

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

Endbericht

Hamburg, Oktober 2014

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

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

Geschäftsführer
Dr. Bernd Leutner
Dr. Michael Clar

Hamburg HRB 49405

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	5
2	Schlüssiges Konzept der Mietenniveauerhebung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII	8
3	Regionalisierung.....	11
4	Bestandsmietenerhebung im Landkreis Celle.....	13
4.1	Datenerhebung.....	13
4.1.1	Datenschutz.....	13
4.1.2	Grundgesamtheit	14
4.1.3	Erhebungsunterlagen	16
4.1.4	Umfang der Datenerhebung	17
4.2	Datenplausibilisierung	18
4.2.1	Datenplausibilisierung der Nettokaltmiete (Grundmiete)	18
4.2.2	Datenplausibilisierung Betriebskosten.....	20
5	Datenauswertung	21
5.1	Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit.....	21
5.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard	21
5.1.2	Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum	23
5.1.3	Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard	25
5.2	Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete.....	26
5.2.1	Verteilung der Erhebungsdaten.....	26
5.2.2	Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete	27
5.3	Ermittlung der regionalen durchschnittlichen kalten Betriebskosten	28
5.4	Ermittlung der Mietobergrenzen des abstrakt angemessenen Wohnraums	30
6	Feststellung der konkreten Angemessenheit	32
6.1	Anwendung.....	32
6.2	Neuanträge SGB II und SGB XII	32

6.3	Berechnung der konkreten Angemessenheit	33
6.3.1	Analyse der Mietwohnungsangebote	33
6.3.2	Analyse der Neuanträge	35
6.3.3	Festlegung der Mietobergrenzen im Landkreis Celle	37
Anlage I		40
Begleitschreiben Landkreis Celle		
Erläuterungen zur Wohnkostenerhebung Celle		
Erhebungsbogen		
Anlage II		46
Analyse der siedlungsstrukturellen Zusammenhänge im Landkreis Celle		
Anlage III		64
Referenzen F+B		
Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen gemäß SGB II und SGB XII		

Tabellenverzeichnis

Tab. 4.1	Vergleich Erhebungsdaten zur Grundgesamtheit aller Mietwohnungen nach Größenklassen auf Basis Zensus 2011 – Anteil in %	15
Tab. 4.2	Vergleich Erhebungsdaten zur Grundgesamtheit aller Mietwohnungen nach Gebäudetypen auf Basis Zensus 2011 – Anteil in %	15
Tab. 4.3	Rücklaufübersicht Vermieterbefragung.....	18
Tab. 4.4	Datenplausibilisierung Nettokaltmieten.....	18
Tab. 4.5	Rücklaufübersicht nach Regionen	19
Tab. 4.6	Datenplausibilisierung Betriebskosten	20
Tab. 5.1	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Celle.....	24
Tab. 5.2	Fallzahl der Neuvermietungs- und veränderten Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Regionen im Landkreis Celle	26
Tab. 5.3	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Celle nach Wohnungsmarktregionen, Median der Nettokaltmieten in Euro pro m ²	27
Tab. 5.4	Betriebskosten nach Wohnungsmarktregionen und Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Celle (Angaben in €/m ²)	29
Tab. 5.5	Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Celle nach Wohnungsmarktregionen – Bruttokaltmieten.....	30
Tab. 6.1	Wohnungsangebote im Landkreis Celle– Anzahl und Prüfung der konkreten Angemessenheit	35
Tab. 6.2	Neuanträge, Angebot und Versorgungsgrad SGB II im Landkreis Celle von April bis Juni 2014.....	36
Tab. 6.3	Angebot und Bedarf SGB II im Landkreis Celle von April bis Juni 2014 bei 100 % Bedarfsdeckung	37
Tab. 6.4	Abstrakte und konkrete Angemessenheit im Landkreis Celle im Vergleich zur bisherigen Mietobergrenze in Euro	38

1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November

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

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

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

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

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f).

Um die sich daraus ergebenden erhebungstechnischen Vorgaben zu berücksichtigen, basiert die Mietenerhebung im Landkreis Celle auf den Rahmenbedingungen, die für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verwendet werden. Wichtige Aspekte sind insbesondere die Repräsentativität, die Transparenz der Datenerhebung, statistisch gesicherte Auswertungsverfahren und die Dokumentation der Verfahrensschritte in einem veröffentlichungsfähigen Methodenbericht.

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

Nach den Erfahrungen von F+B kann der untere Wohnwert entweder über die Bestimmung des entsprechenden Teilwohnungsmarktes anhand von Wohnwertmerkmalen erfolgen. In diesem Fall bildet der Mietoberwert dieses Teilmarktes die Mietobergrenze der höchstzulässigen Wohnkosten.

Eine zweite Möglichkeit der Bestimmung der Mietobergrenzen besteht in einer Untersuchung des Gesamtwohnungsmarktes und der Feststellung des Mietenniveaus für ein unteres Teilmarktsegment. Hierfür ist es zum einen erforderlich, entweder durch eine Vollerhebung oder durch eine geeignete Stichprobenziehung tatsächlich den Gesamtmietwohnungsmarkt zu erheben, zum anderen ist die Wahl des Umfangs des unteren Teilmarktsegmentes schlüssig zu bestimmen. Dieses geschieht im Regelfall durch eine Analyse des rechnerischen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt.

Der Landkreis Celle hat sich für die zweite der genannten Möglichkeiten der Bestimmung der angemessenen Wohnungskosten entschieden.

Mit der Mietenerhebung 2014 wird zum zweiten Mal im Landkreis Celle für alle Gemeinden eine empirische Mietenerhebung als Basis für die Festsetzung der Kosten der Unterkunft durchgeführt.

2 Schlüssiges Konzept der Mietniveauerhebung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII

Die Mieterhebung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis einer repräsentativen Datenerhebung bei den Vermietern und Eigentümern der Mietwohnungsbestände im Landkreis Celle. Mit dem Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht Mindestvoraussetzungen für den Begriff des „schlüssigen Konzepts“ definiert. Nachfolgend wird aufgezeigt, in welcher Weise die einzelnen Punkte dieser Vorgabe durch die Datenerhebung und die verwendeten Methoden der Datenauswertung im Landkreis Celle diese Rahmenbedingungen erfüllen. Anschließend werden die Ergebnisse der Datenauswertung dargestellt und die Angemessenheitsgrenzen berechnet.

Vergleichsraum

Im Rahmen der Mieterhebung wurden die Vermieter bzw. Eigentümer befragt, die Mietwohnungsbestände in den Gemeinden des Landkreises Celle besitzen oder für andere verwalten.

Eine Differenzierung nach Wohnungsteilmärkten, wie z. B. mit öffentlichen Mitteln geförderte oder nicht geförderte Mietwohnungsbestände, erfolgte nicht. Dieses Verfahren gewährleistet, dass alle relevanten Wohnungsteilmärkte bzw. Stadt-/Gemeindegebiete in der Datenerhebung berücksichtigt werden.

Definition des Gegenstands der Beobachtung

Im Rahmen der Datenerhebung im Landkreis Celle erfolgte eine klare Definition des Beobachtungsgegenstands. Nicht berücksichtigt wurden folgende Teilmärkte:

- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt
- Wohnungen in betreuten Wohnanlagen, da die Nettokaltmiete zusätzliche Betreuungskosten beinhaltet und die vereinbarten Mieten nicht dem normalen Mietwohnungsmarkt unterliegen und nur an bestimmte Zielgruppen vermietet werden
- Untermietverhältnisse, d. h. Mietverträge, die nur für einen Teil der Wohnung abgeschlossen wurden. Entsprechende Mietverhältnisse repräsentieren einen ähnlichen Teilmarkt wie Heimplätze, da Teile der Wohnungen einer gemeinschaftlichen Nutzung unterliegen und somit die Mietzinszahlung nicht die ortsübliche Vergleichsmiete abbildet. Wohngemeinschaften mit lediglich einem Mietvertrag, der für die gesamte Wohnung gilt, wurden jedoch berücksichtigt.

In die Auswertungen zum Mietpreisniveau im Landkreis Celle sind nur Wohnungen mit der vermietetseitig gestellten Mindestausstattung Sammelheizung, Bad und Innen-WC berücksichtigt worden. Dies entspricht den Ausführungen im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19. Oktober 2010 (Az. B 14 AS 50/10 R, Rd. 29), wonach

Wohnungen mit einem einfachsten Ausstattungsstandard nicht für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden dürfen.

Eine Differenzierung nach weiteren Ausstattungsmerkmalen der Beschaffenheit und der Lage wird bei der Auswertung der Mietenniveauerhebung für die Ableitung der zulässigen Wohnkosten nicht berücksichtigt, um der Gefahr der Ghettobildung vorzubeugen. Lediglich nach Wohnungsgröße bzw. der Größe der Bedarfsgemeinschaft und der ihr zustehenden Wohnfläche wird unterschieden.

Die Datenbasis der Mietenerhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert. Zusätzlich erfolgte eine Erhebung der aktuell gezahlten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und für Heizung und Warmwasser. Damit können für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch aktuelle ortsübliche Beträge für die kalten Betriebskosten ermittelt werden.

Beobachtungszeitraum

Die Mietenerhebung wurde als stichtagsbezogene Datenerhebung durchgeführt. Die erhobenen Nettokaltmieten und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser beziehen sich auf den 1. März 2014.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei den Vermietern bzw. Eigentümern von Mietwohnungen im Landkreis Celle. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von grundsicherungsrelevanten Mietspiegeln.

Für die Datenerhebung wurde vom Zweckverband Abfallwirtschaft Celle im Auftrag des Landkreises Celle eine Grundgesamtheitsdatei mit Adressen von Wohnungsvermietern und Einzeleigentümern von Mietwohnungen zur Verfügung gestellt. Die Aufbereitung der Grundgesamtheitsdatei sowie die Versendung der Anfragen nach Datenbereitstellung erfolgten durch F+B.

Der Erhebungszeitraum der Befragung mit dem Stichtag 1. März 2014 erstreckte sich von Mitte März 2014 bis Anfang Juli 2014 und erfolgte in zwei Wellen.

Die datenschutzrechtlichen Anforderungen und Vorgaben im Rahmen der Datenerhebung wurden von F+B erfüllt und ein entsprechendes Datenschutzkonzept mit dem Landkreis abgestimmt.

Die Datenerhebung erfolgte auf Basis der Adressdatei des Zweckverbands Abfallwirtschaft Celle. Insgesamt wurden rund 6.800 Vermieter bzw. Eigentümer angeschrieben und um eine Lieferung der entsprechenden Daten gebeten. Hierbei handelte es sich nicht nur um im Landkreis ansässige Wohnungseigentümer.

Die Datenerhebungen wurden als Abfrage aus den entsprechenden Mieterdateien der Wohnungsunternehmen oder der Wohnungsverwalter durchgeführt bzw. durch Ein-

zelangaben kleinerer Wohnungseigentümer. Die Zuverlässigkeit der erhobenen Daten wurde durch umfangreiche Kontroll- und Qualitätsprüfungen sichergestellt.

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung. Erhoben wurden insgesamt 5.257 Wohnungsdaten, wodurch 14,2 % des Mietwohnungsbestands im Landkreis gemäß Gebäude- und Wohnungszählung 2011 inklusive Leerstand erfasst worden ist. Nach den durchgeführten Bereinigungen, wie z. B. um Wohnungsleerstände, Plausibilitätsprüfungen und Ausschluss minderausgestatteter Wohnungen, sind die Mietdaten von 4.953 Wohnungen in die Auswertung eingeflossen (vgl. Tabelle 4.3).

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der flächendeckenden Erhebung im Landkreis Celle und dem Anteil am Wohnungsbestand gegeben. (vgl. Tab. 4.1 u. 4.2)

Validität der Datenerhebung

Im Urteil des BSG vom 22.9.2009 (Az.: 4 AS 18/09 R) wird als sechstes Merkmal des schlüssigen Konzepts seine „Validität“ angeführt. Nähere Erläuterungen, was mit diesem Begriff gemeint ist, fehlen im Urteil. In der empirischen Sozialforschung wird mit der „Validität“ die „Gültigkeit“ einer Datenerhebung bezeichnet, d. h. die Datenerhebung misst tatsächlich das, was sie zu messen vorgibt (vgl. Börstinghaus/Clar: Mietpiegel – Erstellung und Anwendung, 2. Auflage, 2013, Rn. 524ff).

Gemäß den Zielen einer Mietenniveauerhebung sollen aber die Ergebnisse einen Überblick über das regionale Mietpreisniveau im Wohnungsbau geben.

Hinsichtlich dieses Zieles ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mieterhebung im Landkreis Celle durch die Verwendung anerkannter statistischer Verfahren bei der Erhebung und Auswertung gegeben. Die Auswahlbasis grundsätzlich aller Vermieter und Eigentümer im Landkreis für die Stichprobenziehung sichert eine valide Datenbasis.

Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung

Die im Landkreis Celle erhobenen Mietdaten wurden äquivalent zu den anerkannten Regeln eines Tabellenmietspiegels ausgewertet. Die bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts verwendeten mathematisch-statistischen Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung entsprechen den anerkannten Verfahren gemäß den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002).

Vollständigkeit des schlüssigen Konzepts

Damit erfüllt die Mietenniveauerhebung im Landkreis Celle alle Punkte, die nach dem BSG Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, als Merkmal eines schlüssigen Konzepts aufgeführt werden.

3 Regionalisierung

Grundsätzlich sind nach einhelliger Rechtsprechung die Mieten am Wohnort als Vergleichsmaßstab für die Bestimmung der höchstzulässigen Miete der Hilfeempfänger heranzuziehen. Im ländlichen Raum können allerdings kleinere Gemeinden zu größeren Einheiten zusammengefasst werden.

Eine Analyse der regionalen Gegebenheiten im Landkreis entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG), die insbesondere die infrastrukturellen Zusammenhänge der Gemeinden untereinander (Entfernung und Erreichbarkeit, öffentlicher Nahverkehr, Schulen, Siedlungsschwerpunkte und Einwohnerdichte) berücksichtigt, hat eine Einteilung des Landkreises in zwei Wohnungsmarktregionen ergeben:

- Wohnungsmarktregion 1 (Südkreis):
Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)
- Wohnungsmarktregion 2 (Nordkreis):
Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemeindefreies Gebiet),

Die Analyse der Entfernung und Fahrzeit zur Kernstadt Celle sowie den Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden ergibt eine Strukturierung nach den oben aufgeführten Wohnungsmärkten. Bei der Analyse wurde die Rechtsprechung des LSG Hessen zu Grunde gelegt, wonach als räumlicher Vergleichsmaßstab das Gebiet der jeweiligen politischen Gemeinden sowie die im Umkreis von 15 km gelegenen Städte und Gemeinden im Schwalm-Eder-Kreis als maßgeblich festgelegt wird. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit der Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von dem/der Hilfebedürftigen im Regelfall nicht verlangt werden. Von einer Aufgabe des sozialen Umfeldes ist regelhaft nicht auszugehen, wenn der/die Hilfebedürftige innerhalb der politischen Gemeinde und im Umkreis von 15 km zur bisherigen Wohnung verbleibt (vgl. Anhang II).

Für die Überprüfung, ob es sich bei den Gemeinden eher um eine rurale oder urbane Gebietskörperschaft handelt, erfolgte eine Analyse der Einwohnerdichte. Es zeigt sich, dass die Gemeinden der Wohnungsmarktregion 1 mit knapp 100 Personen je km² (Ausnahme Gemeinde Winsen mit 82 Personen je km²) eine deutlich höhere Einwohnerdichte aufweisen als die Gemeinden der Wohnungsmarktregion 2 (maximal 78 Personen m²). Die Siedlungsschwerpunkte des Nordkreises sind durch weiträumige Waldflächen von der Stadt Celle getrennt.

Zur Ermittlung der Wohnungsmarktregionen erfolgte weiterhin eine Auswertung des Liniennetzplanes der CeBus (GmbH), welche auch für den Schultransport vom Landkreis Celle beauftragt wird. Bei der Betrachtung des öffentlichen Nahverkehrs bildet die Stadt Celle den zentralen Verbindungspunkt. Um aus den nördlichen in die südlichen Gemeinden zu gelangen, erfolgt eine Linienführung mit Umstieg in der Kernstadt Celle. Aufgrund der höheren Siedlungsdichte im Südkreis ergibt sich hier eine bessere infrastrukturelle Anbindung der Gemeinden an die Kernstadt Celle. Hieraus wird

eine hohe Vernetzung der südlichen Gemeinden mit der Stadt Celle deutlich, die eine Bildung einer einheitlichen Wohnungsmarktregion stützt. In den Gemeinden des Nordkreises und der Gemeinde Lachendorf verkehren überwiegend untergeordnete Landkreislinien mit eingeschränkter Bedienung.

