

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0
Fax: +49(0)6151/2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg „Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel 2017“

Eine Untersuchung im Auftrag des Landkreises Limburg-Weilburg

Darmstadt, den 03.05.2017

Autoren: Dr. Christian von Malottki
Galina Nuss
Günter Lohmann

Inhalt

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich | 3 |
| 2 | Ermittlung der Richtwerte | 4 |
| 2.1 | Angemessene Wohnfläche | 4 |
| 2.2 | Örtlicher Vergleichsraum | 4 |
| 2.3 | Ermittlung nettokalter Referenzmieten | 6 |
| 2.4 | Ermittlung bruttokalter Referenzmieten | 7 |
| 2.5 | Ermittlung bruttowarmer Referenzmieten | 7 |
| 3 | Ergebnis: Richtwerte für Angemessenheitsgrenzen | 8 |
| 4 | Einordnung der Ergebnisse | 9 |

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung werden im Folgenden nur männliche Bezeichnungen verwendet. Sie schließen aber immer Frauen und Männer gleichermaßen ein.

1 Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich

Das deutsche Sozialleistungssystem sichert auch für den Bereich des Wohnens das Existenzminimum ab. Zielgruppen sind:

- Empfänger der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB II)
- Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB XII)

Dabei werden Leistungsempfängern die tatsächlich anfallenden Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung (KdH) nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII bis zu einem „angemessenen“ Niveau gewährt. „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.“ (Entscheidung des Bundessozialgerichts B 7 b AS 18/06 R). Dieses Niveau muss anhand der Analyse des lokalen Wohnungsmarktes näher bestimmt werden.

Leistungsempfänger mit höheren Wohnkosten werden in der Regel zur Kostensenkung aufgefordert. Die Kostensenkung kann durch Umzug erfolgen, aber bspw. auch durch Untervermietung oder Verhandlungen mit dem Vermieter. Erfolgt dies nicht, so werden nach einer Übergangszeit von in der Regel sechs Monaten die erstatteten KdU bzw. KdH auf das Niveau der Angemessenheitsgrenze abgesenkt.

Der Bundesgesetzgeber hat die Bestimmung und Begründung der Angemessenheitsgrenze den örtlichen Trägern, d.h. Kreisen und kreisfreien Städten überantwortet. Zum einen tragen sie – abgesehen von einem Bundeszuschuss – die Leistungen, zum anderen können sie nach Ansicht des Gesetzgebers den örtlichen Wohnungsmarkt besser einschätzen.

Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) unterscheidet zwischen der abstrakten Angemessenheitsgrenze und der Angemessenheitsgrenze im konkreten Einzelfall. Die abstrakte Angemessenheitsgrenze gilt übergreifend für den ganzen Markt und dient letztlich der Vereinheitlichung und der Verwaltungseinfachung. Das Ziel der abstrakten Angemessenheitsgrenze ist es, dass sie in der Mehrzahl der Einzelfälle valide ist, und nur bei Vorliegen besonderer Gründe des Einzelfalls von ihr abgewichen wird.

Die abstrakte Angemessenheitsgrenze ist jedoch nicht die Antizipation einer jeden Einzelfallentscheidung. Die Anerkennung von KdU im konkreten Einzelfall über den jeweiligen Richtwert hinaus kommt z.B. in Betracht bei sogenannten Härtefällen, in Fällen der Unwirtschaftlichkeit von Umzügen (im Vergleich zu den eingesparten Kosten der Unterkunft und Heizung) sowie – befristet – bei einer dokumentierten erfolglosen Wohnungssuche.

Da der Bundesgesetzgeber keine weiteren methodischen Vorgaben bezüglich der abstrakten Ermittlung der Angemessenheitsgrenze gemacht hat, erfolgten die relevanten Rahmensetzungen durch die Rechtsprechung. Das BSG hat seit 2006 das so genannte „schlüssige Konzept“ mit formalen und teils auch inhaltlichen Anforderungen an die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze entwickelt. Das vorliegende Konzept entspricht in weiten Teilen demjenigen der Stadt Dresden, welches in der Entscheidung B 4 AS 9/14 des BSG als schlüssig bestätigt wurde, wobei im Landkreis Limburg-Weilburg der in Dresden verwendete aktuelle Teil des Mietspiegeldatensatzes durch eine Angebotsmietenerhebung ersetzt wurde.

