsicherung für Arbeitssuchende im Landkreis Hildesheim < von Ulf Keller, wissenschaftlicher Mitarbeiter der Leibniz-Universität Hannover – Mai 2009)⁵.

⁵ Anlage 1

Die wissenschaftliche Untersuchung orientiert sich diesbezüglich an dem BSG⁶. Dort ist ausgeführt:

„(...) Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend große Räume (nicht bloß Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Einer sog. Ghettobildung wird dadurch begegnet, dass hinsichtlich der Referenzmieten zwar auf Mieten für „Wohnungen mit bescheidenem Zuschnitt“ abgestellt wird, insoweit aber nicht einzelne, besonders heruntergekommene und daher „billige“ Stadtteile herausgegriffen werden dürfen, sondern auf Durchschnittswerte des unteren Mietpreisniveaus im gesamten Stadtgebiet bzw. räumlichen Vergleichsraum abzustellen ist. (...) Ohne Präjudiz für die Sachlage könnte nach Auffassung des Senates auch das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt München in die Vergleichsbetrachtung einbezogen sein (...)“

Das wissenschaftliche Gutachten der Universität Hannover stellt im Kern fest:

„(...) Hinsichtlich der vorgenommenen räumlichen Differenzierung ist festzustellen, dass die durch die Kreisverwaltung im Verwaltungsverfahren festgelegte Einteilung des Kreisgebietes im Gesamtbild als **in sich schlüssig** und **empirisch belastbar** einzustufen ist. Diese Beurteilung ergibt sich als Bild sowohl in der längerfristig rückreichenden Herleitung wie auch für die Betrachtung der gegenwärtigen Situation im Landkreis Hildesheim. Weiterhin ist aufgrund der zu Hilfe gezogenen und analysierten Strukturdaten (...) begründet zu vermuten, dass die vorliegende regionale Differenzierung in die bestehenden Regionen I bis III auch in zumindest mittelfristiger Perspektive tragbar sein wird und einer zu erwartenden regionalen und räumlichen Entwicklung des Landkreises Rechnung tragen kann. (...)“ (S. 55).

Wesentliche Veränderungen bei den jeweiligen Infrastrukturmerkmalen, wie im Gutachten Keller beschrieben, haben sich in der Vergangenheit nicht ergeben, so dass die regionale Differenzierung der Vergleichsräume weiterhin Gültigkeit hat.

4. Angemessene Wohnfläche

Nach der Rechtsprechung des BSG sind die angemessenen Unterkunftskosten auf der Grundlage der Produkttheorie, d.h. des Produkts aus angemessener Wohnfläche und angemessenem Quadratmeterpreis, zu bestimmen.

Bezüglich der angemessenen Wohnflächen hat sich der Landkreis an den niedersächsischen Wohnraumförderungsbestimmungen orientiert. Diese sehen folgende angemessene Wohnflächen vor:

Für einen 1-Personen-Haushalt: bis 50 qm,
für einen 2-Personen-Haushalt: bis 60 qm,
für einen 3-Personen-Haushalt: bis 75 qm,
für einen 4-Personen-Haushalt: bis 85 qm und
für jede weitere Person 10 qm mehr.

⁶ BSG 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

Eine Erhöhung der abstrakt angemessenen Wohnfläche kann aufgrund besonderer Umstände (Krankheit, Behinderung, Umgangsrecht, Alleinerziehung) im Rahmen der Prüfung der individuellen Angemessenheit der Unterkunft erfolgen⁷.

Der Landkreis hat 5 Wohnungskategorien gebildet, welche jeweils die Intervalle zwischen den o.g. Grenzen ausfüllen (also für 1-Personen-Haushalte alle Wohnungen bis 50 qm, für 2-Personen-Haushalte alle Wohnungen zwischen 50 und 60 qm usw. bis 5-Personen-Haushalt und größer 85 qm).

5. Angemessener Quadratmeterpreis

Für jede Wohnung wurde zunächst der qm-Preis (Kaltmiete) ermittelt. Aus diesen Daten wurde sodann der durchschnittliche qm-Preis (arithmetisches Mittel), bezogen auf die jeweilige Region und innerhalb der Region bezogen auf die einzelnen Bedarfsgemeinschaften bzw. Wohnungskategorien (s.o.) errechnet.