Die Analyse der für den Landkreis Celle vorliegenden Kaufkraftwerte zeigt, dass insbesondere im südlichen Kreisgebiet höhere Werte erreicht werden. Besonders niedrige Werte werden im Nordkreis erzielt. Die Gemeinde Südheide weist einen besonders hohen Kaufkraftwert aus. Dieses Phänomen in einer ländlich geprägten Lage erklärt sich durch hoch qualifizierte Fachkräfte eines großen Rüstungsunternehmens, welches in der Gemeinde Südheide angesiedelt ist. Damit wird die Aufteilung des Kreisgebietes in eine nördliche Region und eine südliche Region im Wesentlichen von den Kaufkraftdaten in Gänze bekräftigt.

Verbindliche Schuleinzugsgebiete existieren im Landkreis Celle neuerdings nicht mehr. Allerdings gibt die Betrachtung der Schuleinzugsgebiete Aufschluss über Zusammenhänge zwischen den Gemeinden beispielsweise in Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr. Das Einzugsgebiet für die Celler Gymnasien besteht aus den Gemeinden Winsen, Wietze, Hambühren sowie der Samtgemeinde Wathlingen. Das Gymnasium Lachendorf besuchen hauptsächlich Schülerinnen und Schüler aus der Gemeinde Eschede und aus der Samtgemeinde Lachendorf, wodurch der Zusammenhang zwischen der Gemeinde Eschede und Lachendorf bestätigt wird. Auch bei der Betrachtung der Oberschulen können direkte Zusammenhänge zwischen den Gemeinden der jeweiligen Wohnungsmarktregionen festgestellt werden.

Aus der Ableitung der zuvor erörterten Indikatoren lässt sich schlussfolgern, dass der Landkreis Celle in zwei Wohnungsmarktregionen geteilt werden kann.

Eine ausführliche Darstellung der durchgeführten Analysen zur Bildung von Wohnungsmarktregionen findet sich im Anhang II.

4 Bestandsmietenerhebung im Landkreis Celle

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung der notwendigen Mietedaten für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII im Landkreis Celle erfolgte auf Basis einer Befragung der Vermieter bzw. Eigentümer.

Grundlage für die schriftliche Befragung war eine Datei von Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern, welche vom Zweckverband Abfallwirtschaft Celle zur Verfügung gestellt worden ist. Eine Datei umfasste Mieter die direkt an den Zweckverband Abfallwirtschaft die Gebühren entrichtet. Die weiteren Adressdateien umfasste Eigentümer von Beständen im Landkreis Celle, wo der Eigentümer der Rechnungsempfänger der Gebühren ist. Die zur Verfügung gestellten Mieter wurden in der ersten Welle alle angeschrieben. Die zweite Adressdatei musste umfassend für die Befragung aufbereitet werden:

- Bereinigung der Adressdaten um Namensdopplungen, d. h. wenn ein Eigentümer mehrfach in der Datei vorkam, wurde dieser nur einmal für die Befragung herangezogen, da bei allen Eigentümern immer alle vermieteten Wohnungen abgefragt wurden.
- Bereinigung der Adressdaten um selbstnutzende Eigentümer, d. h. entspricht die Rechnungsempfängeradresse dem angegebenen Objekt und es handelt sich um ein Einfamilienhaus, wurde dieser Eigentümer aus der Adressdatenbasis entfernt und nicht in der Befragung berücksichtigt.
- Bereinigung der Adressdaten um offensichtliche Gewerbeobjekte. Neben den Wohnungsbeständen beinhaltete die Adressdatei auch Gewerbeobjekte, wie z. B. Einzelhandelsbetriebe oder Gaststätten.

Die beschriebenen Arbeitsschritte dienten der Schärfung der Befragungsgrundgesamtheit, damit nicht Eigentümer von für den Erhebungsgegenstand nicht relevanten Beständen angeschrieben wurden.

Die Versendung der Datenerhebungsunterlagen erfolgte durch F+B. Die Befragung wurde von Mitte März 2014 bis Anfang Juli 2014 mit dem Stichtag 1. März 2014 durchgeführt.

Bei den befragten Wohnungsvermietern und Eigentümern wurden die kompletten Mietwohnungsbestände abgefragt, soweit sie in die zu erhebende Wohnungsgrundgesamtheit gehörten.

4.1.1 Datenschutz

Das Erhebungsverfahren wurde mit den Datenschutzbeauftragten des Landkreises, des Zweckverbands Abfallwirtschaft und des Landes abgestimmt, von F+B wurde ein entsprechendes Datenschutzkonzept erstellt. Außerdem wurde zwischen dem Land-

kreis Celle und F+B eine Vereinbarung zur Verarbeitung personenbezogener Daten im Auftrag gemäß § 6 NDSG und § 80 SGB X geschlossen.

Der Datenrücklauf erfolgte direkt an F+B, so dass der Landkreis Celle keine Kenntnisse über die gelieferten Daten der Wohnungs Vermieter und Eigentümer erhalten hat. Hierdurch wurden die datenschutzrechtlichen Vorgaben der Anonymität der Erhebung erfüllt.

Die Angabe der Adresse des Eigentümers, die für eventuelle Datenplausibilisierungen bei F+B erforderlich war, erfolgte auf freiwilliger Basis durch die Eigentümer. In den versendeten Unterlagen wurde hierauf entsprechend hingewiesen. Die Fragebogen mit den Namen und Adressen der Wohnungs Vermieter und Eigentümer wurden nach Erfassung und Datenplausibilisierung (vgl. Kapitel 4.2.1) entsprechend den datenschutzrechtlichen Vorgaben vernichtet. Die persönlichen Daten der Eigentümer und die Daten zu den Mietwohnungen wurden separat erfasst. Die persönlichen Daten der Eigentümer wurden nach Abschluss der Datenplausibilisierung gelöscht.

Konkrete Adressangaben wurden nicht erfasst. Somit kann keine direkte Zuordnung der erhobenen Daten zu einer konkreten Wohnung erfolgen.

4.1.2 Grundgesamtheit

Für die Ermittlung des entsprechend der Rechtsprechung notwendigen Datenerhebungsumfangs wurde auf die aktuellen Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 mit dem Datenstand Mai 2011 zurückgegriffen. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung handelt es sich um eine Totalerhebung des Wohnungsbestands differenziert nach den einzelnen Städten und Gemeinden.

Gemäß der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gibt es im Landkreis Celle 33.306 vermietete Wohnungen in Wohngebäuden sowie 3.718 leer stehende Wohnungen, von denen unbekannt ist, ob es sich um Miet- oder Eigentümerwohnungen handelt (Datenabruf beim Statistischen Bundesamt: 12. September 2014).

Für die Datenerhebung wurde aus der Adressdatei des Zweckverbands Abfallwirtschaft Celle eine Befragungsgrundgesamtheit der Vermieter und Eigentümer erstellt (vgl. Kapitel 4.1). Die Erhebungsgrundgesamtheit umfasste alle ortsansässigen sowie auch die auswärtigen Vermieter und Eigentümer. Insgesamt stand für die Datenerhebung eine Erhebungsgrundgesamtheit von rd. 6.800 Vermietern und Eigentümern zur Verfügung.

Für die Überprüfung der Streuung der Erhebungsdaten im Verhältnis zur Grundgesamtheit aller Mietwohnungen im Landkreis Celle wurden entsprechende Vergleichsdaten aus dem Zensus 2011 herangezogen. Hierbei handelt es sich um eine Differenzierung des Mietwohnungsbestands nach Größenklassen (vgl. Tabelle 4.1) und nach Gebäudetypen (vgl. Tabelle 4.2). Weitere Vergleichsmerkmale standen für eine Überprüfung nicht zur Verfügung.

Tab. 4.1 Vergleich Erhebungsdaten zur Grundgesamtheit aller Mietwohnungen nach Größenklassen auf Basis Zensus 2011 – Anteil in %

Region	Quelle	Größenklasse				
		unter 40 m ²	40 m ² bis 59 m ²	60 m ² bis 79 m ²	80 m ² bis 99 m ²	100 m ² und mehr
Wohnungsmarktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	Zensus	6 %	25 %	33 %	18 %	18 %
	Erhebung	6 %	41 %	35 %	10 %	8 %
Wohnungsmarktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)	Zensus	3 %	19 %	29 %	21 %	28 %
	Erhebung	3 %	18 %	32 %	26 %	21 %
Landkreis Celle	Zensus	5 %	24 %	32 %	19 %	20 %
	Erhebung	6 %	39 %	35 %	12 %	8 %

© F+B 2014

Tab. 4.2 Vergleich Erhebungsdaten zur Grundgesamtheit aller Mietwohnungen nach Gebäudetypen auf Basis Zensus 2011 – Anteil in %

Gebäudetyp	Quelle	Größenklasse				
		unter 40 m ²	40 m ² bis 59 m ²	60 m ² bis 79 m ²	80 m ² bis 99 m ²	100 m ² und mehr
Gebäude mit einer Wohnung	Zensus	2 %	7 %	14 %	24 %	53 %
	Erhebung	2 %	13 %	17 %	18 %	50 %
Gebäude mit zwei Wohnungen	Zensus	2 %	16 %	30 %	27 %	25 %
	Erhebung	4 %	19 %	33 %	20 %	24 %
Gebäude mit drei und mehr Wohnungen	Zensus	7 %	32 %	39 %	15 %	7 %
	Erhebung	6 %	42 %	37 %	11 %	4 %
Landkreis Celle	Zensus	5 %	24 %	32 %	19 %	20 %
	Erhebung	6 %	39 %	35 %	12 %	8 %

© F+B 2014

Der Vergleich zeigt, dass die Datenerhebung die Streuung der Mietwohnungen nach Größenklassen und Gebäudetypen im Landkreis Celle gut abbildet. Für die Ermittlung der Wohnkostenniveaus im Landkreis Celle erfolgt keine Zusammenfassung von

Wohnungsgrößenklassen. Daher ist es statistisch nicht zwingend erforderlich, dass der Anteil der Datenerhebung mit der Grundgesamtheit aller Mietwohnungen identisch ist. Entscheidend für die Ermittlung der Wohnkostenniveaus ist es, dass die Anzahl der erhobenen Mietwerte innerhalb eines Teilmarktes ausreichend für eine statistisch abgesicherte Aussage ist (vgl. 5.2.1).

4.1.3 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Vermietern und Eigentümern von Wohnraum im Landkreis Celle wurden von F+B in Zusammenarbeit mit der Verwaltung entsprechende Erhebungsunterlagen erstellt:

- Begleitschreiben vom Landkreis Celle (s. Anlage I)
- Erhebungsbogen (s. Anlage I)
- Erläuterungen zum Erhebungsbogen (s. Anlage I)
- Rückumschlag mit Frankiervermerk „Gebühr bezahlt Empfänger“

Im Anschreiben vom Landkreis Celle erfolgten eine Erläuterung des Sachverhalts und insbesondere die Sicherstellung der datenschutzrechtlichen Belange. Daneben wurden weiterführende Erläuterungen zum Grund der Erhebung und insbesondere zum Auftragsgegenstand bzw. der Auftragsvergabe an F+B ausgeführt.

Die Eigentümer und Vermieter wurden durch den Ersten Kreisrat schriftlich um Unterstützung der Erhebung gebeten.

Für die Datenerhebung wurde von F+B ein entsprechender Fragebogen erstellt (siehe Anlage I). Hierbei wurden die für den Untersuchungsgegenstand notwendigen Sachverhalte erfragt. Zur Sicherstellung des Datenrücklaufs wurde auf eine umfangreiche Erhebung von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen verzichtet, da dieses nach den Erfahrungen von F+B die Teilnahmebereitschaft der Datengeber und damit den Datenrücklauf deutlich verringert hätte.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben:

- Ort bzw. Gemeinde mit Postleitzahl
- Wohnung mit Mindestausstattung (ja/nein)
[Unter einer Wohnung mit Mindestausstattung versteht man eine abgeschlossene Wohnung, die nur von einem Haushalt/einer Familie genutzt, also nicht von anderen Bewohnern des Wohnhauses mitbenutzt wird. Diese Wohnung verfügt standardmäßig über eine Küche mit Mindestausstattung (Installationen) und Stellflächen, bei sehr kleinen Wohnungen sind auch Kochnischen ausreichend; über ein Bad mit Handwaschbecken und Badewanne und/oder Dusche sowie einer Toilette im Bad und/oder in einem getrennten Raum.]
- Mietvertragsbeginn (Datum: Monat und Jahr)
- leer stehend (ja/nein)

- Wohnfläche in m²
- Anzahl Wohnräume
- Baujahr
- monatliche Nettokaltmiete (Grundmiete) in Euro
- monatliche Betriebskostenvorauszahlung in Euro
- wesentliche kalte Betriebskosten in der Betriebskostenvorauszahlung enthalten: Wasserversorgung, Entwässerung, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer, Müllgebühren (ja/nein)
- monatliche Heizkostenvorauszahlung in Euro
- Kosten für Warmwasser in den Heizkosten enthalten (ja/nein)
- Direktabrechnung der Heizkosten zwischen Versorger und Mieter (ja/nein)
- Bad vorhanden – vermietetseitig gestellt (ja/nein)
- Innen-WC vorhanden – vermietetseitig gestellt (ja/nein)
- Einzelofen (ja/nein)
- Förderart (frei/gefördert)
- Gebäudetyp (Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus)

Neben dem Fragebogen wurde dem Schreiben an die Wohnungsvermieter und Eigentümer eine umfangreiche Erläuterung der einzelnen Inhalte des Fragebogens beigefügt (s. Anlage I). Vor dem Hintergrund der Befragung aller Eigentümer von Wohnraum im Landkreis Celle war davon auszugehen, dass die Datenerhebung auch viele nicht professionelle Vermieter erfasst. Für diese Vermieter sind viele der Begriffe, die der professionellen Wohnungswirtschaft geläufig sind, nicht bekannt und bedurften daher einer Erläuterung. Zudem dienten die Erläuterungen dazu, dass bei allen Datengebern ein einheitliches Verständnis der Fragen vorlag und damit die erhobenen Daten vergleichbar sind.

4.1.4 Umfang der Datenerhebung

Auf Basis der durch den Zweckverband Abfallwirtschaft im Auftrag des Landkreises Celle erstellten Erhebungsgrundgesamtheit wurden insgesamt 6.789 Vermieter bzw. Eigentümer angeschrieben und um Teilnahme an der Datenerhebung gebeten. Davon haben sich 582 gemeldet, wovon 490 Vermieter bzw. Eigentümer Daten zur Verfügung gestellt haben (vgl. Tabelle 4.3). Aufgrund der nicht ausreichenden Informationen, ob es sich bei den Eigentümern auch um selbstnutzende Eigentümer handelt umfasste die Erhebungsgrundgesamtheit auch diese Nutzergruppe. D. h. die tatsächliche Erhebungsgrundgesamtheit für den Sachverhalt Mietenniveauerhebung ist geringer.

Tab. 4.3 Rücklaufübersicht Vermieterbefragung

	Anzahl	Anteil
angeschriebene Vermieter (Brutto)	6.789	100,0 %
keine Rückmeldung	6.207	91,4 %
Rückmeldungen insgesamt	582	8,6 %
Davon		100,0 %
selbstnutzende Eigentümer	25	4,3 %
weitere Ausfälle (z. B. Gewerbe, Ferienwohnungen, Verweigerung)	67	11,5 %
Vermieter mit Datenlieferungen, die in die Auswertung übernommen wurden	490	84,2 %

© F+B 2014

Insgesamt wurden bei den 490 Vermietern bzw. Eigentümern 5.257 Daten erhoben.

4.2 Datenplausibilisierung

4.2.1 Datenplausibilisierung der Nettokaltmiete (Grundmiete)

Die von den Vermietern gelieferten Daten wurden in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst und umfangreichen Fehlerprüfungen und Plausibilitätskontrollen unterzogen. Mit Hilfe entsprechender rechnergestützter Analysetools wurde sichergestellt, dass die in die Auswertung eingeflossenen Daten keine Fehler enthalten und plausibel sind. Bei festgestellten Unplausibilitäten erfolgte eine Nacherhebung der Daten bei den entsprechenden Vermietern. Konnten durch die Nacherhebung die Unplausibilitäten nicht geklärt oder die vorhandenen Datenlücken nicht geschlossen werden, wurden die betroffenen Datensätze in den weiteren Analyseschritten nicht mehr berücksichtigt.

Tab. 4.4 Datenplausibilisierung Nettokaltmieten

	Anzahl	Anteil
Erhobene Datensätze (Wohnungsdaten)	5.257	100,0 %
- fehlende Angaben (Wohnfläche, Nettokaltmiete)	45	0,9 %
- kein Mindeststandard oder ausreichender Wohnungsstandard (Bad, WC oder Sammelheizung nicht vorhanden)	49	0,9 %
- Mietereinzug nach Erhebungstichtag	76	1,4 %
- Sonderimmobilien (KITA, Praxis)	5	0,1 %
- Leerstand	129	2,5 %
Bereinigte und verwertbare Datensätze (Wohnungsdaten)	4.953	94,2 %

© F+B 2014

Zusätzlich wurde überprüft, ob die im Datenpool befindlichen Wohnungen alle über eine vermietetseitig gestellte Mindestausstattung verfügen, also ob es sich um eine

abgeschlossene Wohnung, die nur von einem Haushalt/einer Familie genutzt, also nicht von anderen Bewohnern des Wohnhauses mitbenutzt wird. Die Wohnung verfügt standardmäßig über eine Küche mit Mindestausstattung (Installationen) und Stellflächen, bei sehr kleinen Wohnungen sind auch Kochnischen ausreichend; über ein Bad mit Handwaschbecken und Badewanne und/oder Dusche sowie einer Toilette im Bad und/oder in einem getrennten Raum.