Die folgenden Ausführungen gliedern sich deshalb nach den Arbeitsschritten des schlüssigen Konzepts:

1. Bestimmung einer angemessenen Wohnfläche (siehe 2.1),
2. Bestimmung eines örtlichen Vergleichsraums (siehe 2.2) und
3. Bestimmung einer abstrakten Referenzmiete (Bruttokaltmiete, d.h. Nettokaltmiete plus kalte Nebenkosten, pro Quadratmeter) (siehe 2.3 bis 2.5).

Die Angemessenheitsgrenze in € ergibt sich aus dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Referenzmiete. In der Anwendung gilt die so genannte Produkttheorie. So müssen die beiden Faktoren ange-

messene Fläche und angemessene Miete pro Quadratmeter nicht beide für sich erfüllt werden. Lediglich das Produkt aus beiden Größen (die Miete für die ganze Wohnung in €) zählt als Angemessenheitsgrenze.

Die bruttokalte Angemessenheitsgrenze gilt in gleicher Höhe auch für Eigentümer von selbstgenutztem Wohnraum und deckt deren Zinskosten sowie die kalten Nebenkosten ab.

In zwei Sonderfällen wird neben der Bruttokaltmiete auch die zusätzlich errechnete Nettokaltmiete (d.h. ohne kalte Nebenkosten) bzw. die Bruttowarmmiete (d.h. mit warmen Nebenkosten) geprüft:

- Im Falle einer Neuvermietung kann mit der Aufschlüsselung nach Nettokaltmiete und kalten Nebenkosten die Plausibilität der vom Vermieter angesetzten Nebenkostenvorauszahlung überprüft werden und ggf. die Zustimmung zu einer Vermietung versagt werden. Dies geschieht letztlich auch, um den Mieter vor hohen Nebenkostennachzahlungen zu schützen.
- In energetisch sanierten Wohnungen mit erhöhten Bruttokaltmieten und Ersparnissen bei den Heizkosten (bzw. umgekehrt bspw. in Wohnungen mit teuren Nachtspeicherheizungen) kann im Einzelfall von der getrennten Prüfung von Bruttokaltmiete und warmen Nebenkosten abgewichen werden. Denn eine bei separater Prüfung resultierende Kostensenkungsaufforderung würde Umzüge provozieren, die nicht wirtschaftlich und damit auch nicht zumutbar sind (Entscheidung B 14 AS 60/12 R des BSG). Wichtig ist dabei, dass der hierfür verwendete Heizkostenmittelwert keine Grenze darstellt, die geeignet ist, unwirtschaftliches Heizverhalten zu beurteilen. Hierfür dient nach wie vor gemäß BSG-Rechtsprechung der bundesweite Heizspiegel der Firma CO₂-online.¹ Bei der Beurteilung des unwirtschaftlichen Heizverhaltens ist dann der Verbrauch in kWh maßgeblich.

Das vorliegende Gutachten gibt nur die Ergebnisse des „schlüssigen Konzepts“ und eine kurze Zusammenfassung der Methodik wieder. Die Details der jeweiligen Errechnung sind in einem eigenen Methodenbericht dokumentiert.

2 Ermittlung der Richtwerte

2.1 Angemessene Wohnfläche

Als angemessene Wohnfläche werden gemäß der BSG-Rechtsprechung die Werte der hessischen Landeswohnraumförderungsbestimmungen² verwendet. Sie lauten:

- 50 m² für einen Ein-Personen-Haushalt
- 60 m² für einen Zwei-Personen-Haushalt
- 75 m² für einen Drei-Personen-Haushalt
- 12 m² für jede weitere Person

2.2 Örtlicher Vergleichsraum

Die Rechtsprechung des BSG hat den Begriff des so genannten Vergleichsraums eingeführt, der in seiner Konzeption durch das BSG verschiedene Funktionen hat:

¹ Vgl. www.heizspiegel.de

² Die in § 17 (IV) HWOFG genannte „angemessene Wohnungsgröße“ wird durch Punkt 11.1 des Erlasses zur „Ausstellung von Bescheinigungen über die Wohngeldberechtigung nach § 5 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes (HWOBindG) beziehungsweise nach § 17 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG) sowie von Berechtigungsbescheinigungen zum Bezug von Wohnungen der Vereinbarten Förderung (§§ 88d und 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 22.07.2014 (StAnz. 32/2014 Seite 645) konkretisiert.

- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen es für eine Bedarfs- und Einstandsgemeinschaft auf Wohnungssuche (sei es wegen einer Kostensenkungsaufforderung oder aus Gründen eines notwendigen Umzugs) zumutbar ist, zu suchen.
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II gilt. Bei einem nicht notwendigen Umzug gilt also innerhalb des Vergleichsraums die bisherige tatsächliche Höhe der Unterkunftskosten als Grenze der Bedarfsdeckung, außerhalb des Vergleichsraums wegen Art. 11 GG die Angemessenheitsgrenze des Zielorts (vgl. Entscheidung B 4 AS 60/09 R, Rn. 11 des BSG).³
- Er gilt als der Bereich, innerhalb dessen die gleiche Angemessenheitsgrenze gilt, während die Überschreitung des Vergleichsraums i.d.R. auch zu anderen Angemessenheitsgrenzen führt.
- Gleichzeitig gilt er auch als Bereich, innerhalb dessen Daten ausgewertet werden müssen (Entscheidung B 4 AS 18/09 R des BSG, Rn. 19).

Dabei ist davon auszugehen, dass diese vier Funktionen mit den gleichen Raumabgrenzungen erfüllt werden sollen. Im Landkreis Limburg-Weilburg werden bei der Abgrenzung dieser Vergleichsräume zwei wesentliche Argumentationsstränge berücksichtigt:

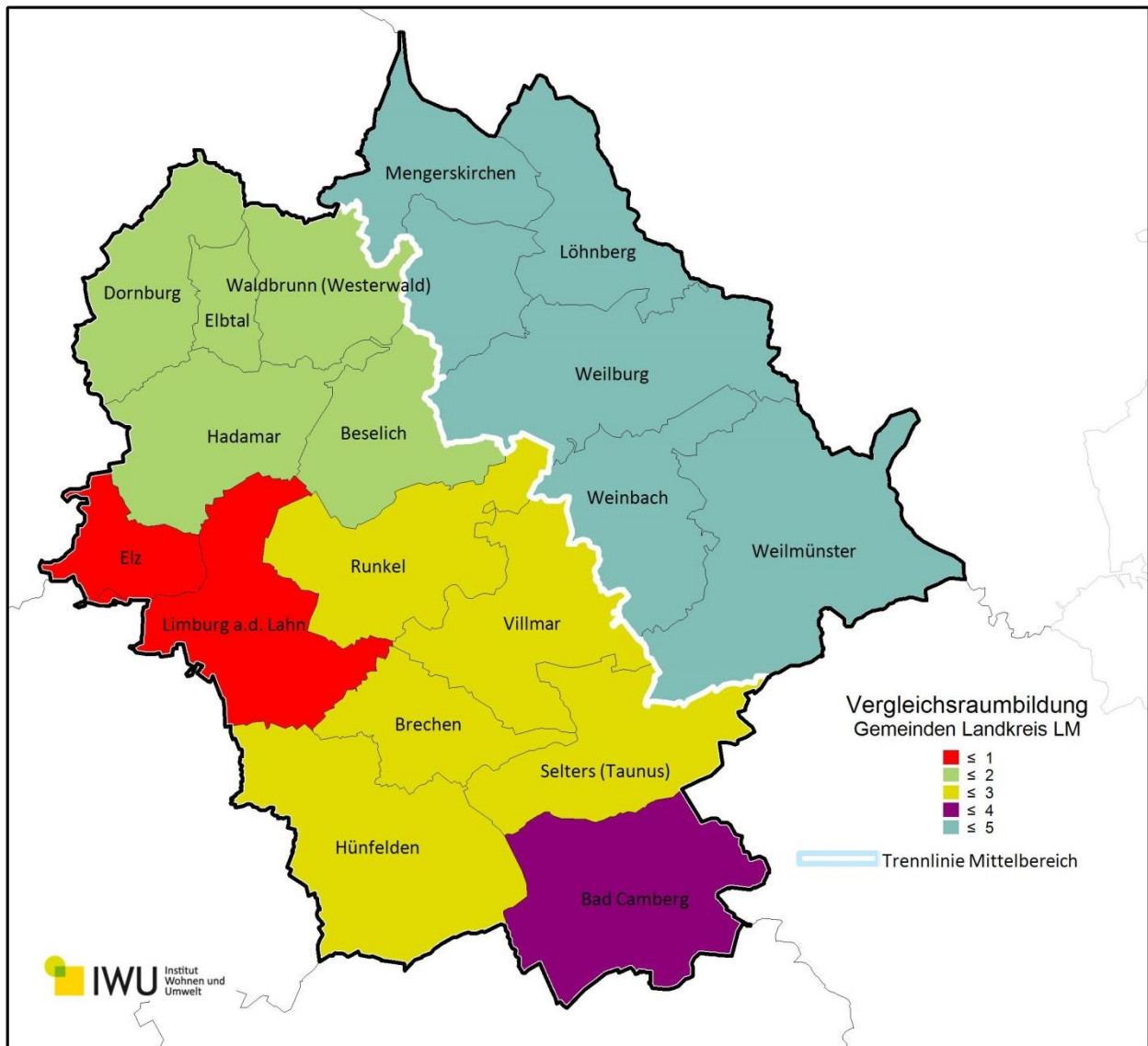
- Der Vergleichsraum nach BSG-Rechtsprechung⁴ ist ein ausreichend großer homogener Lebens- und Wohnbereich, der sich durch räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit auszeichnet und sicherstellt, dass der Leistungsempfänger in seinem bisherigen Umfeld wohnen bleiben kann. Dabei geht die Rechtsprechung von der Zumutbarkeit im Normalfall aus. Pendelentfernungen von bis zu 1,5 Stunden seien zumutbar, zumal sie ja auch anderen Niedrigeinkommensbeziehern zumutbar seien. Dies führt zu eher großen Vergleichsräumen, die sich bspw. an Verflechtungsbereichen bzw. den Mittelbereichen der Regionalplanung orientieren können. Im Landkreis Limburg-Weilburg wird mit dieser Argumentation der Mittelbereich Weilburg vom Mittelbereich Limburg getrennt.
- Eine räumlich kleinteiligere Differenzierung bzw. eine Differenzierung von Angemessenheitsgrenzen nach Preisniveau (z.B. nach Mietenstufen des Wohngeld oder Wohnungsmarkttypen) führt hingegen dazu, dass Umzüge in Richtung billigerer Teilräume vermieden werden. Somit kann eine möglichst genaue Beschreibung des Mietpreisniveaus räumliche Entmischung bzw. den Zwang zu Umzügen in den billigeren Teil des Vergleichsraums vermeiden. Im Landkreis Limburg-Weilburg wird mit dieser Argumentation der Mittelbereich Limburg weiter ausdifferenziert in die beiden städtischen Bereiche Limburg / Elz bzw. Bad Camberg. Der verbleibende ländliche Raum wird in den etwas höherpreisigen Teil im Süden und den etwas billigeren Norden ausdifferenziert. Im Mittelbereich Weilburg ist eine derartige Ausdifferenzierung wegen des homogenen Preisniveaus nicht notwendig.

Damit ergeben sich fünf Vergleichsräume und fünf verschiedene Angemessenheitsgrenzen (vgl. Abbildung 1). Alle der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen zugrunde liegenden Datenerhebungen und -auswertungen sind jeweils vergleichsraumspezifisch (es sind also eigentlich fünf „schlüssige Konzepte“ mit gleicher Methodik) und umfassen jeweils den gesamten Vergleichsraum.

³ Zu beachten ist, dass höhere Aufwendungen sowohl im SGB II wie im SGB XII nur anerkannt werden, wenn der Leistungsträger dem Umzug zugestimmt hat. Dazu muss die Erforderlichkeit des Umzugs gegeben sein (§ 22 Abs. 6 SGB II; § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII). Diese Restriktion gilt auch bei einem Wechsel des Vergleichsraums.

⁴ Die Entscheidung B 14 AS 2/10 R des BSG, Rn. 18, verweist auf (jetzt) § 140 SGB III, durch den Fahrzeiten beschreiben werden, die erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden. In diesem Paragraphen werden Pendelzeiten als unverhältnismäßig lang definiert, wenn diese zweieinhalb Stunden bei einer täglichen Arbeitszeit von mindestens sechs Stunden bzw. zwei Stunden bei einer täglichen Arbeitszeit bis sechs Stunden überschreiten.