Da nach der Rechtsprechung des BSG im Leistungsrecht des SGB II sowie des SGB XII nur das **untere Wohnungsmarktsegment** zu betrachten ist⁸, war eine Bestimmung des unteren Segments vorzunehmen und dabei sicherzustellen, dass in jeder Region und unter Berücksichtigung von Größe und Struktur der Bedarfsgemeinschaft ein ausreichendes Angebot an anzumietenden Wohnraum zur Verfügung steht.

Im ersten Schritt zur Bestimmung des „unteren“ Segments wurde festgelegt, maximal 35% vom gebildeten Mittelwert nach unten abzuweichen und so das Risiko, Wohnungen aus dem „untersten“ Segment einzubeziehen, auszuschließen.

Im zweiten Schritt wurde geprüft, inwieweit in dem neu bestimmten „unteren“ Segment (Mittelwert minus 35% nach unten) eine ausreichende Anzahl anzumietender Wohnungen zur Verfügung steht. Dabei wurde festgestellt, dass diese Voraussetzung nicht erfüllt wäre. Um keine weitere Absenkung in Richtung „unterstes“ Segment vorzunehmen, wurden auch diejenigen Wohnungen, deren Quadratmeterpreis bis zu 10% über dem Mittelwert liegt, einbezogen. Damit waren auch die Voraussetzungen für eine ausreichende Anzahl von verfügbaren Wohnungen erfüllt.

Aus den Datensätzen des vorgenannten Korridors wurde sodann das arithmetische Mittel gebildet (**gewichteter Mittelwert**), welches im Ergebnis ca. 2-5% unterhalb des Mittelwertes aller Wohnungen liegt.

Das Bayerische Landessozialgericht, welches durch das BSG bestätigt wurde, hatte bereits ausgeführt, der Senat sehe „das untere Marktsegment jedenfalls dann als hinreichend abgedeckt an, wenn dieses das preislich untere Fünftel des Wohnungsmarktes umfasst und der Anteil der Grundsicherungsempfänger an der Bevölkerung deutlich geringer liegt“⁹. Offen bleiben könne nach dieser Entscheidung, ob nicht auch ein geringerer Anteil als die gewählten 20% noch ausreichend sei. Die von hier gewählte Kappungsgrenze nach oben und unten liegt im Ergebnis deutlich über den vom BSG bestätigten 20%.

Hinzugerechnet wurde sodann das arithmetische Mittel der kalten **Nebenkosten** pro qm derjenigen Wohnungen, die innerhalb des oben beschriebenen Korridors liegen, wobei nicht alle Mietangebote Angaben zu den Nebenkostenvorauszahlungen enthalten.

⁷ Siehe hierzu: Geschäftsanweisung des Landkreises Hildesheim zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1-3 SGB II

⁸ BSG 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn. 20

⁹ BSG 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R

Die Auswertung hinsichtlich der kalten Nebenkosten für die Richtwerte ab Juli 2015 war aufgrund einer geringen Anzahl von Datensätzen mit Angaben zu den kalten Nebenkosten in den Regionen II und III nicht möglich. Der Anteil der Datensätze insgesamt mit Angabe zu den kalten Nebenkosten betrug in der Region II 28,55% (440 Datensätze) und in der Region III 31,74% (798 Datensätze). Es wird daher auf die ausgewerteten kalten Nebenkosten der Region I zurückgegriffen. Der Anteil der Datensätze mit Angaben zu den kalten Nebenkosten betrug 38,53% (2.310 Datensätze). Auch in den nachfolgenden Jahren werden die kalten Nebenkosten der Region I in den beiden anderen Regionen berücksichtigt.

Die Heizkosten werden gesondert übernommen und sind daher nicht Gegenstand des Konzepts.

Der Landkreis hat bewusst **davon abgesehen, das untere Marktsegment** anhand von Kriterien (Baujahr/Sanierung, Ausstattungsmerkmale, Lage etc.) vorab **abstrakt zu definieren**. Zum einen können den jeweiligen Informationsquellen nur in Einzelfällen alle insoweit für eine Kategorisierung der Wohnung in unteres, mittleres oder gehobenes Niveau erforderlichen Angaben entnommen werden, so dass in vielen Einzelfällen Nachfragen erforderlich wären. Dies wäre allerdings nicht nur mit einem nicht leistbaren Verwaltungsaufwand verbunden, sondern beinhaltete darüber hinaus nicht die Gewähr dafür, dass sämtliche Informationen abgerufen werden könnten, da der jeweilige Vermieter nicht einmal verpflichtet wäre, dem Landkreis Auskunft zu erteilen. Des Weiteren waren bei dieser Entscheidung auch erhebliche rechtliche Risiken in Bezug auf die zutreffende Gewichtung der einzelnen Faktoren und damit letztlich wiederum die Frage inwieweit diese einer gerichtlichen Prüfung standhalten können.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BSG, wonach es dahingestellt bleiben kann, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc. isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird, geht der Landkreis daher bei der Auswertung der erhobenen Daten davon aus, dass es sich bei diesen Faktoren um solche handelt, die sich regelmäßig im Quadratmeterpreis widerspiegeln¹⁰. Das BSG führt in dieser Entscheidung insoweit wörtlich aus:

„(...) Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. 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 von daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, **die als Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden**, im unteren Segment der nach der 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 unangemessenen hohen Kosten belastet wird. Der Senat folgt insoweit der Produkttheorie (...), die letztlich abstellt auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, **das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt**. (...)“

Das BSG hat unter Hinweis auf die den Grundsicherungsträgern zustehende **Methodenfreiheit** zudem klargestellt, dass ein verfahrensrechtliches Erfordernis, sämtliche Wohnwertmerkmale regelmäßig und unabhängig von der Art des schlüssigen Konzepts in einem vorgeschalteten Schritt abschließend zu definieren, nicht bestehe¹¹.

¹⁰ BSG 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn. 20 und BSG 18.06.2008, B 14/7 AS 44/06, Rn. 13

¹¹ BSG 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R, Rn. 19

Auch der 11. und 15. Senat des Nds. LSG gehen mittlerweile davon aus, dass eine Bestimmung der Angemessenheitswerte über den Preis grundsätzlich zulässig ist¹².

6. Auswertung

Zum Stichtag 01.10.2008 wurden die Daten erstmals ausgewertet. Zu diesem Zeitpunkt enthielt die Datenbank zur Ermittlung des aktuellen örtlichen Wohnungsmarktes 2.466 Wohnungen. In der Folge wurde zunächst halbjährlich, ab Mai 2011 jährlich eine Auswertung der Daten vorgenommen, zum Stichtag 31. März.

Hierbei wurden zunächst die Daten der zurückliegenden 24 Monate, ab Juli 2012 (in Anlehnung an die Vorgehensweise bei Mietspiegeln) der zurückliegenden 48 Monate berücksichtigt. Ab Juli 2016 wurde die Verfahrensweise erneut auf die Berücksichtigung der Daten der zurückliegenden 24 Monate umgestellt, da die Mieten in jüngster Zeit relativ stark gestiegen sind und sich durch den Rechtskreiswechsel anerkannter Flüchtlinge in das SGB II der „günstige“ Wohnraum weiter verknappt. Durch eine Verkürzung des Zeitraums ist eine größere Aktualität der Richtwerte gewährleistet.

Dabei wird zu Gunsten der Hilfebedürftigen ein „Bestandsschutz“ gewährt. Veränderungen der Angemessenheitsgrenze nach „unten“ wirken sich danach immer nur dann aus, wenn beim Bedarf des Hilfebedürftigen bzw. der Bedarfsgemeinschaft ohnehin eine Änderung, z.B. durch den Wegzug oder Zuzug von Personen innerhalb der Bedarfsgemeinschaft, eingetreten ist. Änderungen der Angemessenheitsgrenze nach „oben“ führen zu einer Anpassung der in der Bedarfsberechnung berücksichtigten angemessenen Unterkunftskosten.

7. Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Landkreis Hildesheim mit seinem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel alle vom BSG geforderten Kriterien für ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten erfüllt und der hiesige Grundsicherungsrelevante Mietspiegel ein schlüssiges Konzept i.S. der Rechtsprechung des BSG darstellt.

8. Anlagen:

Anlage 1 Die regionale Differenzierung der „Kosten für Unterkunft und Heizung“ und Wohnsituation der Leistungsempfänger der Grundsicherung für Arbeitssuchende im Landkreis Hildesheim von Ulf Keller, wissenschaftlicher Mitarbeiter der Leibniz-Universität Hannover – Mai 2009

Anlage 2 Gutachten zur sachverständigen Überprüfung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels des Landkreises Hildesheim von Dr. Christian v. Malottki – 29.12.2017

¹² LSG NDSB 16.12.2015, L 15 AS 159/14 und LSG NDSB 10.06.2016, L 11 AS 1788/15