Datensätze, die nicht über eine ausreichende Ausstattung verfügen, wurden entsprechend markiert und nicht bei der Datenauswertung berücksichtigt.

Tab. 4.5 Rücklaufübersicht nach Regionen

Region	Mietwohnungsbestand nach Gebäude- und Wohnungszählung Mai 2011*		Anzahl der erhobenen Daten nach Bereinigung		Anteil am Mietwohnungsbestand	
	ohne Leerstand	mit Leerstand	ohne Leerstand	mit Leerstand	ohne Leerstand	mit Leerstand
Wohnungsmarktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	25.088	27.335	4.535	4.648	18,1 %	17,0 %
Wohnungsmarktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)	8.218	9.689	417	434	5,1 %	4,5 %
Landkreis Celle	33.306	37.024	4.953	5.082	14,9 %	13,7 %

* Datenabruf GWZ 2011 im September 2014

Außerdem wurden alle Datensätze markiert, die zum Stichtag nicht vermietet waren (Leerstand). Nach allen Bereinigungs-schritten standen für die Nettokaltmieten-Analyse noch 4.953 Datensätze von vermieteten Wohnungen zur Verfügung und es konnten damit für rund 15 % der vermieteten Wohnungen im Landkreis laut der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 Daten erhoben werden (vgl. Tabelle 4.5). Davon wurden 2.144 Mieten innerhalb der letzten vier Jahre verändert (Bestandsmietenänderung) oder neu vereinbart (Neuvermietungen).

4.2.2 Datenplausibilisierung Betriebskosten

Insbesondere bei der Aufbereitung der Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser wurde darauf geachtet, dass die gelieferten Daten als getrennte Beträge vorlagen. Datensätze, die vom Datengeber nicht eindeutig abgegrenzt worden waren bzw. abgegrenzt werden konnten, wurden entsprechend gekennzeichnet und im weiteren Verlauf bei der Auswertung zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten nicht mehr berücksichtigt.

Im Rahmen der Datenerhebung wurde bei den Vermietern abgefragt, ob alle wesentlichen Betriebskostenarten bzw. die Betriebskostenarten, die für jede Wohnung zu zahlen sind, auch in den angegebenen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten enthalten sind. Bei den wesentlichen Betriebskostenarten handelt es sich um die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung, Müllgebühren, Grundsteuer und Sach-/Haftpflichtversicherung für das Gebäude. Die 260 Datensätze, die nicht alle wesentlichen Betriebskostenarten enthalten, wurden entsprechend gekennzeichnet und im weiteren Verlauf bei der Auswertung zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten nicht mehr berücksichtigt. Hintergrund dieser Bereinigung ist, dass die teilweise durch die Mieter direkt an den Ver- oder Entsorger gezahlten Betriebskosten (z. B. Müllgebühren) zu einer Absenkung der durchschnittlichen Betriebskosten führen und deshalb bei der Auswertung unberücksichtigt bleiben müssen.

Außerdem wurden alle Datensätze markiert, die zum Stichtag nicht vermietet waren. Nach allen Bereinigungsschritten standen für die Betriebskostenanalyse noch 4.274 Datensätze zur Verfügung (vgl. Tabelle 4.6).

Tab. 4.6 Datenplausibilisierung Betriebskosten

	Anzahl	Anteil
Erhobene Datensätze (Wohnungsdaten)	5.275	100,0 %
- fehlende Angaben bzw. keine ausreichende Differenzierung (Wohnfläche, Betriebskosten)	570	10,8 %
- kein ausreichender Wohnungsstandard (Bad, WC oder Sammelheizung nicht vorhanden)	20	0,4 %
- Mietereinzug nach Stichtag	68	1,3 %
- Leerstand	65	1,2 %
- nicht alle wesentlichen Betriebskostenarten vorhanden	260	4,9 %
Bereinigte und verwertbare Datensätze (Wohnungsdaten)	4.274	81,3 %

5 Datenauswertung

Nach erfolgter Datenbereinigung wurden die Daten entsprechend den Rahmenbedingungen der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII aufbereitet. Hierzu erfolgte eine Festlegung der Größenklassen und des Grenzwertes für den einfachen Wohnungsstandard im Landkreis Celle.

Die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze wurde in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt. Ziel war die Berechnung der höchstzulässigen Nettokaltmiete pro Monat und der ortsüblichen kalten Betriebskosten. Daher erfolgte eine getrennte Auswertung dieser zwei Mietbestandteile.

Wie auch bei der ersten Mietniveauerhebung zur Festlegung der Kosten der Unterkunft im Landkreis Celle im Jahr 2009, wurden für die aktuelle Ermittlung der abstrakten Angemessenheit nur die Wohnungsmieten, die in den letzten vier Jahren verändert (Bestandsmietenänderung) oder neu vereinbart wurden (Neuvermietungen), verwendet. Diese Datenauswahl entspricht der Datenbasis, die bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln herangezogen wird.

Am Schluss wurden zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete die sich ergebenden Quadratmeterwerte mit der jeweils maximal zulässigen Wohnungsgröße für die Bedarfsgemeinschaften multipliziert, um die endgültigen Beträge für die maximal erstattungsfähigen Bruttokaltmiete-/Wohnkosten zu erhalten. Dieses Verfahren entspricht der vom Bundessozialgericht geforderten Produkttheorie (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b, AS 18/06 R).

5.1 Festlegung des Grenzwertes der abstrakten Angemessenheit

Die Festlegung der angemessenen Miete für Wohnungen des einfachen Standards soll auf den regionalen Gegebenheiten beruhen, damit eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und SGB XII sichergestellt wird. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenze ist insbesondere davon abhängig, wie hoch der regionale Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist. Je höher der Bedarf an Wohnraum ist, desto mehr preisgünstiger Wohnraum muss durch die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt werden.

5.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen für den einfachen Wohnungsstandard

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard zu ziehen. Eine Definition für den einfachen Wohnungsstandard wird aber weder im Gesetz noch in den einschlägigen Urteilen gegeben. Gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) ist auf den Wohnungsbestand im unteren Segment der jeweiligen Wohnungsmarktregion abzustellen. Dazu hat das Bundessozialgericht folgenden Hinweis gegeben:

Dahinstehen kann auch, ob der von der Stadt O. erstellte Mietpreisspiegel den Anforderungen an einen einfachen „Mietspiegel“ i. S. des § 558c BGB entspricht. Zweifel bestehen insoweit, als der überwiegende Teil des Datenbestandes wohl aus „Wohngeldfällen“ stammt. Diese Datengrundlage wird bei der Qualifizierung der betreffenden Mietdatenbanken als „Mietspiegel“ nicht als ausreichend angesehen ... Für den hier auszufüllenden unbestimmten Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ des Wohnraums ist dieser Gesichtspunkt jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Maßgeblich ist vielmehr, dass die bei den Wohngeldempfängern und bei Beziehern von Grundsicherungsleistungen in Betracht zu ziehenden Wohnungen in weiten Bereichen identisch sind. Soweit mithin in den Städten und Gemeinden Statistiken geführt werden, die Datensätze über durchschnittliche Mietpreise aus Wohngeldfällen enthalten oder überwiegend aus diesen bestehen, sind diese Daten durchaus geeignet, eine Grundlage zur Bestimmung des Begriffs der „Angemessenheit“ zu bilden (Aktenzeichen B 14/7b AS 44/06 R vom 18.6.2008).

In diesem Urteil wird deutlich, dass das Bundessozialgericht Wert auf eine Kongruenz der Datenbasis der Mietenerhebung und der Wahl der angemessenen Miethöhe legt. Vereinfacht ausgedrückt: Wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht, wird in etwa auch der Mittelwert, gegebenenfalls sogar der Oberwert dieser Mieten als angemessen angesehen. Wenn dagegen der gesamte Mietwohnungsmarkt gemessen wird, der hinsichtlich seines Wohnwertes und Mietniveaus auch oberhalb des für Bezieher von Kosten der Unterkunft als angemessen angesehenen Wohnungsstandards liegt, müssen die Höchstsätze der Kosten der Unterkunft deutlich unter dem Mietenmittel liegen, um den rechtlichen Vorgaben zum einfachen Wohnwert zu entsprechen.

Im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 (Az. B 14 AS 50/10 R) wird zusätzlich ausgeführt, dass die Wohnungen für Hilfebedürftige einen Mindeststandard erfüllen müssen.

Es handelt sich einerseits um Wohnungen mit „Ofenheizung“, bei denen sich der Mieter der Wohnung mit der Versorgung mit Kohlen und der Entsorgung der Asche befassen muss, und andererseits oder kumulativ um Wohnungen ohne Bad (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen, aber nicht duschen können. Zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes sind diese Werte nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden. Dem lässt sich nicht entgegenhalten, diese Werte seien einzubeziehen, um eine möglichst breite Datenbasis zu erhalten. Wenn solche Wohnungen nicht den unteren, sondern den untersten Standard abbilden, gehören sie von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist. Deshalb dürfen sie in eine Auswertung des qualifizierten Mietspiegels unter dem Blickwinkel des § 22 SGB II nicht einfließen, un-

abhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Durch die durchgeführten Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 4.2.1) wurden, gemäß des Urteils des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard bereits aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermierterseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Wohnungstypen wurden für die weitere Auswertung nicht mehr berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von F+B kann der untere Wohnwert entweder über die Bestimmung des entsprechenden Teilwohnungsmarktes anhand von Wohnwertmerkmalen erfolgen. In diesem Fall bildet der Mietoberwert dieses Teilmarktes die Mietobergrenze der höchstzulässigen Wohnkosten.

Eine zweite Möglichkeit der Bestimmung der Mietobergrenzen besteht in einer Untersuchung des Gesamtwohnungsmarktes und der Feststellung des Mietenniveaus für ein unteres Teilmarktsegment. Hierfür ist es zum einen erforderlich, entweder durch eine Vollerhebung oder durch eine geeignete Stichprobenziehung tatsächlich den Gesamtmietwohnungsmarkt zu erheben, zum anderen ist die Wahl der Umfang des unteren Teilmarktsegmentes schlüssig zu bestimmen. Dieses geschieht im Regelfall durch eine Analyse des rechnerischen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt.

Der Landkreis Celle hat sich für die zweite der genannten Möglichkeiten der Bestimmung der angemessenen Wohnungskosten entschieden.

5.1.2 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilswert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilswerts sollte der Grundsicherungsträger aus dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten ableiten, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen.

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

- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)
 - Leistungsempfänger SGB XII (31.12.2012)
 - Wohngeldempfänger (31.12.2012)
- Landkreis Celle
 - Bedarfsgemeinschaften SGB II (31.12.2012)
- Statistisches Bundesamt – Zensus 2011
 - Haushalte insgesamt Mai 2011

Tab. 5.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Celle

	Bedarfsgemeinschaften SGB II	Bedarfsgemeinschaften SGB XII	Wohngeldbezieher	Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung (10 % der Haushalte)	sonstige Haushalte, Sicherheitszuschlag (5 % der Haushalte)	Haushalte mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum	Haushalte insgesamt (Berechnung auf Basis Zensus 2011)	Anteil der Haushalte mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum an allen Haushalten
Wohnungsmarktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	5.837	2.488	960	5.680	2.840	17.805	56.839	31,3 %
Wohnungsmarktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)	1.733	552	277	2.150	1.080	5.792	21.525	26,9 %
Landkreis Celle	7.570	3.040	1.237	7.830	3.920	23.597	78.364	30,1 %

© F+B 2014

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

Berechnung die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum grundsätzlich überschätzt, der ermittelte Wert der Nachfrager ist tendenziell zu hoch.

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

Die Tabelle 5.1 zeigt den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Celle differenziert nach den Regionen. Aus den Erläuterungen zu den Datenquellen und Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird deutlich, dass die Nachfrage im Landkreis Celle eher überschätzt wird.

5.1.3 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze der Wohnkosten wurde von F+B auf den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Celle abgestellt. Es stellt sich die Frage, wo hierfür die Grenze zu ziehen ist.

Generell ist davon auszugehen, dass der einfache Wohnstandard als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Wie das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) allerdings deutlich gemacht hat, kann hierbei beispielsweise auch der Mittelwert oder sogar der Oberwert der erhobenen Mieten als angemessen angesehen werden, wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht.

Im Landkreis Celle wurde eine Datenerhebung bei allen Mietwohnungen durchgeführt, d. h. die erhobenen Mieten repräsentieren im Grundsatz den Gesamt-Mietwohnungsmarkt. Da durch die Befragung grundsätzlich alle Vermieter eine Chance hatten, sich an der Erhebung zu beteiligen, sind die Ergebnisse als repräsentativ für den Gesamt-Mietwohnungsmarkt im Landkreis anzusehen.

Die Ergebnisse der Tabelle 5.1 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen, Haushalte an allen Haushalten, im Landkreis durchschnittlich 30 % beträgt.

Bei der Festlegung der Kosten der Unterkunft im Jahr 2009 wurde als Grenzwert für die Mietobergrenzen der Median der Mietenverteilung der in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder veränderten Mieten herangezogen, d. h. der Wert, der die Mietenverteilung in genau jeweils 50 % teilt. Somit stehen den Bedarfsgemeinschaften grundsätzlich 50 % des Mietwohnungsmarktes der Neuvertragsmieten und der geänderten Bestandsmieten zur Verfügung.

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

Diese Methode wurde auch bei der Mietenniveauerhebung 2014 angewendet, obwohl lt. Tab. 5.1 rechnerisch nur rd. 30 % der Mieterhaushalte im Landkreis auf preiswertem Wohnraum angewiesen sind.

5.2 Berechnung und Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

Insgesamt sind in die Analyse 2.144 Wohnungsdaten von in den letzten vier Jahren veränderten (Bestandsmietenänderung) oder neu vereinbarten (Neuvermietungen) Mieten eingeflossen.

5.2.1 Verteilung der Erhebungsdaten

Die Auswertung der erhobenen und plausibilisierten Nettokaltmieten erfolgte für die zwei Wohnungsmarktregionen im Landkreis Celle differenziert nach fünf Wohnungsgrößenklassen. Hierzu wurden die einzelnen Datensätze entsprechend aufbereitet und getrennt nach den zehn Tabellenfeldern ausgewertet.

Tab. 5.2 Fallzahl der Neuvermietungs- und veränderten Bestandsmieten nach Wohnungsgrößenklassen und Regionen im Landkreis Celle

Regionen	Größenklasse					Insgesamt
	bis zu 50 m ² (= 1 PHH)	über 50 m ² bis 60 m ² (= 2 PHH)	über 60 m ² bis 75 m ² (= 3 PHH)	über 75 m ² bis 85 m ² (= 4 PHH)	über 85 m ² (>= 5 PHH)	
Wohnungsmarktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	366	499	575	226	261	1.927
Wohnungsmarktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)	23	21	71	41	61	217
Landkreis Celle	389	520	646	267	322	2.144

© F+B 2014

Die Tabelle 5.2 zeigt für jedes Tabellenfeld die Fallzahl differenziert nach den Wohnungsgrößenklassen und den zwei Wohnungsmarktregionen im Landkreis Celle.

Die Auswertung zeigt, dass für alle Tabellenfelder gemäß gängiger Mietspiegelpraxis eine statistisch ausreichende Fallzahl vorliegt, so dass in jedem Fall ein statistisch gesicherter Mietwert abgeleitet werden kann. In den Mietspiegeln für Berlin und Hamburg werden Tabellenfelder mit weniger als 10 Fällen nicht ausgewiesen, als statistisch gesichert gelten Felder mit mindestens 30 Fällen. Eine identische Regel findet sich auch in den Mietspiegeln der Region Hannover. Das Landessozialgericht Rheinland-Pfalz stuft 15 Fälle pro Tabellenfeld als statistisch ausreichend ein (Urteil vom 19.12.2012, Az.: L4 AS 286/12).

5.2.2 Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen Nettokaltmiete

Die Verteilungsanalyse der Bestandsmietenerhebung hat gezeigt, dass für die beiden Wohnungsmarktregionen und Größenklassen eine ausreichende Fallzahl vorliegt. Wie in Kapitel 5.1.3 beschrieben, wird für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Celle der Median der in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder veränderten Nettokaltmieten als statistischer Grenzwert herangezogen.

Die Tabelle 5.3 zeigt diese Werte für die zwei Wohnungsmarktregionen nach den fünf Größenklassen auf. Die ermittelten Quadratmetermieten werden zur Berechnung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Celle herangezogen (vgl. Kapitel 5.4).