Abbildung 1: Vergleichsräume im Landkreis Limburg-Weilburg



2.3 Ermittlung nettokalter Referenzmieten

Die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen beruht auf folgenden zwei Datenquellen:

- Angebotsmietsammlung des privaten Dienstleisters www.immodaten.net, der automatisiert sämtliche gängigen Internetportale „absurft“ und als Datenbank archiviert, ergänzt um die Datenlieferung der nicht öffentlich annoncierenden institutionellen Anbieter im Landkreis. Die Angebote wurden anhand einer Sonderauswertung des Zensus zum Mietwohnungsmarkt (ohne Substandard) repräsentativ gewichtet.
- Bestandsmieten der Leistungsempfänger im SGB II und im SGB XII.

Das Konzept arbeitet grundsätzlich mit einer Auswertung des gesamten Wohnungsmarktes und definiert die Angemessenheitsgrenze je Haushaltsgrößenklasse als Perzentil⁵ der Häufigkeitsverteilung der Mieten in einem Korridor um die Flächenrichtwerte.

Mit dem aus den Daten abgeleiteten Ergebnis („Schlussfolgerungen aus der Datenanalyse“) sind gemäß der Rechtsprechung des BSG folgende Bedingungen gewährleistet, begründet und dokumentiert:

- Die tatsächliche Anmietbarkeit von Wohnungen zu aktuellen Marktpreisen in ausreichender Häufigkeit unter Berücksichtigung der Nachfragekonkurrenz durch Mieter ohne Leistungsbezug nach SGB II / XII. Die Bedingung ist in der Mehrzahl der Vergleichsräume und Haushaltsgrößenklassen maßgeblich.
- Die Anlehnung an die Lebensumstände von anderen Beziehern niedriger Einkommen außerhalb der Grundsicherung, d.h. die Vermeidung eines reinen Leistungsbeziehermarktes: Hier wird – analog zum schlüssigen Konzept 2013⁶ – auf das 10%-Perzentil als Mindestgröße zurückgegriffen. Die Bedingung ist teilweise bei den großen Wohnungen in ländlichen (Mittelbereich Weilburg) und eher suburban geprägten (Bad Camberg) Teilmärkten maßgeblich.

Die in der Rechtsprechung als dritte Bedingung formulierte Vermeidung der Segregation bzw. „Ghettoisierung“ wird über die o.a. Ausdetaillierung der Vergleichsräume nach dem Preisniveau verhindert.

Die Datenerhebung sowie die genaue Errechnung und Begründung der aus den Daten gezogenen Schlüsse sind im Methodenbericht⁷ dokumentiert.

2.4 Ermittlung bruttokalter Referenzmieten

Die bruttokalten Angemessenheitsgrenzen ergeben sich, indem der haushaltsgrößenklassenspezifische Mittelwert der tatsächlichen kalten Nebenkosten der Leistungsbezieher im SGB II zur nettokalten Referenzmiete addiert wird.

Dieser rechnerische Wert für die kalten Nebenkosten stellt an sich ebensowenig eine Angemessenheitsgrenze dar wie die nettokalte Referenzmiete. Beide Summanden können überschritten werden, wenn ein Ausgleich durch den jeweils anderen Summand erfolgt. Der Mittelwert der kalten Nebenkosten ist als zweiter Summand geeignet und bedarfsdeckend, weil dadurch der Anteil der unangemessen Wohnenden (Überschreiterquote) bruttokalt und nettokalt annähernd gleich hoch ist.⁸

2.5 Ermittlung bruttowarmer Referenzmieten

Um zu einem bruttowarmen Richtwert zu gelangen, wird mit der gleichen Argumentation wie oben der Mittelwert der Heizkosten zur bruttokalten Angemessenheitsgrenzen addiert. Der Wert gilt energieträgerübergreifend, weil er ausschließlich dazu dient, nicht wirtschaftliche Umzüge zu bestimmen. Hohe Heizkosten wegen eines teuren Energieträgers müssen / können über die dann niedrigere Kaltmiete ausgeglichen werden. Für eine erste Prüfung auf unwirtschaftliches Heizverhalten dient nach wie vor der bundesweite Heizspiegel.

⁵ Anteilswert der Häufigkeitsverteilung. Das p-te Perzentil gibt an, dass mindestens p % der Beobachtungen unterhalb des Perzentilwertes liegen. Das 50 %-Perzentil ist der Median.