Tab. 5.3 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Celle nach Wohnungsmarktregionen, Median der Nettokaltmieten in Euro pro m²

	Größenklasse					Insgesamt
	bis zu 50 m ² (= 1 PHH)	über 50 m ² bis 60 m ² (= 2 PHH)	über 60 m ² bis 75 m ² (= 3 PHH)	über 75 m ² bis 85 m ² (= 4 PHH)	über 85 m ² (>= 5 PHH)	
Wohnungsmarktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	5,09	5,10	5,11	5,13	5,11	5,11
Wohnungsmarktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)	5,90	5,00	4,43	4,04	4,57	4,60
Landkreis Celle	5,10	5,10	5,10	5,09	5,05	5,10

5.3 Ermittlung der regionalen durchschnittlichen kalten Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete wurden im Rahmen der Datenerhebung auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. März 2014 erhoben. Die Zahl der auswertbaren Datensätze ist mit 4.274 Datensätzen geringer als bei der Analyse der Nettokaltmieten. Dieses resultiert aus den teilweise fehlenden Angaben, nicht eindeutig ermittelbaren kalten Betriebskosten etc.. Einige Vermieter haben die Betriebskosten auch nur als Gesamtsumme, d. h. kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser in einer Summe, übermittelt.

Bei der Datenerhebung und Ermittlung der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten wurde nicht auf die Daten aus der Betriebskostenabrechnung zurück gegriffen, da es sich bei der Mietenniveauerhebung im Landkreis Celle um eine Stichtagserhebung handelt. Bei einer Erhebung der Daten aus den Betriebskostenabrechnung Anfang 2014 würde die überwiegende Zahl der Abrechnungen aus den Jahren 2011 und 2012 stammen, nur ein geringer Prozentsatz aus dem Jahr 2013. Um eine Vereinheitlichung mit den im Rahmen der Mietenniveauerhebung gewonnenen Nettokaltmieten müsste eine Fortschreibung der Ergebnisse auf den Stichtag, z. B. mit dem Lebenshaltungskostenindex erfolgen.

Bei den Betriebskostenvorauszahlungen ist davon auszugehen, dass diese eine hohe Aktualität aufweisen. Insbesondere bei professionellen Vermietern/Verwaltern werden die kalten Betriebskostenvorauszahlungen laufend an die tatsächlichen Gegebenheiten, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, angepasst, da diese Kosten für die Vermieter nur ein Durchlaufposten sind.

Ein weiterer wichtiger Grund für die nicht Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung ist, dass die Teilnahmebereitschaft an der Mietenniveauerhebung deutlich rückläufig ist. Bei den im Rahmen von Mietspiegelerhebungen gewonnenen Erkenntnisse nimmt die Teilnahmebereitschaft der Vermieter bei der Abfrage der tatsächlichen Betriebskosten deutlich ab. Dieses beruht im Wesentlichen darauf, dass die Betriebskostenabrechnungen nicht in der „normalen“ Mietbearbeitungssoftware direkt abrufbar sind.

Es wurde insbesondere bei der Datenauswertung darauf geachtet, dass die Betriebskostenvorauszahlungen die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten:

- Wasserversorgung und Entwässerung,
- Müllgebühren,
- Sach-/Haftpflichtversicherung,
- Grundsteuer

Alle anderen Betriebskostenarten sind nicht zwingend für jeden Wohnungstyp vorhanden, wie z. B. die Kosten für einen Aufzug, die in der Regel nur bei größeren Wohngebäuden anfallen.

Auch bei der Auswertung der kalten Betriebskostenvorauszahlung wurden nur die Daten der in den letzten vier Jahren veränderten oder neu vereinbarten Mietverträge berücksichtigt, obwohl davon auszugehen ist, dass die Vermieter die Betriebskosten unabhängig von den Nettokaltmieten an die tatsächlichen Gegebenheiten anpassen. Damit wurden in der Datenanalyse zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Betriebskosten nur noch 1.838 Datensätze verwendet.

Durch das gewählte Erhebungs- und Auswertungsverfahren konnten die im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 geforderten örtlichen Übersichten für die Betriebskosten erstellt werden.

Insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen ergeben sich regional deutliche Unterschiede, auf die Rücksicht genommen werden muss. Neben den (nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung des Mietspiegels beteiligt waren. Soweit die örtlich erfassten Werte nicht aktuell sind, liegt es nahe, vom Träger der Grundversicherung entsprechende Rückfragen bei den örtlichen Interessenverbänden durchführen zu lassen bzw. die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Tab. 5.4 Betriebskosten nach Wohnungsmarktregionen und Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Celle (Angaben in €/m²)

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Wohnungsmarktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)		Wohnungsmarktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)	
		Arithmetisches Mittel	Anzahl Fälle	Arithmetisches Mittel	Anzahl Fälle
bis zu 50 m ²	1 Person	1,55 €/m ²	344	1,24 €/m ²	15
50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	1,44 €/m ²	475	1,00 €/m ²	15
60 m ² bis 75 m ²	3 Personen	1,35 €/m ²	525	1,03 €/m ²	53
75 m ² bis 85 m ²	4 Personen	1,36 €/m ²	187	1,18 €/m ²	34
über 85 m ²	5 Personen und mehr	1,07 €/m ²	171	1,03 €/m ²	19
Insgesamt		1,39 €/m²	1.702	1,09 €/m²	136

© F+B 2014

Anschließend erfolgte für diese Teilmenge der Betriebskostenangaben eine zusätzliche Analyse differenziert nach Wohnungsgrößenklassen (vgl. Tabelle 5.4). Die Analyse zeigt, dass die durchschnittlichen kalten Betriebskosten für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 m² am höchsten sind. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse wurden, wie auch bei der Ermittlung der abstrakten Angemessenheit der Nettokalt-

miete, die durchschnittlichen Betriebskosten differenziert nach den Größenklassen und den zwei Regionen für die Festlegung der abstrakt angemessenen Betriebskosten herangezogen.

5.4 Ermittlung der Mietobergrenzen des abstrakt angemessenen Wohnraums

Auf der Basis der Datenanalysen zu den Nettokaltmieten und den kalten Betriebskosten erfolgte anschließend die Berechnung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen.

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen wurden, differenziert nach Wohnungsmarktregionen und Größenklassen, zu den ermittelten Nettokaltmieten die durchschnittlichen kalten Betriebskosten addiert. Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximalen Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die regional differenzierte abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tabelle 5.5).

Tab. 5.5 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit im Landkreis Celle nach Wohnungsmarktregionen – Bruttokaltmieten

Wohnungs- marktregionen	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	maximale Wohnungs- größe in m ²	Nettokalt miete €/m ²	kalte Betriebs- kosten €/m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
					in €/m ²	in Euro
Wohnungs- marktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	1 Person	50	5,09	1,55	6,64	332
	2 Personen	60	5,10	1,44	6,54	393
	3 Personen	75	5,11	1,35	6,46	485
	4 Personen	85	5,13	1,36	6,49	552
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	5,11	1,07	6,18	62
Wohnungsmarkt- region 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide *	1 Person	50	5,90	1,24	7,14	357
	2 Personen	60	5,00	1,00	6,00	360
	3 Personen	75	4,43	1,03	5,46	410
	4 Personen	85	4,04	1,18	5,22	444
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,57	1,03	5,60	56

* gemeindefreies Gebiet

Beispiel Stadt Celle (Wohnungsmarktregion 1):

–	Mittelwert der Wohnungsgrößenklasse über 60 m ² bis 75 m ²	5,11 €/m ²
–	Mittelwert der kalten Betriebskosten	1,35 €/m ²
–	Summe der Mietbestandteile	6,46 €/m ²
–	multipliziert mit der maximalen Wohnfläche von 75 m ² (gerundet)	485 Euro

Beispiel Gemeinde Faßberg (Wohnungsmarktregion 2):

–	Mittelwert der Wohnungsgrößenklasse über 60 m ² bis 75 m ²	4,43 €/m ²
–	Mittelwert der kalten Betriebskosten	1,03 €/m ²
–	Summe der Mietbestandteile	5,46 €/m ²
–	multipliziert mit der maximalen Wohnfläche von 75 m ² (gerundet)	410 Euro

6 Feststellung der konkreten Angemessenheit

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

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

- Neuantragsfälle gemäß SGB II und SGB XII von April bis Juni 2014
- Erhebung der von April bis Juni 2014 in den elektronischen und Printmedien im Landkreis Celle angebotenen Wohnungen

6.1 Anwendung

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

6.2 Neuanträge SGB II und SGB XII

Für die Feststellung der konkreten Angemessenheit wird in einem ersten Schritt die Bruttokaltmiete der Neuantragsfälle von April bis Juni 2014 im SGB II und SGB XII mit der abstrakten Angemessenheit verglichen. Die entsprechenden Datengrundlagen wurden vom Landkreis in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt (nur Ort, Wohnfläche, Größe der Bedarfsgemeinschaft und Bruttokaltmiete).

Bei den Neuanträgen wurde durch die Verwaltung zuvor überprüft, ob die höheren Bruttokaltmieten aufgrund von Sondersituationen gewährt werden und somit nicht in die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit einbezogen werden müssen. Hierbei handelt es sich z. B. um Fälle wie die Gewährung einer Sonderimmobilie, da ein Familienmitglied der Bedarfsgemeinschaft schwer behindert ist und entsprechende besondere Ausstattungen benötigt. Weitere Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls sind auch Situationen, in denen Menschen auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe, Alleinerziehende,

Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe, Alleinerziehende, betreuende Familienangehörige).

6.3 Berechnung der konkreten Angemessenheit

Für die Berechnung der konkreten Angemessenheit wird auf die auf dem Mietwohnungsmarkt im Landkreis Celle von April bis Juni 2014 angebotenen Wohnungen und auf die Neuansprüche im SGB II und SGB XII im Zeitraum von April bis Juni 2014 zurückgegriffen.

6.3.1 Analyse der Mietwohnungsangebote

Zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe auf den regionalen Wohnungsmärkten im Landkreis Celle wurde ein Abgleich der vom April bis Juni 2014 im Internet und in Zeitungen angebotenen Mietobjekte mit den zuvor berechneten Angemessenheitsgrenzen auf Basis der Bruttokaltmieten pro Monat vorgenommen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten von April bis Juni 2014 handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von drei Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote zu Objekten komprimiert werden.

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

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

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

Nach der Dublettenbereinigung standen von den erfassten 10.257 Anzeigen von Wohnungsangeboten noch 1.196 Objekte bzw. Wohnungen für eine weitere Bearbeitung zur Verfügung.

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

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

Nach diesen Daten- und Dublettenbereinigungen standen von den ehemals erfassten Objekten noch 1.051 verfügbare Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Bei diesen verfügbaren Wohnungen lagen nur für 323 Wohnungen bzw. 31 % aller in diesem Zeitraum verfügbaren Wohnungen Angaben zu den kalten Betriebskosten vor. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den Regionen und fünf Größenklassen ausgewertet (vgl. Tabelle 6.1).

Insgesamt lagen die Bruttokaltmieten von 158 Wohnungen oder 49 % der von April bis Juni 2014 im Landkreis Celle im Internet und den Zeitungen angebotenen Wohnungen mit vollständigen Mietangaben innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 6.1).

Diese Analyse lässt alle Angebote ohne Betriebskostenangaben außer Acht. Bei einer Ersetzung der fehlenden kalten Betriebskosten durch die bei der abstrakten Angemessenheit festgestellten durchschnittlichen Betriebskosten differenziert nach Regionen und Größenklassen ergibt sich ein verfügbares Angebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete von 548 Wohnungen (entspricht 52 % der 1.051 angebotenen und bereinigten angebotenen Wohnungen).

**Tab. 6.1 Wohnungsangebote im Landkreis Celle–
Anzahl und Prüfung der konkreten Angemessenheit**

Wohnungs- marktregion	Größe der Bedarfs- gemeinschaft	Wohnungs- größe in m ²	Anzahl Angebots- mieten*	Anzahl Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Anteil an allen Angebots- mieten
Wohnungs- marktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	1 Person	bis 50	27	13	48 %
	2 Personen	über 50 bis 60	38	10	26 %
	3 Personen	über 60 bis 75	81	37	46 %
	4 Personen	über 75 bis 85	49	29	59 %
	5 Personen und mehr	über 85	80	41	51 %
Wohnungsmarkt- region 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide *	1 Person	bis 50	2	2	100 %
	2 Personen	über 50 bis 60	3	3	100 %
	3 Personen	über 60 bis 75	15	10	67 %
	4 Personen	über 75 bis 85	11	2	18 %
	5 Personen und mehr	über 85	17	11	65 %
Landkreis Celle	1 Person	bis 50	29	15	52 %
	2 Personen	über 50 bis 60	41	13	32 %
	3 Personen	über 60 bis 75	96	47	49 %
	4 Personen	über 75 bis 85	60	31	52 %
	5 Personen und mehr	über 85	97	52	54 %

* Kalte Betriebskosten in den Angeboten enthalten

© F+B 2014

6.3.2 Analyse der Neuanträge

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

Die neuen grundsicherungsrelevanten Mietobergrenzen werden bei allen Neuanträgen sowie bei Anträgen nach Umzügen ab 1. Januar 2015 angewendet, d. h. die Bedarfsgemeinschaften, die nach der alten Mietobergrenze eine Bewilligung der Mietkosten erfahren haben, werden nicht an den neuen Mietobergrenzen gemessen. Somit muss nur für die Neuanträge ein ausreichendes Angebot vorhanden sein (s. Kapitel 6.1).

Tab. 6.2 Neuanträge, Angebot und Versorgungsgrad SGB II im Landkreis Celle von April bis Juni 2014

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Wohnungs- marktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)			Wohnungs- marktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)		
		Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf	
			N	VerGr.		N	VerGr.
bis zu 50 m ²	1 Person	13	43	30 %	2	10	20 %
50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	10	19	53 %	3	3	100 %
60 m ² bis 75 m ²	3 Personen	37	8	100 %	10	4	100 %
75 m ² bis 85 m ²	4 Personen	29	6	100 %	2	0	100 %
über 85 m ²	5 Personen und mehr	41	1	100 %	11	1	100 %
Insgesamt		130	77	100 %	28	18	100 %

Ang. = Angebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete;

© F+B 2014

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

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

Um diese Zahl abschätzen zu können, wurden in einer weiteren Analyse nur die relevanten Neuanträge von April bis Juni 2014 berücksichtigt (vgl. Kapitel 6.2). Insgesamt gab es im SGB II 304 Neuanträge. Für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit wurden nur die Neuanträge aus dem SGB II verwendet, bei denen keine individuellen Einzelfallentscheidungen vorliegen. Im Einzelfall können sich gesundheitliche Beeinträchtigungen (bspw. Krankheit, Behinderung, hohes Alter) ergeben, weshalb höhere Unterkunftskosten bewilligt werden. Für solche Fälle werden auch zukünftig die Mietobergrenzen nicht angewendet.

Die Tabelle 6.2 zeigt die Zahl der Angebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete und die Zahl der Neuanträge, die keine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen (gemäß der abstrakten Angemessenheit, vgl. Tab. 5.6). Aus dem in der Tabelle angegebenen Versorgungsgrad wird deutlich, ob für die Neuantragsfälle im Landkreis Celle im gleichen Zeitraum ein ausreichend verfügbares Angebot vorlag. Maximal wird in der Tabelle ein Versorgungsgrad von 100 % ausgewiesen, auch wenn der Anteil der angemessenen Angebote die Neuantragsfälle mit einer nicht angemessenen Bruttokaltmiete übersteigt.

Insgesamt ergibt die Analyse einen Bedarf von 95 Wohnungen im Landkreis Celle bei einem angemessenen Angebot von 158 Wohnungen im untersuchten Zeitraum. Damit sind rechnerisch alle Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu angemessenen Bruttokaltmieten versorgt, doch Tabelle 6.2 zeigt, dass eine ausreichende Versorgung nicht in allen Teilmarktsegmenten erreicht werden kann. In der Wohnungsmarktregion 1 beispielsweise gibt es 13 Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete mit

einer Wohnfläche bis zu 50 m². Dagegen steht jedoch ein Bedarf an 43 Wohnungen, also beträgt der Versorgungsgrad nur 30 %. Insgesamt dürfte das Angebot mit einer angemessenen Miete deutlich höher liegen, aber aufgrund der fehlenden Angaben zu den kalten Betriebskosten konnten nicht alle Angebote für die Analyse herangezogen werden.

6.3.3 Festlegung der Mietobergrenzen im Landkreis Celle

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

Insgesamt hat sich in drei Teilmarktsegmenten gezeigt, dass die Zahl der angebotenen Wohnungen mit angemessenen Bruttokaltmieten nicht für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften, die in Wohnungen mit nicht angemessenen Bruttokaltmieten wohnen, ausreicht. In diesen Teilmarktsegmenten wird die Angemessenheitsgrenze solange erhöht, bis sich ein ausreichendes Angebot einstellt. Die Anhebung führt jedoch auch dazu, dass sich der Bedarf an Wohnraum zu angemessenen Bedingungen verringert, da durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen weniger Neuanträge oberhalb der Mietobergrenzen liegen (vgl. Tabellen 6.2 und 6.3).

Tab. 6.3 Angebot und Bedarf SGB II im Landkreis Celle von April bis Juni 2014 bei 100 % Bedarfsdeckung

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Wohnungs-marktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)		Wohnungs-marktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide (gemfr. Gebiet)	
		Ang.	Bedarf	Ang.	Bedarf
bis zu 50 m ²	1 Person	23	23	2	2
50 m ² bis 60 m ²	2 Personen	15	15	3	3
60 m ² bis 75 m ²	3 Personen	37	8	10	4
75 m ² bis 85 m ²	4 Personen	29	6	2	0
über 85 m ²	5 Personen und mehr	41	1	11	1
Insgesamt		145	53	28	10

Durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenze in den drei Teilmarktsegmenten erhöht sich das Angebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete um 15 Wohnungen auf 173 Wohnungen und der Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete verringert sich um 32 Wohnungen auf einen Bedarf von 63. Durch das angewendete Verfahren kam es zu einer Erhöhung der zuvor ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen von 12 bis 99 Euro.

In der Tabelle 6.4 sind noch einmal die Ergebnisse der abstrakten und konkreten Angemessenheit sowie in den drei Teilmarktsegmenten der Anhebungsbetrag, der für eine 100 %ige Bedarfsdeckung notwendig war, aufgeführt. Zusätzlich sind in der Tabelle auch noch die bisher im Landkreis Celle geltenden Mietobergrenzen aufgeführt.

Tab. 6.4 Abstrakte und konkrete Angemessenheit im Landkreis Celle im Vergleich zur bisherigen Mietobergrenze in Euro

		≤ 50 m ²	> 50 m ² bis ≤ 60 m ²	> 60 m ² bis ≤ 75 m ²	> 75 m ² bis ≤ 85 m ²	> 85 m ² bis ≤ 95 m ²	jede weitere 10 m ²
		= 1 Pers. BG	= 2 Pers. BG	= 3 Pers. BG	= 4 Pers. BG	= 5 Pers. BG	pro weitere Person
Wohnungsmarktregion							
Wohnungsmarktregion 1: Stadt Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen (Aller)	abstr. Angm.	332	393	485	552	614	62
	konkr. Angm.	395	405	485	552	614	62
	Anhebung	63	12	0	0	0	0
	bish. MOG						
	Stadt Celle	341	400	490	540	577	61
	restliche Gemeinde	326	378	454	469	534	56
Wohnungsmarktregion 2: Bergen, Eschede, Faßberg, Lachendorf, Südheide, Lohheide *	abstr. Angm.	357	360	410	444	500	56
	konkr. Angm.	456	360	410	444	500	56
	Anhebung	99	0	0	0	0	0
	bish. MOG						
	Lachendorf; Hermannsburg	326	378	454	469	534	56
	restliche Gemeinde	340	318	386	445	477	50

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

© F+B 2014

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

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

Eine Auswertung der Neuvermietungsmiten (Vermietung der letzten 12 Monate zwischen April 2013 und März 2014) bestätigte die konkrete Angemessenheit die sich aus der Analyse der Angebotsmieten ergeben hat. Insgesamt ergaben sich im Landkreis Celle von den 4.953 ausgewerteten Wohnungsdaten 697 Neuvermietungen und somit eine Neuvermietungsquote von 14 %. Eine angemessene Bruttokaltmiete wiesen dabei 535 Wohnungen, d. h. 77 % aller neu vermieteten Wohnungen, auf.

Anlage I

Begleitschreiben Landkreis Celle

Erläuterungen zur Wohnkostenerhebung Celle

Erhebungsbogen

Sozialamt - Amtsleiter

Dienstgebäude Trift 26
Auskunft erteilt Herr Schumann
Zimmer 101
Telefon: 05141/916-4001
Telefax: 05141/916-34001
E-Mail: Ralf.Schumann@LKCelle.de

Bei Antwort bitte angeben!

Bei Zahlung bitte angeben!

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
40-KdU

Kassenzeichen

Celle, den
im März 2014

Mietniveauerhebung im Landkreis Celle

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Celle ist im Rahmen der Sozialgesetzgebung verantwortlich und zuständig für die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung von hilfebedürftigen Menschen. Diese Kosten werden übernommen, soweit sie angemessen sind. Hierzu hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Daher hat der Landkreis die Erstellung eines aktuellen Gutachtens in Auftrag gegeben, mit dem in regionaler und sachlicher Untergliederung das aktuelle Mietenniveau für die einzelnen Wohnungsteilmärkte in den Städten und Gemeinden des Landkreises Celle erhoben werden soll. Mit der Durchführung dieser Erhebung wurde das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH beauftragt.

Ihre Teilnahme an der Befragung und die Angabe von Adressdaten sind freiwillig.

Die Daten können Sie entweder auf dem **beigefügten Fragebogen** übermitteln oder als **Excel-Datei** an F+B zurücksenden. Eine entsprechende Excel-Datei kann unter <http://www.f-und-b.de/Celle/> heruntergeladen werden. Bitte beachten Sie beim Ausfüllen des Fragebogens die Erläuterungen zu den einzelnen Fragen.

Als Ansprechpartnerin bzw. Ansprechpartner bei F+B stehen Ihnen zur Verfügung:

Thorsten Hühn Tel.: 040 280810-17 E-Mail: thuehn@f-und-b.de

Ulrike Stüdemann Tel.: 040 280810-12 E-Mail: ustuedemann@f-und-b.de

Bitte senden Sie Ihre Angaben bis zum **17. April 2014** im beigelegten Freiumschlag, per Fax oder per E-Mail **an F+B** zurück. Ihnen entstehen keine Portokosten.

Für Sie geöffnet:

So können Sie uns erreichen:

Konto der Kreiskasse Celle:

Gläubiger-Identifikationsnummer:

...

Montag und Dienstag 8.00 - 16.00 Uhr, Mittwoch und Freitag 8.00 - 13.00 Uhr, Donnerstag 8.00 - 17.00 Uhr

Telefon: (0 51 41) 916-0

Telefax: (0 51 41) 916-1718

Hausadresse: Trift 26, 29221 Celle

E-Mail: info@lkcelle.de

Internet: www.landkreis-celle.de

Sparkasse Celle 3400 (BLZ 257 500 01)

IBAN: DE44257500010000003400

BIC: NOLADE21CEL

DE44ZZZ00000162913

Ihre Daten werden selbstverständlich nach datenschutzrechtlichen Grundsätzen behandelt. Die Daten dienen ausschließlich der Erstellung des Gutachtens zur Mietniveauerhebung im Landkreis Celle, die Auswertung erfolgt anonym und in aggregierter Form, so dass keine Rückschlüsse auf Sie möglich sind. Der Datenschutzbeauftragte des Landkreises Celle hat dem Verfahren zugestimmt.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie durch Ihre Teilnahme zum erfolgreichen Gelingen der Mieterhebung beitragen würden, und bedanke mich für Ihr Mitwirken schon jetzt ganz herzlich.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Krüger.', written in a cursive style.

(Krüger)
Erster Kreisrat

Erläuterung des Fragebogens

zur regionalen Mietwerterhebung im Landkreis Celle zur Feststellung angemessener Wohnkosten im Rahmen der Hilfen zum Lebensunterhalt

Für jede Ihrer vermieteten Wohnungen im Landkreis Celle benötigen wir zum Stichtag **1. März 2014** einige Informationen. Nicht benötigt werden Angaben zu heimähnlichen Wohnungen bzw. Unterkünften (z. B. Studentenwohnheimen, Altenheimen) oder Wohnungen in betreuten Wohnanlagen. Für Wohnungen die an Studenten oder an Wohngemeinschaften mit einem Mietvertrag vermietet werden, werden die Daten jedoch benötigt.

Wir bitten Sie, den beiliegenden Fragebogen auszufüllen und an uns im beigefügten Rückumschlag (Portokosten übernimmt F+B) oder per Fax (Nummer steht auf dem Fragebogen) zurückzusenden. Sie können Ihre Daten auch als Excel-Datei an F+B zurücksenden, eine entsprechende Excel-Datei kann Ihnen übermittelt werden oder kann von Ihnen heruntergeladen werden: <http://www.f-und-b.de/Celle/>. Als Ansprechpartner bei F+B stehen Ihnen Frau Ulrike Stüdemann unter Tel.: 040 280810-12 (E-Mail: ustuedemann@f-und-b.de) oder Herr Thorsten Hühn unter Tel.: 040 280810-17 (E-Mail: thuehn@f-und-b.de) zur Verfügung.

Nachfolgend möchten wir Ihnen noch eine kurze Erläuterung zu den einzelnen Fragen geben:

Ort bzw. Gemeinde (mit Postleitzahl)

In der zweiten Spalte des Fragebogens bitten wir Sie, die Postleitzahl und den Ort bzw. die Gemeinde anzugeben in der die von Ihnen vermieteten Wohnungen sich befinden. Falls es sich bei allen Wohnungen um dieselbe Adresse handelt, reicht ein entsprechender Hinweis bei den weiteren Wohnungen.

Wohnung mit Mindestausstattung (j/n)

Bitte geben Sie für jede Wohnung an, ob die Kriterien von Wohnungen mit Mindestausstattung erfüllt sind. Unter einer Wohnung mit Mindestausstattung versteht man eine abgeschlossene Wohnung, die nur von einem Haushalt/einer Familie genutzt, also nicht von anderen Bewohnern des Wohnhauses mitbenutzt wird. Diese Wohnung verfügt standardmäßig über eine Küche mit Mindestausstattung (Installationen) und Stellflächen, bei sehr kleinen Wohnungen sind auch Kochnischen ausreichend; über ein Bad mit Handwaschbecken und Badewanne und/oder Dusche sowie einer Toilette im Bad und/oder in einem getrennten Raum.

Mietbeginn

Hier bitte den Mietbeginn des aktuellen Mietvertrags eintragen, es reicht Monat und Jahr.

Leerstand (Leer j/n)

Stand die Wohnung am 1. März 2014 leer, tragen Sie bitte in das Feld ein „j“ ein, sonst ein „n“.

Wohnfläche in m² (Wfl. in m²)

Hierbei handelt es sich um die Wohnfläche, die im Mietvertrag angegeben wurde.

Wohnräume

Wohnräume sind alle Zimmer ohne Bad, Küche und eventueller Abstellräume innerhalb der Wohnung.

Baujahr

Gemeint ist das Baujahr der Ersterrichtung bzw. des Wiederaufbaus des Gebäudes/der Wohnung.

Nettokaltmiete in Euro pro Monat

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die monatliche Grundmiete ohne Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten oder für Heizung und Warmwasser, aber inklusive eventueller Modernisierungszuschläge. Stichtag 1. März 2014.

Kalte Betriebskosten in Euro pro Monat

Hiermit sind die monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten wie z. B. Müllabfuhr, Versicherungen, eventuell Hauswart gemeint die am 1. März 2014 vom Mieter an Sie gezahlt wurden und nicht die Kosten der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

BTK wesentlich (j/n)

Hiermit ist gemeint, ob in den vom Mieter an Sie gezahlten monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten die folgenden Betriebskostenarten enthalten sind: Wasserkosten (Abwasser und Entwässerung), Müllabfuhr, Grundsteuer und Sach-/Haftpflichtversicherung für das Gebäude. Werden einzelne der hier aufgeführten Betriebskosten vom Mieter direkt an den Ver-/Entsorger entrichtet dann tragen Sie bitte „n“ für nein in den Fragebogen ein.

Kosten für Heizung und Warmwasser in Euro pro Monat (HK in €/Monat)

Hiermit sind die monatlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser gemeint die am 1. März 2014 vom Mieter an Sie gezahlt wurden (falls eine Abrechnung über Sie erfolgt) und nicht die Kosten der jährlichen Heizkostenabrechnung.

Warmwasser enthalten (WW enthalten j/n)

Ist in der Heizkostenabrechnung auch ein Anteil für die Warmwasserversorgung enthalten, hier bitte ein „j“ eintragen, sonst ein „n“.

Heizkosten Direktzahlung (HK direkt j/n)

Wenn der Mieter die Heizkosten direkt an den Versorger zahlt, also nicht an Sie, tragen Sie bitte in das Feld ein „j“ ein, sonst ein „n“.

Bei den nachfolgenden Angaben tragen Sie bitte ein „j“ für vom Eigentümer/Vermieter gestellt oder ein „n“ für nicht vom Eigentümer/Vermieter gestellt oder nicht vorhanden. Wurden die Ausstattungsmerkmale vom Mieter eingebaut, ist ebenfalls ein „n“ einzutragen.

Badezimmer (Bad j/n)

Bei einem Badezimmer handelt es sich um einen separaten Raum in der Wohnung mit einem Handwaschbecken und einer Badewanne und/oder Dusche. Eine Toilette kann, aber muss nicht im Bad vorhanden sein.

Toilette (WC j/n)

Hiermit ist eine Toilette gemeint, die sich in der Wohnung befindet. Falls sich die Toilette im Bad befindet, geben Sie bitte auch bei dem Feld WC ein „j“ an.

Einzelofen (j/n)

Bei einem Einzelofen handelt es sich um eine Heizung mit Brennstoffnachfüllung von Hand. Heizungen bei denen die Wärme und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht sowie Etagenheizungen oder Wohnungsheizungen (Gas-, Öl-, Elektro-, Nachtstromspeicherheizung, Gasetagenheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, sind keine Einzelofen.

Förderart

Mit der Förderart ist die Finanzierung des Wohnungsbau gemeint, d. h. wurden für die Errichtung des Wohnraums öffentliche Fördergelder in Anspruch genommen. Tragen Sie hier bitte „gef.“ ein wenn die Wohnung auch heute noch einer Mietpreisbindung unterliegt. Für alle anderen Wohnungen tragen Sie bitte „frei“ für freifinanziert ein.

Gebäudetyp

Unter dem Gebäudetyp versteht man die Zahl der Wohnungen in einer Adresse bzw. Gebäude. In einem Einfamilienhaus gibt es nur eine Wohnung, hier wird „EFH“ eingetragen. Hierzu zählen auch Reihenhäuser, da jede Wohnung über einen eigenen Hauseingang verfügt. In einem Zweifamilienhaus finden sich zwei Wohnungen (bitte „ZFH“ eintragen). Daneben gibt es noch Gebäude in dem sich drei oder mehr Wohnungen befinden. Für diesen Gebäudetyp tragen Sie bitte „MFH“ ein.

Wenn für Sie ein Fragebogen nicht ausreicht, um alle Ihre Wohnungen einzutragen, möchten wir Sie bitten selbst weitere Kopien anzufertigen oder sich mit uns in Verbindung zu setzen.

F+B GmbH
Fax: (0 40) 28 08 10 20

Mietenniveauerhebung Celle

Eigentüername: _____ Wohnort: _____ Telefonnummer: _____

Bitte beachten Sie beim Ausfüllen die unter der Tabelle und auf dem beigefügten Erläuterungsbogen aufgeführten Erklärungen.

Nr.	Ort bzw. Gemeinde (mit Postleitzahl)	Whg. mit Mindestausstattung j/n	Mietbeginn	Leer j/n	Wohnfläche in m ²	Wohnräume	Baujahr	Nettokaltmiete in €/Monat	Kalte Betriebskosten in €/Monat	BTK wesentlich j/n	Heizkosten in €/Monat	WW enthalten j/n	Heizkosten direkt j/n	Bad j/n	WC j/n	Einzelofen j/n	Förderart	Gebäudetyp
Bsp.	12345 Musterort	j	Mai 2010	n	55	2	1955	203,50	81,40	j	53,90	n	n	j	j	n	frei	MFH
1.																		
2.																		
3.																		
4.																		
5.																		
6.																		
7.																		
8.																		
9.																		
10.																		

Leer = Leerstand am 1. März 2014; Nettokaltmiete am 1. März 2014; Kalte Betriebskosten = Vorauszahlungen/Pauschale; BTK wesentlich = werden die folgenden Betriebskosten vom Mieter an Sie gezahlt: Wasserversorgung und Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer; Heizkosten = Vorauszahlungen/Pauschale für Heizung und Warmwasser; WW enthalten = Kosten für Warmwasser ist in den Heizkosten enthalten; HK direkt = Direktabrechnung der Heizkosten zwischen Versorger und Mieter; Bad = Bad vorhanden; WC = Innen-WC vorhanden; Einzelofen = erfolgt die Beheizung der Wohnung über einen Einzelofen mit Brennstoffnachfüllung von Hand; Förderart: frei = freifinanziert, gef. = mit öffentlichen Mittel gefördert und noch in der Preisbindung oder Belegungsbindung; Gebäudetyp: EFH = Einfamilienhaus, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

Anlage II

Analyse der siedlungsstrukturellen Zusammenhänge im Landkreis Celle

1 Einleitung und Ausgangssituation

Der Landkreis Celle wird in zwei Wohnungsmarktregionen unterteilt; im Süden die Gemeinden Winsen, Wietze und Hambühren, die Stadt Celle sowie die Samtgemeinden Wathlingen und Flotwedel. Im Norden werden die Stadt Bergen, der gemeindefreie Bezirk Lohheide, die Gemeinden Südheide, Faßberg und Eschede sowie die Samtgemeinde Lachendorf zu einer Wohnungsmarktregion zusammenfasst. Bei der Analyse wurden – entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) - Entfernung und Erreichbarkeit, öffentlicher Nahverkehr, Schulen, Siedlungsschwerpunkte und Einwohnerdichte berücksichtigt.