⁶ Analyse & Konzepte: Landkreis Limburg-Weilburg. Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Limburg-Weilburg. Neufassung vom 08.09.2015: Wohnungsgrößenklassen überarbeitet. Hamburg, 08.09.2015.

⁷ Vgl. Institut Wohnen und Umwelt: Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg 2017. Darmstadt, 2017 (in Erstellung).

⁸ Vgl. v. Malottki et al.: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Forschungsbericht im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales Nr. 478, Berlin, 2017, S. 206.

3 Ergebnis: Richtwerte für Angemessenheitsgrenzen

Für die fünf Vergleichsräume ergeben sich die in Tabelle 1 dargestellten Angemessenheitsgrenzen. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die bruttokalten Werte maßgeblich für die Bestimmung der Kosten der Unterkunft nach der Rechtsprechung des BSG sind und die nettokalten und bruttowarmen Werte für die oben genannten Sonderfälle zum Tragen kommen.

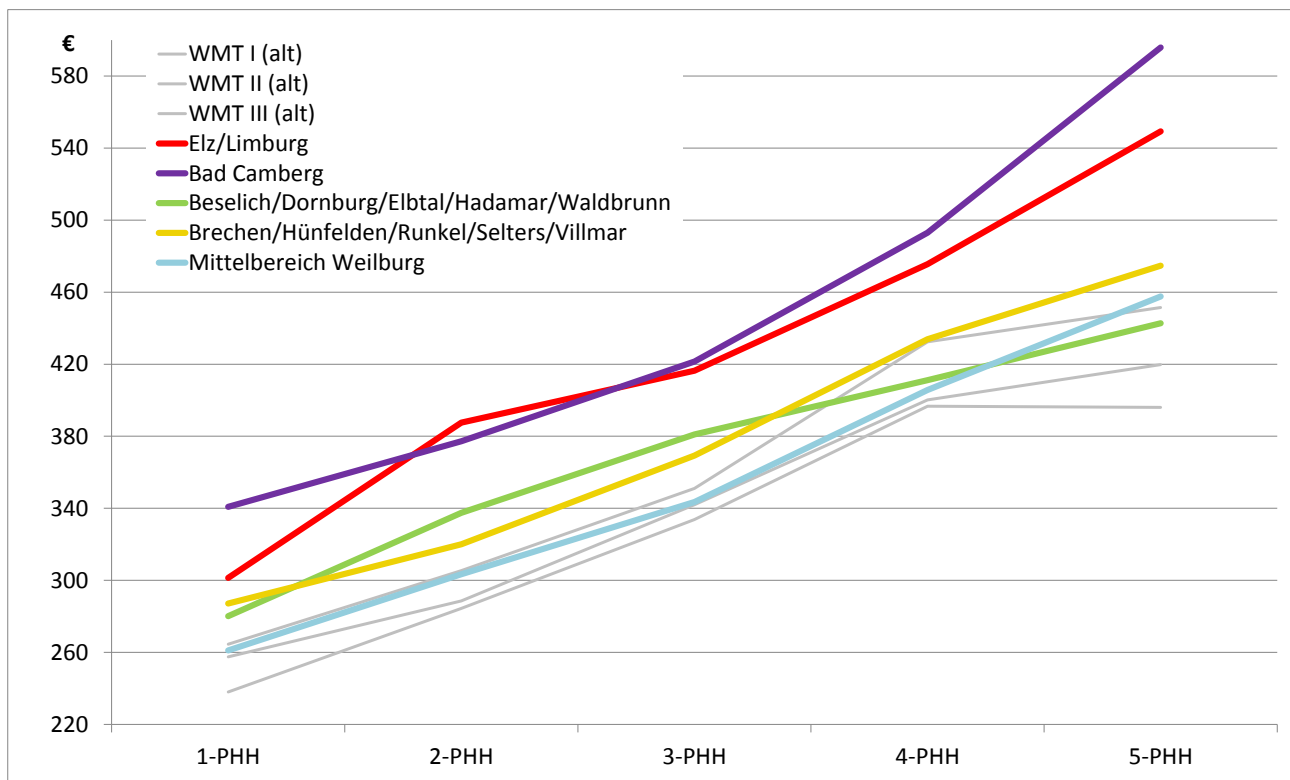
Tabelle 1: Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Limburg-Weilburg

| | | Elz / Limburg | Beselich / Dornburg / Elbtal / Hadamar / Waldbrunn | Brechen / Hünfelden / Runkel / Sel- ters / Villmar | Bad Camberg | Mittelbereich Weilburg |
|---------------------------|-------------------|---------------|--|---|---------------|---------------------------|
| 1 Person / 50 qm | Nettokalt | 301,36 | 280,13 | 287,14 | 340,84 | 261,10 |
| | kalte BK | 51,78 | 51,78 | 51,78 | 51,78 | 51,78 |
| | Bruttokalt | 353,14 | 331,91 | 338,92 | 392,62 | 312,88 |
| | Heizkosten | 49,65 | 49,65 | 49,65 | 49,65 | 49,65 |
| | Bruttowarm | 402,79 | 381,56 | 388,57 | 442,27 | 362,53 |
| 2 Personen / 60 qm | Nettokalt | 387,53 | 337,44 | 320,00 | 377,26 | 303,41 |
| | kalte BK | 74,85 | 74,85 | 74,85 | 74,85 | 74,85 |
| | Bruttokalt | 462,38 | 412,29 | 394,85 | 452,11 | 378,26 |
| | Heizkosten | 74,76 | 74,76 | 74,76 | 74,76 | 74,76 |
| | Bruttowarm | 537,14 | 487,05 | 469,61 | 526,87 | 453,02 |
| 3 Personen / 75 qm | Nettokalt | 416,44 | 381,01 | 369,23 | 421,53 | 343,48 |
| | kalte BK | 90,65 | 90,65 | 90,65 | 90,65 | 90,65 |
| | Bruttokalt | 507,09 | 471,66 | 459,88 | 512,18 | 434,13 |
| | Heizkosten | 87,00 | 87,00 | 87,00 | 87,00 | 87,00 |
| | Bruttowarm | 594,09 | 558,66 | 546,88 | 599,18 | 521,13 |
| 4 Personen / 87 qm | Nettokalt | 475,57 | 411,11 | 433,91 | 492,98 | 405,67 |
| | kalte BK | 104,26 | 104,26 | 104,26 | 104,26 | 104,26 |
| | Bruttokalt | 579,83 | 515,37 | 538,17 | 597,24 | 509,93 |
| | Heizkosten | 99,85 | 99,85 | 99,85 | 99,85 | 99,85 |
| | Bruttowarm | 679,68 | 615,22 | 638,02 | 697,09 | 609,78 |
| 5 Personen / 99 qm | Nettokalt | 549,27 | 442,77 | 474,76 | 595,84 | 457,57 |
| | kalte BK | 115,12 | 115,12 | 115,12 | 115,12 | 115,12 |
| | Bruttokalt | 664,39 | 557,89 | 589,88 | 710,96 | 572,69 |
| | Heizkosten | 107,98 | 107,98 | 107,98 | 107,98 | 107,98 |
| | Bruttowarm | 772,37 | 665,87 | 697,86 | 818,94 | 680,67 |

Es ist Aufgabe der Einzelfallprüfung, bei individuellen Sachverhalten zu entscheiden, ob die Anwendung der oben genannten Richtwerte gerechtfertigt ist.

Für größere Haushalte ist die statistische Datenbasis nicht gut genug, um einen abstrakten Richtwert gemäß den Anforderungen des BSG an ein „schlüssiges Konzept“ abzuleiten. In einer ersten Näherung ist es hier sinnvoll, die Miete für den 5-Personen-Haushalt per Dreisatz von 99 m² auf den jeweiligen Flächenrichtwert hochzurechnen (111 m², 123 m² etc.). In jedem Fall ist eine sorgfältige Einzelfallprüfung in diesem statistisch schwer erfassbaren Segment notwendig.

Abbildung 2: Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Limburg-Weilburg



4 Einordnung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Berechnung sind vor dem Hintergrund der in den letzten vier Jahren weiterentwickelten Rechtsprechung zu sehen. Kern des IWU-Konzeptes ist es, die Angemessenheitsgrenzen empirisch anhand der oben formulierten drei Bedingungen (ausreichende Häufigkeit, 10%-Perzentil, Vermeidung von Segregation) abzuleiten und damit auf normative Wertungen – die der Gesetzgeber nicht getroffen hat – zu verzichten. Die Quantifizierung der drei oben formulierten Bedingungen lässt jedoch Beurteilungsspielräume offen, die im Rahmen insbesondere der Prozesse in Dresden in den letzten Jahren Gegenstand gerichtlicher

Auseinandersetzungen und Neuberechnungen waren.⁹ Die Erkenntnisse hieraus sind in die Berechnungen im Landkreis Limburg-Weilburg eingeflossen.