2 Ableitung der Wohnungsmarktregionen

2.1 Bevölkerungsstand und Lage

Folgende Gebietskörperschaften gehören zum Landkreis Celle:

- Stadt Celle (Große, selbständige Stadt mit 68.569 Einwohnern)¹
- Stadt Bergen (12.731 Einwohner)
- Samtgemeinde Flotwedel (11.353 Einwohner)
 - Bröckel (1.762 Einwohner)
 - Eicklingen (3.187 Einwohner)
 - Langlingen (2.209 Einwohner)
 - Wienhausen (4.195 Einwohner)
- Samtgemeinde Lachendorf (12.418 Einwohner)
 - Ahnsbeck (1.660 Einwohner)
 - Beedenbostel (985 Einwohner)
 - Eldingen (2.082 Einwohner)
 - Hohne (1.644 Einwohner)
 - Lachendorf (6.047 Einwohner)
- Samtgemeinde Wathlingen (15.161 Einwohner)
 - Adelheidsdorf (2.479 Einwohner)
 - Nienhagen (6.607 Einwohner)
 - Wathlingen (6.075 Einwohner)
- Einheitsgemeinde Eschede (6.049 Einwohner)
- Gemeinde Hambühren (9.998 Einwohner)
- Gemeinde Faßberg (6.181 Einwohner)
- Gemeinde Südheide (11.621 Einwohner)
- Gemeinde Wietze (7.972 Einwohner)
- Gemeinde Winsen (Aller) (12.778 Einwohner)
- Gemeindefreier Bezirk Lohheide (784 Einwohner)

¹ Einwohnerzahlen entsprechen dem Stand vom 30.06.2013.

Verglichen mit anderen Kreisen Niedersachsens ist der Landkreis Celle mit seiner Fläche von 1.545 km² und seiner Einwohnerzahl von knapp 176.000 als mittelgroß zu bezeichnen.

Ist der Nordteil des Landkreises als südliche Abgrenzung der Lüneburger Heide von großzügigen Heide- und Waldflächen bestimmt, so prägen die Region im Süden des Kreises Landwirtschaft und Industrie.

2.2 Erreichbarkeit und Entfernungen im Landkreis Celle

Das Gebiet der Stadt Celle erstreckt sich über eine Fläche 176 km². Beim ersten Blick fällt auf, dass sich die Kernstadt deutlich im Süden befindet. Im Norden des Celler Stadtgebiets befinden sich große Waldflächen.

Eine Abgrenzung Celles in einen separaten Wohnungsmarkt wird nicht als sinnvoll erachtet. Dies begründet sich darin, dass die Verbundenheit der Umlandgemeinden mit Celle sehr stark ist. Eine gute Erreichbarkeit Celles ist grundsätzlich sichergestellt. Die südlichen Gemeinden verfügen über ähnliche strukturelle Gegebenheiten. Die separate Betrachtung des Celler Wohnungsmarktes kommt, aufgrund der höchstrichterlichen Rechtsprechung des BSG nicht in Betracht. Zwar wäre es möglich die Stadt Celle und die südlichen Umlandgemeinden als zwei eigenständige Wohnungsmärkte zu betrachten, allerdings wäre der Wohnungsmarkt mit den südlichen Umlandgemeinden an einer Stelle nur peripher miteinander verbunden. Die Grenze zwischen der Gemeinde Hambühren und der Samtgemeinde Wathlingen ist ländlich geprägt und misst weniger als einen Kilometer. Daher ist es plausibel, Celle als allgemeinen Bezugspunkt zusammen mit den umliegenden Gemeinden zu sehen. Die folgende Analyse wird zeigen, welche Kommunen dem Wohnungsmarkt Celles zugeordnet werden können.

Es ist eine starke Orientierung der (Samt-)Gemeinden Wathlingen, Flotwedel, Hambühren, Winsen und Wietze nach Celle zu erkennen. Die Entfernung der Siedlungsschwerpunkte der genannten Gemeinden nach Celle ist überschaubar. Ein Vergleich mit einem außerhalb gelegenen Ortsteil Celles zeigt dies. Die Siedlung Hustedt, die politisch zum Stadtgebiet Celles gehört – und deshalb entsprechend der gängigen Rechtsprechung dem Celler Wohnungsmarkt zugerechnet wird, ist 12,9 km und 16 Minuten² vom Stadtkern Celles entfernt. Somit ist eine mindestens so große Entfernung und Autofahrzeit für außerhalb liegende Gemeinden, als gut erreichbar anzusehen.

Bewertet man alle Umkreisgemeinden Celles als stadtnah mit Vorortcharakter, die in etwa derselben Zeit erreichbar sind bzw. eine ähnliche Entfernung zur Kernstadt besitzen, wie die Siedlung Hustedt, entsteht folgendes Bild.

² Ermittlung der Werte erfolgt mittels Routenplanung einer gängiger Internetsuchmaschine

Die Gemeinde Hambühren liegt 8 km außerhalb von Celle und ist innerhalb von 11 Minuten zu erreichen. Folglich liegt der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Hambühren näher an Celle als die Siedlung Hustedt. Hambühren ist außerdem zügiger erreichbar. Eine Zuordnung zum Celler Wohnungsmarkt ist unter diesem Aspekt plausibel.

Des Weiteren ist die Samtgemeinde Wathlingen zu bewerten. Diese verfügt über drei Siedlungsschwerpunkte. Adelheidsdorf, Nienhagen und Wathlingen. Adelheidsdorf liegt nur 6 km und 11 Minuten von Celle entfernt. Nienhagen ist mit 10 km in 14 Minuten ebenfalls gut zu erreichen. Damit sind die beiden Siedlungen der Samtgemeinde besser zu erreichen als die Celler Siedlung Hustedt. Wathlingen ist 14 km von Celle entfernt und in 20 Minuten zu erreichen. Wenn gleich Wathlingen etwas weiter von Celle entfernt ist, so wird die Nähe von Adelheidsdorf und Nienhagen zu Celle, als ausschlaggebend angesehen. Die Samtgemeinde Wathlingen verfügt über 15.000 Einwohner. Davon leben in der Gemeinde Wathlingen lediglich 6.000 Einwohner. Damit fällt Wathlingen weniger ins Gewicht als die beiden anderen Siedlungen zusammengenommen. Eine Teilung der politischen Grenze scheint wegen der geringen Entfernung nicht gerechtfertigt. Die gängige Rechtsprechung spricht sich im Allgemeinen dafür aus, die politischen Grenzen beizubehalten.

Die Betrachtung der Samtgemeinde Flotwedel zeigt, dass hier ein ähnlich gelagerter Sachverhalt vorliegt. Wienhausen ist 12 km entfernt und in 17 Minuten zu erreichen. Das von Celle 13 km entfernte Eicklingen ist in 18 Minuten erreichbar. Mit 4.100 bzw. 3.100 Einwohnern sind dies die beiden größten Gemeinden in der Samtgemeinde Flotwedel mit rund 11.000 Einwohnern. Die Gemeinden Langlingen und Bröckel stellen kleine, sehr ländliche Siedlungen dar, die größtmäßig mit Hustedt vergleichbar sind.

Die Gemeinde Winsen mit dem deutlichen Siedlungsschwerpunkt im östlichen, in Richtung Celle gelagerten Gemeindegebiet, verfügt durch die Landstraße 180 über eine gute Verbindung nach Celle. Die 15 km nach Celle sind in 16 Minuten zurückzulegen.

Die Gemeinde Wietze ist nach dieser Betrachtung, blickt man auf die Entfernung, etwas weiter entfernt. Es besteht keine gemeinsame Grenze zwischen dem Stadtgebiet Celles und dem Gemeindegebiet Wietzes. Wietze ist 16,5 km von Celle entfernt. Die Fahrtzeit beträgt 19 Minuten und somit nur 3 Minuten mehr als eine Fahrt nach Hustedt. Ein Vergleich mit anderen Fahrtzeiten zeigt, dass die Fahrtzeit von Hustedt nach Wathlingen sogar 20 Minuten beträgt und somit ein bisschen länger dauert. Nach Eicklingen und Wienhausen benötigt man von Hustedt 17 bzw. 18 Minuten. Damit könnte die Gemeinde Wietze bei dem Kriterium Entfernung noch zu Celle gezählt werden. Eine genaue Betrachtung der weiteren Kriterien wird zeigen, ob eine Zuordnung nach Celle tatsächlich gerechtfertigt ist.

Die Samtgemeinde Lachendorf verfügt mit 12.000 Einwohnern über einen Siedlungsschwerpunkt in Lachendorf (5.000 Einwohner). Lachendorf liegt 16 km von Celle ent-

fernt. Die Strecke kann jedoch in 24 Minuten zurückgelegt werden. Damit ist Lachendorf genauso weit wie Wietze vom Stadtzentrum Celles entfernt, jedoch zeitlich gesehen deutlich schlechter zu erreichen. Lachendorf stellt die erste Siedlung östlich von Celle dar. Weitere Siedlungen der Samtgemeinde Lachendorf liegen weiter von Celle entfernt. Aus diesem Grund fällt es bei diesem Kriterium schwer Lachendorf noch zum Wohnungsmarkt Celles zuzuordnen. Eine Betrachtung der weiteren Kriterien wird Näheres zeigen.

Die Gemeinde Eschede (6.000 Einwohner) verfügt über einen Siedlungsschwerpunkt in Eschede (3.000 Einwohner). Dieser ist 18,3 km von Celle entfernt und in 26 Minuten erreichbar. Außerdem verfügt Eschede über eine Bahnanbindung nach Celle. Jede Stunde kann Celle in neun Minuten Fahrtzeit mit der Bahn erreicht werden. Der Siedlungsschwerpunkt Eschede verfügt wegen der Bahnanbindung über eine gute Anbindung nach Celle. Sobald Celle aus einer der kleineren Siedlungen erreicht werden muss, ist die Anbindung deutlich schlechter. Auf Grund der weiten Entfernung und der geringen Größe der Siedlung ist Eschede schwerlich zum Wohnungsmarkt Celles hinzuzuziehen. Eine Betrachtung der weiteren Kriterien wird dies deutlich machen.

Die Gemeinde Südheide verfügt über zwei Siedlungsschwerpunkte: Unterlüß (3.500 Einwohner) und Hermannsburg (8.500 Einwohner). Unterlüß ist 40 km von Celle entfernt und in 40 Minuten zu erreichen. Hermannsburg ist 31 km entfernt und von Celle in 31 Minuten zu erreichen. Beide Distanzen lassen keine Zuordnung zum Celler Wohnungsmarkt zu. Celle und die Gemeinde Südheide verfügen über keine gemeinsame Grenze. Zudem ist zu erwähnen, dass Celles Siedlungsschwerpunkt im Süden des Stadtgebietes liegt und die Gemeinde Südheide über zwei nördlich gelagerte Siedlungsschwerpunkte verfügt. Die Gebiete dazwischen werden durch Wälder geprägt.

Die Gemeinde Faßberg (6.200 Einwohner) liegt nördlich der Gemeinde Südheide. Der auf dem Gemeindegebiet wiederum nördlich gelagerte Siedlungsschwerpunkt ist 43 km von Celle entfernt und ist in 43 Minuten erreichbar. Eine Zuordnung zum Celler Wohnungsmarkt ist daher nicht plausibel.

Letztlich bleiben die Stadt Bergen und der gemeindefreie Bezirk Lohheide zu beurteilen. Beide werden zusammen betrachtet, da Lohheide (unter 800 Einwohner) wegen besonderen Verhältnisse und beispielsweise besonderer Pachtverhältnisse ohnehin nicht als separater Wohnungsmarkt gesehen werden kann. Bergen, als Siedlungsschwerpunkt, ist 27 km von Celle entfernt. Celle ist in etwa 27 Minuten zu erreichen. Es besteht eine gemeinsame Stadtgrenze zwischen Celle und Bergen. Der Siedlungsschwerpunkt Bergens liegt nördlich. Wenngleich einzelne kleinere Siedlungen wie Hassel gut von Celle zu erreichen sind, kann ein gesamt betrachteter Bezug zum Celler Wohnungsmarkt nicht erkannt werden. Eine Trennung der politischen Grenzen kommt aus den erörterten Gründen nicht in Betracht.

Tabelle 1 Übersicht Entfernung zum Zentrum

Gemeinde	Distanz in km	Distanz in Minuten	Produkt
Celle	-	-	
(Hustedt)	13	16	208
Bergen	27	27	729
Flotwedel (Wienhausen)	12	17	204
(Eicklingen)	13	18	234
Lachendorf	16	24	384
Wathlingen	14	20	280
(Nienhagen)	10	14	140
Eschede	18	26	468
Hambühren	8	11	88
Faßberg	43	43	1849
Südheide	31	31	961
(Hermannsburg)			
(Unterlüß)	40	40	1600
Wietze	16,5	19	313,5
Winsen	15	16	240

Die oben dargestellte, individuell auf Celle bezogene Betrachtung wird insofern bestätigt, als die Rechtsprechung einen Umkreis von 15 km bereits anderenorts als maßgeblich festgelegt hat.³

Wird diese Analyse zur Entfernung und Fahrzeit nach Celle sowie zu Siedlungsschwerpunkten und gemeinsamen Gemeindegrenzen zugrunde gelegt, ergibt sich eine vorläufige Zusammensetzung eines Wohnungsmarktes. Dieser umfasst die Stadt Celle, die Gemeinden Winsen, Wietze und Hambühren sowie die Samtgemeinden Wathlingen und Flotwedel.

Hinweis: Eine Analyse der Pendlerbewegungen⁴ (Ein-/Auspendler) wurde vorgenommen. Auf Grund der Komplexität der Daten wird an dieser Stelle auf eine konkrete Erörterung verzichtet.

³ Die Rechtsprechung des LSG Hessen legt als räumlichen Vergleichsmaßstab das Gebiet der jeweiligen politischen Gemeinden sowie die im Umkreis von 15 km gelegenen Städte und Gemeinden im Schwalm-Eder-Kreis als maßgeblich fest. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit der Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von dem/der Hilfebedürftigen im Regelfall nicht verlangt werden. Von einer Aufgabe des sozialen Umfeldes ist regelhaft nicht auszugehen, wenn der/die Hilfebedürftige innerhalb der politischen Gemeinde und im Umkreis von 15 km zur bisherigen Wohnung verbleibt.

⁴ Bundesagentur für Arbeit. Statistik, Sozialversicherungspflicht Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort nach Gemeinden mit Angaben zur den Einpendlern, Stand: 30.06.2011

2.3 Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte wurde als Kriterium betrachtet. Die Einwohnerdichte dient als Anhaltspunkt, ob die einzelnen politischen Kommunen rurale oder urbane Gebietskörperschaften darstellen.

In der Stadt Celle und der Gemeinde Hambühren sowie der Samtgemeinde Wathlingen wohnen die meisten Einwohner pro Quadratkilometer. Danach sind die Stadt Celle, die Samtgemeinde Wathlingen und die Gemeinde Hambühren die dicht besiedelten Gebiete im Landkreis Celle. Wietze erreicht ebenfalls einen hohen Wert bei der Einwohnerdichte. Die Samtgemeinde Flotwedel erreicht einen Wert knapp über 100 Einwohnern pro Quadratkilometer. Alle anderen Kommunen erreichen einen Wert zwischen 82 und 31 Einwohner je Quadratkilometer. Der gemeindefreie Bezirk Lohheide sticht besonders hervor, da dort lediglich eine Einwohnerdichte von 9 Einwohnern pro Quadratkilometer erreicht wird.

Bei den Gebietskörperschaften, die dem Wohnungsmarkt Celles zugeordnet werden sollen, wurden die höchsten Werte der Einwohnerdichte festgestellt. Alle Werte liegen oberhalb von 82 Einwohner pro Quadratkilometer. Einzig die Gemeinde Winsen fällt auf, da dort kein Wert von mindestens 100 Einwohnern pro Quadratkilometer erreicht wird.

Die Beurteilung, dass es sich bei den Kommunen mit einer guten Anbindung nach Celle um suburbane Gebiete handelt, wird mit den Zahlen zur Einwohnerdichte untermauert.

Tabelle 2 Anzahl der Einwohner und Bevölkerungsdichte

Gemeinde	Anzahl Einwohner	Fläche in km ²	Einwohner pro km ²
Celle	68.569	176	390
Hambühren	9.998	57	175
Wathlingen	15.161	68	223
Winsen	12.778	155	82
Wietze	7.972	63	127
Flotwedel	11.353	113	100
Lachendorf	12.418	165	75
Eschede	6.049	195	31
Südheide	11.621	196	59
Faßberg	6.181	102	61
Bergen	12.731	164	78
Lohheide	784	91	9

Die übrigen kreisangehörigen Kommunen haben eine deutlich geringere Einwohnerdichte. Da diese dem Nordkreis zugeordnet werden können, wird die allgemeine Feststellung, dass der Norden des Landkreises Celle ländlich geprägt ist, unterstützt.

Eine Unterteilung des Kreisgebietes bei dem Wert 80 Einwohner pro Quadratkilometer bedeutet, dass sechs Kommunen als vornehmlich rural und sechs Kommunen als hauptsächlich urban eingeschätzt werden.

Insgesamt bestätigt die Einwohnerdichte die Aufteilung in zwei Regionen. Die Auswahl der zum Südkreis gehörenden Samt-/Gemeinden werden durch die Zahlen der Einwohnerdichte bestätigt.

2.4 Siedlungsstruktur

Zu Grunde gelegt wird die Siedlungsstruktur im Landkreis Celle. Das aktuellste regionale Raumordnungsprogramm stammt aus dem Jahr 2005. Die Aktualität der Werte besteht fort, da Veränderungen in der Siedlungsstruktur auch über einen längeren Zeitraum nur marginal zu erwarten sind. Entsprechend des Raumordnungsprogramms für den Landkreis Celle stellt die Stadt Celle ein Mittelzentrum⁵ dar. Die übrigen kreisangehörigen Gebietskörperschaften verfügen jeweils über ein oder zwei Grundzentren⁶.

Auffällig ist, dass jeder Kommune grundsätzlich nur ein Grundzentrum anhaftet. Ausnahmen bilden die Samtgemeinden Wathlingen und Flotwedel sowie die Gemeinde Südheide. Die Samtgemeinde Wathlingen verfügt über zwei Grundzentren – je ein Grundzentrum in Nienhagen und Wathlingen. Die Samtgemeinde Flotwedel verfügt ebenfalls über zwei Grundzentren – Wienhausen und Eicklingen.

Nach der Zusammenlegung der Gemeinden Hermannsburg und Unterlüß zur Gemeinde Südheide, verfügt die Gemeinde Südheide ebenfalls über zwei Grundzentren. Diese Parallele im Nordkreis ist jedoch nicht vergleichbar mit der Konstellation im Südkreis, da die Gemeinden Unterlüß und Hermannsburg 17 km voneinander entfernt liegen. Ein Entfernungsvergleich zeigt – neben den Daten zur Einwohnerdichte, dass im Südkreis ein engerer räumlicher Zusammenhang zwischen den Siedlungen besteht.

Die Hermannsburg umgebenden Gemeinden Faßberg, Eschede und die Stadt Bergen, die je ein Grundzentrum bilden, liegen mehr als 10 km vom zentralen Hermannsburg entfernt. Im Vergleich dazu steht der Südkreis mit den Gemeinden Eicklingen, Wienhausen, Wathlingen und Nienhagen. Nienhagen und Wienhausen sind am

⁵ Ein Mittelzentrum bezeichnet in der Raumordnung einen zentralen Ort der mittleren Stufe der dreistufigen Skala Oberzentrum – Mittelzentrum – Grundzentrum. Die Bedeutung eines Ortes bestimmt sich weniger nach seiner Größe als nach seiner Infrastruktur im Vergleich zur näheren Umgebung. Das Mittelzentrum verfügt insbesondere über Fachärzte, Einkaufszentrum, Kino, Krankenhaus, Schwimmbäder, weiterführende Schule und Berufsschule.

⁶ Ein Grundzentrum ist ein zentraler Ort der unteren Stufe nach dem System der zentralen Orte in der Raumplanung. Ein Unterzentrum bietet eine Vielfalt an zentralen Einrichtungen der Grundversorgung wie beispielsweise Grund- und Hauptschule, Sportanlagen, Arztpraxen, Arbeitsplätze, Gemeindeverwaltung, Post, Bank, Apotheke, Supermarkt, Tankstelle. Periodische, über den täglichen Bedarf hinausgehende Waren und Leistungen werden im nächstgelegenen Mittelzentrum gedeckt.

sind am weitesten voneinander entfernt. Die günstigste Verkehrsanbindung zwischen Nienhagen und Wienhausen misst 10 km. Wathlingen und Eicklingen sind nur 3 km voneinander entfernt. Betrachtet man das Kreisgebiet ganzheitlich, lässt sich besonders gut erkennen, dass im Südkreis eine dichte Ansammlung von vier Grundzentren vorliegt. Diese Betrachtung bestätigt die Zuordnung der Samtgemeinde Wathlingen und Flotwedel zum Wohnungsmarkt Celles als gerechtfertigt. Zudem wird deutlich, dass der Nordkreis, die Gemeinde Eschede und die Samtgemeinde Lachendorf deutlich rural geprägt sind.

Die bisherige Zuordnung zu den zwei Regionen im Landkreis Celle wird nach der Analyse der Siedlungsstruktur ebenfalls deutlich.

2.5 Öffentlicher Nahverkehr

Das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs wird außerdem in die Regionalisierungsbetrachtung einbezogen. Im Wesentlichen wird der öffentliche Nahverkehr über das Busangebot der CeBus abgewickelt. Deshalb fand eine Auswertung des Liniennetzplanes der CeBus (GmbH) statt. Bei der CeBus handelt es sich um ein privates Busunternehmen, welches auch für den Schultransport vom Landkreis Celle beauftragt wird. Um die Verbindungen zwischen den einzelnen Gemeinden des Landkreises Celle zu veranschaulichen, befindet sich die Streckenführung in Form eines Liniennetzes des CeBus-Betreibers auf Seite 61.

Unter Betrachtung des öffentlichen Nahverkehrs bildet Celle einen zentralen Verbindungspunkt. Die in den Landkreisgemeinden Wohnenden sind oftmals darauf angewiesen Verbindungen über Celle zu wählen. Dies zeigt sich insbesondere an der Nummerierung der Buslinien. Die Systematik des Busunternehmens spricht von einer Fortsetzung der Stadtlinienbezeichnung. Die Buslinien, welche mit einer Null vorweg benannt werden, fahren lediglich im Kreisgebiet. Davon gibt es relativ wenige Linien. Diese Linien spielen eine untergeordnete Rolle.

Um beispielsweise vom Nordkreis in den Südkreis zu gelangen, ist man auf eine Busverbindung mit Umstieg in Celle angewiesen. Zwischen Bergen und Winsen gibt es keine Verbindung.

In der Samtgemeinde Wathlingen fahren Buslinien, die sowohl im Stadtgebiet Celle als auch in der Samtgemeinde Wathlingen unterwegs sind. Dies deutet auf einen ausgeprägten Anschluss an die Infrastruktur der Stadt Celle hin. Der Anschluss nach Celle wird von den Einwohnern der Samtgemeinde Wathlingen häufig genutzt.

Die zwei Grundzentren der Samtgemeinde Flotwedel sind ebenfalls mit kombinierten Stadt- und Landkreislinien zu erreichen. Die anderen Siedlungen sind ausschließlich über zwei Landkreislinien zu erreichen. Teilweise werden diese Linien nur eingeschränkt bedient. Die Stadt-/Landkreislinie, die auch die Samtgemeinde Wathlingen anfährt, hat als letzten Haltepunkt Eicklingen in der Samtgemeinde Flotwedel. Diese macht neben der räumlichen Nähe die enge Verbindung zwischen den beiden Samt-

gemeinden deutlich. Die Samtgemeinde Flotwedel und die Samtgemeinde Lachendorf werden an zwei Stellen durch untergeordnete Landkreislinien verbunden. Zum einen wird ein Halt in Helmerkamp (SG Lachendorf) angefahren, zum anderen existiert eine Verbindung der gleichen Linie mit eingeschränkter Bedienung zwischen Wienhausen, Oppershausen (SG Flotwedel) und Lachendorf (SG Lachendorf). Festzustellen bleibt, dass eine Verbindung zwischen den Samtgemeinden vorhanden ist. Dabei handelt es sich lediglich um Landkreislinien mit untergeordneter Bedeutung.

Die Samtgemeinde Lachendorf ist über eine Stadt-/Landkreislinie mit der Stadt Celle verbunden. Zwei weitere Buslinien bedienen das Samtgemeindegebiet ausschließlich über Landkreislinien.

Die Gemeinde Eschede ist über eine Stadt-/Landkreislinie zu erreichen. Auch sind die zu Eschede gehörenden Siedlungen mit dieser Buslinie zu erreichen. So gesehen liegt ein mit Wathlingen vergleichbarer Anschluss vor. Hinzu kommt die Bahnanbindung, wodurch sowohl Celle als auch Unterlüß gut erreichbar sind. Damit ist eine gute Erreichbarkeit mit Celle gegeben. Auf Grund der Entfernung von Eschede zum Stadtkern Celles ist eine Zuordnung zum Wohnungsmarkt Celles dennoch nicht sinnvoll. Vielmehr besteht zwischen der Samtgemeinde Lachendorf und der Gemeinde Eschede eine gute Busverbindung. Diese lässt sich zwar nicht aus dem Liniennetzplan der CeBus erkennen, jedoch besteht eine für jedermann nutzbare Verbindung für die Schülerbeförderung. Die Samtgemeinde Lachendorf verfügt über eine Oberschule und ein Gymnasium. Im Rahmen der Schülerbeförderung wird daher eine gute Verbindung zwischen den beiden Gemeinden sichergestellt.

Die Gemeinde Südheide mit ihren zwei Grundzentren hat bei Unterlüß einen stündlichen Nahverkehrsanschluss nach Eschede – wegen eben benannter Zugverbindung. Es gibt zwei Landkreisbuslinien, die zum einen nach Faßberg und zum anderen nach Hermannsburg fahren. Eine Anbindung an den Busverkehr in Celle besteht nicht. Lediglich über die Bahnstrecke besteht eine gute Verbindung ins 40 km entfernte Celle. Das zweite Grundzentrum der Gemeinde Südheide, Hermannsburg, verfügt über Anbindungen an zwei Stadt-/Landkreislinien. Davon fährt eine Buslinie direkt von Celle nach Hermannsburg. Eine andere Verbindungsmöglichkeit fährt zuvor über Bergen. Die Fahrzeit von Celle nach Hermannsburg übersteigt eine halbe Stunde deutlich. Eine Zuordnung der Gemeinde Südheide zum Celler Wohnungsmarkt scheint unter Betrachtung des Aspekts des Anschlusses an den öffentlichen Nahverkehr nicht plausibel. Die Gemeinden Südheide und Eschede sind wegen der – für den ländlichen Raum – komfortablen Zusanbindung zwischen Eschede und Unterlüß verkehrlich gut miteinander verbunden.

Die Gemeinde Faßberg verfügt über einen Stadt-/Landkreislinienanschluss. Die Buslinie fährt von Celle über Bergen und Hermannsburg nach Faßberg. Die Fahrzeit beträgt etwa eine Stunde. Eine Landkreislinie fährt – wie bereits oben beschrieben – nach Unterlüß. Eine direkte Bahnanbindung nach Faßberg besteht nicht. Die Gemeinde Faßberg liegt nördlich der Gemeinde Südheide, und grenzt an keine weitere Gemeinde im Landkreis Celle an. Die Gemeinde Faßberg bildet für sich gesehen kei-

nen eigenen Wohnungsmarkt und ist bereits deshalb dem Wohnungsmarkt der Gemeinde Südheide zuzuordnen. Am Beispiel der Buslinienverbindung wird deutlich, dass eine angemessene Verbindung nach Hermannsburg und Unterlüß besteht.

Des Weiteren wird der Buslinienanschluss der Stadt Bergen betrachtet. Die Stadt Bergen verfügt über eine Stadt-/Landkreislinie und keine Bahnanbindung. Eine Buslinie, die ausschließlich im Landkreisgebiet fährt, bindet kleinere Siedlungen an das Grundzentrum Bergen an. Es besteht eine gute Anbindung nach Hermannsburg. Die Stadt Bergen ist bezüglich der Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs ebenfalls gemeinsam mit dem gemeindefreien Bezirk Lohheide zu betrachten, da es sich hier nur um eine kleine Siedlung handelt. Bergen für sich genommen stellt keinen eigenen Wohnungsmarkt dar. Auch unter Hinzuziehung des – in Bezug auf die Einwohnerzahl – kleinen gemeindefreien Bezirks Lohheide bildet die Stadt Bergen noch keinen eigenen Wohnungsmarkt. Der Zusammenschluss der Gemeinden des Nordkreises ist daher plausibel.

Die Gemeinde Winsen ist über eine Stadt-/Landkreislinie mit Celle verbunden. Von Winsen werden die gemeindeangehörigen Siedlungen mit einer Landkreislinie bedient. Des Weiteren führt eine Stadt-/Landkreislinie von Celle über Hambühren nach Südwinen. Eine weitere Landkreislinie verbindet Südwinen mit Wietze. Es fällt besonders auf, dass keine Busverbindung zwischen Bergen und Winsen besteht. Zwischen Walle (Winsen) und Belsen Gedenkstätte (Bergen) gibt es keine Verbindung. In absehbarer Zeit ist nicht damit zu rechnen, dass dieser Streckenabschnitt bedient wird. Diese Tatsache bestätigt die Regionalisierungsgrenze zwischen der Gemeinde Winsen und der Stadt Bergen. Die Gemeinde Wietze verfügt über die benannte Verbindung nach Südwinen. Außerdem besteht ein Anschluss an die Stadt-/Landkreislinie, die von Celle über Hambühren nach Wietze fährt. Die angrenzenden Siedlungen werden ebenfalls mit dieser Linie bedient. Auf Grund der günstigen Anbindung Wietzes lässt sich trotz der etwas weiteren Distanz zu Celle, eine Zugehörigkeit Wietzes zum Celler Wohnungsmarkt erkennen.

Die Gemeinde Hambühren verfügt zwar über vier Siedlungen, die sich allerdings im Laufe der Jahre so vergrößert haben, dass nahezu von einem Grundzentrum ausgegangen werden kann. Wie oben beschrieben besteht über Stadt-/Landkreislinien ein guter Anschluss nach Celle und zu den Gemeinden Winsen und Wietze. Die Zugehörigkeit der Gemeinde Hambühren zum Celler Wohnungsmarkt wird hier deutlich. Die Gemeinde Hambühren, verfügt über eine ähnliche Einwohnerdichte wie Celle. Hambühren ist nicht weit von der Stadt Celle entfernt und sowohl mit dem Bus als auch mit dem Auto gut zu erreichen. Auf Grund der Nähe der Ortskerne Hambühren, Winsen und Wietze könnte ebenfalls die Zugehörigkeit der Gemeinden Winsen und Wietze zum Wohnungsmarkt Celles plausibel sein. Hier besteht eine enge Verbindung zwischen den Gemeindenkernen Hambühren, Wietze und Winsen. Diese liegen nicht nur geografisch eng beieinander, sondern verfügen über eine gute gegenseitige Anbindung. Wegen der guten Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr, wird die Annahme weiter bekräftigt, dass auch die Gemeinden Winsen und Wietze zum Wohnungsmarkt Celles hinzuzählen. Einen weiteren

Anhaltspunkt gibt die interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden. So werden beispielsweise Sozialleistungen der Sozialämter interkommunal in Winsen für die Gemeinden Hambühren und Wietze mitbearbeitet.

Besonderheit Wietze

Der Wohnungsmarkt in Wietze stellt eine Besonderheit dar. Bezüglich der Gemeinde Wietze spielt Europas größter Geflügelschlachtbetrieb eine große Rolle. Die strukturschwache Gemeinde Wietze wurde durch die Eröffnung eines großen im Schichtbetrieb arbeitenden Geflügelschlachtbetriebs wiederbelebt. Seit Eröffnung des Betriebs in 2011 besteht durch den Zuzug vieler Arbeitskräfte ein hoher Bedarf an Wohnraum. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnraum für eine Person ist stark gestiegen. Folglich ist der Markt in diesem Segment mit dem einer Wohnung in Stadtlage vergleichbar. Es ist zu erwarten, dass sich dieser angespannte Wohnungsmarkt mittelfristig entspannen wird. Eine Zuordnung Wietzes zum Celler Wohnungsmarkt ist daher schlüssig. Unter dem Aspekt, dass Wietze nur knapp über 15 km von Celle entfernt ist und wie dargelegt enge Verbindungen nach Winsen und Hambühren bestehen, ist eine Zuordnung der Gemeinde Wietze zum Wohnungsmarkt Celles nachvollziehbar.

2.6 Kaufkraft

Die Kaufkraft der Verbraucherhaushalte gibt Auskunft darüber, wie hoch das in privaten Haushalten für Konsumzwecke verfügbare Einkommen ist. Somit bezeichnet die Kaufkraft jenen Betrag, der pro Haushalt vom Einkommen verbleibt, nachdem alle regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen (zum Beispiel Wohnungsmieten, Kreditraten, Versicherungsprämien) bedient wurden.

Für ganz Deutschland wird in einer Einzelhandelserhebung die Kaufkraft einzelner Gemeinden ermittelt. Die Werte werden am deutschen Durchschnittswert gemessen und stammen aus dem Jahr 2012.