Die Angemessenheitsgrenzen unterscheiden sich innerhalb des Kreisgebietes zwischen den fünf Vergleichsräumen relativ stark. Denn Preise und Versorgungslage stellen sich ebenfalls jeweils unterschiedlich dar. So wirkt sich die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und zu den dorthin führenden Verkehrsachsen (BAB 3, Bahnlinie Limburg-Frankfurt) preisstärker auf den Vergleichsraum Bad Camberg sowie den ländlichen Raum zwischen Bad Camberg und Limburg (Selters etc.) aus. Insbesondere Limburg (sowie das räumlich sehr nahe gelegene und damit ähnlich hochpreisige Elz), aber auch Bad Camberg, sind als zentrale Orte wiederum teurer als der ländliche Raum.

Insbesondere bei der immer größer werdenden Gruppe der Ein-Personen-Haushalte im Leistungsbezug spielt der Mangel an kleinen Wohnungen, die in der Vergangenheit nie gebaut wurden und im Neubau sehr teuer wären, eine große Rolle. Dies fließt über die ausreichende Häufigkeit in die Ergebnisse ein und zeigt sich in auffälliger Weise in den Unterschieden zwischen Limburg (städtische Struktur, vergleichsweise viele Kleinwohnungen, deshalb niedrigere Angemessenheitsgrenzen für Ein-Personen-Haushalte) und Bad Camberg (eher suburban, wenige Kleinwohnungen, deshalb hohe Angemessenheitsgrenzen für Ein-Personen-Haushalte). Generell wird in den ländlichen Regionen im Rahmen der Produkttheorie der Faktor Fläche häufiger überschritten als der Faktor Quadratmetermiete. Letztlich treffen immer mehr kleinere Haushalte auf einen Wohnungsmarkt, der angebotsseitig durch Wanderungen und Generationswechsel immer mehr große Wohnungen zur Verfügung stellt. Die Frage nach der kostengünstigen Unterbringung der steigenden Zahl von wenig zahlungskräftigen Kleinhaushalten wird deshalb in der Zukunft genauso auf der Agenda stehen wie die Frage, was mit sanierungsbedürftigen Großwohnungen im ländlichen Raum geschieht.

Der Vergleich der Ergebnisse mit dem gemeinsamen Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Limburg bzw. des Landkreises¹⁰ sowie den Angemessenheitsgrenzen aus dem Jahr 2013 zeigt, dass es Preissteigerungen insbesondere dort gab, wo das ursprüngliche Preisniveau bereits höher war. Daran zeigt sich die allgemein zu beobachtende Konzentrationstendenz der Siedlungsstruktur bzw. der Nachfrage am Wohnungsmarkt in Richtung der Ballungsräume bzw. der zentralen Orte außerhalb der Ballungsräume. Diese Preisentwicklungen finden auch ihre Entsprechung in den im Wohnraumversorgungskonzept dokumentierten Indikatoren der Bevölkerungsentwicklung, der Wanderungsbewegungen, der Verteilung der Arbeitsplätze und der Pendlerverflechtungen. Es ist zu befürchten, dass diese Entwicklung sich weiter fortsetzt und damit bei der Übernahme der Sozialleistungen das Dilemma zwischen ähnlichen und stark ausdifferenzierten Angemessenheitsgrenzen und damit zwischen Gleichbehandlung und Vermeidung von Umzügen vergrößert.

⁹ Vgl. Entscheidung des Bundessozialgerichts B 4 AS 9/14 und Landessozialgericht Chemnitz L 7 AS 637/12 sowie Just, T.: Gutachten zum methodischen Vorgehen des IWU zur Ermittlung von Richtwerten für die Angemessenheitsgrenzen der Unterkunft in Dresden. Regensburg/Eltville, 2014.

¹⁰ Kirchner, Joachim et al.: Wohnraumkonzept 2020 für die Stadt Limburg an der Lahn und die Kommunen des Landkreises Limburg-Weilburg. Darmstadt, 2017.