Tabelle 3 Kaufkraftindex Landkreis Celle

Stadt/Gemeinde	Kaufkraftindex	Stadt/Gemeinde	Kaufkraftindex
Celle	99,8	Lachendorf	97,6
Wathlingen	99,3	Eschede	92,2
Flotwedel	98,4	Südheide	115,97
Hambühren	98,5	Faßberg	95,3
Winsen	98,6	Bergen	91,4
Wietze	94,7		

⁷ Die Werte für Hermannsburg (126,4) und Unterlüß⁷ (90,3) wurden entsprechend der Einwohnerzahl 8.500 bzw. 3.500 gewichtet.

Beträgt der Kaufkraftindex je Einwohner einer Region zum Beispiel 84, so liegt er unterhalb des Durchschnitts – die Einwohner in dieser Region verfügen im Mittel nur über 84 Prozent der durchschnittlichen Kaufkraft. Sobald ein Wert bei 100 liegt, entspricht er dem bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert um 120 wird in Großstädten erreicht.

Die Erhebung der Kaufkraftdaten, gibt in hohem Maße über die Miethöhe Auskunft. Vielerorts kann ein direkter Zusammenhang zwischen hohen bzw. niedrigen Kaufkraftwerten und Mietwerten nachgewiesen werden. Dies ist gut nachvollziehbar. Handelt es sich bei den wiederkehrenden Ausgaben wie Miete, Steuern und Versicherungen etc. um Verpflichtungen, die zwingend erforderlich sind, so steht das restliche Einkommen den Konsumenten zur freien Verfügung. Steht den Konsumenten nach allen erforderlichen Ausgaben eine größere Menge Geld zur Verfügung, so steigt deren Bereitschaft dieses Geld für mehr Annehmlichkeiten zum Beispiel im Bereich Wohnen auszugeben. Die Kaufkraft wirkt sich daher auch unmittelbar auf die Bereitschaft aus, mehr Geld für Wohnraum auszugeben, was – auf Grund des direkten Zusammenspiels von Angebot und Nachfrage – höhere Mietpreise bewirkt.

Die Analyse der für den Landkreis Celle vorliegenden Werte zeigt, dass insbesondere im südlichen Kreisgebiet höhere Werte erreicht werden. Besonders niedrige Werte werden im Nordkreis erzielt. Die Gemeinde Südheide weist einen besonders hohen Kaufkraftwert aus. Dieses Phänomen in einer ländlich geprägten Lage, erklärt sich durch hoch qualifizierte Fachkräfte eines großen Rüstungsunternehmens, welches in der Gemeinde Südheide angesiedelt ist. Es besteht innerhalb der Gemeinde Südheide ein großes Gefälle. Ansonsten liegen die Kaufkraftwerte im Landkreis Celle zwischen 100 und 91. Die Stadt Celle liegt, sehr nah am gesamtdeutschen Durchschnitt. Die städtisch geprägten Gemeinden im Südkreis weisen Kaufkraftwerte aus, die nur knapp unter dem Werte Celles liegen. Die Spanne reicht von 99,8 bis 98,4. Es liegen folglich sehr ähnliche Kaufkraftwerte vor. Auffallend ist, dass der nächste Wert mit 97,6 (Samtgemeinde Lachendorf) bereits etwas weiter gestreut ist. Die Gemeinde Faßberg folgt mit 95,3. Den niedrigsten Wert erreicht die Stadt Bergen mit lediglich 91,4. Dies entspricht einer für Deutschland sehr niedrigen Kaufkraft. Bei den niedrigeren Kaufkraftwerten ergibt sich eine größere Spanne 97,6 bis 91,4, wengleich ebenfalls sechs Kommunen diese Spanne bilden. Mit Ausnahme der Gemeinde Südheide, deren Kaufkraftwert auf Grund einer wirtschaftlichen Besonderheit ausreißt, wird die Aufteilung des Kreisgebietes in eine nördliche Region und eine südliche Region von den Kaufkraftdaten in Gänze bekräftigt. Damit belegen die Daten eine deutlich höhere Kaufkraft im Südkreis des Landkreises Celle.

2.7 Schulbezirke

Verbindliche Schuleinzugsgebiete existieren im Landkreis Celle neuerdings nicht mehr. Allerdings gibt die Betrachtung der Schuleinzugsgebiete Aufschluss über Zusammenhänge zwischen den Gemeinden beispielsweise in Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr.

Die Oberschule Winsen besuchen Schülerinnen und Schüler aus Winsen, Wietze und Hambühren. An dieser Stelle wird die Gemeinsamkeit dieser drei Kommunen klar.

Das Einzugsgebiet für die Celler Gymnasien besteht aus den Gemeinden Winsen, Wietze, Hambühren sowie der Samtgemeinde Wathlingen. In der Samtgemeinde Wathlingen gibt es für die Schülerinnen und Schüler die Oberschule Wathlingen. In der Samtgemeinde Flotwedel besuchen die Schülerinnen und Schüler die Oberschule Eicklingen. Soweit entsprechen die Schulbezirke der Regionalisierung.

Das Einzugsgebiet für die Oberschule Lachendorf ist neben dem Samtgemeindegebiet Lachendorf auch die Gemeinde Eschede. Das Gymnasium Lachendorf besuchen hauptsächlich Schülerinnen und Schüler aus der Gemeinde Eschede und aus der Samtgemeinde Lachendorf. Sofern die Schülerinnen und Schüler nicht einen besonderen Schwerpunkt eines Celler Gymnasiums bevorzugen, besuchen auch die Schülerinnen und Schüler der Samtgemeinde Flotwedel das Gymnasium Lachendorf. Die Betrachtung der Schulbezirke bestätigt, dass Lachendorf Bezugspunkt für Einwohner der Gemeinde Eschede ist. Die zusätzliche Busverbindung zwischen Lachendorf und Eschede, die wegen des Schülerverkehrs verkehrt, sorgt für eine gute gegenseitige Anbindung. An dieser Stelle wird die Zuordnung der Regionalisierung ebenfalls sichtbar. Zwischen Eschede und Lachendorf besteht, nicht zuletzt wegen der gemeinsamen Schulen, eine enge Verbindung. Sowohl die Oberschule als auch das Gymnasium befinden sich in Lachendorf. Schülerinnen und Schüler aus Eschede gehen in Lachendorf zur Schule. Lachendorf ist auf Grund seiner Größe sowohl für Eschede als auch für die kreisangehörigen Gemeinden ein zentraler Anlaufpunkt.

Das Gymnasium in Hermannsburg besuchen Schülerinnen und Schüler der Stadt Bergen und der Gemeinen Faßberg und Südheide. Sowohl die Stadt Bergen als auch die Gemeinde Südheide verfügen über eine Oberschule. Die Oberschule Hermannsburg hat eine Außenstelle in Faßberg, so dass die Schülerinnen und Schüler direkt in der Gemeinde Faßberg zur Schule gehen können.

Auffällig ist bei der Betrachtung der Schulbezirke, dass für die südlichen Siedlungen der Stadt Bergen (Hassel und Offen), die in der Nähe zu Celle liegen, ein besonders Wahlrecht besteht, ob sie die Celler Gymnasien oder das Gymnasium in Hermannsburg besuchen.

Insgesamt wird jedoch mit den Schulbezirken eine deutliche Trennung des Kreises zwischen Bergen und Winsen bestätigt. Außerdem ist auf Grund der Oberschule Lachendorf eine gemeinsame Betrachtung der Samtgemeinde Lachendorf und der Gemeinde Eschede sinnvoll. Das Einzugsgebiet des Gymnasiums Lachendorf erstreckt sich zwar über die Samtgemeinde Flotwedel. Da sich jedoch viele Schülerinnen und Schüler für den Besuch eines Celler Gymnasiums entscheiden, gefährdet dies nicht die Trennung des Kreisgebiets in einen südlichen und nördlichen Bereich an der Samtgemeindegrenze von Flotwedel und Lachendorf.

Auf Grund der Rechtsprechung, die besagt, dass Wohnungsmärkte zwingend geographisch zusammenhängen müssen, ist es nicht möglich den Wohnungsmarkt der Gemeinde Südheide mit dem Celler Wohnungsmarkt zu verbinden, wenngleich von der reinen Datenlage dies zu rechtfertigen wäre. Dies liegt daran, dass die Gemeinde Südheide und die Stadt Celle keine gemeinsame Grenze aufweisen. Im Norden grenzen Bergen und Eschede an das Stadtgebiet Celles. Sowohl die Stadt Bergen als auch die Gemeinde Eschede weisen insbesondere bei Betrachtung der Kaufkraftdaten sehr niedrige Werte auf. Die anderen zum Vergleich herangezogenen Faktoren (Siedlungsschwerpunkt, Entfernung, etc.) bestätigen dass eine Zuordnung der beiden Kommunen zum Celler Wohnungsmarkt nicht zu rechtfertigen ist. Damit ist wegen der geographischen Distanz ein einheitlicher Wohnungsmarkt nicht herzustellen.

3 Zusammenfassung der Gesamtbetrachtung

Die Stadt Celle und die umliegenden (Samt-)Gemeinden mit insbesondere guter Erreichbarkeit nach Celle, können dem Wohnungsmarkt 1 (Südkreis) zugeordnet werden. Folgende Gemeinden zählen damit zum Südkreis: Stadt Celle, Gemeinde Winsen, Gemeinde Wietze, Gemeinde Hambühren, Samtgemeinde Wathlingen und die Samtgemeinde Flotwedel.

Der Wohnungsmarkt 2 (Nordkreis) setzt sich zusammen aus der Stadt Bergen und dem gemeindefreien Bezirk Lohheide sowie der Gemeinde Südheide und der Gemeinde Faßberg. Hinzu kommen die Gemeinden Eschede und die Samtgemeine Lachendorf. Unter Betrachtung der strukturellen Gegebenheiten ist eine Zuordnung zu demselben Wohnungsmarkt sinnvoll.

Nach der Bestimmung der Wohnungsmärkte erfolgt eine abschließende Betrachtung in Hinblick auf die Plausibilität der Ergebnisse. Es wird die flächenbezogene Größe als auch die Einwohnerzahl der beiden Wohnungsmärkte miteinander verglichen.

Tabelle 4 Größe der Wohnungsmarktregionen

Wohnungsmarkt 1		Wohnungsmarkt 2	
Bezeichnung	Größe in km ²	Bezeichnung	Größe in km ²
Celle	176	Lachendorf	165
Hambühren	57	Eschede	195
Wathlingen	68	Südheide	196
Winsen	155	Faßberg	102
Wietze	63	Bergen	164
Flotwedel	113	Lohheide	91
Gesamt	632 (40,9 %)	Gesamt	913 (59,1 %)

Der Wohnungsmarkt 1 verfügt über eine Fläche von 632 m² und der Wohnungsmarkt 2 misst eine Fläche von 913 m². Damit erstreckt sich der Wohnungsmarkt 2 über eine größere Fläche. Da der Nordkreis grundsätzlich dünn besiedelt ist und weite Heideflächen das Landschaftsbild prägen, kann von einer flächenmäßige Ausgeglichenheit

gesprachen werden. Damit decken die beiden Wohnungsmärkte in etwa gleich große (bewohnte) Flächen ab.

Im Wohnungsmarkt 1 wohnen 125.831 Personen; im Wohnungsmarkt 2 wohnen 49.784 Personen. Somit leben im Wohnungsmarkt 1 72 % der Einwohner des Landkreises Celle. Es wohnen deutlich mehr Personen im Wohnungsmarkt 1. Dies ergibt sich auf Grund der Siedlungsstruktur. Im Stadtgebiet Celle liegt der Infrastruktur- und Siedlungsschwerpunkt im Süden. Die Gemeinden des südlichen Landkreises orientieren sich mit ihrem eigenen Siedlungsschwerpunkten Richtung Celle und bilden damit – wie ein kleiner Speckgürtel – einen einwohnerstarken Gesamttraum.

Da sich die gesamte Analyse darauf bezog, dem Wohnungsmarkt der Stadt Celle, insbesondere Gemeinden mit städtischem Gepräge und guter Anbindung an die Stadt Celle zuzuordnen, ist dieses Ergebnis folgerichtig. Damit wurde die Plausibilität der Ergebnisse geprüft und bestätigt.

Die Einwohnerprognose der Kommunen wurde ebenfalls betrachtet. Danach wurden für die Gemeinden Winsen und Hambühren sowie die Samtgemeinde Lachendorf im Zeitraum von 2005 bis 2015 trotz der landkreisweit negativen Bevölkerungs-/Wanderungsentwicklung positive demografische Prognosen hinsichtlich des Saldos aus Bevölkerungsentwicklung und -wanderung erstellt.⁸

Die Plausibilität wird außerdem dahingehend überprüft, ob es im Landkreis Celle weitere Hinweise zur Differenzierung zwischen Nord- und Südkreis gibt. Hierzu wurden beispielsweise Zweigstellen herangezogen. Es wurde analysiert, ob Einrichtungen im Nordkreis eine Zweigstelle haben.

Diesbezüglich wurde festgestellt, dass zum einen das Jobcenter im Landkreis Celle eine Außenstelle in Hermannsburg betreibt. Ein Ableger der Kfz-Zulassungsstelle des Landkreises Celle ist zum anderen in Bergen angesiedelt. Außerdem verfügt der ländliche Nordkreis über zwei Gymnasien. Zum einen das Gymnasium in Hermannsburg und zum anderen das Gymnasium in Lachendorf, welches 2005 verselbstständigt wurde, um die Fahrtzeiten für Schülerinnen und Schüler aus dem östlichen Kreisgebiet zu verbessern. Damit wurde die Plausibilität der Ergebnisse geprüft und bestätigt. Der Nordkreis wird durch ausgeprägte Waldflächen vom Südkreis separiert. Diese Trennung ist optisch mit Blick auf die Straßenkarte nachzuvollziehen. Eine gerade Trennlinie, die nach Osten fallend verläuft, führt durch das Kreisgebiet. Hier liegen lediglich kleinere Ortschaften, wie beispielsweise Hassel.

Betrachtet man beispielsweise Hassel genauer, so wird auch hinsichtlich der Schulbezirke keine eindeutige Zuordnung dieser kleinen Siedlung vorgenommen. Schülerinnen und Schüler können zwischen einem Gymnasium in Celle oder dem Gymnasi-

⁸ Forum zur Stadt- und Regionalplanung im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover, Demographischer Wandel im erweiterten Wirtschaftsraum. Analysen – Trends – Handlungsfelder, 2007

um in Hermannsburg wählen. Aus diesem Grund ist hier die regionale Zugehörigkeit der Gemeinde sinnvoll.

Die Gemeindegrenzen wurden insgesamt beibehalten, um die Akzeptanz der Regionalisierung in der Bevölkerung zu erhalten. Sofern zwischen üblichen Gemeindegrenzen eine Regionalisierungsgrenze verlaufen würde, müsste dafür erst die Akzeptanz hergestellt werden. Dieses Vorgehen wird auch durch die gängige Rechtsprechung bekräftigt.

Tabelle 5 Indikatorenübersicht Regionalisierung

	Entfernung nach Celle in km	Erreichbarkeit in Minuten	Kaufkraft	Einwohnerdichte	Schulen	Bevölkerungsentwicklung 2010 - 2013
Celle	-	-	99,8	390	+++	-
Bergen	27	27	91,4	78	+	-
Flotwedel (Wienhausen)	12	17	98,4	100	+	+
(Eicklingen)	13	18				
Lachendorf	16	24	97,6	75	++	=
Wathlingen	14	20	99,3	223	+	+
(Nienhagen)	10	14				
Eschede	18	26	92,2	31	-	--
Hambühren	8	11	98,5	175	-	-
Faßberg	43	43	95,3	61	+	--
Südheide (Hermannsburg)	31	31	115,9	59	++	-
(Unterlüß)	40	40				
Wietze	16,5	19	94,7	172	-	-
Winsen	15	16	98,6	82	+	-

Damit bleiben die Wohnungsmärkte eins und zwei unverändert. Die Stadt Celle, Gemeinde Winsen, Gemeinde Wietze, Gemeinde Hambühren, Samtgemeinde Wathlingen und die Samtgemeinde Flotwedel bilden den Wohnungsmarkt 1. Der Wohnungsmarkt 2 (Nordkreis) setzt sich zusammen aus der Stadt Bergen und dem gemeindefreien Bezirk Lohheide sowie der Gemeinde Südheide und der Gemeinde Faßberg. Hinzu kommen die Gemeinden Eschede und die Samtgemeinde Lachendorf.

Anlage III

Referenzen F+B:
Erstellung schlüssiger Konzepte für die Festlegung der Mietobergrenzen
gemäß SGB II und SGB XII

Referenzen F+B

- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Celle 2014
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Kreis Gütersloh 2014
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Oberhavel 2005, 2007, 2012, 2014
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2012, 2014
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Nordwestmecklenburg 2011, 2014
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau 2013
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Jena 2013
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis der 21 qualifizierten Mietspiegel für die 21 Städte und Gemeinden der Region Hannover 2011, 2013
- Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Kiel 2012
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Lüneburg 2012
- Erhebung der Grunddaten für die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten im Rahmen des SGB II für den Landkreis Göttingen 2008